

**MINISTERE DE L'ECONOMIE
ET DES FINANCES**

MINISTRY OF ECONOMY
AND FINANCES

**DIRECTION DE LA STATISTIQUE
ET DE LA COMPTABILITE NATIONALE**

DEPARTMENT OF STATISTICS
AND NATIONAL ACCOUNTS

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

Paix - Travail - Patrie
REPUBLIC OF CAMEROON
Peace - Work - Fatherland

**Accès à la propriété immobilière
par les ménages de
Yaoundé et de Douala**

février 2002

I- Accès à la propriété immobilière par les ménages de Yaoundé et de Douala

1.1-Les principaux modes d'occupation du logement d'habitation à Yaoundé et à Douala

Pour l'ensemble des deux grandes villes du pays que sont Yaoundé et Douala, le principal mode d'occupation du logement est la location. A Yaoundé, près de trois ménages sur cinq sont en situation de location. Même si la majorité des chefs de ménages de Douala sont propriétaires de leur logement (47% de ménages propriétaires auxquels s'ajoutent les 9% logés gratuitement), la location demeure un mode d'occupation de la maison très important.

Quant aux ménages logés gratuitement, leur proportion est presque la même à Yaoundé et à Douala et se chiffre respectivement à 9,6% et à 9,1%.

La proportion des ménages dont les logements sont sécurisés (possession d'un titre foncier) est de 21% à Yaoundé et de 23% à Douala.

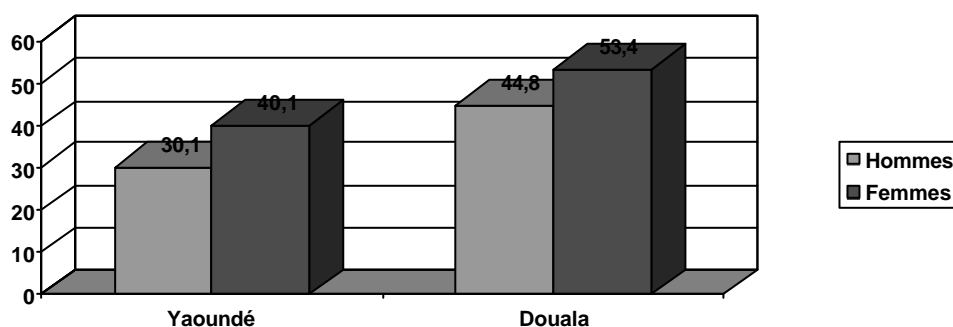
La proportion des chefs de ménage propriétaires de leur logement est plus forte parmi les chefs de ménage de sexe féminin. Elle est de 41% et 53% contre 30% et 45% pour le sexe masculin à Yaoundé et à Douala respectivement.

Tableau 1 : Répartition (en %) des chefs de ménages selon le mode d'occupation et le sexe.

		Mode d'occupation du logement									Autres	Total
		Propriétaires				Logé gratuitement	Locataires					
Ville	Sexe	Avec titre foncier	Sans titre foncier avec permis	Sans titre foncier et sans permis	Total			Location simple	Location vente	Total		
Yaoundé	Masculin	13,6	3,4	4,4	21,4	6,8	42,6	0,3	42,8	0,1	71,1	
	Féminin	7,8	1,3	2,6	11,8	2,8	14,3	0,0	14,3		28,9	
	Ensemble	21,4	4,7	7,0	33,2	9,6	56,9	0,3	57,1	0,1	100,0	
Douala	Masculin	15,8	4,8	13,1	33,7	6,5	34,9	0,2	35,1		75,3	
	Féminin	7,0	1,9	4,3	13,2	2,6	8,2	0,7	8,9		24,7	
	Ensemble	22,8	6,7	17,4	46,9	9,1	43,1	0,9	44,1		100,0	

Source : EDM 2000

Graphique 1 : Proportion des chefs de ménage propriétaires de leur logement selon le sexe du chef de ménage.



