

J. BAROUNG

*Chargé de Recherches
à l'Institut National
de Statistiques et d'Etudes
Economiques Yaoundé*

**PROBLÈMES
ET POLITIQUE
DU LOGEMENT
AU CAMEROUN**

I. — L'INDUSTRIE DU BATIMENT AU CAMEROUN

Les résultats provisoires de l'enquête industrielle effectuée en 1963 au Cameroun Oriental donnent un total de 255 entreprises industrielles (1) dont 61 pour le secteur 4 (Bâtiment et Travaux publics) et un effectif total permanent de 21.461 employés (1) dont 6.005 pour le secteur 4, soit 27 %. A l'intérieur de ce secteur, 50 % de l'effectif revient aux seules entreprises du bâtiment, la part d'entreprises d'architecture et de peinture-plomberie-électricité est respectivement de 3 % et 18 % ; compte tenu de la corrélation qui existe entre ces trois groupes d'entreprises, l'activité du bâtiment occupe donc une place importante dans ce secteur (71 % de l'effectif total du secteur 4).

Le chiffre d'affaires total de l'industrie (1) en 1963 était estimé à 18,9 milliards, et la part du secteur 4 à 6, soit 32 %.

Faiblesse du niveau technique de la main-d'œuvre camerounaise :

La faible participation des Camerounais dans le personnel technique de conception ou les cadres de ce secteur entraîne le faible revenu perçu par eux par rapport à l'ensemble des revenus distribués. En effet, 58 % d'employés (2) ont un salaire mensuel compris entre 4.000 et 9.000 francs CFA et plus de 92 % compris entre 4.000 et 19.000 francs. Ceci est illustré par le tableau de degré d'instruction ci-après qui montre que 75 % des employés ont un niveau d'instruction inférieur au Certificat de fin d'Etudes Primaires.

(1) Les exploitations forestières ont été incluses dans l'industrie.

(2) Enquête 1965 pour tout le Cameroun.

**Répartition provisoire des effectifs permanents employés dans les entreprises du bâtiment et travaux publics
du Cameroun Oriental au 30 juin 1963.**

Secteur d'activité	NOMBRE D'ENTREPRISES ET EFFECTIFS										Effectifs situés dans la zone d'enquête emploi (en %)	Sous-Es- timation (%)	
	Sociétés		Entreprises individuelles modernes		Entreprises sans compa- bilité		Autres entreprises		TOTAL				
	Nbre	Effec- tif	Nbre	Effec- tif	Nbre	Effec- tif	Nbre	Effec- tif	Nbre	Effec- tif			
Topographie	1	137	—	—	—	—	—	—	—	1	137		
Travaux publics	7	1 597	—	—	—	—	—	—	—	7	1 597		
Bâtiments	21	2 665	6	258	1	5	—	—	—	28	2 928		
Peinture Plomberie Electricité	13	1 031	5	93	—	—	—	—	—	18	1 124		
Architecture	1	145	1	5	—	—	—	—	—	2	150		
Divers T.P.	1	25	3	44	—	—	—	—	—	4	69		
TOTAL (Secteur 4)	44	5 600	15	400	1	5	—	—	—	60	6 005	90	17

Nombre d'employés suivant les tranches de salaires.

(enquête 1965)

(en francs Camerounais) (1)

Tranches de salaires	4 à 9 000	10 à 19 000	20 à 29 000	30 à 39 000	40 à 49 000	50 000 et plus	N.D.	Total
Nombre d'employés	4 490	2 629	255	96	42	65	107	7 684

Degré d'instruction de la population totale des employés permanents africains de sexe masculin.

(enquête 1965)

Niveau d'instruction (2)	Nombre d'employés
A	1 337
P.F.	1 334
E.F.	3 114
C.E.P.	1 103
1 S.D.	17
B.E.	49
2 S.D.	1
BAC 1	14
BAC 2	4
SUP 5	5
N.D.	706
Total	7 684

(1) Le Franc Camerounais relève de la famille des francs CFA.

- (2) A = Analphabète.
 PF = l'arle français.
 EF = Ecrit et lit français.
 CEP = Est titulaire du CEP ou a fréquenté 6^e, 5^e, 4^e, 3^e ou équivalent.
 BE = Titulaire du Brevet élémentaire ou DMEG (diplôme de Moniteur d'Enseignement Général) ou du Certificat Supérieur, ou ayant fréquenté 2^e ou 1^{re} ou équivalent.
 BAC 1 = BI — BES — DIE (Brevet Industriel), Brevet d'enseignement supérieur), (Diplôme Infirmier d'Etat), Diplôme de l'Ecole professionnelle de Douala admis en équivalence du BAC 1.
 BAC 2 =
 S = (Ayant fréquenté un établissement scolaire accessible aux titulaires du BAC 2).
 N.D. = Non déterminé.

**MAIN-D'ŒUVRE QUALIFIÉE EMPLOYÉE DANS L'INDUSTRIE
DU BATIMENT (1)**

Le personnel qualifié employé dans l'industrie du bâtiment est encore peu nombreux pour l'ensemble de la Fédération. La part de l'Assistance technique représente 46 % dans la catégorie d'ingénieurs, elle est de 38 % dans les catégories d'ingénieurs et techniciens, comme l'indiquent les chiffres ci-dessous concernant le Cameroun Oriental.

	Nationaux	Assistance Technique	Total	% des Came- rounais
Ingénieurs Travaux Publics	20	17	37	54 %
Techniciens	26	11	37	70 %
Contre-mâtres	20	—	20	100 %
Ouvriers spécialisés.	36	—	36	100 %
Total	102	28	130	78 %

En outre le Cameroun Oriental compte 9 architectes dont 3 au compte du gouvernement dans le cadre de l'Assistance technique.

Le manque de personnel se fait surtout sentir dans les catégories d'ingénieurs et techniciens. Il n'existe à l'heure actuelle aucune école nationale pouvant former du personnel qualifié sur place. Un projet d'ouverture d'une école d'ingénieurs et des adjoints techniques des Travaux publics est en cours d'étude ; cette école, sous l'égide de la C.E.A., serait à vocation inter-Etat. La totalité du personnel qualifié de cette branche est donc formé à l'étranger : 16 étudiants sont en formation dont 9 pour la catégorie ingénieurs des Travaux publics, 4 pour l'architecture et l'urbanisme et 3 pour l'habitat.

**PRIX COURANTS DES PRINCIPAUX MATÉRIAUX
DE CONSTRUCTION**

En dehors des tôles que fabrique l'entreprise ALUCAM, la presque totalité des principaux matériaux de construction est importée. Les deux tableaux suivants donnent l'évolution des prix de ces matériaux pour quelques mois de 1966. Les prix de gros à Yaoundé et Douala ont subi des mouvements divers, mais l'on peut constater une légère baisse générale de tous les postes. Les prix CAF à Douala sont des moyennes trimestrielles ; ils ont subi une baisse sensible durant les mois de mai et juin 1966.

(1) Source : Direction des Travaux publics.

Prix C.A.F. rendu à Douala des principaux matériaux de construction importés (1966).

