

ORGANISME INTERETATIQUE

UNIVERSITE DE YAOUNDEII



IFORD

INSTITUT DE FORMATION ET DE RECHERCHE DEMOGRAPHIQUES

31^{eme} PROMOTION

**LES FACTEURS ASSOCIES A LA PERCEPTION DE
LA DEMANDE DE LOGEMENT DES CHEFS DE
MENAGE EN MILIEU URBAIN : LE CAS DE
YAOUNDE ET DOUALA**

MASTER PROFESSIONNEL EN DEMOGRAPHIE

Par : AIME ROLAND LIME

Comité d'encadrement

Directeur : **Dr. Ondoua Owoutou**

Lecteur : **Dr. Daniel Tolno Fassa**

Yaoundé, Novembre 2011

ENGAGEMENT

Les opinions émises dans ce document sont propres à son auteur et n'engagent en aucun cas l'Institut de Formation et de Recherche Démographiques (IFORD).

DEDICACE

A ma mère,

Pour l'éducation et l'amour
donnés à ses enfants.

A la mémoire de :

- *Ma grand-mère ;*
- *Pr. Elisabeth ANNAN YAO ;*
- *À mon camarade de la 31^{eme}
promotion FUNOU Eric Franc*

REMERCIEMENTS

La réalisation de ce travail a été possible grâce au précieux concours de plusieurs personnes physiques et morales. Qu'il me soit permis de remercier du fond du cœur tous ceux qui, de près ou de loin, ont contribué à sa réalisation.

Mes remerciements s'adressent tout d'abord au Gouvernement camerounais qui, par l'entremise du MINEPAT (Ministère de l'économie, de la planification et de l'aménagement du territoire) a financé cette formation.

Un merci particulier au Dr. ONDOUA OWOUTOU pour avoir accepté de diriger ce travail et pour sa disponibilité malgré ses multiples occupations.

Je voudrais remercier mon lecteur, le Dr. DANIEL TOLNO FASSA, pour ses lectures critiques ses suggestions qui ont été d'un apport considérable.

Je suis heureux d'exprimer ma gratitude à tout le personnel administratif et enseignant de l'IFORD qui, durant la formation, n'a ménagé aucun effort pour que celle-ci se passe dans de bonnes conditions.

J'adresse un grand merci à l'endroit de l'Institut National de la Statistique (INS) du Cameroun pour m'avoir fourni les données pour le volet analyse de ce mémoire.

Tous nos amis et frères, notamment NDI DOUMBA Christian, ABADA ZE Yves, MBASSIKOL Nathalie Elisabeth, AKONDOU AFONI Leonce, ALIMA Nancy Géraldine, KAME KAME Etienne, MBOM Ignace Edgar, ATOH ME ZALICK Jean-Jaurès, ETINA Etienne, BIGOMBE NTSOUALA Sophie Olive, pour les soutiens multiples qu'ils n'ont cessé de manifester à notre égard;

Mes camarades des 30^{ème}, 31^{ème} et 32^{ème} promotions pour l'esprit de familiarité qui s'est développé durant notre formation. Nous voudrions particulièrement remercier TSAPI TATAGMO Claudine, OLEMBA OLEMBA Prosper Fils, BOUASSA Lionnel, BAKECDECK Ulrich Thomas, MBIDA MBIDA Luc Emile, DOSSO Abdul, TAMO MBOUYOU Eric Steve, Eric Stéphane NIANGORAN, Alain Martin OTSOMOTSI MBIDA, Zacharie NGUENG, et GNECHE WOUMBE Hélène Mireille pour le soutien multiforme qu'ils n'ont cessé de manifester à notre égard.

SIGLES ET ABRÉVIATIONS

- **AFCM** : Analyse factorielle des Correspondances Multiples
- **BNDS**: Banque Nationale de Développement du Sénégal
- **BSH**: Banque Sénégalaise de l'Habitat
- **CCCE**: Caisse Centrale de Coopération Economique
- **CICAM** : Cotton Industry of Cameroon
- **CUD** : Communauté urbaine de Douala
- **CUY**: Communauté urbaine de Yaoundé
- **DSRP** : Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté
- **DSCE**: Document de Stratégie Pour la Croissance et l'Emploi
- **ECAM** : Enquête Camerounaise Auprès des Ménages
- **EESI** : Enquête Emploi et Secteur Informel
- **HLM**: Habitations à Loyer Modéré
- **MICSC** : Multiple Indicators Cluster Survey of Cameroon (Enquête par Grappe à Indicateurs Multiples du Cameroun)
- **MINEPAT** : Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire
- **MINDUH** : Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat
- **MINDAF** : Ministère des Domaines et des Affaires Foncières
- **OHLM**: Office des Habitats à Loyer Modéré
- **OMD** : Objectifs du Millénaire pour le Développement
- **ONG** : Organisation Non Gouvernementale

- **ONU-HABITAT** : Organisation des Nations Unies pour les Etablissements humains
- **PAS** : Plan d'Ajustement Structurel ;
- **PIB** : Produit Intérieur Brut.
- **PDU** : Plan Directeur d'Urbanisme
- **PNGU** : Programme National de Gouvernance Urbaine
- **PNUD** : Programme des Nations Unies pour le Développement
- **PPTE** : Pays Pauvre Très Endetté
- **POS** : Plan d'Occupation des Sols
- **PS** : Plan Secteur
- **RGPH** : Recensement Général de la Population et de l'Habitat
- **SERHAU-SA**: Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain
- **SICAP**: Société Immobilière du Cap-Vert
- **SIC** : Société Immobilière du Cameroun ;
- **SONARA** : Société Nationale de Raffinerie :
- **ZD** : Zone de dénombrement.

