

Cameroun

Christian-Lambert Nguena et Sostella Arida Nguena



Vue d'ensemble

Le Cameroun est un pays à revenu intermédiaire de classe inférieure avec une population de près de 28 millions d'habitants (2020).¹ Situé le long de l'océan Atlantique, il partage ses frontières avec le Tchad, la République centrafricaine (RCA), la Guinée équatoriale, le Gabon et le Nigéria. Deux de ses régions frontalières avec le Nigéria (nord-ouest et sud-ouest) sont anglophones, tandis que le reste du pays est francophone. Le Cameroun a une superficie de 475 440km² et est composé de 472 710km² de terres et de 2 730km² d'eau. Avec un taux de croissance démographique de 2.6% en 2021 contre 2.59% en 2020 et un taux de croissance d'urbanisation de 3.63% par an en 2021. Le Cameroun est désormais urbanisé à 56.3% contre 55.78% en 2020.² La population sous le seuil de pauvreté était de 37.5% en 2014, 40% en 2018 et 30% en 2019.³ En conséquence, il y a une utilisation et une occupation continue des terres désordonnées, avec des quartiers urbains mal structurés dans lesquels la disharmonie des espaces de logement, d'activités de production, de marketing, d'espaces verts et de jeux domine. En outre, l'accès à l'eau au Cameroun a été signalé à l en 2020, selon la collection d'indicateurs de développement de la Banque Mondiale, compilés à partir de sources officiellement reconnues.⁴ Le pays souffre du terrorisme dans la région de l'extrême nord et de la crise anglophone dans les régions du Nord-Ouest et du Sud-Ouest. Ces deux situations ont accru le problème du logement avec beaucoup de gens qui s'éloignent des régions du Grand-Nord, du Nord-Ouest et du Sud-Ouest. Cette réinstallation dans d'autres régions s'est accompagnée de la destruction de logements existants et a mis à rude épreuve le marché du logement et le gouvernement.

Le Cameroun est doté de ressources naturelles riches, notamment de pétrole et de gaz, de minéraux, d'essences de bois de grande valeur et de produits agricoles tels que le café, le coton, le cacao, le maïs et le manioc. La monnaie au Cameroun est le CFA d'Afrique centrale.⁵ Le pays est classé comme l'un des pays les moins avancés du monde et est considéré comme un pays à revenu intermédiaire de classe inférieure. Malgré cela, le Cameroun est la plus grande économie de la Communauté économique et monétaire Centre Africaine (CEMAC), une région en crise économique déclenchée par la chute abrupte des prix du pétrole. Avec ses partenaires de la CEMAC, le Cameroun a donc dû mettre en place des mesures d'ajustement budgétaire pour s'adapter au choc des termes de l'échange et rétablir la stabilité macroéconomique et la confiance dans la monnaie commune.

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Yaounde, Douala, Bafoussam, Garoua, Bamenda, Nkongsamba
Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b]	553.23 Franc CFA (XAF) 228.75 Franc CFA (XAF)
Population totale (2020) [b] Population urbaine (2020) [b]	26 545 864 15 279 799
Taux de croissance démographique (2020) [b] Taux d'urbanisation (2020) [b]	2.55% 3.59%
PIB par habitant (USD courants) (2020)[b]	US\$1 499
Pourcentage de la population en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [b]	64.9%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [b]	4.3%
Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b]	6.5%
Coefficient de Gini (2017) [b]	46.5
Classement IDH des pays (2019) [c] Score IDH par pays (2019) [c]	153 0.56
PIB (USD courants) (2020) [b]	US\$39 802 million
Taux de croissance du PIB (2020) [b]	0.73%
Taux d'inflation (2020) [b]	2.44%
Taux d'intérêt débiteur (2020) [b]	14.53%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours	n/a
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD)	n/a
Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Terme [d]	12-18% 16 années
LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel	n/a
Ratio des prêts hypothécaires au PIB	n/a
Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [d]	3
Nombre de prêts de microfinance en cours	n/a
Valeur des prêts de microfinance (USD)	n/a
Nombre de prestataires de microfinance	n/a
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété	n/a
Nombre de logements formels achevés annuellement	n/a
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales [d]	19 587 750 XAF
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur officiel ou entrepreneur en milieu urbain [d]	80m ²
Location typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [d]	125 000 XAF
Coût du sac standard de 50 kg de ciment en unités monétaires locales [d]	5 000 XAF (US\$9.04)
Type de registre des actes : numérique, scanné ou papier (2020) [e]	Papier
Classement de l'indice Doing Business de la Banque Mondiale (2020) [e]	167
Nombre de procédures d'enregistrement de propriété (2020) [e]	5
Temps d'enregistrement de la propriété (2020) [e]	87 jours
Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété (2020) [e]	13.7%
Score de l'indice de la qualité de l'administration foncière du DBI de la Banque mondiale (0-30) (2020) [e]	7.0
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2018) [f]	13.7%
Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2018) [f]	22.0%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [g]	33.7%
Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base (2018) [f]	40.8%
Pourcentage de ménages avec électricité (2018) [f]	62.2%
Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [h]	5.5
Pourcentage de la population entièrement vaccinée contre le COVID-19 au 1er octobre [i]	0.32%
NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.	
Organisations membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF) :	
Kado Partners LLC	
[a] Xe.com	[f] Demographic and Health Surveys, USAID
[b] World Bank World Development Indicators	[g] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme	[h] World Health Organization (WHO)
[d] Ministry of Urban Development and Housing	[i] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center
[e] World Bank Ease of Doing Business Indicators	