(en francs Camerounais)

Désignation	Unité	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin
Ciment ordinaire.	Tonne	6 118	5 057	5 389	5 690	5 243	5 415
Fer à béton	»	31 590	30 240	28 441	34 035	29 322	29 812

Prix (en Fr. CFA) de gros de matériaux de construction importés. (1966)

PRODUITS	Unité	Ville	FÉV.	MAI	AOUT	NOV.
Ciment artificiel ..	Tonne	Douala	9 843	9 839	10 067	9 971
		Yaoundé	13 175	13 200	12 950	12 700
Fer à béton 6 $\frac{m}{m}$..	»	Douala	57 740	56 297	57 199	58 010
		Yaoundé	67 560	60 700	65 800	65 800
» 8 $\frac{m}{m}$..	»	Douala	55 274	54 260	54 557	55 300
		Yaoundé	65 195	60 900	60 600	60 600
» 10 $\frac{m}{m}$..	»	Douala	53 876	53 108	53 678	54 445
		Yaoundé	63 695	57 800	59 600	59 100
» 12 $\frac{m}{m}$..	»	Douala	54 205	52 396	52 190	53 030
		Yaoundé	62 795	60 200	58 200	58 200
» 16 $\frac{m}{m}$..	»	Douala	53 032	51 964	51 042	52 460
		Yaoundé	61 835	63 700	57 700	57 700
Isorel 2,44 x 1,22 ..	Pièce	Douala	519	523	510	526
		Yaoundé	595	680	—	550
Poutrelle I.P.N. 8 $\frac{m}{m}$	Tonne	Douala	60 059	60 282	59 418	59 418
		Yaoundé	72 900	74 800	74 800	71 868
Tôle Aluminium 6/10	Pièce	Douala	717	706	760	754
		Yaoundé	739	789	791	771
» 5/10	»	Douala	596	582	636	641
		Yaoundé	680	661	661	661
Tôle qualité E	»	Douala	389	385	366	356
		Yaoundé	410	410	356	341
Faîtière Alum. 6/10	»	Douala	388	420	413	415
		Yaoundé	448	357	459	484

PRIX DE REVIENT DE LA CONSTRUCTION

Les prix de revient des constructions ont varié selon la qualité de celles-ci (logement en dur, semi-dur et en matériaux traditionnels) et le lieu où s'effectue les travaux (campagnes et villes). Si l'on peut estimer globalement entre 50.000 et 100.000 Fr. CFA le prix de revient d'un logement (cinq pièces) construit en matériaux traditionnels, il

devient difficile de déterminer un prix de revient pour les logements en dur et semi-dur, car les aménagements intérieurs (eau et électricité) apportent une différence nette entre ceux qui en possèdent et ceux qui n'en n'ont pas ; et surtout, le coût de l'installation de ces aménagements est très variable selon la position des logements par rapport aux grands axes de circuits eau et électricité.

A titre indicatif, la Société Immobilière du Cameroun donne le prix de revient des villas 3 pièces en dur, le coût étant réparti en matériaux, main-d'œuvre et frais généraux. Le tableau ci-dessous montre que la part des matériaux est d'autant plus importante que le logement est d'une qualité meilleure.

Prix de revient de la construction.

(Valeur janvier 1966)

Villa 3 pièces à Rez-de-chaussée	COUT			
	Matériaux	Main d'œuvre	Frais généraux et bénéfice	TOTAL
Faible standing	560 000	360 000	280 000	1 400 000
%	40 %	40 %	20 %	
Standing moyen	900 000	600 000	500 000	2 000 000
%	45 %	30 %	25 %	
Bon standing	1 400 000	700 000	700 000	2 800 000
%	50 %	25 %	25 %	

Ces renseignements donnés par la SIC sont très approximatifs, la SIC n'étant pas une entreprise.

II. — POLITIQUE ET PROBLEMES AGRAIRES AU CAMEROUN

Régime foncier dans les zones urbaines et rurales :

Le régime foncier au Cameroun Oriental est unique et concerne tant aussi bien les zones urbaines que les zones rurales ; il est défini par le décret-loi n° 63-2 du 9 janvier 1960 fixant régime foncier et domanial au Cameroun Oriental.

Ce décret-loi concerne :

- 1) les terres détenues par les collectivités et individus en vertu de la coutume ;
- 2) les domaines publics et privés de l'Etat et des collectivités locales ;
- 3) la propriété privée ;
- 4) le patrimoine collectif national.

Dans l'article 2 on lit notamment : les ressources du sous-sol appartiennent à l'Etat. Toutefois sous réserve des lois et règlements relatifs à l'urbanisme, à l'hygiène et à la police, les propriétaires des terrains appropriés selon les règles du code civil ou du régime de l'immatriculation, ainsi que les détenteurs des droits coutumiers constatés peuvent exploiter sans autorisation sur les terrains soumis à leurs droits, les carrières telles qu'elles sont définies par la réglementation minière. Dans tous les cas l'exploitation des mines demeure soumise à l'octroi par le gouvernement d'un titre d'exploitation.

Les terres détenues par les collectivités et individus en vertu de la coutume sont réglementées comme suit :

— Sont considérées comme en la possession des individus ou collectivités :

1) les superficies qu'elles occupent effectivement et conformément à la coutume (constructions, cultures, etc...) et celles nécessaires à la pratique de la jachère et des pâturages ;

2) les superficies jugées indispensables à une extension ultérieure des cultures pour tenir compte de l'augmentation de la population et des possibilités de mise en valeur.

— L'article 5 fixant le régime de constatation des droits fonciers coutumiers entraîne la délivrance d'un droit foncier qui sert de base à l'immatriculation. Cette immatriculation restant soumise à un régime propre. Mais cet article est modifié par la loi n° 66/3/COR du 7 juillet 1966 qui tend à unifier les régimes, désormais on délivrera les droits de propriété par une procédure unique qui conduira à l'immatriculation, au lieu de délivrer les livrets fonciers on délivrera les titres fonciers. La procédure de la constatation de ces droits fonciers fait l'objet d'un décret à paraître. On lit également dans la nouvelle loi :

« Tout membre d'une collectivité peut exercer son droit de propriété sur les superficies occupées effectivement et conformément à la coutume, par lui-même ou ses ayants-droit ».

« En cas de constatation du droit de propriété à l'issue d'une procédure fixée par décret, le terrain est immatriculé au nom du requérant auquel est délivré un titre foncier prévu par le régime de l'immatriculation ».

— Les détenteurs coutumiers de terrains compris à l'intérieur des périmètres des centres urbains devront faire constater leurs droits dans un délai maximum de cinq ans à partir de la date de promulgation du décret.

A l'expiration de ce délai, les terres non occupées effectivement par les ayants-droit coutumiers et pour lesquelles la procédure visée à l'alinéa précédent n'aura pas été engagée seront considérées comme faisant partie du patrimoine collectif national défini à l'article 26.

— Tout Camerounais de naissance qui occupe effectivement avant la promulgation du décret-loi un terrain urbain ou rural cédé à titre onéreux ou gratuit par les détenteurs ou l'autorité coutumière en devient lui-même ayant-droit coutumier et peut obtenir la constatation de ses droits dans un délai maximum de cinq ans. Les modalités d'application de ces dispositions seront déterminées par un arrêté du Premier Ministre.