Table des matières

DEDICACE	II
REMERCIEMENTS.....	III
SIGLES ET ABRÉVIATIONS	IV
LISTE DES TABLEAUX.....	IX
LISTE DES GRAPHIQUES , FIGURES ET CARTES	XII
INTRODUCTION GENERALE.....	1
CHAPITRE I- CONTEXTE DE L'ETUDE.....	6
I-1 MILIEU D'ETUDE.....	6
I.1.1 Présentation de la ville de Yaoundé	7
I.1.2 Présentation de la ville de Douala	10
I-2 Contexte économique et de l'habanime et habitat	12
1.2.1. Le cadre réglementaire et institutionnel.....	16
1.2.2 Le cadre institutionnel et réglementaire de la propriété foncière et du logement	18
1.2.3 Les organismes d'Etat intervenant dans le domaine de l'immobilier.	19
I-3. EVOLUTION, ETAT ET STRUCTURE DE LA POPULATION DES DEUX METROPOLES CAMEROUNAISES	23
I-3.1- LA VILLE DE YAOUNDE	23
I-3-2 : LA VILLE DE DOUALA	25
I- 4 Les ménages à Yaoundé et Douala.....	27
I.5- DEFICIT DE LOGEMENT A YAOUNDE	29
CHAPITRE II : CADRE THEORIQUE.....	32
2.1- REVUE DE LITTERATURE.....	32
2.1.1- la croissance urbaine et le problème de logement	32
2.2- place du logement dans la vie de l'homme.....	36
2.2.1- Le logement comme nécessité vitale.....	37
2.2.2- Logement et identité personnelle.....	37
2.2.3- Logement et structure sociale.....	38
2.3- Analyse théorique et empirique de la demande de logement	39
2.3.1- Analyse théorique.....	39

2.3.2- Approches empiriques	41
2.4- cadre conceptuel et hypothèse générale	46
2.4.1- hypothèse générale	46
2.4.2- Définition des concepts	48
2.5- Cadre d'analyse	51
2.5.1- Hypothèses spécifiques et schéma d'analyse	51
Conclusion partielle	54
CHAPITRE III: METHODOLOGIE.....	55
3.1. Source de données	55
3.1.1 Contexte de réalisation de l'enquête	55
3.1.2. Objectifs de l'enquête	55
3.1.3. Champ et unité statistique de l'enquête	56
3.1.4. Population cible	56
3.1.5. Description du questionnaire	56
3.1.6. Echantillonnage	57
3.2. Évaluation de la qualité des données	58
3.3. Définition des variables opérationnelles.....	64
3.3.1. Variable dépendante	64
3.3.2. Variables indépendantes	65
3.4. Méthodes d'analyse.....	67
3.4.1. Analyse descriptive.....	67
3.4.2. Analyse explicative.....	69
CONCLUSION PARTIELLE.....	70
CHAPITRE IV : ANALYSE DIFFÉRENTIELLE DES PERCEPTIONS DE LA DEMANDE DE LOGEMENT	71
4.1. Analyse bivariée	71
4.1.1. Taux de perception de la demande de logement et région de résidence	71
4.1.2 Taux de Perception de la demande de logement et pauvreté du ménage	72
4.1.3. Taux de Perception de la demande de logement et taille du ménage.....	73
4.1.4 Taux de Perception de la demande de logement et caractéristiques de l'habitat	75
4.1.5 Taux de Perception de la demande de logement et caractéristiques socioéconomiques du chef de ménage	76
4.1.6 Taux de Perception de la demande de logement et catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage ..	78
4.1.7 Taux de Perception de la demande de logement et caractéristiques sociodémographiques des chefs de ménage.....	79
4.1.8 Taux de Perception de la demande de logement et variable socioculturelle.....	83
4.2. Classification des facteurs associés à la perception de la demande de logement des chefs de ménage	84
4.3. Profil des chefs de ménage demandeur de logement	86
4.3.1. Détermination des axes factoriels pour la ville de Yaoundé.....	86

4.3.2. Détermination des axes factoriels pour la ville de Douala.....	90
CONCLUSION PARTIELLE.....	94
CHAPITRE V : ESSAI D'EXPLICATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT EN MILIEU URBAIN	96
5.1 Description des modèles d'analyse.....	96
5.2. Tests d'adéquation des modèles.....	97
5.3. Facteurs associés à la perception de la demande de logement et leurs mécanismes d'action.....	100
5.3.1 Dans l'ensemble des deux villes (Douala et Yaoundé).....	100
5.3.2 Dans la ville de Yaoundé.....	103
5.3.3 Dans la ville de Douala.....	104
5.4 Synthèses des résultats de la régression logistique	113
5.5 Explication des résultats obtenus.....	114
CONCLUSION PARTIELLE.....	117
CONCLUSION GÉNÉRALE	118
RECOMMANDATIONS.....	121
BIBLIOGRAPHIE	123
ANNEXE	a

