L'impact du secteur informel dans la production de l'habitat au Cameroun

Chrispin PETTANG*, Paul VERMANDE** et Monique ZIMMERMANN***

INTRODUCTION

La difficulté d'avoir un logement urbain décent a poussé la plupart des citadins qui ne disposent pas de moyens financiers importants à s'adresser au secteur informel ; celui-ci est le seul à pouvoir leur proposer des mécanismes de production de l'habitat adaptés à leur pouvoir d'achat et à leur savoir-faire : ainsi, ce secteur informel, très souvent critiqué parce que mal connu, permettrait, selon le rapport du Conseil économique et social[1] (1985), à près de 87 % de la population urbaine du Cameroun de se loger.

Le secteur informel peut être défini de plusieurs manières :

— c'est l'ensemble des mécanismes de production et de commercialisation utilisés en dehors du circuit réglementaire ;

— il est « défini souvent négativement comme non officiel, non structuré, non capitaliste, voire illégal et clandestin. Il recouvre de multiples activités destinées à satisfaire une demande elle-même très diversifiée. Il s'agit aussi bien d'activités artisanales destinées à la population urbaine pauvre (menuiserie, construction, habillement, etc.) que d'activités de services (commerce de micro-détail, transport, réparation, services domestiques et de rue). Ce qui caractérise ces activités, ce sont leur petite échelle, leur faible intensité capitaliste, leur technologie fruste, l'absence d'un salariat permanent ou encore le non-accès aux institutions modernes de crédit » (JACQUEMOT et RAFFIN, 1993) ;

* École nationale supérieure polytechnique (ENSP), BP 8390, Yaoundé, Cameroun.

** Bureau Aupelf-Uref des Caraïbes, BP 15185, Petionville, Haïti.

*** Équipe de développement urbain, Institut national des sciences appliquées (INSA), bât. 302, 69621 Villeurbanne cedex.

[1] Organe chargé de donner les grandes orientations de la politique économique et sociale au Cameroun.

— dans le secteur de l'habitat, c'est l'ensemble des mécanismes non réglementaires qui sont utilisés dans la réalisation des études, dans l'approvisionnement en matériaux (bois et terre), dans le recrutement et la rémunération de la main-d'œuvre et dans les modes de financement, essentiellement basés sur l'épargne personnelle et la tontine[2] (de 50 à

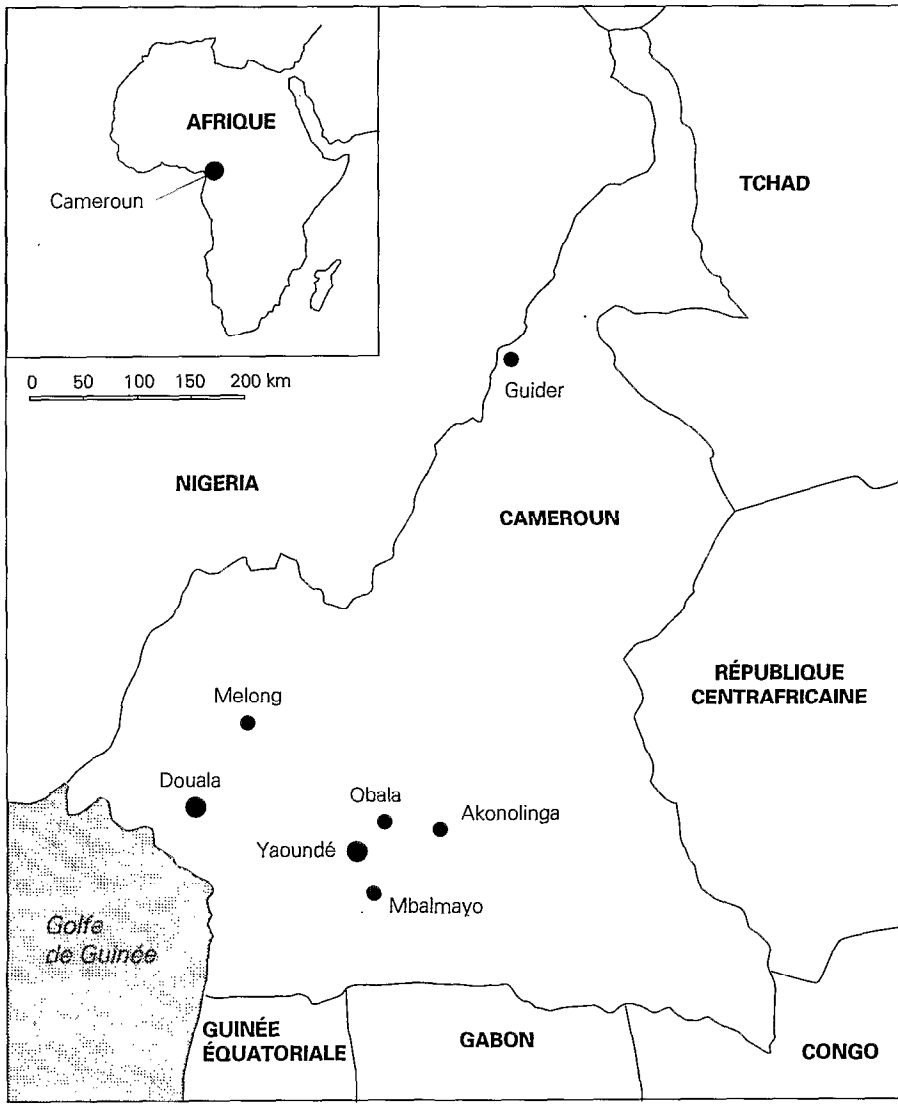

FIG. 1. — Carte de localisation.

[2] Regroupement de personnes pour une mise en commun de fonds qui sont ensuite partagés.

60 %). L'autoconstruction et l'« autopromotion » prédominent. La proportion de logements « autoconstruits » dans les villes de Yaoundé (800 000 habitants) et de Douala (1 200 000 habitants) est impressionnant : plus de 90 % à Yaoundé (MINUH, 1990 ; PETTANG, 1993) et plus de 80 % à Douala (NZEMEN, 1988 ; MOUAFO, 1986) (fig. 1).

SCHÉMA D'ORGANISATION TYPE DU SECTEUR INFORMEL

Le secteur informel recouvre une réalité extrêmement diversifiée et toutes les couches sociales l'utilisent. Son schéma d'organisation type apparaît en figure 2.