— L'Etat peut, pour cause d'utilité publique, incorporer dans son domaine privé des terrains soumis aux droits coutumiers, selon les modalités définies par décret.

— Sont considérées comme soumises au régime de la propriété privée les terres appropriées selon les règles du code civil du régime de l'immatriculation et de la constatation des droits fonciers coutumiers.

Le décret n° 66/117/COR pris en application de l'article 5 du décret-loi du 9 janvier 1963 et abrogeant le décret n° 64/9/COR du 30 janvier 1964, fixant la procédure de constatation des droits fonciers coutumiers individuels dispose dans son article 1^{er} que : Tout membre d'une collectivité coutumière peut faire constater la consistance de ses droits fonciers coutumiers individuels sur les terrains qu'il occupe effectivement conformément à la coutume selon la procédure définie par le régime foncier de l'immatriculation.

MESURES LÉGISLATIVES ET ADMINISTRATIVES ADOPTÉES POUR L'ACQUISITION DES TERRAINS PAR L'ETAT

Chaque fois qu'il y a création d'une nouvelle ville, un décret du Premier Ministre délimite une zone urbaine à l'intérieur de laquelle l'Etat affecte par décret des lots à des services publics. Le reste est redistribué aux particuliers pour le commerce ou l'habitation.

L'attitude de l'Etat à l'égard de la propriété foncière relève d'une politique « presque expansionniste » pour l'acquisition des terrains et des bâtiments. Le problème d'acquisition des terrains de recasement est d'actualité pour l'expansion des villes ; l'Etat peut toujours, en vertu de l'article 8 du décret-loi n° 63/2 du 9 janvier 1963 incorporer dans son domaine privé des terrains soumis aux droits coutumiers.

L'expropriation est régie par la loi n° 66/LF/4 du 10 juin 1966 réglementant la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique dans l'Etat fédéré du Cameroun Oriental.

— L'expropriation des droits réels immobiliers tels que limitativement définis dans l'Etat fédéré du Cameroun Oriental par le régime foncier d'immatriculation, est prononcée par décret qui doit motiver l'utilité publique et définir le périmètre exproprié.

Ce décret entraîne immédiatement transfert de propriété et vaut réquisition d'immatriculation au nom de l'Etat. Il entraîne possession dans un délai de six mois à compter de sa signature. Toutefois ce délai est ramené à trois mois lorsque l'urgence est déclarée.

Aucun permis de construire ne peut, à peine de nullité d'ordre public, être délivré dès notification du décret.

— L'expropriation peut s'étendre aux biens immobiliers auxquels elle est susceptible de procurer une notable augmentation de valeur.

— Dès réception du décret visé à l'article 1^{er}, le Préfet du Département où sont situés les droits frappés d'expropriation, procède à une enquête publique et contradictoire pour dresser l'état des lieux, inventaire, les droits de toute nature mis en cause par l'expropriation et en identifier les titulaires.

LES PROBLÈMES FONCIERS AU CAMEROUN OCCIDENTAL

Dans la plupart des localités d'une certaine importance le Gouvernement est propriétaire du sol. Hors de ces zones, l'Etat, représentant des collectivités traditionnelles, est le propriétaire éminent du sol et n'en concède, par l'intermédiaire des collectivités que le droit d'occupation et d'usufruit. Le « Land and Survey Department » a donc un contrôle de l'utilisation du sol, qui interdit pratiquement la spéculation.

III. — INDUSTRIES DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION (1)

Briques :

La fabrication industrielle commence, les installations seront utilisées à plein rendement en 1970-1971 avec une production de 5.000.000 de briques. Des efforts sont prévus dans le domaine de la commercialisation pour favoriser la réalisation des constructions en dur.

Carreaux agglomérés :

Les équipements existants permettent d'atteindre la production prévue pour 1970-1971 de 3.000 tonnes par an en travaillant à deux équipes, de toute une gamme de carreaux semblables à ceux fabriqués actuellement à partir de blocs de marbre de Bidzar de différents calibres agglomérés avec des ciments blancs ou teintés.

(1) Source : 2^e plan quinquennal,

Articles en béton manufacturés :

Les installations actuellement en production peuvent faire face à la demande croissante des prochaines années en brises, dalles, hourdis, etc...

Ciment :

En 1963-1964, la consommation en ciment de la Fédération a été de 90.500 tonnes auxquelles se sont ajoutées 12.000 tonnes exportées vers le Tchad à partir de Garoua.

Les estimations pour 1970-1971, tant sur le taux de croissance moyen des consommations que sur les programmes retenus pour les constructions, routes, ouvrages d'art et la tendance à construire en dur portent sur une demande de 165.000 tonnes dont 35.000 pour le Nord et le Tchad et 130.000 pour le marché du Sud.

La fabrication du ciment dans le Nord, avec une capacité de 45.000 tonnes par an est prévue à proximité des gisements de calcaire de Figuil et non loin de ceux plus importants encore de Bidzar pour alimenter Garoua et la région située au Nord de cette ville ; une partie de la production sera exportée dans le cadre d'accords bilatéraux ou régionaux.

L'importance du marché sud, couvrant l'ensemble du Territoire Fédéral sauf la région du nord de Garoua, justifie l'implantation d'une cimenterie. La recherche de gisements exploitables de calcaire au voisinage de Douala va être entreprise rapidement, mais, dès maintenant il apparaît comme nécessaire de réaliser des installations nouvelles pour porter la capacité de production à plus de 100.000 tonnes par an (au lieu de 40.000 tonnes par an actuellement) à partir de clinker importé dans une première phase, avec, éventuellement addition de pouzzolane locale.

PLANS D'URBANISME

Au Cameroun, 38 villes dépassent 10.000 habitants, ce sont des chefs-lieux de département. Sur ces 38 villes, 13 seulement sont dotées d'un plan-directeur d'urbanisme, 21 d'une adduction d'eau et 18 d'un réseau de distribution d'électricité. Dans le plan quinquennal 1966-1971 on prévoit la réalisation de plans-directeurs d'urbanisme pour 25 autres villes. Les plans-directeurs, qui ont force de loi ainsi que les plans de détails propres à chaque zone ou quartier, sont assortis de règlements établis selon les principes généraux les plus récents adoptés dans le monde entier et suivant les impératifs locaux dictés par le climat et la tradition. Ces plans, établis par le service d'urbanisme doivent être en principe soumis au Conseil Fédéral de l'Aménagement du Territoire.

IV. — SITUATION DU LOGEMENT AU CAMEROUN

Les résultats provisoires des enquêtes menées à Douala et Yaoundé permettent de donner un aperçu des conditions de logement dans ces deux villes (pour Douala, les quartiers administratifs, commercial et résidentiel n'ont pas été pris en compte) :

	Yaoundé	Douala
	—	—
Nature de constructions		
Constructions traditionnelles	63 %	70 %
Constructions de type amélioré (toiture tôle)	14 %	—
Constructions semi-dur (sol cimenté, toit. tôle)	13 %	17 %
Constructions en dur	10 %	13 %
Equipement de base		
Electricité	20 %	17 %
Eau courante	7,4 %	6 %
W.C. intérieur	6,8 %	6 %

Il faut en outre faire mention de la densité très élevée des quartiers d'immigrants, et des mauvaises conditions d'occupation du sol dans ces quartiers insalubres (constructions en désordre, voirie inexistante, etc...).