LISTE DES TABLEAUX

<i>Tableau 1. 1: Les documents de planification urbaine consacrés par la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l’urbanisme.</i>	<i>16</i>
<i>Tableau 1.2: Actes administratifs relatifs à l’utilisation des sols et la construction (loi sur l’urbanisme 2004)</i>	<i>17</i>
<i>Tableau 1.3: Répartition des logements gérés par la SIC selon la région de localisation et par type de produits offerts</i>	<i>21</i>
<i>Tableau 1.4: Evolution de la population de Yaoundé de 1976 à 2005</i>	<i>24</i>
<i>Tableau 1.5 : Répartition par grands groupes d’âge de la population de Yaoundé en 2005</i>	<i>24</i>
<i>Tableau 1. 6: Evolution de la population de Douala de 1976 à 2005.....</i>	<i>25</i>
<i>Tableau 1.7 : Répartition par grands groupes d’âge de la population de Douala en 2005..</i>	<i>26</i>
<i>Tableau 1.8 : Récapitulatif des tailles moyennes des ménages.....</i>	<i>27</i>
<i>Tableau 1.9. : Proportion des ménages par taille en 1987 et en 2005.....</i>	<i>28</i>
<i>Tableau 1.10 : proportion des ménages par nombre de pièces des unités d’habitation en 1987 et en 2005.....</i>	<i>28</i>
<i>Tableau 1.11 : Projection de la répartition des logements à construire dans la CUY entre 2002-2020</i>	<i>30</i>
<i>Tableau 2.1 : Evolution des taux d’urbanisation de 1950-2010 (%)</i>	<i>33</i>
<i>Tableau 3. 1 : Répartition des Ménages et Zones de Dénombrement enquêtés par région..</i>	<i>58</i>
<i>Tableau 3.1 : Taux de non-réponses des différentes variables (%).....</i>	<i>59</i>
<i>Tableau 4.1 : Taux de perception des chefs de ménage demandeurs de logement selon la variable région de résidence(les tableaux des effectifs voir annexe 1).....</i>	<i>72</i>

Tableau 4.2 : Taux de perception des chefs de ménage demandeurs de logement selon les caractéristiques socioéconomiques du ménage	75
Tableau 4.3 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon la variable caractéristique de l'habitat	76
Tableau 4.4 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon les variables socioéconomiques du chef de ménage.....	79
Tableau 4.5 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon les variables sociodémographiques	82
Tableau 4.6 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon la variable socioculturelle	84
Tableau 4.7.a : Classification des facteurs associés à la perception de la demande de logement des chefs de ménage au niveau des deux villes.....	84
Tableau 4.7.b : Classification des facteurs associés à la perception de la demande de logement dans la ville de Yaoundé	85
Tableau 4.7.b : Classification des facteurs associés à la perception de la demande de logement dans la ville de Douala.....	85
Tableau 4.8.a : Description de l'axe 1 par les modalités.....	87
Tableau 4.8.b : Description de l'axe 2 par les modalités.....	87
Tableau 4.9.a : Description de l'axe 1 par les modalités.....	91
Tableau 4.9.b : Description de l'axe 2 par les modalités.....	91
Tableau 5.1 : Pouvoir discriminant des modèles de régression logistique	99
Tableau 5.2 : Contribution des variables indépendantes à l'explication de la perception de la demande de logement pour les deux villes prises ensemble	102
Tableau 5.3 : Contribution des variables indépendantes à l'explication de la perception de la demande de logement pour la ville de Yaoundé	104
Tableau 5.4 : Contribution des variables indépendantes à l'explication de la perception de la demande de logement pour la ville de Douala.....	105

<i>Tableau 5.5.: Effets bruts pour les deux villes.....</i>	<i>106</i>
<i>Tableau.5.6.: Effets bruts pour la ville Yaoundé.....</i>	<i>108</i>
<i>Tableau 5.7. : Effets bruts pour la ville Douala</i>	<i>110</i>
<i>Tableau 5.8 : Synthèse des contributions des variables déterminantes à la perception de la demande de logement en milieu urbain</i>	<i>113</i>
<i>Tableau 1A1 : Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon la région de résidence.....</i>	<i>a</i>
<i>Tableau 1A2 : Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon de des variables socioéconomiques du ménage.....</i>	<i>a</i>
<i>Tableau 1A3 : Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon de la variable caractéristique de l’habitat</i>	<i>b</i>
<i>Tableau 1A4: Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon les variables socioéconomiques du chef de ménage.....</i>	<i>b</i>
<i>Tableau 1A5 : Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon de des variables sociodémographiques du chef de ménage</i>	<i>c</i>
<i>Tableau 1A6 : Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon de des variables socioculturelles du chef de ménage.....</i>	<i>c</i>