Le secteur informel utilise une main-d'œuvre très nombreuse, qui se répartit en deux groupes :

— l'« assistance », composée de la famille et des connaissances ;

— les professionnels, regroupant des tâcherons, des techniciens qualifiés et des ouvriers formés sur le tas.

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

ANALYSE DU SECTEUR INFORMEL

Poussés par la nécessité de se loger, les Camerounais ont mis en place des systèmes informels de construction dont l'un des principaux avantages réside dans des coûts de revient très inférieurs à ceux du secteur formel (FRANQUEVILLE, 1984 ; GAMBO, 1988). Deux exemples permettront de mieux appréhender les mécanismes et d'analyser les différentes étapes de la construction d'une maison dans le cadre informel.

Deux exemples d'autoconstruction

Les niveaux de revenu des deux personnes sont très différents dans les exemples présentés : ceci permet de démontrer que la démarche s'applique à une gamme très large de la population. Tous les prix indiqués correspondent à ceux pratiqués avant la dévaluation de janvier 1994.

Premier cas

Un professeur de lycée et collège gagnant 250 000 F CFA par mois décide, en 1990, de construire une maison d'habitation dans la ville de Yaoundé. Il dispose d'un terrain de 600 m^2 acheté grâce à des écono-

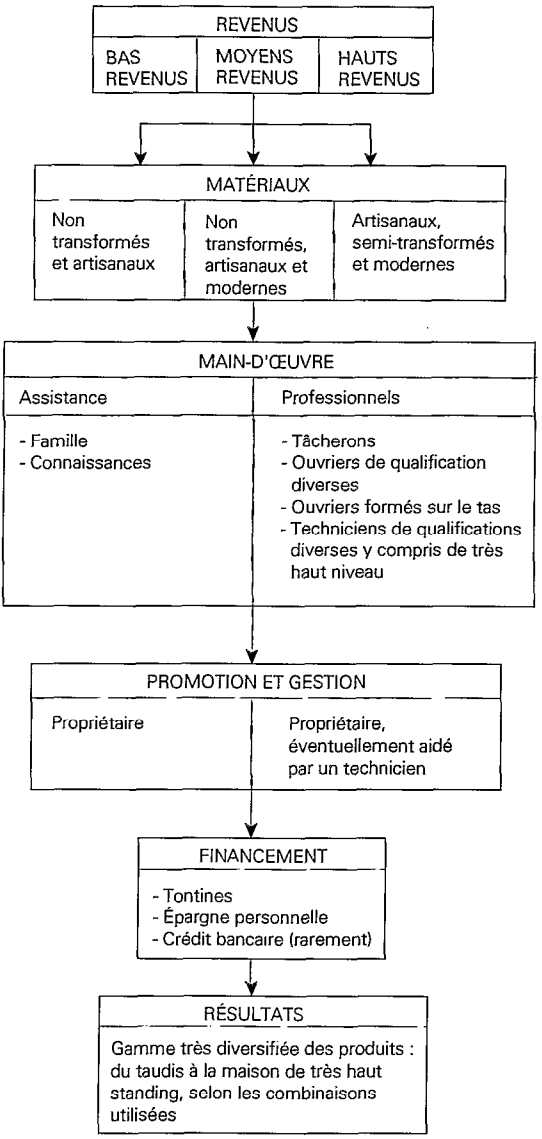

FIG. 2. — Schéma d'organisation type du secteur informel.

mies réalisées sur une dizaine d'années. Pour assurer le financement de la construction, il adhère à une tontine dans laquelle la cotisation mensuelle est de 100 000 F CFA et il choisit, en prévision de ses travaux, d'être le dernier à « bénéficier de son tour » (PETTANG, 1993).

Depuis un an, il a fabriqué des parpaings de ciment à ses heures libres et il s'est procuré des matériaux grâce aux revenus supplémentaires

obtenus en dispensant des cours dans le secteur privé. Il a déjà constitué un stock de 7 000 parpaings et compte en fabriquer environ 15 000, parce qu'il veut construire une grande maison (250 m² habitables).

En février 1990, il contacte un ami architecte et lui fait part de son projet. Ce dernier a exécuté des esquisses de plans, qu'il a emportées chez un dessinateur pour une mise au propre à l'échelle 1/50 et dont le coût a été de 40 000 F CFA.

À l'aide de ces plans, deux devis sont établis : le premier concerne la main-d'œuvre et le second les matériaux mis en unités, ce qui lui permet de s'adresser directement aux commerçants. Le tableau I récapitule tous les éléments sauf les devis de finition, qui ne l'intéressaient pas dans la première phase de construction.

La fiche récapitulative, remise 5 mois avant le début effectif des travaux, a permis à cet enseignant de consulter des amis et des relations susceptibles de l'aider soit à acquérir les matériaux au meilleur prix, soit de les lui fournir gratuitement. C'est ainsi qu'il a obtenu une partie du bois de coffrage, des restes d'hourdis et des parpaings de la part de son cousin, dont la maison venait d'être achevée. Il a aussi contacté un bûcheron qui lui a fourni le bois de charpente scié artisanalement, ce qui lui a permis d'obtenir des lattes à moitié prix de celui du marché de la ville et au tiers de celui des scieries (mais ce bois n'était pas sec).

De 1990 à 1993, il a réalisé sa maison par étapes, avec des interruptions qui ont duré parfois 3 mois : les diminutions de salaire survenues au Cameroun l'ont perturbé et ont ralenti le chantier. Il a eu recours à un « crédit quincailler » (PETTANG, 1993) pour acheter des matériaux à crédit. Aujourd'hui, il a terminé le gros œuvre et a aménagé deux chambres du rez-de-chaussée, qu'il habite. Le coût total est de 9 568 000 F CFA, soit environ 40 mois de salaire. Il fera les finitions plus tard, au rythme de ses futures rentrées d'argent.

Second cas

Un employé de bureau gagnant 50 000 F CFA par mois décide, en 1991, de construire une maison d'habitation en torchis[3] (aussi appelé poto-poto) dans un quartier populaire de la ville de Yaoundé. Il dispose d'un terrain de 200 m² acheté auprès d'un propriétaire terrien ne possédant pas de titre foncier. L'argent provenait de trois années d'économies et d'une tontine à laquelle participait son épouse, qui est revendeuse de produits frais dans un marché de la ville. La parcelle, vendue

[3] Maison possédant une armature composée de piquets verticaux en bois et de bambous horizontaux attachés aux piquets, sur lesquels on projette à la main des boules de terre malaxée avec de l'eau (encore appelé « poto-poto »).