Cette situation va en s'aggravant du fait de l'accroissement rapide des deux villes. On prévoit que Douala aura 270.000 habitants en 1970 et Yaoundé 156.000 (taux d'accroissement 5,1 et 7,5 %).

Dans les villes secondaires, si les densités sont moins élevées que dans les quartiers d'immigrants des deux capitales, la proportion de constructions traditionnelles dépourvues d'équipement sanitaire est encore plus grande.

Dans les campagnes, les problèmes les plus importants sont l'extrême dispersion de l'habitat (disposé en ruban le long des axes de communication) et la pauvre qualité de la construction des matériaux qui entraîne un travail incessant de remise en état, notamment de la toiture.

Dans la région de l'Ouest, une fraction importante de la population a été regroupée dans ces centres, au nombre de 120 environ, dont la moitié comptant de 1.500 à 3.500 habitants, et le quart plus de 3.500 habitants. Ces centres ont fait l'objet d'un urbanisme sommaire qui doit être amélioré.

La Société Immobilière du Cameroun (Société d'Economie Mixte à majorité publique) a construit depuis 1961 environ 200 logements

par an. Compte tenu de la statistique des permis de bâtir et du volume des crédits à l'habitat consentis par la B.C.D., on estime que le nombre de logements modernes construits chaque année pendant le premier plan a été de l'ordre de 500. Ce chiffre est évidemment très faible par rapport aux besoins.

Les loyers sont élevés aussi bien dans le secteur traditionnel que dans le secteur moderne. Cette situation est due à la fois au coût élevé de la construction par rapport à d'autres villes africaines, à la brièveté des délais de remboursement généralement consentis par la B.C.D. et à la spéculation dans un marché étroit.

L'habitat de l'immense majorité des citoyens de la République Fédérale se caractérise par ses insuffisances. Cette situation, déjà préoccupante dans les quartiers populaires des grandes villes, menace de s'aggraver et de s'étendre aux villes secondaires en raison d'un mouvement rapide d'urbanisme. La mise en œuvre d'une politique systématique d'amélioration de l'urbanisme et de l'habitat, qui ne devra pas négliger le monde rural, s'impose de façon urgente.

Dans les villes et les grandes localités l'insuffisance du logement est à la fois quantitative et qualitative, alors que dans le monde rural elle serait plutôt d'ordre qualitatif.

Evaluation des besoins dans l'habitat urbain :

Compte tenu de la distribution des revenus des ménages camerounais à Yaoundé et à Douala, la demande solvable actuelle (c'est-à-dire celle des ménages disposant d'au moins 30.000 francs de revenu mensuel) en logements économiques et moyens a été évaluée comme suit :

	Yaoundé	Douala
	—	—
Logements moyens	1.200	700
Logements économiques	1.000	600

On aboutit à une demande solvable de 3.500 logements pour les deux grandes villes et d'environ 5.000 logements pour l'ensemble des villes de plus de 20.000 habitants si l'on extrapole les résultats de Douala et Yaoundé aux autres localités.

Bien entendu, ces besoins augmenteront très sensiblement d'ici 1970-1971 en raison de l'accroissement démographique.

Par ailleurs, 73 % des ménages de Yaoundé et 84 % des ménages de Douala ont un revenu mensuel inférieur à 20.000 francs. Même si l'on fait des hypothèses optimistes sur le coût du logement et la part du revenu pouvant être consacré au loyer, on constate que cette fraction de la population ne peut pratiquement pas avoir accès à un habitat moderne.

Si l'on adopte la solution de mettre à sa disposition des parcelles d'accueil sur lesquelles seraient installées 250 personnes à l'hectare, les seuls besoins correspondant à l'accroissement de la population des grandes villes pendant le deuxième plan quinquennal se chiffrent à :

Yaoundé	150 hectares à équiper	
Douala	225	»
Autres villes	270	»

L'importance de ces chiffres, rapprochée des possibilités financières du pays, montre qu'il n'est pas possible de satisfaire au cours du deuxième plan la demande solvable en logements économiques, ni même les besoins nés de l'accroissement de la population urbaine en ce qui concerne l'équipement de parcelles d'accueil.

V. — POLITIQUES ET PROGRAMMES EN MATIÈRE DE LOGEMENT AU CAMEROUN

Orientations générales :

Compte tenu de l'insuffisance des conditions d'habitat de l'immense majorité des citoyens de la République Fédérale, la promulgation d'un certain nombre de textes réglementaires concernant les plans d'urbanisme, les permis de construire, les lotissements, les zones à urbaniser par priorité, etc... devra intervenir rapidement.

Ces textes fourniront divers moyens facilitant la solution des difficultés foncières présentes, et, d'autre part, les municipalités des grandes villes devront entreprendre une politique résolue et suivie de constitution des réserves foncières. Hors des villes, la notion de patrimoine collectif national introduite par la nouvelle législation foncière du Cameroun Oriental permettra l'implantation de villages modernes dans les zones de mise en valeur.

Des efforts seront poursuivis pour abaisser les coûts de construction :

- Par l'établissement de programmes à long terme et l'étude de plans types permettant la répétition ;
- par l'amélioration des matériaux traditionnels et l'utilisation accrue de matériaux locaux (briques, tôles d'aluminium, bois, etc...) ;
- par le développement de l'emploi et de la formation professionnelle de tâcherons.

Une orientation nouvelle sera donnée à la politique du logement des fonctionnaires et employés publics, l'objectif étant que les inté-

ressés soient responsables de leurs logements comme les autres citoyens. Les mesures envisagées qui sont encore à l'étude devront tendre à alléger progressivement le fardeau actuel des budgets publics et à favoriser l'accès des fonctionnaires à la propriété du logement ; les ressources qui seront ainsi dégagées par l'Etat pourront faciliter le financement de programmes de logements destinés à la location-vente ou à la location simple.

La politique de la B.C.D. en matière de crédits à l'habitat, qui a surtout favorisé au cours des années précédentes la construction de logements de « standing », sera infléchi en faveur d'opération d'habitat économique et l'amélioration des logements traditionnels. Des mesures susceptibles de favoriser le financement de l'habitat, telles que la création d'un Fond National de l'Habitat organisé sur le principe du revolving, l'institution d'un système d'épargne-logement, etc... seront mises à l'étude.

En ce qui concerne les réalisations, la priorité sera donnée à l'équipement de parcelles d'accueil susceptibles de recevoir des logements traditionnels. Ces parcelles devront permettre une reconversion ultérieure en zones d'habitat économique moderne.

Enfin dans le domaine de l'habitat rural, la politique suivie tendra à favoriser les regroupements et à aménager ceux qui ont été créés dans la région de l'ouest.