LISTE DES GRAPHIQUES , FIGURES ET CARTES

<i>Carte 1.1: la ville de Yaoundé.....</i>	<i>9</i>
<i>Carte 1.2 : la ville de Douala</i>	<i>11</i>
<i>Graphique 1. 1: Evolution comparée de taux de croissance du PIB et du PIB par tête</i>	<i>13</i>
<i>Graphique 1.2 : Pyramides des âges en milieu urbain au Cameroun</i>	<i>26</i>
<i>Graphique 1.3: Répartition des ménages par statut d'occupation.</i>	<i>27</i>
<i>Graphique 1.4 : Répartition des logements à réaliser sur Yaoundé par arrondissement en 2020.....</i>	<i>30</i>
<i>Figure 2.1 : SCHEMA CONCEPTUEL des facteurs associés à la perception de la demande de logement.....</i>	<i>47</i>
<i>Figure 2.2 : SCHEMA D'ANALYSE</i>	<i>53</i>
<i>Graphique 3.1 Effectifs des chefs de ménage en fonction de l'âge.....</i>	<i>60</i>
<i>Graphique 3.2 : Effectifs des chefs de ménage en fonction du groupe d'âges.....</i>	<i>64</i>
<i>Graphique 4.1 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon la ville de résidence</i>	<i>72</i>
<i>Graphique 4.2 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon le niveau de vie du ménage.....</i>	<i>73</i>
<i>Graphique 4.3 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon la taille du ménage</i>	<i>74</i>
<i>Graphique 4.4 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon le nombre total de pièce dans le logement.....</i>	<i>76</i>
<i>Graphique 4.5: Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon sa situation d'activité.....</i>	<i>77</i>
<i>Graphique 4.6 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon sa catégorie socioprofessionnelle.....</i>	<i>78</i>
<i>Graphique 4.7: Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon le sexe du chef de ménage</i>	<i>80</i>
<i>Graphique 4.8 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon l'âge du chef de ménage</i>	<i>81</i>

<i>Graphique 4.9 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon le statut matrimonial du chef de ménage</i>	<i>82</i>
<i>Graphique 4.10 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon le niveau d'instruction du chef de ménage</i>	<i>83</i>
<i>GRAPHIQUE 4.11 : Schéma des profils des chefs de ménage demandeurs de logement à Yaoundé.....</i>	<i>89</i>
<i>GRAPHIQUE 4.12 : Schéma des profils des chefs de ménage demandeur de logement dans la ville de Douala.....</i>	<i>93</i>
<i>Graphique 5.1 : Évaluation du pouvoir discriminant du modèle saturé M10 (pour les deux villes).....</i>	<i>99</i>
<i>Graphique A.1: Histogramme des valeurs propres issues de l'AFCM</i>	<i>d</i>

RESUME

La construction de 10000 logements sociaux dans les villes camerounaises d'ici 2015, fait partie des priorités du Gouvernement. Cette actualité ressort les problèmes de logement qui se posent avec acuité dans les villes camerounaises en générale et à Yaoundé en particulier. A l'aide des données issues d'ECAM3, nous nous proposons ici d'étudier les facteurs associés à la perception du besoin de logement à Yaoundé.

L'hypothèse que nous vérifions dans ce travail est que la politique de logement du Cameroun, les caractéristiques socioéconomiques du ménage et les caractéristiques de l'habitat, ont une influence sur la perception du besoin de logement. Cette influence passe par les caractéristiques du chef de ménage et Ses caractéristiques socioéconomiques.

De l'analyse des variations de la perception du besoin de logement, il ressort que les chefs de ménage qui pensent qu'avoir un logement fait partie de leurs besoins minima, ont un niveau de vie faible, en plus ces chefs de ménage habitent les logements d'une pièce ou de deux pièces, sont âgés de moins de 30 ans leur taille de ménage est constituée d'une personne ou de 2-5 personnes ils sont des aides familiaux ou des employés qualifiés, de niveau d'instruction secondaire, en union et de sexe masculin.

L'analyse statistique approfondie des facteurs montre que le niveau de vie du ménage, est très déterminant. Ce sont les chefs de ménage qui ont un niveau de vie faible et qui pensent que un de leurs besoins minimums c'est avoir un logement.

Ces résultats interpellent les pouvoirs publics à investir davantage dans les logements sociaux bon marché ; et à faciliter l'accès au logement des ménages pauvres.

ABSTRACT

The construction of 10000 social accommodations in Cameroon around 2015 is part of government priorities. This event reflects the accommodation problems existing in the Cameroonian towns in general and the Yaoundé particular. The hypothesis we are verifying in this work is that:

The accommodation policy of the country, the socioeconomic characteristics of the house and the characteristic of house has a influence on the perception demand of accommodation but this influence can also emanate from. The sociodemographic characteristics of the chief of house and his socioeconomic characteristic influence the perception of demand. With the data from the third Cameroonian inquiry on houses (ECAM3) made in 2007 on the national territory, we are studying explanatory factors of the perception of demand of accommodation in Yaoundé.

From the analysis of the change of the demand of accommodation, it appears that in the Yaoundé town, the chives of house who are asking for accommodation, have a poor standard of living, they are staying in one or two apartment houses. These house leaders are less than 30 years old, their families have just one member or 2-5 members. They are house helpers, qualified employers, their educational level is middle, and they are married and are men.

The deep statistic analysis of factors shows that some of them are very determining it's the standard living of the house,

These results reveal that the public's authorities should invest more in social accommodations furthermore they facilitate the access to a poor standard of living, accommodation.

INTRODUCTION GENERALE

La question de logement a été de tout temps une préoccupation pour les êtres humains. Les démographes en ont fait récemment un de leurs thèmes préférés. Dès lors, se loger, et se loger décentement est devenu une question sensible au point de constituer l'un des besoins fondamentaux de l'homme.