TABLEAU I
Fiche récapitulative des matériaux et de la main-d'œuvre

N°	Désignation	Quantité	P.U. matériau (en F CFA)	P.T. matériau (en F CFA)	Coût main-d'œuvre (F CFA)	Coût total (en F CFA)
1	*Fouilles*				**97 500**	**97 500**
2	*Fondation et semelle*					
	- sable fin	2 camions (7 t)	30 000	60 000		
	- sable de rivière	3 camions	38 000	114 000		
	- gravier 5/15	10,5 camions	55 000	577 500		
	- Ø10	24 barres	2 020	48 480		
	- T8	113 barres	1 665	188 145		
	- T12	22 barres	2 800	61 600		
	- ciment (sac de 50 kg)	231 sacs	2 400	554 400		
	- bois de coffrage	0,3 m³	50 000	15 000		
	sous-total 2			**1 619 125**	**172 500**	**1 791 625**
3	*Dallage*					
	- gravier 5/15	3 camions	38 000	114 000		
	- moellons	5 camions	25 000	125 000		
	- ciment	110 sacs	2 400	264 000		
	sous-total 3			**503 000**	**65 500**	**568 500**
4	*Parpaings*					
	- sable fin	6 camions	30 000	180 000		
	- sable de rivière	7 camions	38 000	266 000		
	- ciment	300 sacs	2 400	720 000		
	sous-total 4			**1 166 000**		**1 166 000**
5	*Elévation*					
	- sable fin	4 camions	30 000	120 000		
	- sable de rivière	3 camions	38 000	114 000		
	- ciment	120 sacs	2 400	288 000		
	- bois de coffrage	1,5 m³	50 000	75 000		
	sous-total 5			**597 000**	**467 500**	**1 064 500**
6	*Mur de soutènement*					
	- sable fin	0,5 camion	30 000	15 000		
	- sable de rivière	1 camion	38 000	38 000		
	- moellons	3 camions	25 000	75 000		
	- ciment	20 sacs	2 400	48 000		
	sous-total 6			**176 000**	**35 000**	**211 000**
7	*Chaînage et poteaux en béton armé*					
	- sable fin	1,5 camions	30 000	45 000		
	- sable de rivière		38 000	76 000		
	- gravier 5/15	4 camions	55 000	220 000		
	- ciment	149 sacs	2 400	357 600		
	- Ø6	106 barres	950	100 700		
	- T8	100 barres	1 665	166 500		
	- T10	5 barres	2 020	10 100		
	- T12	103 barres	2 800	288 400		
	sous-total 7			**1 264 300**	**90 000**	**1 354 300**
8	*Plancher en corps creux*					
	- sable fin	1 camion	30 000	30 000		
	- sable de rivière	1 camion	38 000	38 000		
	- gravier 5/15	4 camions	55 000	220 000		
	- ciment	92 sacs	2 400	220 800		
	- hourdis	180 unités	500	90 000		
	- Ø6	180 barres	950	171 000		
	- 18	26 barres	1 665	43 290		
	- T12	5 barres	2 800	14 000		
	- bois de coffrage	4,49 m³	50 000	224 800		
	sous-total 8			**1 051 890**	**302 350**	**1 354 240**
9	*Charpente et couverture*					
	- tôles 7/10e de 4 m	103 unités	7 544	777 120		
	- bois de charpente	7,28 m³	65 000	473 200		
	sous-total 9			**1 250 335**	**135 000**	**1 500 335**
10	*Accessoires (clous, fil d'attache, etc.)*			**350 000**		**350 000**
11	*Fosse septique et puisard*				**225 000**	**225 000**
	TOTAL GÉNÉRAL			**7 977 650**	**1 590 350**	**9 568 000**

180 000 F CFA, leur a été cédée à la condition que la maison soit construite dans les meilleurs délais. Dans ce genre de quartier, la spéculation foncière est de règle. Une même parcelle peut être vendue à plusieurs personnes. Cet employé de bureau et son épouse n'ont pas versé entièrement la somme prévue. Avec l'aide de ses amis et de sa famille, il plante, le jour suivant le versement de la première tranche, des piquets offerts par un cousin qui a achevé sa construction dans le même quartier. Une fois les piquets plantés (ce qui lui confère le droit de propriété sur la parcelle), il se lance à la recherche du financement pour continuer les travaux.

En décembre 1991, il emprunte une somme de 200 000 F CFA à l'aide de sa tontine et utilise cet argent pour l'achat des tôles et du bois de charpente. Des voisins lui procurent gratuitement des bambous, l'aident à les tresser autour des piquets et à poser la toiture. La main-d'œuvre est gratuite, sauf pour le charpentier qui demande une avance de 20 000 F CFA sur les 50 000 F qui lui sont promis pour la charpente, la couverture et les huisseries (main-d'œuvre).

En mars 1992, son épouse et ses amies élaborent la pâte argileuse, colmatent les treillis des poteaux-bambous en projetant la boue et terminent ainsi le gros œuvre. Seules dépenses : la nourriture offerte aux amis et une somme de 3 000 F CFA remise au maçon. Le charpentier-menuisier réclame le solde de 30 000 F CFA pour aller en brousse abattre l'arbre qui servira à fournir le bois pour les portes et les fenêtres. Grâce à l'aide financière de ses amis, il achève sa maison en juin 1992 et l'occupe depuis sans avoir payé la dernière tranche d'achat de la parcelle. En revanche, il participe, comme les autres, à la construction ou à l'amélioration des maisons de ses amis, des membres de sa famille ou des voisins qui en font la demande. Coût total : environ 500 000 F CFA (10 mois de salaire) pour 63 m² construits.

Quels enseignements peut-on tirer de ces expériences ?

Cet enseignant et cet employé de bureau ne sont pas les seuls à utiliser les mécanismes du secteur informel pour construire leur maison. Nous avons suivi une douzaine d'exemples et enquêté dans la ville de Yaoundé depuis 1988. Les coûts de la main-d'œuvre, ramenés au mètre carré bâti, sont les suivants:

— fondation, fouilles et semelle : 700 à 1 500 F CFA ;

— dallage de 4 cm après compactage : 200 à 500 F CFA ;

— élévation des murs : 1 000 à 1 700 F CFA ;

— chaînage et poteaux en béton armé (ferraillage, coffrage, coulage) : 200 à 800 F CFA ;

— plancher en corps creux (coffreur, ferrailleur, maçon, poseur d'hourdis, etc., électricien, plombier) : 200 à 800 F CFA ;

— chaînage supérieur et poteaux en béton armé (ferraillage, coffrage, coulage) : 1 800 à 3 500 F CFA ;

— charpente et couverture : 900 à 2 700 F CFA ;

— fosse septique : 580 à 1 500 F CFA ;

— finitions (crépissage, peintures, plafonnage, sols, etc.) : 2 500 à 7 500 F CFA.