Adduction d'eau :

Parmi les opérations d'équipement des villes, priorité a été donnée aux adductions d'eau dont l'importance pour l'état sanitaire de la population n'a pas besoin d'être soulignée.

Il est enfin rappelé que le programme de développement rural comporte une prévision de 310 millions pour creusement de puits et aménagement de sources, notamment dans les régions du nord et l'ouest.

Les programmes du secteur élevage et les programmes de développement intégré des zones prioritaires comportent également des dotations pour la réalisation de projets intéressant l'hydraulique.

Habitat urbain :

Les objectifs retenus pour le 2^e plan quinquennal sont les suivants :

- équipement de 160 hectares de parcelles d'accueil et de lotissement ;
- mise à la disposition des ménages à faible revenu de 6.000 lots sommairement équipés, en vue de constructions traditionnelles ;
- constructions d'environ 3.000 logements économiques et moyens destinés à la location-vente.

Aménagement des zones et parcelles d'accueil :

La Société Immobilière du Cameroun sera chargée, en liaison avec les communes, de réaliser deux types d'équipement :

— des parcelles d'accueil (60 lots à l'hectare) dotées d'une voirie sommaire, de bornes fontaines et de l'éclairage public, qui seront mises à la disposition des usagers gratuitement ou moyennant un faible loyer. Les occupants pourront y construire suivant les mesures traditionnelles, mais dans des conditions convenables d'hygiène et de densité. Ces parcelles pourront permettre des opérations de recasement facilitant l'équipement progressif des quartiers anciens. La puissance publique restant propriétaire des terrains, elles pourront être reconverties ultérieurement en zones d'habitat économique moderne.

Le programme portera sur 100 hectares environ et sera réparti entre Douala, Yaoundé et les villes dont la croissance est particulièrement rapide.

— des lotissements destinés à la construction de logements économiques ou moyens par la SIC. Ces lotissements comprendront en moyenne 50 logements à l'hectare. L'équipement, plus ou moins poussé suivant le « standing » des logements à construire, variera entre 4 et 8 millions à l'hectare.

Construction de logement :

Grâce à la mise sur pied de programmes relativement importants et à une utilisation plus poussée des matériaux, la SIC espère réaliser des logements économiques à 500.000 Frs l'unité et des logements moyens à 1.000.000 Frs. Si ces coûts sont respectés, les 60 hectares, équipés comme il est dit ci-dessus, pourront recevoir 3.000 logements, soit un investissement de l'ordre de 2.400 millions.

La construction de 6 000 logements est prévue sur les parcelles d'accueil. Elle sera réalisée avec les moyens propres des occupants, aidés par de petits crédits de la B.C.D. pour l'achat des matériaux indispensables. Celle-ci contribuera comme par le passé à l'amélioration des logements existants. Son intervention dans ce secteur est évaluée à 1 milliard en 5 ans.

Enfin, on a estimé à 500 millions par an en moyenne le montant des investissements en logements classiques qui seront réalisés par les particuliers ou les sociétés au cours du 2^e plan. Les règles d'attribution des crédits par la B.C.D. pour 6 opérations de cette nature feront l'objet d'un examen particulièrement attentif afin de favoriser au maximum la mobilisation de l'épargne privée et de limiter les engagements de la puissance publique.

Habitat rural moderne :

Les expériences de regroupement de villages et la promotion d'un habitat rural moderne seront liées aux programmes intégrés de développement rural.

Dans les zones prioritaires de développement les 6 opérations de colonisation et de mise en valeur entraîneront la création de villages entièrement nouveaux et permettront de dégager des revenus accrus ; l'action à entreprendre présente ici le plus de chances de réussite.

La puissance publique (Etat et communes) apportera son aide aux villages sous diverses formes :

- établissement d'un schéma directeur du village ;
- subventions pour la réalisation des équipements collectifs (école, dispensaire, point d'eau, foyer, marché, etc...) ;
- assistance technique d'équipes mobiles de travailleurs qualifiés (maçon, charpentier) opérant en liaison avec les équipes d'animation rurale et enseignant aux paysans les principes élémentaires de la construction sur la base d'un plan-type et de l'emploi national des matériaux locaux.
- location pour une faible rétribution de parpaings ;
- éventuellement octroi de crédits pour l'achat des matériaux nécessaires (tôles, ciment) sous réserve de l'observation stricte des règles garantissant les capacités de remboursement.

L'intervention dans l'étude des dossiers et le remboursement des prêts des organismes chargés des opérations de mise en valeur et l'application éventuelle du système mutualiste, devraient permettre de garantir le remboursement des crédits dans les meilleures conditions.

Industries des matériaux de construction :

En 1963-64, en dehors de la chaux dans le Nord, des briques et parpaings fabriqués sur place de façon artisanale plutôt qu'industrielle et de revêtement de sol en carreaux agglomérés, la totalité des matériaux de construction a été importée.

Depuis lors, l'évolution du marché intérieur a permis de réaliser certaines installations industrielles (parpaings, articles en béton manufacturés, carrelages, agglomérés, briques) ; jointe à l'évolution des ententes régionales, elle justifie maintenant la fabrication sur place de ciment et laisse prévoir celle de divers articles entrant dans la construction (amiante, ciment, céramique, sanitaire).

VI. — INSTITUTIONS CHARGÉES DU LOGEMENT

A — ORGANE CENTRAL (1)

Le Conseil Fédéral de l'Aménagement du Territoire.

Le décret présidentiel n° 62/DF/254 portant création du Conseil Fédéral de l'Aménagement du Territoire (J.O. fédéral du 1^{er} août 1962) stipule :

- Il est créé auprès du Président de la République Fédérale un organisme consultatif dit « Conseil Fédéral de l'Aménagement du Territoire ».
- Le Conseil Fédéral de l'Aménagement est chargé d'élaborer à l'échelon de la Fédération une politique d'aménagement du territoire et de coordonner en fonction de cette politique les actions des différents ministères fédéraux et des secrétaires d'Etat fédérés.

Il est obligatoirement consulté pour les plans d'urbanisme.

Les avis du Conseil Fédéral sont adressés au Président de la République ainsi qu'aux Ministres et Secrétaires d'Etat intéressés.

1) Nécessité du Conseil Fédéral de l'Aménagement du Territoire.

Pour appliquer une politique rationnelle d'aménagement du territoire, il faut pouvoir mener parallèlement des actions coordonnées :

- en matière des domaines (acquisition de terrains nécessaires aux réalisations d'intérêt national...),
- en matière de programmes de construction et d'urbanisme,
- en matière de recherche de modes de financement,
- en matière de réalisation d'édifices publics et d'ensemble immobiliers,
- en matière de développement régional, etc...

Pour le Cameroun, la principale difficulté réside dans le fait que ces différentes affaires sont réparties en Gouvernement Fédéral et les Gouvernements fédérés, ce qui rend difficile une coordination effective.

En créant le Conseil Fédéral de l'Aménagement du Territoire on a voulu se donner l'organisme de coordination désiré

2) Fonctionnement du Conseil Fédéral de l'Aménagement du Territoire.