Le rapport de l'homme au logement constitue un des ressorts essentiels de la croissance et de la transformation des villes : nécessité de se loger, aspiration générale et de plus en plus prononcée à la propriété du logement, rapport entre propriétaires et locataires, intervention dans ces rapports de l'Etat et des collectivités territoriales à divers niveaux, notamment pour développer la construction de logements et en général l'accession à la propriété. Cette propriété de la résidence constitue une aspiration générale, une sécurité, et représente un des signes de réussite sociale. L'habitat, parce qu'il conditionne toute la vie, quotidienne et familiale, la santé physique et morale, la mortalité et la longévité, est un facteur essentiel d'inégalité, mais aussi d'intégration sociale et urbaine, un signe presque évident d'élévation de niveau de vie.

L'observation du peuplement aussi bien des pays développés que des pays en développement, fait remarquer une concentration très poussée des populations dans les centres urbains. L'intensité de cette concentration varie d'une région à une autre. Ainsi, en Afrique, le taux de croissance de la population urbaine est de 3,97% contre 0,34% pour l'Europe selon Moriconi-Ebrard, 1993 cité par Bocquier, 2003 le nombre de citadins des pays en voie de développement a dépassé celui des pays développés aux environs de 1973, et l'écart ne cesse de se creuser. Ces constats sont renforcés par Lester, 2003 qui affirme : « *Nous vivons dans un monde qui s'urbanise. C'est la tendance démographique dominante de notre époque. Et si l'évolution actuelle se poursuit, plus de la moitié d'entre nous vivront en ville en 2015. Pour la première fois dans l'histoire, nous serons une espèce humaine* ».

A ce faible accroissement de l'urbanisation des pays développés, s'oppose une croissance très élevée de ce phénomène dans le monde en développement. Selon Geslin, 2003, la population urbaine des pays les moins développés passera de 1,9 milliards en 2000 à

3,9 milliards en 2030. Les villes (notamment les capitales économiques et/ou politiques) des pays du tiers monde connaissent actuellement un accroissement moyen annuel de plus de 4% de leur population.

Cette dynamique de peuplement des villes s'expliquerait par le double effet d'une croissance démographique (accroissement naturel) et d'un exode rural (migration) observés au sein de celles-ci. Des études ont pu montrer qu'en Afrique en général environ 60% de la croissance des villes s'explique par l'exode rural et seulement 40% par l'accroissement naturel de la population (Antoine et Savané, 1990).

Si les premières migrations ont été en grande partie provoquées par l'attrait des centres urbains, elles le sont désormais par l'absence de perspectives dans les campagnes. Dans la plupart des pays en développement, cet exode rural excède de beaucoup la capacité des métropoles à fournir des emplois, des logements, de l'électricité, de l'eau, des réseaux d'égouts et des services sociaux, le tout aboutissant à des communautés de squatters où des multitudes de personnes vivent en marginaux, souvent dans des conditions inhumaines.

Selon les estimations des Nations Unies, 1998. Il y aurait près de 1 milliard de pauvres dans le monde, dont plus de 750 millions en zone urbaine, sans logements ni services de base adéquats. En Afrique subsaharienne, 60% des unités de logement urbain sont des structures temporaires et la moitié environ n'est pas conforme aux codes de construction. C'était déjà pour pallier ce phénomène notamment dans le Tiers-Monde qu'à la Conférence des Nations Unies sur les établissements humains, qui s'est tenue à Vancouver en juin 1976, il a été décidé d'accorder plus d'attention à la question de l'habitat. Stratégiquement, la Conférence suggérait aux gouvernants de mettre l'accent sur l'amélioration des bidonvilles, plutôt que leur démolition, sur l'aménagement de lotissements à vendre et à louer, ainsi que sur la construction de logements publics pour les économiquement faibles (Kobiané, 1998). Une évaluation du suivi des recommandations d'habitat faite auprès de 17 pays en développement dans les années quatre-vingt, révèle que les logements publics ont été soit construits en nombre limité, parce qu'ils étaient fortement subventionnés, soit, dans le cas contraire peu accessibles aux plus démunis parce qu'ils étaient trop chers.

C'est sans doute ce qui explique qu'au cours des dernières décennies, le logement a attiré l'attention de nombreux gouvernements et organismes internationaux. Que ce soit dans les pays développés ou en développement, on reconnaît de plus en plus que les questions liées

à l'habitation revêtent une importance déterminante au sein des sociétés nationales. Dans le cadre des travaux préparatoires de la conférence des Nations Unies sur l'habitat en 1976, Barbara Ward soulignait le caractère universel et fondamental du logement en ces mots : « *la maison est le cœur, le centre, le point de départ de toute vie au sein des organisations humaines, en somme elle représente la vie elle-même* ».

Ce caractère universel reconnu au logement pose déjà le problème du droit au logement. Force est cependant de reconnaître que même les sociétés les plus collectivisées n'assurent pas mieux ce droit que les autres si ce n'est en partageant la pénurie et en réduisant à l'extrême la surface de plancher par personne, en pratiquant la cohabitation. Ce droit justifie néanmoins l'existence dans presque tous les pays d'un secteur du logement social, autrefois dit populaire ou ouvrier ou à bon marché, aujourd'hui à loyer modéré et financé en partie par la collectivité. L'Etat participe ainsi à la satisfaction de la demande de logement de la population en contribuant à l'offre de logement en même temps qu'il fixe les normes pour rendre l'offre compatible avec les besoins de la santé humaine.