Source : EDM 2000

1.2- Sécurité d'occupation des logements

La sécurité d'occupation d'un logement est assurée lorsque le ménage dispose d'un titre foncier sur la maison qu'il occupe. L'indicateur de sécurisation des logements est la proportion de la population représentée par les ménages propriétaires avec titre foncier.

Selon la ville, aucune différence n'est relevée par rapport à cet indicateur. La proportion de la population habitant un ménage dont le chef est propriétaire du logement et possède un titre

foncier reste faible. Moins d'un tiers de la population des deux villes vit dans des logements sécurisés.

A contrario, l'insécurité d'occupation des logements est très prononcée à Douala. En effet, la population qui réside dans les ménages dont le chef est propriétaire du logement et ne possède ni titre foncier ni permis de construire est de 22,3%. A Yaoundé, cette proportion n'est que de 9%.

Tableau 2 : Pourcentage de la population selon le mode d'occupation du logement

	Propriétaire avec titre foncier	Propriétaire sans titre foncier avec permis	Propriétaire sans titre foncier et sans permis	Logé gratuitement /Subvention	Location simple	Location vente	Autre	Ensemble
Yaoundé	30,6	6,7	8,8	9,2	44,2	0,3	0,1	100,0
Douala	29,9	8,3	22,3	7,6	30,9	1,0		100,0
Les deux villes	30,3	7,5	15,8	8,4	37,3	0,6	0,0	100,0

Source : EDM 2000

1.3-Voie d'accès à la propriété d'un logement à Yaoundé et à Douala .

Dans chacune des deux villes, la classe des propriétaires est constituée en majorité de ceux qui ont construit leur propre logement. On retrouve ici près de 68% de ménages dans ce cas (à Yaoundé comme à Douala). En d'autres termes, sur 3 chefs ménage propriétaires de leurs logements, 2 ont acquis leur habitation par construction. La plupart de ces derniers, dans chacune de ces deux villes, ont un âge compris entre 40 et 55 ans. L'achat de logement paraît moins courant aussi bien à Yaoundé qu'à Douala.

Tableau 3 : Moyen utilisé par les chefs de ménages pour devenir propriétaire de leur logement selon l'âge du chef de ménage

Groupe d'âges	Yaoundé					Douala				
	Héritage	A construit	Achat logement	Autre	Total	Héritage	A construit	Achat logement	Autre	Total
< 30 ans	2,7	3,0	1,1	0,0	6,8	2,2	3,0	0,5	0,0	5,7
30 - 40 ans	7,6	9,1	2,9	0,7	20,3	5,7	8,0	2,5	0,0	16,1
40 - 55 ans	7,8	37,4	4,5	0,0	49,8	10,6	32,0	2,5	0,3	45,5
55 ou plus	4,2	18,0	0,8	0,0	23,1	5,6	24,9	2,2	0,0	32,7
Ensemble	22,4	67,6	9,2	0,7	100,0	24,0	67,9	7,7	0,3	100,0

Source : EDM 2000

Selon le genre, il ressort que la construction de son logement est plus le fait des hommes. A Yaoundé comme à Douala, près de trois quart des hommes construisent leurs propres logements. Même si la moitié des femmes construisent leurs logements dans ces deux grandes villes, l'apport de l'héritage dans l'acquisition des logements par celles-ci reste plus élevée que pour les hommes. En outre, la proportion des femmes qui ont hérité de leurs logements est plus élevée à Douala (41%) qu'à Yaoundé (27,5%).

Tableau 4 : Moyen utilisé par les chefs de ménages pour devenir propriétaire de leur logement selon le sexe du chef de ménage et la ville

	sexe	Héritage	A construit	Achat logement	Autre	Total
Yaoundé	Masculin	19,6	72,4	8,0		100,0
	Féminin	27,5	58,8	11,6	2,1	100,0
	Ensemble	22,4	67,6	9,2	0,7	100,0
Douala	Masculin	17,4	73,9	8,2	0,5	100,0
	Féminin	41,0	52,5	6,5		100,0
	Ensemble	24,0	67,9	7,7	0,3	100,0

Source : EDM 2000

1.4- Mode de financement de la construction ou de l'achat d'une logement .