Avec un niveau de Produit Intérieur Brut (PIB) de 24 195.71 milliards de CFA (44.89 milliards US\$) en 2021 et de 21 031.78 milliards de CFA (39.02 milliards US\$) en 2020 sur une base annuelle, le revenu du PIB par habitant au Cameroun, qui était de 253 281.49 CFA (1 469.91 US\$) en 2020, a été estimé à 349 816.39 CFA (1 649.01 US\$) en 2021.⁶ Le taux de croissance du PIB estimé au Cameroun en 2021 est de 3.44% contre -2.77% en 2020. Après un impact négatif de la COVID-19, le rebond est dû à une augmentation des investissements publics, aux préparatifs des travaux publics pour la *Coupe d'Afrique des Nations* (2021) et à une légère hausse de l'agriculture, stimulée

par une demande plus forte sur la base d'une augmentation du commerce régional. Cette augmentation devrait rester constante et atteindre le niveau de 5.38%.⁷

Bien que le classement de l'indice de perception de la corruption du Cameroun par *Transparency International* se soit amélioré, le Cameroun souffre toujours d'une gouvernance faible, ce qui entrave son développement et sa capacité à attirer les investissements. Dans l'indice de perception de la corruption 2020 de *Transparency International*, le classement de la corruption au Cameroun est passé de 153 en 2019 à 149 sur 180 pays en 2020. Dans le rapport *Doing Business* 2020 de la Banque mondiale, le Cameroun s'est classé à la 167^e position sur 190 pays contre 163^e en 2019, ce qui implique que l'environnement des affaires s'est détérioré.

Accès au financement

L'accès au financement est spécialement limité pour les particuliers, les particuliers et les petites et moyennes entreprises (PME) en raison du rationnement du crédit adopté par les banques commerciales camerounaises. De plus, ces banques préfèrent prêter au gouvernement, aux multinationales et aux grandes entreprises. Certaines banques commerciales offrent des prêts hypothécaires. La répartition géographique des agences bancaires est fortement orientée vers les principaux centres urbains et semi-urbains, la plupart des zones semi-urbaines et rurales ayant un accès limité aux services bancaires formels. Le marché camerounais du financement du logement à long terme reste sous-développé car seulement environ 5% des Camerounais ont accès au financement hypothécaire du système bancaire privé formel.⁸

La Banque des États de l'Afrique Centrale (BEAC) réglemente les institutions bancaires et de microfinance (IMF) par l'intermédiaire de la Commission Bancaire Centre Africaine (COBAC). La COBAC et le Ministère des Finances et du Budget octroient des licences aux banques, et il existe des réglementations spéciales pour les coopératives de crédit à petite échelle. Le système est centré sur les banques et les banques commerciales du pays qui remplissent principalement des fonctions bancaires traditionnelles, avec une tendance à préférer traiter avec de grandes entreprises établies, les gouvernements et les particuliers fortunés de taille moyenne à grande taille. La répartition géographique des agences bancaires est fortement orientée vers les principaux centres urbains et semi-urbains, tandis que la plupart des zones semi-urbaines et rurales n'ont qu'un accès limité aux services bancaires formels. C'est une lacune que les IMF exploitent en favorisant l'accès financier avec leur présence formelle. Depuis juillet 2019, la capitale économique du Cameroun accueille officiellement l'échange standard unifié de la Communauté Economique et Monétaire de l'Afrique Centrale (CEMAC). C'est une bonne opportunité pour le financement du logement par le biais du marché financier officiel.

Au Cameroun, le financement du logement représente moins d'un pour cent du PIB. C'est faible par rapport à d'autres pays en développement comme la Thaïlande, le Chili, la Malaisie, le Costa Rica, etc., où l'encours des prêts hypothécaires au PIB varie entre 15 et 36%.⁹ Les taux d'inflation au Cameroun seraient de 2.8% en 2020 et estimés à 2.25% en 2021.¹⁰ Le 31 janvier 2021, le Cameroun comptait 412 institutions de microfinance accréditées (IMF) en activité.¹¹ Il y a 16 banques commerciales, 19 compagnies d'assurance, un fonds de pension d'État et une banque hypothécaire appartenant à l'État, ainsi que des établissements financiers non bancaires.¹² L'échange standard unifié de la Communauté Economique et Monétaire Centre-Africaine (CEMAC) est désormais officiellement accueilli par Douala. Cela a commencé en juillet 2019, combinant en une seule Bourse ce qui était auparavant deux bourses standard nommées Bourse de Douala (DSX) basée à Douala, Cameroun, et Bourse Centre-Africaine basée à Libreville, Gabon.¹³