Soit un total de 8 000 à 20 000 F CFA par mètre carré.

Les écarts observés proviennent de la qualité des prestations, de la localisation par rapport au lieu de résidence des intervenants, de la taille et de la complexité du projet.

Ces éléments, ajoutés aux coûts des matériaux nécessaires pour réaliser les travaux, permettent d'établir un tableau comparatif des coûts de la construction au Cameroun (tabl. II), qui montre que les prix du secteur informel varient du tiers au quart de ceux pratiqués officiellement.

TABLEAU II
Comparaison des coûts de construction du secteur informel avec ceux homologués et pratiqués au Cameroun en 1993

Acteurs	Coût main-d'œuvre m² (F CFA)	Coût matériaux au m² (F CFA)	Coût total au m² (F CFA)
Tâcherons, famille, etc.	8 000 à 20 000	12 000 à 50 000	20 000 à 70 000
Entreprises (PME et autres)[1]	28 000 à 70 000	52 000 à 130 000	80 000 à 200 000

[1] Il s'agit des cours officiels. Par ailleurs, nous avons délibérément exclu de cette grille de comparaison les constructions en poto-poto, que les entreprises du secteur formel ne réalisent jamais.

Les économies réalisées résultent de la gratuité de la gestion et de la promotion, de l'aide de certains amis et membres de la famille, ainsi que du faible coût de la main-d'œuvre professionnelle.

Après ces deux exemples, nous analyserons le secteur informel afin d'en dégager les caractéristiques.

Une main-d'œuvre spécifique

Considéré par certains analystes comme relevant des activités de « survie », l'emploi dans le secteur informel est la seule réplique valable au taux de chômage élevé (20 à 22 % chez les adultes) dans les grandes villes (MAINET, 1979, 1981).

La Direction de la statistique et de la comptabilité nationale (DSCN) déclare ce secteur, toutes branches confondues, comme étant le plus féminin dans la ville de Yaoundé : les deux tiers des travailleurs sont des femmes. Elles exercent essentiellement dans le commerce et les services, lesquels représentent une proportion importante (57 %) de l'emploi informel en général, contre 15 % seulement d'emplois industriels (boulangerie, menuiserie, bâtiment, confection, etc.), dont le bâtiment et les travaux publics (BTP) ne sont qu'une partie (DIAL-DSCN, 1993)

Par ailleurs, MOUAFO (1986) affirme que deux ménages sur cinq à Douala vivent directement ou indirectement de la production des logements (vente des matériaux, tâcheronage, transformation des matériaux, etc.) et que le secteur informel contrôle au moins le tiers des employés du secteur de la construction.

Dans les différents chantiers que nous avons suivis à Yaoundé, nous avons observé, sur un total de 257 ouvriers, un échantillon de 111 personnes dont la présence a été constante (critère retenu). Leurs caractéristiques (âge, corps de métier, niveau scolaire) sont récapitulées ci-après (fig. 3, 4, 5 et 6 ; tabl. III).

Dans l'échantillon, nous distinguons :

— les moins de 30 ans, qui sont les plus nombreux, et chez lesquels le taux d'inactivité est le plus élevé ;

— les plus de 30 ans, qui ne représentent que 13 % de l'échantillon (fig. 3).

Ces résultats se rapprochent de ceux de MOUAFO (1986), pour qui les moins de 20 ans représenteraient près de 34 % de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction à Douala.

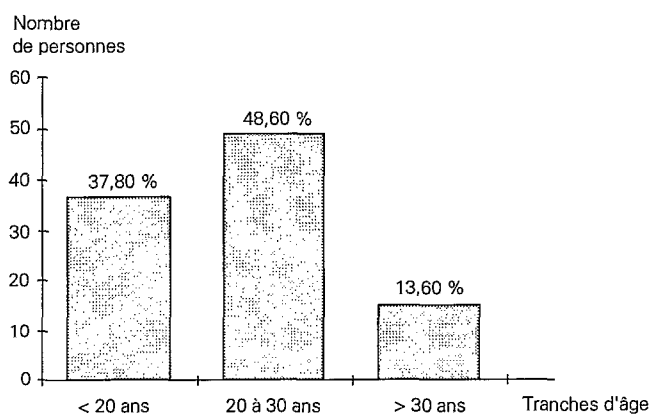

FIG. 3. — Répartition de la main-d'œuvre du BTP (secteur informel) par tranche d'âge dans l'échantillon observé.

La répartition de la main-d'œuvre suivant les corps de métiers (fig. 4) met en évidence la médiocre qualification de la main-d'œuvre : 40 % des acteurs seulement peuvent justifier d'une technicité partielle puisque les fouilleurs et les manœuvres n'ont aucune qualification. L'inadéquation de l'éducation et la faiblesse des revenus favorisent cette situation : de nombreux jeunes ont abandonné leurs études d'enseignement général pour s'insérer dans la vie active.

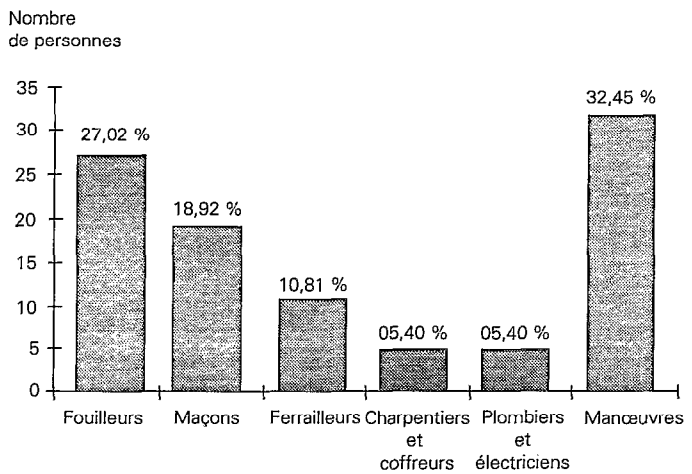

FIG. 4. — Répartition de la main-d'œuvre du BTP suivant les corps de métiers.