Les logements possédés par les ménages sont acquis en grande partie sans emprunt. A Yaoundé, environ 4 chefs de ménage sur 5 ont construit ou acheté leur logement sans

contracter un emprunt. Cette proportion est encore un peu plus élevée à Douala, soit 85%.

A Yaoundé, c'est surtout les chefs de ménage qui travaillent dans l'administration qui ont acquis un logement grâce à un emprunt. Ceux-ci constituent 7,5% de l'ensemble des ménages propriétaires. Toutefois, ce résultat donné par rapport à l'ensemble cache une autre réalité. En effet, l'enquête révèle qu'environ un chef de ménage sur deux, propriétaire du logement et exerçant dans une entreprise publique ou para publique a effectivement contracté un emprunt pour l'acquisition de son logement. Comparativement aux autres ménages, ces deux groupes ont pour caractéristique commune une certaine stabilité dans l'emploi du chef de ménage. Les logements de cette catégorie se trouvent essentiellement dans les quartiers non résidentiels. En revanche, les chefs de ménages du secteur formel ont un faible accès à l'emprunt pour la construction ou l'achat de leurs logements (moins de 13%).

S'agissant de la ville de Douala, il ressort que 34,7% des chefs de ménage propriétaires et exerçant dans l'administration ont acquis leur logement grâce à l'emprunt. Cette proportion est moins importante pour les chefs de ménage du secteur privé (21,1%).

Tableau 5 : Répartition (en %) des chefs de ménage propriétaires de leurs logements selon le mode de financement de l'acquisition de ce logement, le secteur institutionnel et le type de quartier de résidence

	Secteur institutionnel du chef de ménage	Grâce à l'emprunt			Sans emprunt			Ensemble		
		Quartier non résidentiel	Quartier résidentiel	Total	Quartier non résidentiel	Quartier résidentiel	Total	Quartier non résidentiel	Quartier résidentiel	Total
Yaoundé	Administration	36,1	9,0	45,1	41,9	13,0	54,9	77,9	22,1	100,0
	Entreprise publique ou para	49,7	0,0	49,7	50,3	0,0	50,3	100,0	0,0	100,0
	Entreprise Associative	0,0	46,7	46,7	53,3	0,0	53,3	53,3	46,7	100,0
	Organisation Internationale	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	100,0	0,0	100,0
	Entreprise privée formelle	8,1	6,1	14,2	60,4	25,4	85,8	68,5	31,5	100,0
	Entreprise Informelle	6,3	0,0	11,1	69,0	19,9	88,9	75,3	24,7	100,0
	Ensemble	18,0	2,8	20,8	59,2	19,9	79,2	77,2	22,8	100,0
Douala	Administration	15,1	19,6	34,7	65,3	0,0	65,3	80,4	19,6	100,0
	Entreprise publique ou para	23,9	0,0	23,9	76,1	0,0	76,1	100,0	0,0	100,0
	Entreprise Associative	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0	100,0	0,0	100,0
	Entreprise privée formelle	21,1	0,0	21,1	78,9	0,0	78,9	100,0	0,0	100,0
	Entreprise Informelle	21,1	0,0	21,1	78,9	0,0	78,9	100,0	0,0	100,0
	Ensemble	12,0	1,4	13,3	84,7	2,0	86,7	96,7	3,3	100,0

Source : EDM 2000

Selon le genre, des différences apparaissent à l'avantage des hommes et sont plus marquées à Douala qu'à Yaoundé. A Douala, 6,8% de femmes ont contracté un emprunt pour l'acquisition de leurs logements, ce qui représente moins de la moitié de la proportion des hommes qui ont recouru à l'emprunt dans cette ville (14,4%).