Bien que le système financier camerounais soit le plus important de la région de la CEMAC, il en est encore à ses débuts. Le secteur bancaire est fortement concentré dans les principales zones urbaines et dominé par les banques commerciales étrangères. Les banques prêtent volontiers au gouvernement, aux multinationales et aux entreprises, mais négligent les commerçants détaillants et les petites entreprises. Le Cameroun a une grande population non bancarisée car seulement 15% de la population sont bancarisées chez des banques commerciales. Certaines banques commerciales fournissent des financements liés au logement sous forme de prêts hypothécaires.¹⁴

Informalité urbaine

L'utilisation des terres, la production de logements, en général, le développement des villes camerounaises continuent de remettre en question les cadres officiels de planification et par conséquent sont classés comme informels. Cette croissance anarchique des villes au Cameroun s'accompagne d'une dégradation de l'environnement et d'une prolifération de logements insalubres, conduisant à d'importants clichés sur la pauvreté. Par exemple, des quartiers pauvres caractérisés par des logements précaires, très souvent construits de manière anarchique, et occupant 62% de la superficie de Yaoundé.³²

L'accès au financement du logement est très faible ; il est disponible principalement pour les employés du gouvernement par l'intermédiaire de la banque publique du logement, crédit foncier du Cameroun (CFC). Seulement environ 5% des Camerounais ont accès au financement hypothécaire du système bancaire privé formel.¹⁵ Les termes et conditions du produit hypothécaire dépendent de l'investissement initial, du salaire et du projet de logement. Le gouvernement continue d'injecter davantage de fonds dans le CFC et a mis en place des réformes telles que l'octroi de garanties financières et l'élargissement des types d'actifs pouvant être utilisés comme garantie pour faciliter l'accès au financement du logement. La Banque Internationale du Cameroun pour l'Épargne et le Crédit (BICEC) fournit deux produits du Marché de la Microfinance du Logement (MML) au Cameroun. Il s'agit de l'achat de terrains ; la construction et l'acquisition de maisons. La durée et le taux d'intérêt de ces prêts sont respectivement de sept ans et de 7%. La limite d'âge pour les emprunteurs est comprise entre 18 et 55 ans.¹⁶

Les promoteurs immobiliers et les fonds de capital-investissement s'associent à des partenariats locaux pour fournir un financement au logement par l'utilisateur final. Quelques partenariats sont déjà en place : *Ecobank* et *Crédit Foncier du Cameroun*, ainsi que *China Development Bank* et *Afriland First Bank*. Ces deux partenariats aident à fournir un financement d'utilisateur final aux particuliers pour acheter ou construire des maisons.¹⁷

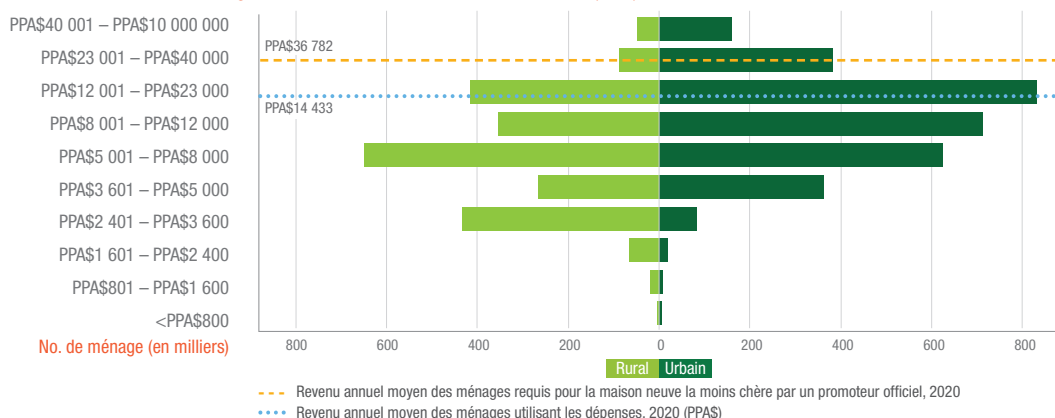
Selon le rapport *Doing Business* 2020, le Cameroun est classé 80^e dans la facilité d'obtenir du crédit sur 190 pays. Le rapport de données *Global Findex* 2019 de la Banque Mondiale montre que le pourcentage de la population qui déclare avoir un compte dans une institution financière ou utiliser un service d'argent mobile au cours des 12 derniers mois est passé de 15.8% (en 2014) à 39.6% (10 2018).¹⁸ D'autre part, le pourcentage de la population qui déclare emprunter de l'argent est passé de 56.7% (en 2014) à 52.7% (en 2019).