La main-d'œuvre ayant moins de 20 ans (fig. 5) est celle qui possède le moins de qualification (86 % de manœuvres et fouilleurs). Ce sont presque toujours des jeunes qui se présentent spontanément sur ces chantiers. Les plus « costauds » creusent les fondations ; les autres transportent des parpaings pour les maçons, préparent les gâchées de mortier et tirent les joints de maçonnnerie. Pour les ouvriers de 20 à 30 ans, la formation s'acquiert essentiellement sur le tas.

C'est après 30 ans que « les ouvriers qualifiés » se transforment progressivement en « tâcherons » : ils sont les plus recherchés parce que de qualification déjà confirmée. Ils travaillent souvent à la tâche et doivent être sollicités longtemps à l'avance, d'où la nécessité de planifier leur intervention dès le début du chantier. Ce sont généralement des responsables de famille qui gèrent leur temps au mieux de leurs intérêts.

La formation professionnelle dans les CETI (collège d'enseignement technique industriel) est plus valorisante : tous les anciens élèves de ce type d'établissement exercent des fonctions techniques dans les chantiers.

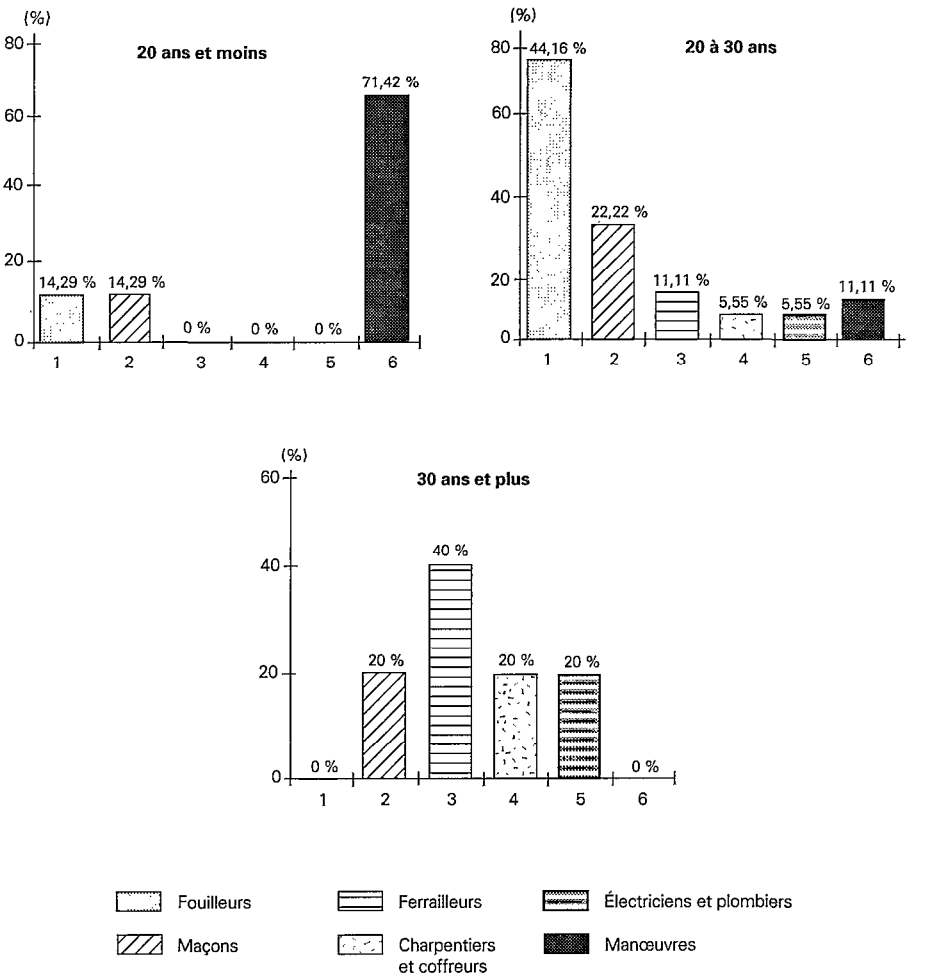

FIG. 5. — Répartition des corps de métiers par tranche d'âge.

L'accès à certains corps de métiers (charpentiers, électriciens, plombiers, etc.) est très difficile pour des personnes n'ayant aucun niveau d'études au départ (tabl. III).

La main-d'œuvre du secteur informel BTP se recrute à 80 % parmi les illettrés (21 %) et les anciens élèves du primaire et du secondaire (58,3 %) dont les études ont été arrêtées (fig. 6).

Les diplômés de l'enseignement technique sont peu nombreux (13,5 %) mais ils assurent l'ossature technique de l'exécution des chantiers ainsi que la formation sur le tas des autres acteurs. À l'inverse, certains anciens étudiants du supérieur (7 %), à la recherche d'un emploi mais

TABLEAU III
Récapitulatif des différents corps de métiers en fonction du niveau d'études

Niveau d'études / Corps de métiers	Illétrés	Études primaires générales	Études secondaires	École professionnelle	Enseignement supérieur	Total
Fouilleurs et manœuvres	15	13	30	0	8	66
Maçons et ferrailleurs	8	17	1	7	0	33
Charpentiers, coffreurs, électriciens et plombiers	0	3	1	8	0	12
Total	23	33	32	15	8	111

sans formation professionnelle, n'ont d'autre recours que de se faire recruter comme manœuvres ou fouilleurs sur des chantiers de construction. Ce chiffre est révélateur de la difficulté qu'ont les diplômés de l'enseignement supérieur à trouver un emploi correspondant à leur qualification. Il se rapproche de celui de la DSCN, qui indique que 5 % des employés du secteur informel, toutes branches confondues, y compris le BTP (DIAL-DSCN, 1993) appartiennent à cette catégorie.