Tableau 6 : Répartition (en %) des chefs de ménage propriétaires de leurs logements selon le mode de financement de l'acquisition de ce logement, le sexe et le type de quartier de résidence

	Secteur institutionnel du chef de ménage	Grâce à l'emprunt			Sans emprunt			Ensemble		
		Quartier non résidentiel	Quartier résidentiel	Total	Quartier non résidentiel	Quartier résidentiel	Total	Quartier non résidentiel	Quartier résidentiel	Total
Yaoundé	Masculin	16,0	4,0	20,0	62,1	17,9	80,0	78,1	21,9	100,0
	Féminin	17,0	0,0	17,0	62,9	20,1	83,0	79,9	20,1	100,0
	Ensemble	16,3	2,6	18,9	62,4	18,7	81,1	78,7	21,3	100,0
Douala	Masculin	14,4	0,0	14,4	84,3	1,3	85,6	98,7	1,3	100,0
	Féminin	2,4	4,4	6,8	91,4	1,8	93,2	93,8	6,2	100,0
	Ensemble	11,1	1,2	12,3	86,3	1,4	87,7	97,4	2,6	100,0

Source : EDM 2000

1.5- Niveau de vie des ménages propriétaires de leurs logements

Il se dégage une forte concentration des ménages propriétaires de leurs logements vers les niveaux de consommation finale les plus faibles. Les deux premiers quintiles des dépenses de

consommation finale du ménage enregistrent dans chaque ville au moins la moitié de ces ménages, 50% de ménages à Yaoundé et 52,7% à Douala. A l'inverse, les deux derniers quintiles enregistrent 33,7% (respectivement 29,2%) de ces ménages.

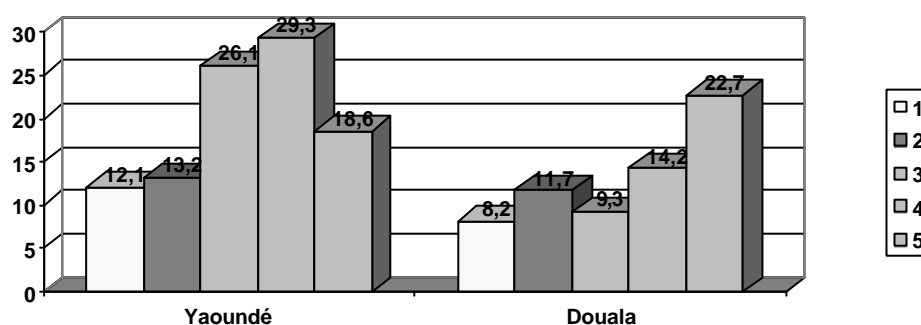
Tableau 7 : Répartition (en %) des ménages propriétaires de leurs logements selon les quintiles des dépenses de consommation finale des ménages et la ville

Quintiles des dépenses du ménage	Yaoundé	Douala
1	22,4	30,7
2	27,1	20,7
3	16,7	19,4
4	20,7	16,1
5	13,0	13,1
Ensemble	100,0	100,0

Source : EDM 2000

C'est pourtant ces ménages à faible niveau de dépense de consommation finale qui connaissent le plus les problèmes d'accès à l'emprunt pour l'acquisition de leurs logements. Moins de 13% et moins de 10% des chefs de ménage de chacun des deux premiers quintiles et propriétaires de leur logement à Yaoundé et à Douala respectivement ont obtenu un emprunt pour acquérir leur maison d'habitation. Pour les ménages du cinquième quintile, cette proportion est de 19% et 23% respectivement à Yaoundé et à Douala.

Graphique 2 : Proportion de chefs de ménages propriétaires ayant eu accès à un emprunt selon les quintiles



Source : EDM 2000

De manière générale, les chefs de ménage propriétaires de leurs logements sont moins instruits.

Selon le niveau d'instruction, il apparaît que la plupart des chefs de ménage propriétaires de leurs logements à Yaoundé sont des personnes qui ont arrêté leurs études au primaire (32,1%). Ils sont suivis de ceux qui ont arrêté au secondaire premier cycle (28,9%).