Moins de 5% des citoyens camerounais ont accès à un compte bancaire. Il existe cependant un service opérationnel connu sous le nom de *Mobile Money* (MM) avec une plus grande propension à développer un pays en favorisant l'accès financier.¹⁹ Le MM est un service qui permet aux clients d'accéder à des services financiers à l'aide d'appareils cellulaires, en composant des codes USSD (*Unstructured Supplementary Service Data*). Quatre plateformes importantes pour les services d'argent mobile (MMS) au Cameroun comprennent, *MTN Mobile Money*, *Orange Mobile Money*, *Express Union Mobile Money* et le *Nexttel Possa* récemment lancé. Certains des services offerts par le *Mobile Money* comprennent le transfert de fonds entre des comptes bancaires et des comptes d'argent mobile (portefeuilles) ; l'envoi et la réception de transferts d'argent ; les retraits d'argent ; dépôts d'argent ; facilité de carte visa ; etc. L'argent mobile est maintenant une plate-forme commune pour les banques, les personnes mal desservies et la population non bancarisées.²⁰

La plupart des gens utilisent le MM et empruntent auprès « d'institutions financières informelles » appelées *njangi*²¹ et tontines²² en Français. Ce modèle d'épargne tournante est généralement composé de personnes de la même classe sociale, de la même communauté ou de la même affiliation culturelle qui ont des revenus similaires ou qui exercent des activités similaires. Deux types sont couramment utilisés à des fins de logement : les fonds rotatifs et les fonds d'épargne et de prêts. Les fonds d'épargne et de prêt permettent aux membres de contribuer plus que la somme d'argent normale convenue dans un fonds

CAMEROUN

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPAS)



Population:	26 545 864
Taux d'urbanisation:	3.59%
Coût de la maison nouvellement construite la moins chère :	19 587 750 XAF
Prix de la maison PPA\$	PPA\$85 629
Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement :	4.99%
1 PPA\$ 228.75 Franc CFA	

Source: <https://www.cgidd.com/> (2020)

d'épargne qui est ensuite prêté à d'autres membres dans le besoin avec des intérêts de 10% à 15% par an. L'épargnant peut retirer l'argent, mais seulement après qu'une notification suffisante ait été donnée à l'association. Cet argent rapporte des intérêts pour l'épargnant.

Caractère abordable

Le taux de chômage au Cameroun est passé de 3.30% en 2019 à 3.2% en 2020. Le chômage toucherait d'environ 76% de la main-d'œuvre, ce qui pourrait s'aggraver compte tenu de la situation socio-économique et politique actuelle dans le pays.²³ Selon la collection d'indicateurs de développement de la Banque mondiale, la pauvreté monétaire au Cameroun était de 0.66667 en 2019. L'indice national de Gini était de 41.5 en 2018, ce qui suggère des niveaux d'inégalité relativement élevés. Entre 1990 et 2018, la valeur de l'Indice de Développement Humain (IDH) du Cameroun est passée de 0.440 à 0.563 ; une augmentation de 27.3%.²⁴ Cela place le pays dans la catégorie développement humain moyen. La plupart des gens (70%) gagnent un revenu ou survivent dans l'économie informelle grâce à l'agriculture de subsistance et aux petites, très petites et moyennes entreprises. Le secteur privé formel n'est pas bien développé, n'employant que 25.61% de la population active en 2019.²⁵ Le gouvernement, par l'entremise de ses organismes et des organismes parapublics, est le plus important employeur du secteur formel.

Le logement au Cameroun est inabordable pour la majorité de la population. Le revenu mensuel moyen des ménages dans le secteur public formel est de 150 000 CFA (270 US\$). Le revenu moyen des ménages dans le secteur privé est légèrement plus élevé, à 175 CFA (315 US\$). Les prix de location moyens des logements de trois chambres vont de 60 000 CFA (108 US\$) à 125 000 CFA (225 US\$) en moyenne dans les zones urbaines et semi-urbaines, respectivement.²⁶ La plupart des familles reçoivent des envois de fonds mensuels de la diaspora croissante et les envois de fonds de la diaspora continuent d'augmenter. En 2017, la valeur des envois de fonds personnels reçus a été estimée à 141 218 milliards de CFA (262 milliards US\$). Ces envois de fonds sont principalement utilisés pour les besoins fondamentaux des familles liées à la diaspora et à financer les projets des membres de la diaspora.

Les coûts de construction sont élevés. Il est difficile de construire des maisons avec des normes uniformes à un coût abordable pour les ménages à faible et moyen revenu ; les coûts de construction sont plus élevés que le pouvoir d'achat. Le gouvernement a contribué à réduire les coûts de production du logement pour rendre le logement plus abordable en créant des organismes gouvernementaux tels que la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) pour encourager l'utilisation de matériaux locaux et réduire le prix des terres et des intrants tels que le ciment et le sable. L'objectif principal de MAETUR est de réaliser des opérations d'aménagement du territoire, d'équipement pour l'immobilier et le développement de logements sur l'ensemble du territoire. Elle a également augmenté le financement des organismes gouvernementaux dans ce secteur. Des entreprises telles que *Quality Habitat Corp* ont mis en place des usines pour fabriquer des matériaux de construction, ce qui devrait réduire le coût des intrants.