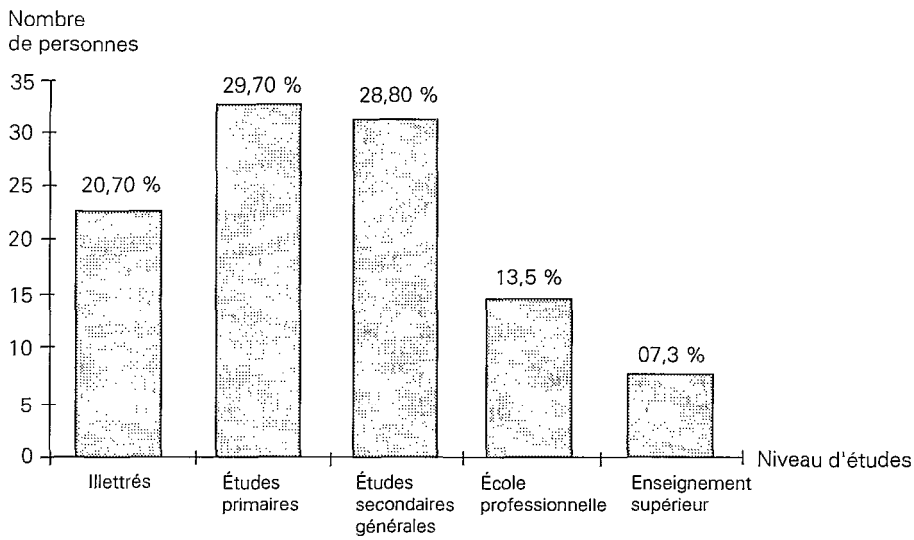

FIG. 6. — Répartition de la main-d'œuvre du secteur informel suivant le niveau scolaire.

Des mécanismes spécifiques de production de l'habitat

L'artisanat du logement comprend deux grands volets :

— la fabrication des matériaux ;

— la mise en œuvre du chantier.

Les matériaux

Les matériaux couramment utilisés sont la terre sous forme d'adobe[4], de torchis ou de pisé[5], le bois sous forme de piquets, de carabots[6], de planches ou de lattes, les bambous de Chine, le raphia, la paille, le fer, la tôle, la brique de terre, le parpaing, le ciment, le verre, etc.

Les résultats du dernier recensement de la population et de l'habitat (MINPAT, 1987) confirment l'importance de l'utilisation de ces matériaux. En milieu urbain, on dénombre pour les murs :

— 32 % de logements en parpaings de ciment ou en béton ;

— 21 % de logements en bois ;

— 45,5 % de maisons en terre ;

— 1,5 % en autres matériaux.

La terre revêt une importance capitale, notamment dans le Centre et le Sud, sous sa forme d'utilisation la plus répandue dans ces régions : le poto-poto. Ce matériau devient semi-dur après crépissage des murs. Dans la région de Yaoundé, son utilisation avoisine 75 % et dans les villes de Yaoundé, Akonolinga, Obala et Mbalmayo, où nous avons enquêté, elle est comprise entre 65 et 80 %.

La brique de terre comprimée et stabilisée au ciment (BTS) est de plus en plus appréciée. Les autorités et l'École nationale supérieure polytechnique (ENSP), aidées par l'Organisation des Nations unies pour le développement industriel (Onudi), ont mis sur pied la « filière terre ». Son objectif est d'améliorer les qualités de la terre utilisée en construction et de vulgariser davantage son utilisation. Les caractéristiques mécaniques de ces produits (BTS) sont très satisfaisantes. En compactage statique, les résistances obtenues varient de 30 à 45 bars pour un dosage compris entre 4 et 6 % de ciment. Le suivi des constructions

[4] Bloc fabriqué dans un moule en bois à partir d'un mélange terre/eau piétiné jusqu'à la limite de plasticité.

[5] Construction en terre banchée, compactée par lits successifs de la hauteur d'une planche de coffrage.

[6] Bois léger débité en planches, répandu dans la province du Littoral ; il est utilisé pour la constitution des murs des maisons.

réalisées dans le secteur informel avec ces briques a permis de constater leur bonne tenue à l'eau. Certaines constructions non couvertes sont restées exposées sans dommage pendant toute la saison des pluies à Yaoundé.

Le bois utilisé dans les constructions provient :

— des bûcherons artisanaux, qui commercialisent toutes les essences, grossièrement débitées à la tronçonneuse ;

— des scieries modernes, qui débitent et classent l'essentiel de leur production en premier et second choix.

C'est à Douala que l'utilisation du bois dans la construction est la plus élevée (60 %), sous forme de planches et de carabots (PETTANG, 1993).

Dans le secteur informel, on préfère le bois de second choix car il coûte environ deux fois moins cher. Le tableau IV laisse voir clairement les niveaux d'économie.

TABLEAU IV
Tableau comparatif des prix du bois (décembre 1993)

Désignation (mesures en cm)	Prix scierie (F CFA)	Prix artisanat (F CFA)	Économie
Planches			
3x15x500	1 550	1 000	35,5%
3x20x500	2 050	1 200	41,5%
3x30x500	3 050	1 500	51%
Lattes			
4x8x400	900	650	28%
Chevrons			
6x6x500	1 250	1 000	20%
Pannes			
5x10x500	2 540	1 400	45%

Le fer à béton et les profilés sont récupérés par les soudeurs, qui ont développé un artisanat important pour la fabrication des grilles antivol, des balcons et garde-corps.

La tôle d'aluminium est le matériau principal de couverture puisqu'elle concerne 93 % des toitures (MINPAT, 1987).

La mise en œuvre

L'autoconstruction et l'autopromotion sont prédominantes dans la plupart des villes. Des enquêtes ont été menées de 1985 à 1988 dans cinq villes moyennes (ENSP, 1985-1989) dont la population varie entre 40 000 et 100 000 habitants (Melong, Mbalmayo, Obala, Akonolinga, Guider) (voir figure 1). L'exemple d'Obala est très caractéristique ; le dépouillement des réponses aux enquêtes ménages a permis d'établir le diagramme de la figure 7.

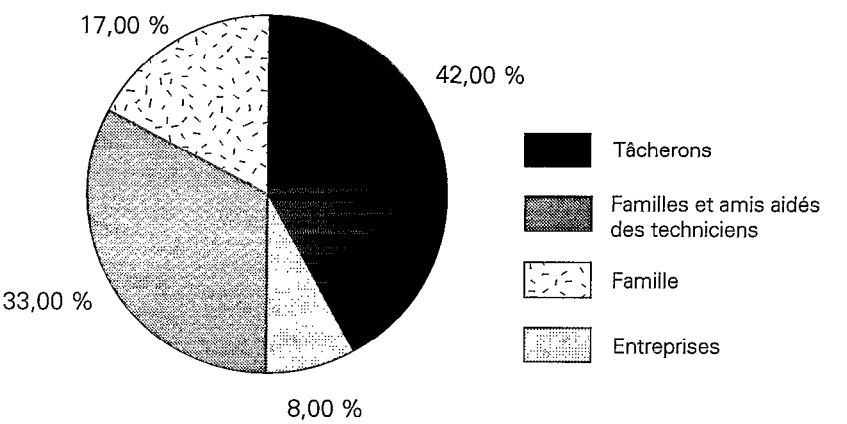

FIG. 7. — Répartition des logements suivant les principaux acteurs de la construction.