Une telle politique implique une compréhension attentive des comportements du marché urbain, particulièrement du marché de logement. Malheureusement les informations et études sur le comportement du marché urbain font défaut la plupart du temps dans les pays en développement (Malpezzi, 1985). Par conséquent, les décideurs et autres chercheurs sont dépendants des paramètres qui dérivent des études et applications réalisées dans les pays développés. Ceci est à l'origine des conceptions erronées sur les comportements du marché de logement et les chercheurs à leur tour, ont échoué dans la proposition de politiques efficaces capables de répondre aux besoins des populations urbaines. Cet échec est dû entre autres au fait que les marchés de logement urbain des pays en développement diffèrent de ceux des pays développés, et ce qui est vrai dans un pays en développement ne l'est pas nécessairement dans un autre.

Aussi, la part du loyer dans le budget familial varie en général selon les pays, les classes sociales, les dimensions de la famille, l'ancienneté de l'occupation. Néanmoins la dépense pour le logement constitue souvent une part importante du budget en particulier dans le cas de location-vente ou d'achat à crédit. Mais en général cette part diminue avec l'élévation du niveau de vie. La crise de logement essentiellement due à la croissance démographique très importante dans les grandes villes (environ 5% à Yaoundé et Douala), entraîne en terme de

besoins une demande de près de 500000 nouveaux logements, dont plus du 10^{ème} représentant la clientèle potentielle (SIC, 2006).

Par conséquent, il y a besoin d'étendre l'analyse du marché de logement à une large variété de situations dans les pays en voie de développement et au Cameroun en particulier, en vue de développer les paramètres généraux des comportements du marché de logement. Ces préoccupations soulèvent la problématique de notre travail de recherche qui porte sur l'analyse des facteurs associés à la perception de la demande de logement des chefs de ménage dans les villes de Yaoundé et de Douala. Quelles sont les causes sous-jacentes ? Comment ces facteurs interagissent pour influencer la perception de la demande de logement ?

L'objectif général de cette étude est de rechercher les facteurs associés à la perception de la demande de logement en milieu urbain et particulièrement à Yaoundé et de Douala afin de mettre à la disposition des pouvoirs publics et des acteurs intervenant dans le domaine du logement, des connaissances leur permettant d'améliorer les stratégies et programmes en matière de demande de logement. Spécifiquement, il est question de :

- Évaluer le niveau et les variations différentielles de la perception de demande de logement à Yaoundé et de Douala ;
- Dégager le profil des demandeurs;
- Identifier et hiérarchiser les facteurs susceptibles d'expliquer les niveaux et les variations de la perception de demande de logement, ainsi que leurs mécanismes d'action ;

Pour atteindre ces objectifs, les données utilisées sont celles collectées lors de la troisième Enquête Camerounaise auprès des ménages (ECAM3) réalisée en 2007.

L'intérêt d'une telle étude est évident : des éléments caractéristiques de chaque type de statut d'occupation seraient indispensables pour une meilleure projection de la demande de logement et la connaissance des facteurs associés à la perception de la demande de logement.

A Yaoundé par exemple, le nombre de ménages ordinaires est passé de 102831 en 2002 à 154346 en 2007 (INS, 2007). Cette évolution devrait s'accompagner d'une augmentation dans les mêmes proportions du nombre de logements, mais malheureusement aucune statistique ou aucune étude n'a été faite dans le domaine, du moins suite à nos investigations, pour qu'on puisse apprécier ce phénomène. Toujours est-il que les ménages, une fois dans le besoin se font construire ou se fabriquent un abri qui ne répond pas toujours

aux normes minimales d'un logement et ceci dans un emplacement qui laisse souvent à désirer.

Autant de préoccupations qui justifient le choix d'une étude sur les perceptions des chefs de ménage face à la demande de logements en milieu urbain : le cas de Yaoundé et Douala. Ce mémoire essaie donc à travers cinq chapitres de dépasser les affirmations habituelles pour mettre en évidence les éléments sociodémographiques et économiques qui confèrent au citoyen le droit à un logement décent, surtout dans un environnement où le droit au logement reste tout simplement théorique. A travers : le contexte de l'étude (chapitre 1), le cadre théorique (chapitre 2), la méthodologie de l'étude (chapitre 3), l'analyse différentielle (chapitre 4) et l'essai d'explication de la demande de logement (chapitre 5).

CHAPITRE I- CONTEXTE DE L'ETUDE

L'étude portant sur les facteurs associés à la perception de la demande de logement dans les deux métropoles camerounaises de Yaoundé et de Douala nécessite que l'on se penche d'abord sur le contexte géographique pour présenter les deux villes qui font l'objet de notre étude. Ensuite nous décrivons la situation du logement ceci en rapport avec la situation économique du pays. Enfin nous analyserons l'état et l'évolution de la population dans les deux villes, qui a pour conséquence directe le déficit de logement dans ces villes.

I-1 MILIEU D'ETUDE

Comme annoncé, cette recherche a pour champ empirique les villes de Douala et Yaoundé respectivement capitale économique et capitale politique du Cameroun.