Offre de logement

Le pays est confronté à un grave problème d'offre de logements. Même s'il y a suffisamment de logements, ces logements sont hors de prix pour la majorité de la population. Le défi consiste à fournir un logement à la population croissante, dont près de la moitié vit dans des logements et des établissements informels. Le gouvernement déploie des ensembles de logements abordables partout dans le pays. Les particuliers fournissent 20% comme investissement en capital dès le départ et contractent un prêt pour les 80% restants, que le gouvernement garantit. Bien qu'à un rythme très lent, cela contribue à améliorer l'accès à un logement de qualité, puisque les particuliers du secteur privé en sont également bénéficiaires.

Dans ses efforts pour fournir des logements sociaux, le gouvernement a conclu des accords de partenariat et a également signé des protocoles d'entente avec divers organismes et entreprises étrangers, dont un certain nombre impliquent des investissements étrangers directs (IED). Le 14 juillet 2020, le gouvernement a remis des clés de maison à 32 bénéficiaires qui avaient terminé leur paiement pour des appartements résidentiel à faible coût. Ce projet fait partie d'un protocole d'accord pour la construction de 10 000 logements sociaux signé par le *Qatari Haba Business Group* et le gouvernement camerounais. Les maisons sont situées dans un espace sécurisé et accessible. Le gouvernement a promis de fournir plus de clés aux abonnés, à la fin du paiement du logement et conformément au protocole d'accord signé avec *Qatari Haba Business Group*. En outre, conformément à ce projet, le gouvernement a promis de poursuivre sa construction en développant 4 500 appartements résidentiels collectifs à Douala et Yaoundé. En revanche, 50 unités de logement individuelles seront développées à Kribi, Edea, Dschang, Bangangte, Soa, Limbe, Sangmelima, les chefs-villes de Douala, de Yaoundé, et d'autres villes.²⁷

À mesure que la classe moyenne se développe et que le taux d'urbanisation augmente, on passe de la propriété à la location, en particulier pour les nouveaux ménages dans les zones urbaines et semi-urbaines. Malgré les efforts en cours pour accroître l'offre de logements, l'arriéré de logements au Cameroun reste important. Le gouvernement, les entreprises privées et les investisseurs individuels (locaux et de la diaspora) cherchent à répondre à la demande de logements de plus de 100 000 unités par an grâce à des investissements continus dans le logement.

Le marché de l'immobilier

La croissance économique du Cameroun a diminué de 3% en raison de la pandémie de la COVID-19. Cet effondrement de l'économie a fini par affecter le marché de l'immobilier. En raison de la pandémie, de nombreuses personnes ont perdu leur emploi et n'ont pas pu accéder aux prêts bancaires. Pour répondre à des besoins financiers urgents, de nombreuses personnes ont vendu leurs propriétés à un prix inférieur à la valeur. Cette chute des prix avec moins d'acheteurs solvables a effondré le marché de l'immobilier. En outre, le Cameroun connaît également une baisse de son marché boursier, cela a également rendu la situation plus difficile à de nombreuses sociétés immobilières de surmonter la crise. Le résultat est que de nombreux investisseurs immobiliers dans ce genre de situation compliquée vendent leurs propriétés à un prix inférieur pour récupérer de l'argent.²⁸

Le domaine public est défini comme l'ensemble des ressources naturelles et artificielles qui, de par leur nature, devraient être gérées publiquement au profit de la population. Ils sont inaliénables et ne peuvent pas être échangés commercialement, par exemple les voies navigables, les parcs classés, les lacs et les chemins de fer. Le domaine privé de l'État est défini comme toutes les terres non enregistrées, les propriétés foncières acquises par l'État et l'exercice d'un domaine éminent. L'obtention de droits de propriété sur des terres dans le domaine privé de l'État est possible. Cela exige que les terres soient enregistrées (et dans la plupart des cas développées). Le processus d'enregistrement de la propriété privée, qui aboutit à l'obtention d'un titre de propriété, est considéré comme coûteux et long. Selon le rapport *Doing Business 2020* de la Banque mondiale, l'enregistrement d'une propriété prend 81 jours, 5 procédures et coûte en moyenne 13.7% de la valeur de la propriété pour enregistrer une propriété. Cela a abouti à un classement de 175^e sur 190 pays pour le registre de la propriété. Il existe un registre des actes, mais les chiffres exacts sur le nombre d'actes ne sont pas disponibles. Il y a aussi une importance croissante de l'impôt foncier au Cameroun qui découle du potentiel imposable du secteur foncier et du boom immobilier, en particulier dans les zones métropolitaines.