Depuis sa création, ce Conseil a tenu quatre réunions et a discuté des problèmes relatés ci-dessous :

- Questions relatives au Plan d'urbanisme de Yaoundé (emplacement de l'Université, principe du développement du camp militaire du

(1) Source : Note n° 460/ATEN du 12 juillet 1966 du directeur de l'Aménagement du Territoire et de l'Équipement National.

plateau Atemengué, implantation du Palais de l'Assemblée Nationale Fédérale...).

- Ville de Douala : Etude de l'aménagement du quartier Congo.
- Examen pour avis du projet de loi domaniale.
- Examen du rapport de l'expert de l'O.N.U. sur la circulation et les transports urbains.
- Projets de décret sur les lotissements privés.
- Préjétés de création d'une société d'économie mixte pour le transport urbain.
- Politique de l'habitat au Cameroun.

B — ORGANISMES CHARGÉS DU LOGEMENT

Le Cameroun oriental compte environ 14 entreprises de bâtiments et travaux publics dont 86 % ont leur siège social à Yaoundé ou Douala. Parmi les autres organismes chargés du logement il faut citer : le Service de l'Habitat, la Société Immobilière du Cameroun (SIC) et la Banque Camerounaise de Développement (B.C.D.).

a) *Le service de l'habitat :*

L'article 1^{er} du décret n° 65/43 du 21 avril 1961 portant création du Service de l'Habitat dit qu'il est créé au Cameroun un Service d'expansion sociale destiné à s'occuper spécialement des problèmes relatifs à l'habitat.

Ce service est chargé :

- d'étudier et de diffuser des types de maisons économiques et adaptées aux besoins des populations en matière d'habitat ;
- de coordonner les activités des organismes publics et para-publics s'occupant de construction ;
- de faciliter aux Camerounais l'amélioration de l'habitat individuel ;
- éventuellement dans la mesure où les crédits le permettront, de participer à la construction de logements soit directement, soit par l'entremise d'organismes spécialisés.

b) *La Banque Camerounaise de Développement :*

La Banque Camerounaise de Développement a pour objet d'apporter son concours financier et technique à la réalisation de tout projet de nature à promouvoir le développement économique et social de la République Fédérale du Cameroun, dans le cadre du Plan National.

Elle intervient à cet effet, par ses opérations propres et par la gestion d'une caisse des opérations spécialisées.

La Banque peut consentir, par voie d'escompte ou d'avance à des personnes physiques et à des personnes morales de droit privé ou public, des crédits à court, moyen et long terme (dont la durée est fixée en fonction de l'objet des opérations et des conditions attachées aux ressources dégagées pour le financement de ses programmes) destinés à assurer le financement partiel ou total d'un programme d'équipement ou d'activité (durée maximum du court terme : 12 mois, du moyen terme : 5 ans).

Les taux d'intérêt ou de commission pratiqués par la Banque doivent permettre son équilibre financier.

Au cas où un exercice se révélerait déficitaire, la Banque devra prendre toutes dispositions pour rétablir l'équilibre d'exploitation, notamment par un ajustement des taux pratiqués.

Tout demandeur financier doit produire un dossier donnant les renseignements nécessaires pour apprécier la qualité de la demande, son objet, son intérêt économique ou social et sa rentabilité. Les principaux crédits ouverts sont de 2 types :

— *Crédits aux entreprises* : Des crédits à court, moyen et long terme, peuvent être accordés sans limitation de plafond, aux entreprises artisanales, commerciales et industrielles.

Ils peuvent avoir pour objet le financement de programmes d'équipement, de constitution de stocks, ou de marchés de travaux et de fourniture.

Accessoirement, des crédits à court terme pourront financer la trésorerie des entreprises dans la mesure où ces financements constituent un complément indispensable à l'exécution de programmes d'investissements.

— *Crédits immobiliers* : La Banque peut consentir des crédits immobiliers à court, moyen et long terme, d'un montant maximum de 5 millions de francs CFA.

Des crédits immobiliers comporteront les trois grandes catégories suivantes :

- a) crédits à l'amélioration de l'habitat,
- b) crédits à la construction d'intérêt social,
- c) crédits à la construction ordinaire.

C. — LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CAMEROUN (1)

La Société Immobilière du Cameroun créée avant l'Indépendance (1952) par l'Administration de tutelle était destinée à promouvoir une aide à l'habitat. Malgré les changements de forme et de structure inter-

(1) Extrait de la note du 24 août 1966 du Directeur de la S.I.C.

venus depuis l'indépendance, cet établissement a conservé sa vocation d'origine quant à la forme d'aide donnée à l'habitat.

Attribution de la S.I.C.

L'objet des activités de la Société Immobilière du Cameroun est défini à l'article 3 de ses statuts.

« **Objet** ». — La société a pour objet de procéder à l'étude et à la réalisation de tous projets et de toutes opérations se rapportant à l'équipement et au développement des centres urbains et ruraux de la République du Cameroun et notamment :

— procéder à l'étude et à la réalisation de toutes opérations d'équipement de zones d'habitations ou industrielles ;

— de procéder à l'étude et à la réalisation de toutes opérations de rénovation urbaine ;

— d'acheter, aménager et allotir tous terrains destinés à la construction ;

— d'aménager, construire et éventuellement acheter en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes, ou de louer tous immeubles à usage principal d'habitation, créer des cités-jardins, en consacrant par priorité son activité à la construction d'habitations pour les autochtones et les autres usagers à faibles revenus ;

— de réaliser soit pour son compte, soit pour le compte d'autrui la construction sur tous terrains de services communs (prolongements sociaux, centres commerciaux, etc...) afférents à tous ensembles immobiliers ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations ;

— de conclure et exécuter toutes conventions, avenants et accords avec l'Etat et les autres collectivités publiques et d'une manière générale, tous établissements ou entreprises publics ou privés en vue de faciliter ou d'assurer l'aménagement, la construction ou la gérance de tous bâtiments et terrains et de réaliser toutes opérations mobilières, commerciales et financières se rapportant aux objets définis ci-dessus ou à des objets similaires ou connexes ».

Mode d'action de la S.I.C.

Il faut distinguer d'une part, son rôle en tant que bureau d'études, capable également d'assurer la direction et le contrôle des travaux — dans ce domaine, elle agit, soit pour son compte propre, soit pour le compte de tiers (Etat, Municipalité, Organismes publics, etc...) — d'autre part, son rôle en tant que Société Immobilière proprement dite, qui consiste à assurer la gestion des immeubles lui appartenant, c'est-à-dire :

— à entretenir ses immeubles ;

— à percevoir les loyers ;

— à rembourser la Caisse de Coopération économique.

Processus d'action de la S.I.C.

La S.I.C. peut agir soit sur l'initiative du gouvernement, soit sur l'initiative de sa direction générale, étant entendu que tous les contrôles évoqués ci-dessus restent toujours valables.

Dans la pratique, l'action de la Société Immobilière du Cameroun est limitée par un certain nombre de conditions restrictives :

- il est indispensable qu'il existe des disponibilités financières ;
- une opération immobilière exige une enquête préalable démontrant qu'il existe une demande de logement par des locataires solvables en quantité suffisante et possédant certaines garanties ;
- il faut également qu'il y ait des terrains disponibles et pas trop onéreux ;
- enfin, l'accord de l'organisme bailleur de fonds sur les normes des habitations envisagées est nécessaire.