Un des traits marquants de la population du Cameroun en 2005 est l'importance numérique des populations vivant dans des zones urbaines. En novembre 2005, la population urbaine du Cameroun était évaluée à 8 514 938 habitants contre 8 948 898 habitants en zone rurale, soit un taux d'urbanisation de 48,8%. Ce fort taux d'urbanisation au Cameroun est fonction de la définition de la notion de ville qui ne s'appuie exclusivement que sur le critère administratif, à deux exceptions près. En novembre 2005, on a dénombré 312 villes dont deux seulement n'étaient pas chef-lieu de circonscription administrative : la ville de Mutenguene dans la région du Sud-Ouest et celle de Lara dans la région de l'Extrême-Nord. Les 27 villes les moins peuplées comptaient chacune moins de 1 000 habitants en 2005 et les 9 villes les plus peuplées comptaient chacune au moins 100 000 habitants dont les deux villes les plus peuplées du pays que sont Douala et Yaoundé, avec 1 907 479 et 1 817 524 habitants respectivement. Le critère administratif pour définir la notion de ville présente certes, un intérêt, mais il ne devrait pas être le critère exclusif, car la notion de ville renvoie à un mode de vie, à une architecture particulière et à la présence des unités de production économique qui confèrent à sa population active de nombreuses opportunités d'exercice. Si les premières migrations ont été en grande partie provoquées par l'attrait des centres urbains, elles le sont désormais par l'absence de perspectives dans les campagnes. Dans la plupart des pays en développement, et au Cameroun en particulier, cet exode rural excède de beaucoup la capacité des métropoles à fournir des emplois, des logements, de l'électricité, de l'eau, des réseaux

d'égouts et des services sociaux, le tout aboutissant à des communautés de squatters où des multitudes de personnes vivent en marginaux, souvent dans des conditions inhumaines.

I.1.1 Présentation de la ville de Yaoundé

Située dans la région du centre, aux coordonnées géographiques 3°52'N (latitude) 11°31'E (longitude), la ville de Yaoundé s'étend sur 304 km² et abrite une population estimée à 1817524 habitants (RGPH, 2005) ; soit une densité moyenne de 5691 habitants par km² (CIPRE, 2002). La ville de Yaoundé s'est implantée sur un réseau de collines dominées par le mont Fébé qui culmine à 1060 mètres. Les différents quartiers, disséminés de manière anarchique, laissent une place importante aux cultures vivrières et à la végétation. Avec une croissance démographique de l'ordre de 6,86 % par an pendant la période intercensitaire 1976-1987 et de 5,7 pour la période 1987-2005 Yaoundé enregistre le taux d'accroissement le plus élevé par rapport à Douala, la métropole économique nationale avec 4,7% (RGPH, 2005). Située dans une région boisée à vocation agricole (cacao, bananes), Yaoundé compte également quelques industries. La ville est structurée en trois zones : résidentielle, commerciale et administrative. Elle est reliée à Douala par la route et le chemin de fer.

Cette ville peuplée à l'origine par les Ewondo est aujourd'hui cosmopolite. Elle contient à elle seule 74 % de la population urbaine de la région du centre et se présente localement comme un centre hypertrophié. L'importance démographique de Yaoundé peut être considérée comme étant le fruit des migrations provenant à la fois de l'intérieur tant de sa région d'appartenance que des autres régions du Cameroun. Siège des institutions de la république, Yaoundé est, par ailleurs, resté longtemps un centre universitaire. De nombreux services et commerces ont vu le jour pour répondre aux exigences de cette fonction administrative et universitaire. Ainsi, les migrations créent et entretiennent des flux des produits vivriers de leur région d'origine vers Yaoundé afin de satisfaire la demande de consommation (MIMPAT/PNUD, 1999). Le PAS (Programme d'Ajustement Structurel) au Cameroun avec ses corollaires que sont le désengagement de l'Etat du secteur économique, la réduction des dépenses sociales et le coût de plus en plus élevé de la vie, la déflation de travailleurs et l'extension du sous-emploi ainsi que le développement du secteur informel pourraient accentuer le phénomène de l'exode rural. Et le désengagement de l'état dans la construction des logements sociaux pose de nombreux problèmes. En effet, il s'avère logique pour les ruraux et autres populations des villes moyennes en quête d'un mieux-être de migrer vers les grands centres urbains tels que Yaoundé et Douala (Gubry et al. 1996). La ville n'a

cessé de voir sa population augmenter et son territoire conquérir progressivement les multiples collines entourant le site d'origine (aujourd'hui colline du centre administratif).

La ville s'est développée vers l'est jusqu'à déborder les limites actuelles de la CUY. Désormais, l'urbanisation incontrôlée se développe vers le Nord et le Sud en suivant les axes routiers.