Le marché de l'immobilier formel est concentré dans les zones urbaines et périurbaines telles que Yaoundé, Douala et Limbe, et la vente est concentré sur le marché des valeurs moyennes à supérieures. Dans ces villes, 53% des habitants sont propriétaires de leur propre logement, qui est pour la plupart auto-construit, tandis que 30% sont locataires. Les logements pour la propriété et la location sont en forte demande.²⁹

Malgré l'accent mis sur la propriété, il y a de plus en plus de possibilités de logement locatif. Parce que l'offre est de plus en plus à la traîne de la demande, il y a eu une augmentation d'au moins 10% année après année des loyers. En moyenne, il faut jusqu'à un mois pour trouver un logement de qualité à Douala, Yaoundé et autres grandes villes.³⁰ Cette période n'a pas été améliorée même avec le nombre croissant de nouveaux logements sur le marché.

Politique et législation

Compte tenu du caractère bilingue du pays, le système juridique camerounais est dual puisque le pays possède à la fois le système de droit civil français et le système de *Common Law* anglais. En 1959, juste avant l'indépendance, l'Assemblée Territoriale du Cameroun a légalement reconnu les régimes fonciers coutumiers, augmentant potentiellement les droits des populations rurales à la terre. Cependant, en 1963, le nouveau gouvernement du Cameroun a abrogé cette mesure. Percevant les titres fonciers comme plus modernes que les systèmes traditionnels non documentés, il a fait des titres fonciers et les locations le seul moyen légal de détenir des droits de propriété ou de terre.

Le régime foncier du Cameroun reste fondé sur ces lois et les lois ultérieures, y compris certaines qui traitent de l'attribution de titres fonciers. Néanmoins, la plupart des terres sont encore gérées de manière informelle par le biais d'arrangements locaux, dont les règles malléables créent de l'incertitude, favorisent les conflits fonciers et entravent le développement local. Officiellement, la plupart des terres sont aujourd'hui considérées comme des terres nationales, administrées par l'État pour le « Bien public ». Les terres nationales comprennent les terres sans titre occupées ou utilisées par les collectivités rurales. L'État peut expulser les communautés de ces terres et les réaffecter pour garantir l'exploitation effective des terres.

La réforme foncière de 2005 a simplifié le titrage des terres en réduisant le nombre d'étapes, de départements concernés, et en réduisant le temps nécessaire pour obtenir un titre foncier de plusieurs années à moins d'un an. Pourtant, il n'a pas réussi à surmonter des obstacles importants, notamment des lois contradictoires, une mauvaise tenue des dossiers et une dépendance à l'égard des autorités traditionnelles pour attribuer les droits fonciers. Les titres ne pouvaient toujours pas être accordés pour les terres occupées après 1974 ou jugées vacantes ou mal utilisées. Aujourd'hui, alors que le gouvernement, les élites urbaines, les entreprises agro-industrielles et les puissants chefs traditionnels acquièrent plus de terres, ni les processus juridiques ni les systèmes fonciers coutumiers n'offrent aux gens ordinaires une sécurité adéquate sur leurs terres. Actuellement, les principaux outils réglementaires en termes de planification dans le pays, sont intégrés dans les décrets / lois suivants :³¹

- Le Décret n° 2008/0737/PM énonce les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement applicables aux travaux de construction ;
- Le Décret n° 2008/0736/PM pour la révision et l'élaboration des documents d'urbanisme et fixant les conditions de cette révision ;
- Le Décret n° 2008/0738/PM organise les procédures et les processus d'utilisation des terres ;
- Le Décret n° 2008/0740/PM fixe des règles sur les sanctions en cas de violation des règles d'urbanisme ; et 2008/0739/PM fixe les règles de construction et d'utilisation des sols.

En 2012, le Cameroun a apporté des modifications à la Loi uniforme sur les opérations garanties de l'Organisation pour l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA) qui ont élargi la gamme des actifs pouvant être utilisés comme garantie, facilitant ainsi l'accès au financement.

Opportunités

Le secteur du logement au Cameroun continue d'attirer des investissements car il existe un énorme besoin de logements dans tous les segments du marché et de la chaîne de valeur du logement. Avec une croissance économique qui devrait s'améliorer, une urbanisation qui devrait augmenter, un arriéré de logements énorme et croissant dans tous les segments du marché du logement, une croissance des classes moyennes et supérieures, une augmentation des entrées de capitaux des Camerounais de la diaspora et d'autres investisseurs internationaux, une augmentation des investissements locaux et une meilleure législation et réformes, le marché du logement est destiné à une croissance durable.

Les fonds de masse mis à disposition par la Banque Africaine de Développement (BAD) ; la croissance des classes moyennes et supérieures ; des partenariats locaux solides ; l'augmentation des entrées de capitaux de la diaspora et des investisseurs internationaux ; l'augmentation des investissements locaux ; une meilleure législation et des réformes ; et l'accès au financement, font du pays un terrain fertile pour les investisseurs.