Pour mener à bien son action, la S.I.C. doit nécessairement recevoir l'agrément des autorités suivantes :

- Ministre des Finances Fédérales (pour l'ordre de priorité des opérations...) ;
- La Direction de la Caisse Centrale de Coopération Economique (pour l'obtention d'un prêt) ;
- Les municipalités et les Secrétariats d'Etat aux Travaux Publics (pour l'obtention du permis de construire...) ;
- La Direction du Plan et la Direction de l'Aménagement du Territoire) ;
- Le Secrétariat d'Etat aux Domaines (pour les questions domaniales...).

En conclusion, la vocation de la Société Immobilière du Cameroun est la réalisation de grands ensembles immobiliers modernes comprenant toute l'infrastructure technique et sociale nécessaire (voirie, adductions d'eau et d'électricité, centre commercial, école, dispensaire, terrain de sports, etc...). Elle ne peut le faire qu'avec la collaboration étroite de l'Etat et des municipalités.

FINANCEMENT DU LOGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN

La Banque Camerounaise de Développement et la Société Immobilière du Cameroun peuvent être considérées comme les principaux organismes de financement du logement.

Au cours des années 1962-1963 et 1963-1964, la B.C.D. a accordé 2.082 prêts pour la construction à usage d'habitation et pour un montant de 1.186.000.000 francs CFA. La S.I.C., de son côté, a réalisé depuis 1952 un montant total de 2.286.000.000 francs CFA pour 1.667 logements construits. Le tableau suivant donne une idée de ces réalisations.

**Aperçu sur les réalisations faites par la Société Immobilière
du Cameroun depuis sa création.**

De 1952 à 1960, la S.I.C. a réalisé 1.258 logements pour un montant global de	509.766.000 fr CFA
Depuis 1961, la S.I.C. a réalisé (ou en cours de réalisation) un volume de travaux d'un montant de	1.776.350.000 fr CFA
Dont	1.594.309.000 fr CFA
pour la construction de logements se répartissant comme suit :	
Yaoundé 551 logements pour un coût total de	1.019.686.000 fr CFA
Douala 269 » »	283.624.000 fr CFA
Bafoussam .. 26 » »	68.966.000 fr CFA
Buéa 24 » »	108.094.000 fr CFA
Garoua 40 » »	87.247.000 fr CFA
Victoria 12 » »	40.000.000 fr CFA
	et 182.041.000 fr CFA

pour la construction d'immeubles à usage administratif à Yaoundé, Douala, Buéa.

Enfin, il faut ajouter l'Université de Yaoundé dont les travaux sont en cours, et dont la première tranche atteindra un montant de 952.000.000 fr CFA et sera terminée en mars 1967.

ANNEXE A. — DÉPENSES DE L'ÉTAT POUR LE LOGEMENT

Par décret n° 66/DF/274 du 17 juin 1966, une orientation nouvelle a été donnée à la politique du logement des fonctionnaires et employés publics (ceux-ci devenant responsables de leurs logements comme les autres citoyens), et il a été créé au bénéfice des intéressés à l'exception du personnel journalier une indemnité mensuelle de logement non soumise à l'impôt dont le montant est fixé à 20 % de leur traitement de base indiciaire brut pour les fonctionnaires, auxiliaires et contractuels bénéficiant d'un contrat indiciaire de leur salaire, à l'exception de toute indemnité pour les contractuels relevant de la convention générale des Travaux Publics et du Bâtiment.

« En prenant cette mesure, le gouvernement a entendu mettre fin dans toute la mesure du possible à l'intégralité de traitement qui existait entre les intéressés suivant qu'ils avaient pu ou non obtenir un logement fourni par l'Administration ».

« Mais les nouvelles dispositions sont également destinées à résorber avec le temps le problème des locations contractées par l'Etat pour le logement de ses agents ; nul n'ignore en effet que la position de demandeur qu'il a prise jusqu'ici sur le marché immobilier est en partie à

l'origine d'une hausse inconsidérée des loyers et qu'il convient de mettre un terme à cette situation malsaine » (1).

Le décret 66/DF/274 confère la gratuité de logement aux secrétaires généraux, secrétaires généraux adjoints, directeurs de cabinet et directeurs-adjoints de la Présidence de la République, etc... Si les intéressés ne sont pas logés, ils perçoivent une indemnité mensuelle de logement dont le montant est fixé à 20 % de leur traitement de base indiciaire brut, plus une indemnité compensatrice qui est de 10.000, 7.000, 4.500 et 2.000 francs suivant leurs groupes indiciaires. Cette dernière indemnité correspond à la retenue qu'on aurait fait sur leur traitement s'ils n'avaient pas droit à la gratuité du logement et s'ils étaient logés. Tous ceux qui sont logés paient donc la retenue pour logement, ce qui correspond au loyer symbolique.

Avant la promulgation de ce présent décret qui est applicable à partir du 17 juin 1966, l'Etat prenait en charge dans la mesure du possible les logements des fonctionnaires et agents de l'Etat, y compris le personnel journalier. Le montant des dépenses à cet effet pour l'année budgétaire 1965-1966 s'élève à plus de 685.533.454 fr CFA (2).

ANNEXE B. — PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Croissance :

Le Cameroun qui comptait environ 3.700.000 habitants en 1959, en compte 5.200.000 à la fin de l'année 1965. La population totale qui s'accroît au taux moyen de 2,1 % par an, atteindra 5.800.000 habitants en 1970 et dépassera certainement 7 millions en 1980.

Cette croissance, d'ailleurs modérée par rapport à la moyenne des pays africains, constitue un facteur favorable au développement du pays compte tenu de ses potentialités naturelles.

La population pose néanmoins des problèmes qui tiennent à sa répartition sur le territoire national, entre les régions, et entre les villes et les campagnes (voir tableau ci-joint).

Répartition régionale :

Sur 35 départements, 10 ont une densité dépassant 30 habitants au kilomètre carré et ces dix départements concentrent 55 % des habitants sur 10 % de la superficie du pays ; les principales zones de forte concentration humaine sont : la région située au Nord de la Bénoué

- (1) Extrait de la lettre circulaire n° 9724/MINFI/1 du 20 juin 1966 du Ministère des Finances.
- (2) Source : Service de la délégation des dépenses.

à l'exception du Logone et Chari, la région de Yaoundé, le pays Bamiléké et le Bamenda, enfin le Mungo et la zone de Douala.

La densité moyenne du reste du pays est d'environ 5 habitants au kilomètre carré, avec d'immenses régions telles que l'Adamoua et l'Est où elle n'atteint pas 3 habitants.

Ce déséquilibre va en s'aggravant du fait que les populations des zones à forte densité (à l'exception du Nord Bénoué) sont celles qui ont le plus fort taux d'accroissement naturel : 2,5 % à 3 % par an.

On estime que la population des seuls départements Bamiléké atteindrait près d'un million d'habitants en 1980, soit 1/7^e du total, si l'émigration n'en réduisait pas l'importance.