A Douala, les mêmes tendances sont observées. 37% de chefs de ménage propriétaires de leurs logements ont arrêté leurs études au primaire et 27,2% au premier cycle du secondaire.

Tableau 8 : Répartition (en %) des ménages propriétaires de leurs logements selon le mode de financement de la construction ou de l'achat d'un logement, le niveau d'instruction et le type de quartier du chef de ménage

	Niveau d'instruction	Grâce à l'emprunt			Sans emprunt			Ensemble		
		Quartier non résidentiel	Quartier résidentiel	Total	Quartier non résidentiel	Quartier résidentiel	Total	Quartier non résidentiel	Quartier résidentiel	Total
Yaoundé	Aucune classe suivie	0,6	0	0,6	6,8	2,3	9,2	7,5	2,3	9,8
	Primaire, Ecole coranique et formations non classiques	3,6	0,7	4,3	23,2	4,6	27,8	26,8	5,3	32,1
	Secondaire 1 ^{er} cycle	6,2	0,6	6,9	16,9	5,2	22	23,1	5,9	28,9
	Secondaire 2 nd cycle	2,6	0,3	2,9	9,4	2,1	11,4	12	2,4	14,4
	Niveau supérieur	3,2	1	4,2	6,2	4,4	10,7	9,4	5,4	14,8
	Ensemble	16,2	2,6	18,9	62,5	18,6	81,1	78,8	21,3	100,0
Douala	Aucune classe suivie	0,0	0,0	0,0	14,4	0,5	14,9	14,4	0,5	14,9
	Primaire, Ecole coranique et formations non classiques	2,5	0,3	2,9	33,8	0,3	34,2	36,4	0,7	37,0
	Secondaire 1 ^{er} cycle	4,0	0,0	4,0	22,8	0,3	23,1	26,8	0,3	27,2
	Secondaire 2 nd cycle	3,0	0,0	3,0	11,0	0,0	11,0	14,0	0,0	14,0
	Niveau supérieur	1,6	0,9	2,5	4,2	0,3	4,5	5,8	1,2	6,9
	Ensemble	11,1	1,2	12,4	86,2	1,4	87,6	97,3	2,7	100,0

Source : EDM 2000

1.6- La location d'un logement dans les deux grandes villes

Les propriétaires des maisons mises en location sont presque tous des personnes ou organismes privés (93% à Yaoundé et 94% à Douala). Seul le secteur public offre des maisons en location vente, mais la contribution de ce secteur reste globalement assez faible. A Yaoundé et à Douala, respectivement 6% et 3,2% des ménages habitent un logement mis en location par un organisme public.

Tableau 9 : Répartition (en %) des chefs de ménages locataires selon le type de location, le propriétaire du logement et la ville

Type de location	Propriétaire du logement	Yaoundé	Douala
Location simple	Une personne ou agence privée	92,9	94,0
	Etat ou Organisme public	5,6	1,1
	Parent	1,1	2,9
	Total	99,6	98,0
Location vente	Etat ou Organisme public	0,4	2,0
	Total	0,4	2,1
Ensemble		100,0	100,0

Source : EDM 2000

Parmi les ménages locataires, on rencontre presque le phénomène inverse observé chez les ménages propriétaires de leurs logements. En fait, ces ménages sont plutôt concentrés vers les trois derniers quintiles. Le premier quintile dans chacune des deux villes a moins de 14% de ménages locataires.

Tableau 10 : Répartition (en %) des ménages locataires selon les quintiles des dépenses de consommation finale des ménages et la ville

Quintiles des dépenses du ménage	Yaoundé	Douala
1	13,9	12,6
2	20,6	17,4
3	19,9	21,5
4	21,7	21,7
5	23,9	26,8
Ensemble	100,0	100,0

Source : EDM 2000

Parmi les ménages locataires, il y en a qui sont propriétaires d'un ou de plusieurs logements (7,6% à Yaoundé et 6,9% à Douala). Mais la grande partie de ces logements ne sont pas mis en location (plus de 70%).