Les promoteurs dans les domaines du logement locatif, du logement abordable, du logement résidentiel de luxe et les fournisseurs de financement du logement peuvent tirer parti du défi existant de fournir des logements à la population croissante et urbanisée. Si l'on mène une enquête approfondie, cela pourrait être une opportunité car près de la moitié de la population vit dans des logements et des établissements informels.

Données sur le financement du logement

Comme pour les résultats des années précédentes, il n'y a pas eu d'amélioration significative dans la gestion des données du registre de divers organismes fédéraux. Les rapports d'activité des services du Ministère du Développement Urbain et du Logement (MINDUH) sont encore partiels et non publiés. De nombreuses institutions ne coopèrent toujours pas en matière de partage de données.

Au Cameroun, l'Institut National de la Statistique (NEI) et la Banque des États de l'Afrique Centrale (BEAC) sont mis en place pour la gestion des données respectivement au niveau socio-économique et au niveau bancaire. Cependant, les deux organisations n'ont pas été en mesure de rendre les données accessibles au public. Il serait utile qu'il y ait beaucoup d'interaction et d'engagement entre le NIS et la BEAC pour rendre les données publiques, en particulier en ce qui concerne les données sur le logement.

Sources supplémentaires

Central Intelligence Agency (CIA) (2018). World Factbook: Cameroun. <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/cm.html> (Consulté le 26 août 2021).

Banque des États de l'Afrique Centrale www.beac.int

Reuters (2018). "IMF says Cameroon's economic growth to rise to 4 percent in 2018." 7 juillet 2018. (Consulté le 26 août 2021).

Banque Mondiale (2020). Doing Business : Réformer pour créer des emplois. <http://russian.doingbusiness.org/~media/WBG/DoingBusiness/Documents/Annual-Reports/English/DB2018-Full-Report.pdf> (Consulté le 26 août 2021).

Credit Foncier du Cameroun (2021) www.credit-foncier.cm

Afriland First Group (2021) www.afrilandfirstgroup.com

Société immobilière du Cameroun (2021) www.sic.cm

UNDP (2020). Human Development Indices and Indicators: 2019 Statistical Update

Sites web

Institut National de la Statistique (INS) <https://ins-cameroun.cm/en/welcome/>

Banque des États de l'Afrique Centrale (BEAC) <http://www.beac.int>

Ministère du Développement Urbain et du Logement (MINDUJH) <http://www.minhdu.gov.cm>

Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) <https://maetur-cameroun.com/presentation/>