Les entreprises interviennent très faiblement (8 %). Leurs activités se limitent à la construction de quelques édifices publics et de logements pour des personnes disposant de revenus stables et suffisamment importants. Les familles produisent de façon autonome 17 % des logements. Ce sont surtout des maisons en poto-poto, en carabots, en adobe, etc., dont les techniques de construction leur sont coutumières et faciles à maîtriser. Pour des constructions courantes, les familles sollicitent l'aide des amis et l'assistance d'un ou de plusieurs techniciens : 33 % des logements sont réalisés de cette manière. Les tâcherons interviennent de manière épisodique ou occasionnelle mais leur apport est néanmoins considérable puisqu'ils assurent 42 % de la construction de logements. Ils sont sélectionnés parmi les connaissances ou sur recommandation, avec comme principal critère d'appréciation la qualité des travaux antérieurs.

Bilan du secteur

Le secteur informel regorge de nombreuses ressources humaines ainsi que de multiples solutions techniques et économiques pour pallier le déficit de logements urbains. Il est une alternative à l'inadaptation des circuits officiels de production de l'habitat social. Dans la transformation des matériaux de construction, le secteur informel occupe 30 à 40 % des emplois du secteur tertiaire dans les grandes villes (MOUAFO, 1986). Il contribue à la création d'un secteur intermédiaire très dynamique dans le domaine du logement : revendeurs de matériaux, récupérateurs de casses, soudeurs de grilles antivol, menuisiers, etc.

Cependant, la qualité des logements produits est médiocre en raison des faiblesses suivantes :

— main-d'œuvre très peu qualifiée ;

— utilisation des matériaux locaux non transformés et donc peu durables ;

— manque de techniques homogènes facilement diffusables ;

— systèmes d'épuration et d'assainissement non appropriés aux nécessités de l'environnement.

Ces inconvénients n'entament pas l'impact du secteur informel du BTP : il reste important car il n'y a pas d'autre alternative à la production d'habitat, même s'il aboutit à la mise en place de gourbivilles[7].

IMPACT ÉCONOMIQUE

Les procédures et les conditions d'obtention d'un crédit immobilier sont longues, difficiles et inaccessibles pour les populations à faible revenu.

Une alternative à l'incapacité des banques

L'octroi des prêts immobiliers est subordonné à des conditions et à des garanties bien définies :

— l'exercice d'une profession rémunérée dans un emploi stable ;

— la possession d'un titre foncier ;

— l'hypothèque à concurrence de la valeur du crédit ;

— l'assurance vie doit être au moins égale au montant de la dette contractée ;

[7] Quartiers spontanés à habitat insalubre (appelés aussi bidonvilles).

— la caution d'avaliseur, qui devra en cas de défaillance du débiteur principal répondre de la dette ;

— un apport personnel, qui peut varier de 10 à 50 % suivant la taille du projet.

En 1990, au Cameroun, sur 23 318 logements produits et recensés, 59 seulement ont été financés par les banques, soit 0,25 % (PETTANG, 1993).

L'exigence d'un revenu fixe est discriminatoire pour la majorité des habitants. De plus, la notion de solvabilité imposée par les banques rend le prêt inaccessible aux populations à faible revenu, qui sont les plus nombreuses.

En effet, pour un montant de 3 millions de francs CFA de crédit, à un taux d'intérêt le plus bas possible (7 %) et pour une durée de remboursement de 10 ans, avec apport personnel de 20 %, il faut disposer d'un revenu de 91 000 F CFA, le remboursement mensuel s'élevant à 30 000 F CFA. Or d'après nos enquêtes menées sur les villes moyennes dans le cadre du Laboratoire d'aménagement urbain de l'ENSP (1985-1989), il ressort que le revenu moyen par ménage était de 50 000 F CFA environ en 1988. Par conséquent, le recours au crédit bancaire est illusoire pour la majorité de la population, d'autant plus que le niveau de PNB de la population (2 500 dollars US) a été divisé au moins par deux en 5 ans.

La deuxième condition est liée à la situation foncière de la parcelle à bâtir. La plupart des constructions se font sur des parcelles n'ayant pas de titre foncier ; seulement 7 % en bénéficient.

L'importance des tontines dans les systèmes informels de financement

La tontine est un regroupement de personnes pour une mise en commun de fonds qui sont ensuite partagés, grâce à une cotisation périodique en espèces ou en nature. En général, chaque tontine rassemble des gens appartenant à des groupes socioprofessionnels très proches.

Durant ces dernières années et depuis l'apparition de la crise économique (1986), un grand débat est apparu autour des tontines. Certains préconisaient un combat acharné contre ces pratiques, prétextant leur implication directe dans la faillite des établissements financiers. D'autres voyaient en elles un pourvoyeur de liquidités pour les banques. Nous constatons que les tontines ont des aspects très positifs :

— elles sont basées sur la confiance ;

— l'adhésion est volontaire et les conditions de fonctionnement n'ont pas la rigidité du secteur bancaire actuel ;

— elles disposent de liquidités à chaque réunion mensuelle.

De ce fait, elles sont le recours de nombreux citadins et près de 80 % d'entre eux y participent (NZEMEN, 1988) pour financer de multiples activités.

En se limitant au problème du logement, des enquêtes ont été menées dans quatre villes pour connaître le taux d'utilisation des tontines (ENSP, 1985-1989). Ces enquêtes donnent les résultats indiqués dans le tableau V.

TABLEAU V
Utilisation de la tontine comme moyen de financement du logement dans quatre villes du Cameroun

Villes	Poucentage des citadins utilisant la tontine
Melong (1985)	60
Obala (1991)	57
Yaoundé (1992)	55
Douala (1988)	50

La constance des résultats est remarquable. L'écart maximal est de 10 %. Le taux minimal de 50 % constitue la preuve que le logement est la principale préoccupation pour beaucoup d'adhérents à une tontine.

La tontine en nature peut mettre à la disposition du bénéficiaire des matériaux de construction pour sa future maison. Elle ressemble étrangement à « l'aide à la pierre » utilisée en France dans l'après-guerre, pendant la reconstruction.