Cette inégale répartition de la population constitue incontestablement un frein au développement du pays, et le 2^e plan devra s'attacher à amorcer les solutions permettant d'aboutir au desserrement des zones surpeuplées et à la mise en valeur des zones abandonnées.

Urbanisation :

En 1963, la population urbaine était évaluée à 785.000 habitants, soit 15,6 % du total, se répartissant entre les deux capitales (284.000 habitants), 19 villes de plus de 10.000 habitants (355.000 habitants) et 21 centres secondaires de 5 à 10.000 habitants (142.000 habitants).

Le taux de croissance moyen de la population urbaine était d'environ 5 %, avec un développement particulièrement rapide de Yaoundé (7,5 %) et des villes de la région de l'Ouest (7 %).

Sur ces bases, la population urbaine atteindra environ 1.800.000 habitants en 1980, soit 25 % de la population totale dont 450.000 habitants à Douala et 265.000 à Yaoundé.

Un tel accroissement, outre qu'il pose de sérieux problèmes d'urbanisme et d'habitat urbain, risque d'entraîner une augmentation de la population oisive des villes avec le développement du parasitisme et les dangers politiques et sociaux que cela comporte.

D'autre part, les quelques 25.000 personnes qui émigrent chaque année de la campagne vers la ville sont en majorité des jeunes, ayant reçu une instruction primaire et parfois secondaire, qui sont ainsi perdus pour le progrès du monde rural alors qu'ils devraient en constituer le ferment.

Ce phénomène d'exode rural est certes très difficile à maîtriser. Il n'en doit pas moins être mis en lumière afin que soient recherchées les solutions permettant de le ralentir et de proportionner autant que possible l'afflux des émigrants ruraux aux possibilités de création d'emplois dans les secteurs secondaire et tertiaire.

ESTIMATION DE LA POPULATION TOTALE, URBAINE ET RURALE PAR INSPECTION ADMINISTRATIVE
(en milliers d'habitants)

	1959			1962			1963			1970			Taux annuel de croissance entre 1963 et 1970 (1)		
	T	U	R	T	U	R	T	U	R	T	U	R	T	U	R
Centre-Sud ...	975	115	850	1 030	140	890	1 050	150	900	1 230	230	1 000	2,2	6,3	1,4
Littoral	455	240	215	510	290	220	540	300	240	730	420	310	4,5	4,7	1,0
Ouest	675	80	595	700	80	620	710	90	620	770	140	600	1,2	8,4	0,2
Est	215	10	205	230	10	220	235	10	225	270	10	260	2,3	3,5	1,9
Sud Cameroun ...	2 310	445	1 865	2 470	520	1 950	2 535	550	1 985	3 000	800	2 200	2,4	5,5	1,0
Nord Cameroun.	1 380	65	1 315	1 430	95	1 335	1 450	100	1 350	1 600	130	1 470	1,2	4,0	1,0
Cameroun Oriental	3 690	510	3 180	3 900	615	3 285	3 985	650	3 335	4 600	930	3 670	2,0	5,3	1,3
Cameroun Occidental	920	90	830	1 000	135	865	1 020	135	885	1 200	170	1 030	2,5	3,6	2,3
Fédération	4 610	600	4 010	4 900	750	4 160	5 005	785	4 220	5 800	1 100	4 700	2,1	5,0	1,5

La population urbaine comprend les habitants des centres de plus de 5 000 hab.

T : Totale

U : Urbaine

R : Rurale

(1) Taux de croissance effectif compte tenu des migrations inter-régionale.

ANNEXE C. — STATISTIQUES ÉCONOMIQUES CAMEROUNAISES

- a) *Produit intérieur brut (P.I.B.) et son taux d'accroissement depuis 1959 :*

(en milliards de francs CFA)

1959	113,6
1962-63	144,7
1963-64	156,5

Taux 1963-64/1962-63 = 8,1

Taux annuel moyen d'accroissement depuis 1959 = 7,5 %

Taux annuel moyen prévu dans le second plan = 7,75 %

- b) *Formation brute de capital fixe :*

(en milliards de francs CFA)

1959	11,9
1962-63	15,2
1963-64	17,2

Taux d'accroissement depuis 1959

Taux 1963 - 64 / 1962 - 63 = 13,1 %

Taux annuel moyen depuis 1959 = 8,6 %

Taux prévu dans le deuxième plan = 13,7 %

(il s'agit du taux annuel moyen)

- c) *Formation lente de capital fixe par catégorie de biens en 1963-1964 :*

(en milliards de francs CFA)

Produits mécaniques et électriques ..	9,0
Bâtiments et travaux publics	7,6
Services	0,6

TOTAL

17,2

- d) *Masse salariale depuis 1959 (en milliards de francs) :*

1959	29,4
1962-63	38,5
1963-64	41,9

- e) *Décomposition du P.I.B. en 1963-64 :*

Secteur Primaire	42 %	=	66,7
» Secondaire	13 %	=	20,3
» Tertiaire	35 %	=	54,8
» Quaternaire	10 %	=	15,8

156,5

f) Dépenses de consommation des ménages et des administrations en 1963-64 par biens consommés en milliards de francs CFA.

	<i>Ménages</i>	<i>Administrations</i>
Produits végétaux et animaux	14,1	0,1
Produits alimentaires	22,3	0,4
Energie	5,0	1,1
Matières premières demi-produits	0,1	0,1
Produits mécaniques et électriques	3,4	1,2
Produits textiles et cuir	12,3	0,6
Produits industriels div.	8,4	1,2
Bâtiments et T.P.	1,3	1,9
Services	8,8	1,6
TOTAL des biens et services	73,7	8,2

g) Il n'a pas été possible d'isoler le produit de la propriété de maison d'habitation.

Evolution de la production intérieure brute, du produit intérieur brut, de la consommation et des investissements

(Cameroun Fédéral)

	59 - 60	61 - 62	62 - 63	63 - 64	64 - 65 (1)
Production intérieure brute commercialisée	57,2	79,4	91,4	102,2	113,2
Indice	100	117	136	150	168
Taux de croissance par an .	—	9 %	15 %	12 %	11 %
P.I.B. commercialisé	79,1	97,5	107,9	119,8	127,5
Taux de croissance par an .	—	10, %	11 %	11 %	6,5 %
Consommation totale	85,5	105,0	112,0	118,5	130,5
Taux de croissance par an .	—	23 %	7 %	6 %	10 %
Indice	100	123	130	139	153
Consommation importée	10,2	12,9	14,7	17,3	18,7
Indice	100	126	144	169	183
Consommation d'origine locale commercialisée	40,8	51,6	59,5	64,6	74,8
Indice	100	126	146	158	183
Autoconsommation	34,5	36,5	37,8	36,6	37,0
Consommation des ménages	80,2	96,2	104,2	110,4	117,0
Consommation des administrations	5,3	8,8	7,8	8,1	13,5
Investissements bruts	11,9	12,4	15,2	17,2	19,1
Financement par les agents intérieurs	13,7		14,7	17,0	
Financement par l'extérieur	7,8		3,6	3,7	

(1) Les données de 1964-65 sont des estimations.