Crédit Foncier du Cameroun <http://www.creditfoncier.cm>

Kado Partners LLC <https://www.kadopartners.com/>

- 1 Worldometer (2021). Cameroon Population. <https://www.worldometers.info/world-population/cameroon-population/> (Consulté le: 30 août 2021).
- 2 Worldometer (2021). Cameroon Population. <https://www.worldometers.info/world-population/cameroon-population/> (Consulté le: 30 août 2021).
- 3 Index mundi (2019) Cameroon – Population below poverty line – Historical Data Graphs per Year. <https://www.indexmundi.com/g/g.aspx?c=cm&v=69> (Consulté le: 26 août 2021).
- 4 Access to an improved water source is currently defined as the percentage of the population that can obtain at least 20 liters per person per day from an "improved" source that is within one kilometer of the user's dwelling. <https://tradingeconomics.com/cameroon/access-to-water-wb-data.html> (Consulté le: 21 septembre 2021).
- 5 Travel tables (2021). Cost of living and prices in Cameroon, prices of food, rent, shopping, etc. Updated Sep. 2020. <https://traveltables.com/country/cameroon/cost-of-living> (Consulté le: 30 août 2021).
- 6 Plecher, H. (2021a). Cameroon- gross domestic product (GDP) per capita 2026 | Statista. <https://www.statista.com/statistics/446675/gross-domestic-product-gdp-per-capita-in-cameroon/> (Consulté le: 30 août 2021).
- 7 Plecher, H. (2021b). Cameroon- gross domestic product (GDP) growth 2026 | Statista. <https://www.statista.com/statistics/446600/gross-domestic-product-gdp-growth-rate-in-cameroon/> (Consulté le: 30 août 2021).
- 8 Badev, A., Beck, T., Vado, L., & Walley, S. (2014). Housing finance across countries: New data and analysis. World Bank Working Paper Series. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/16821> (Consulté le: 20 septembre 2021).
- 9 Bah, E. M. et al. (2018) 'Housing Finance in Africa', in Housing Market Dynamics in Africa. Palgrave Macmillan UK. <https://link.springer.com/content/pdf/10.1057%2F978-1-137-59792-2.pdf> (Consulté le: 30 août 2021). Pg.61
- 10 Statista. Cameroon- inflation rate from 1984 to 2026. <https://www.statista.com/statistics/446717/inflation-rate-in-cameroon/> (Consulté le: 30 août 2021).
- 11 Business in Cameroon (2021). Cameroon: Microfinance institutions performed better YoY in 2019 (Ministry of Finance). <https://www.businessincameroon.com/finance/0204-10159-cameroon-microfinance-institutions-performed-better-yoy-in-2019-ministry-of-finance> (Consulté le: 30 août 2021).
- 12 U.S. Department of State (2021). 2021 Investment Climate statements: Cameroon. <https://www.state.gov/reports/2021-investment-climate-statements/cameroon/> (Consulté le: 30 août 2021).
- 13 CAHF (2020). Housing Finance in Cameroon. <https://housingfinanceafrica.org/countries/cameroon/> (Consulté le: 30 août 2021).
- 14 Demirgüç-Kunt et al. (2018) World Bank Global Findex Report. <https://microdata.worldbank.org/index.php/catalog/global-findex/about>
- 15 Badev, A., Beck, T., Vado, L., & Walley, S. (2014). Housing finance across countries: New data and analysis. World Bank Working Paper Series. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/16821> (Consulté le: 20 septembre 2021).
- 16 Bah, E. M. et al. (2018) 'Housing Finance in Africa', in Housing Market Dynamics in Africa. Palgrave Macmillan UK. <https://link.springer.com/content/pdf/10.1057%2F978-1-137-59792-2.pdf> (Consulté le: 29 août 2021).
- 17 World Bank Group (2020). Housing Finance in the CEMAC Region: Current Status, Opportunities, and a Way Forward for Affordable Housing: Current Status, Opportunities, and a Way Forward for Affordable Housing. <http://documents.worldbank.org/curated/en/584141591021152632/Current-Status-Opportunities-and-a-Way-Forward-for-Affordable-Housing>. (Consulté le: 26 août 2021).
- 18 Demirgüç-Kunt et al. (2018) World Bank Global Findex Report. <https://microdata.worldbank.org/index.php/catalog/global-findex/about>
- 19 Christian L. Nguena, (2020) "Workforce Productivity Growth and Inequality Reduction in Developing Countries: The role of Mobile Banking & Financial Services Development in Africa", Economics Bulletin, Volume 40, Issue 2, pp. 1146-1158. <https://ideas.repec.org/a/ebl/ecbull/eb-19-00691.html>
- 20 Nguena, C. L. (2019), Mobile Banking and Financial Services Development in Africa, Working Paper Series N° 323, African Development Bank. <https://econpapers.repec.org/paper/adbabwps/2449.htm>
- 21 Njangi is a local term for informal financial institution.
- 22 Tontines is a French term for an informal financial institution
- 23 Trading Economics (2020c) Cameroon Unemployment Rate | 1991-2019 Data | 2020-2022 Forecast | Historical | Chart. <https://tradingeconomics.com/cameroon/unemployment-rate> (Consulté le: 26 août 2021).
- 24 Trading Economics (2020a) Cameroon – Income Poverty – 1997-2019 Data | 2020 Forecast. <https://tradingeconomics.com/cameroon/income-poverty-wb-data.html>. (Consulté le: 26 août 2021).
- 25 <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/SLEMPWORK.ZS?locations=CM> (Consulté le: 09 septembre 2021).
- 26 Numbeo (2020). Cost of Living in Cameroon. https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Cameroon (Consulté le: 26 août 2021).
- 27 AllAfrica (2020). Cameroon: Low-Cost Housing – 32 Owners Receive Keys. <https://allafrica.com/stories/202007160338.html>. (Consulté le: 26 août 2021).
- 28 PricewaterhouseCoopers (2020) Cameroon, Republic of – Corporate – Other taxes. <https://taxsummaries.pwc.com/republic-of-cameroon/corporate/other-taxes> (Consulté le: 26 août 2021).
- 29 Nguena, C. L., Tchana, F. & Zeufack, A. (2021). "Housing Finance and Inclusive Growth in Africa: Benchmark, Determinant & Effect", International Economic Journal, Vol. 35, Issue 2, pp.259-287 <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10168737.2021.1916774>
- 30 Nguena, C. L., Tchana, F. & Zeufack, A. (2021). "Housing Finance and Inclusive Growth in Africa: Benchmark, Determinant & Effect", International Economic Journal, Vol. 35, Issue 2, pp.259-287 <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10168737.2021.1916774>
- 31 Tene, C. B., Omer, S. & Mempou, B. (2017). « Towards a coherent implementation of safe building laws and regulations in Cameroon: Law, governance and institutional imperatives ». <https://www.wajol.info/index.php/jsdlp/article/view/1163325>. (Consulté le: 26 août 2021).
- 32 AfDB (2013). « Deuxième phase du Projet d'Assainissement de Yaoundé (PADY 2). Rapport d'Evaluation. Groupe de la Banque africaine de Développement. Cameroun.