LES EFFETS MULTIPLICATEURS DU SECTEUR INFORMEL AUX NIVEAUX MICRO-ÉCONOMIQUE ET MACRO-ÉCONOMIQUE

L'analyse précédente révèle que le secteur informel dispose d'un potentiel de systèmes constructifs adaptés aux matériaux locaux et d'une main-d'œuvre potentielle abondante mais de qualification souvent insuffisante. Des mécanismes financiers souples permettent aux personnes disposant de faibles revenus de faire construire un logement.

Deux questions cependant se dégagent après cette évaluation.

Ces mécanismes de production de logements peuvent-ils apporter des résultats micro-économiques significatifs ?

La réponse est évidemment positive : dans l'économie d'un ménage, le secteur informel offre l'avantage primordial d'adapter la construction aux besoins du ménage et à son pouvoir d'achat. Même ceux dont les revenus sont inférieurs à 50 000 F CFA par mois parviennent à accéder au logement.

En termes macro-économiques, ce secteur a une certaine importance pour la balance des paiements. Son organisation favoriserait-elle la création d'une plus-value ou s'agit-il en définitive d'une simple redistribution sans production supplémentaire d'emplois ni de gains ?

Il est évident qu'il favorise l'utilisation du potentiel économique national en valorisant les matériaux locaux que la nation a en propre pour se développer. Il diminue le déficit de la balance économique puisque l'utilisation de ces matériaux réduit les importations et évite par conséquent d'exporter les devises.

Enfin, il crée de nombreux emplois pour les artisans qui ont été rendus inactifs quand les techniques de construction modernes sont apparues et quand les technologies lourdes ont été utilisées.

CONCLUSION

Les organismes publics chargés de la production de l'habitat, notamment la SIC[8] et la Maetur[9], ne semblent pas s'être adaptés à la situation économique de crise : 11 100 logements ont été produits en 40 ans pour une demande annuelle de 77 000 logements (MINUH-IRGC, 1990). Face à cela, le secteur informel de l'habitat s'impose de plus en plus comme l'opérateur principal. Il dispose d'une main-d'œuvre abondante mais peu formée, il fait appel à une large gamme de matériaux dont les techniques d'utilisation et la distribution sont plus ou moins bien maîtrisées. Il possède ses propres mécanismes financiers qui sont efficaces.

Malgré la perturbation économique occasionnée par la dévaluation du franc CFA, qui a provoqué une baisse drastique des revenus des ménages et l'augmentation du prix des matériaux importés, le secteur informel de l'habitat résiste bien à cette nouvelle crise. Une enquête faite en mars 1994 sur un arrondissement complet de Yaoundé révèle que les 213 chantiers en cours utilisent tous les mécanismes décrits dans cet article (ENSP, 1994).

[8] Société immobilière du Cameroun.

[9] Mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux, organisme chargé des lotissements de l'habitat administré au Cameroun.

L'ensemble de ce travail a permis d'indiquer clairement les secteurs qui devaient faire l'objet d'une attention particulière des décideurs :

— la formation des artisans et de la main-d'œuvre ;

— la vulgarisation des techniques artisanales éprouvées en vue de la mise en œuvre rationnelle des matériaux ;

— le soutien à la création de petites entreprises de type URL (unipersonnelles à responsabilité limitée).

Si des avancées significatives étaient réalisées sur ces trois points, il en résulterait pour les pays africains une réduction des coûts de la construction, une amélioration qualitative de l'habitat et une dynamique nouvelle dans ce secteur économique.

BIBLIOGRAPHIE

CHARMES (J. A.), 1982 — « Le secteur non structuré dans les comptes nationaux : l'expérience tunisienne ». *In : Stateco*, n° 65, Paris, Insee : 93-113.

CHENDI (N. F.), 1988 — *Cameroon Human Strategies to the Year 2000*. New Delhi, UNCHS.

Conseil économique et social, 1985 — *Étude sur les problèmes de l'habitat et du logement au Cameroun*. Yaoundé.

DIAL-DSCN, 1993 — *Conditions d'activité de la population de Yaoundé*. Yaoundé, Minpat.

DONGMO (J.-L.), 1980 — L'attraction migratoire nationale de deux capitales camerounaises, Douala et Yaoundé. *Cahiers d'Outre-Mer*, 33 (129) : 49-62.

ENSP, Laboratoire d'aménagement urbain, 1985-1989 — *Étude des villes moyennes du Cameroun. Cas de Melong (1985), Akonolinga (1986), Mbalmayo (1987), Obala (1988)*. Yaoundé, ENSP.

ENSP, Laboratoire d'aménagement urbain, 1994 — *Étude d'aménagement de Yaoundé IV*. Yaoundé, ENSP.

FRANQUEVILLE (A.), 1984 — *Yaoundé : construire une capitale*. Paris, Orstom, coll. Mém. n° 104, 192 p.

GAMBO (M.), 1988 — *Low-Income Housing. A solution to the Development and Expansion of Unplanned Settlement : the case of Yaounde, Cameroon*. Mémoire de maîtrise, Univ. Manchester.

JACQUEMOT (P.), RAFFIN (M.), 1993 — « La Nouvelle Politique Économique en Afrique ». *In* Edicef/Aupelf, Universités francophones : 105-119.

MAINET (G.), 1979 — Mobilité résidentielle et dynamique urbaine à Douala. *Cahiers d'Outre-Mer*, 32 (126) : 139-157.

MAINET (G.), 1981 — *Douala, ville principale du Cameroun*. Paris, Seqi.

MINPAT, 1987 — *Recensement général de la population et de l'habitat*. Yaoundé, Direction du plan.

MINUH, 1982 — *SDAU Yaoundé. Rapports justificatifs*. 437 p.

MINUH/IRGC, 1990 — *Housing in Cameroon*. Yaoundé, DAH, 269 p.

MOUAFO (D.), 1986 — *Le marché du logement à Douala. Contribution à l'étude des mécanismes immobiliers dans les villes d'Afrique Noire*.

NZEMEN (M.), 1988 — *Tontines et développement ou le défi financier de l'Afrique*. Yaoundé, Presses universitaires du Cameroun, 234 p.

OBA ELLE (S.), 1986 — *S'instruire avant de construire*. Nouvelle édition, Yaoundé, éd. CLE.

PETTANG (C.), 1993 — *Pour un nouveau modèle de production de l'habitat en République du Cameroun*. Thèse de doctorat en sciences de l'ingénieur, ENSP, Yaoundé.

ROUBAUD (A.), 1991 — « Proposition pour intégrer le secteur informel dans la comptabilité nationale : concept et mesure ». *In : Stateco*, n° 65, Paris, Insee : 5-32.