Carte 1.1: la ville de Yaoundé



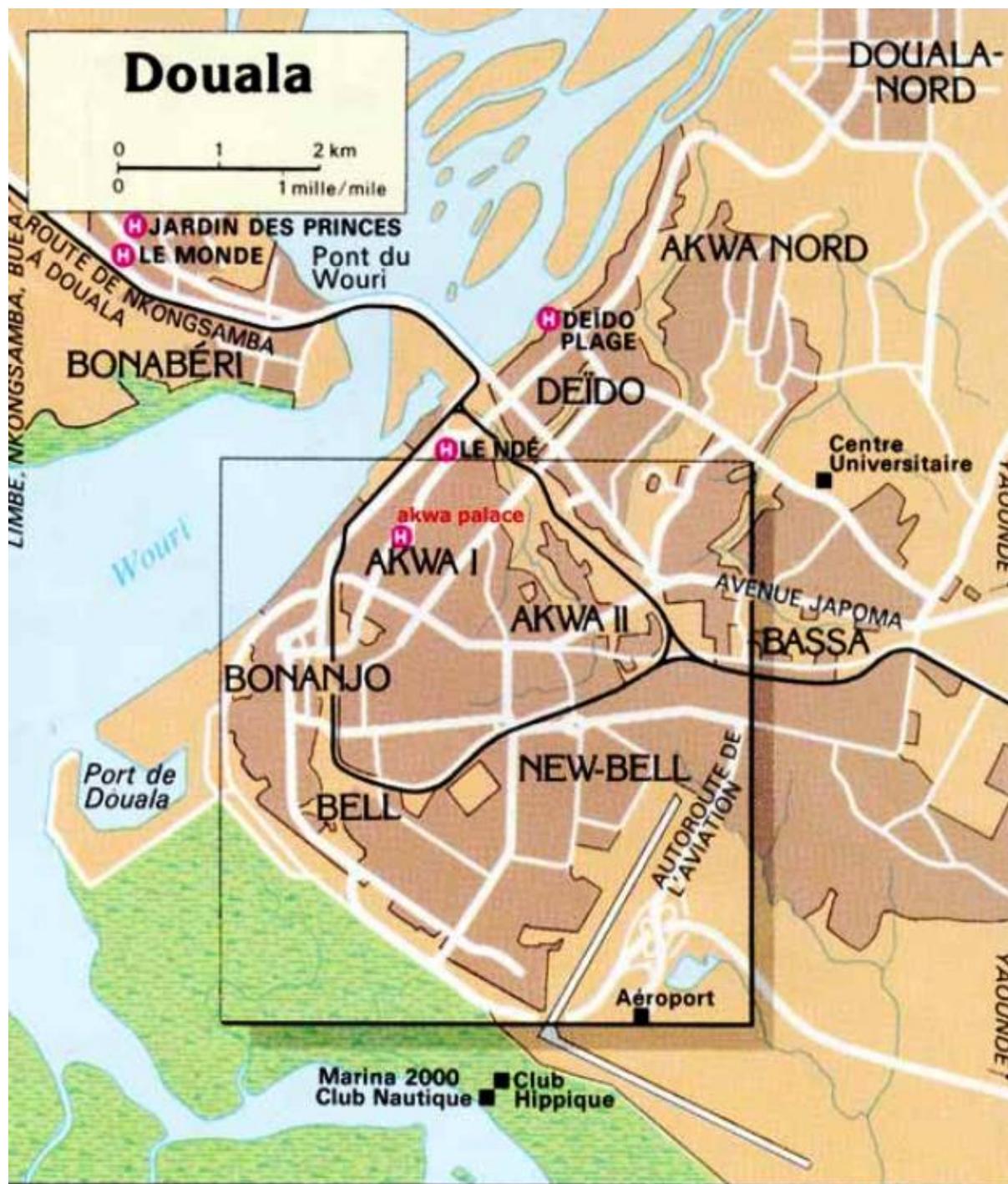
Source : www.quid.fr

I.1.2 Présentation de la ville de Douala

La ville de Douala est située aux coordonnées géographiques 4°06'N (latitude) 9°71'E (longitude) ; elle fait partie de la région du Littoral, sa superficie est d'environ 210 km². Douala, capitale économique du Cameroun reste la destination première de tous les hommes d'affaires et des touristes ; estimé à 1 907 479 habitants selon (RGPH, 2005) et un taux d'accroissement de 4,7% pour la période 1987-2005. Cette population est répartie sur 6 mairies et 120 quartiers, où la circulation est dense, voire impossible, et qui dégage une formidable énergie de par la diversité des ethnies qui y habitent. Son expansion économique est due principalement à sa situation géographique dans le golfe de Guinée qui a permis la création du port. Il concentre 95% du trafic maritime du pays. Le port de Douala est l'un des plus grands ports de l'Afrique Centrale et draine avec lui toute l'économie du pays. A cause de cette position privilégiée, on y trouve des industries aussi diverses qui opèrent dans la production d'aluminium, l'agroalimentaire, le textile, la transformation du bois.

C'est une ville dont l'influence dépasse les limites régionales. Elle connaît depuis la dernière décennie, une forte croissance urbaine (environ 5%). Le développement rapide de cette cité dû essentiellement à un exode rural massif, s'accompagne malheureusement d'un cortège de problèmes, que connaissent la majorité des grandes villes d'Afrique subsahariennes et dont les plus visibles sont : l'urbanisation mal maîtrisée, la quasi-absence des systèmes d'assainissement ; la ruralité des quartiers périphériques; la promiscuité ; la montée du chômage avec un taux 14,7% (EESI, 2005). La prolifération de l'emploi spontanée à travers le développement du secteur informel; l'exclusion sociale et la multiplication des sans-abris ; la prolifération d'épidémies de maladies hydriques, le grand banditisme; etc. La carte suivante présente de façon schématique la ville de Douala.

Carte 1.2 : la ville de Douala



Source : Cameroun – Carte.

I-2 Contexte économique

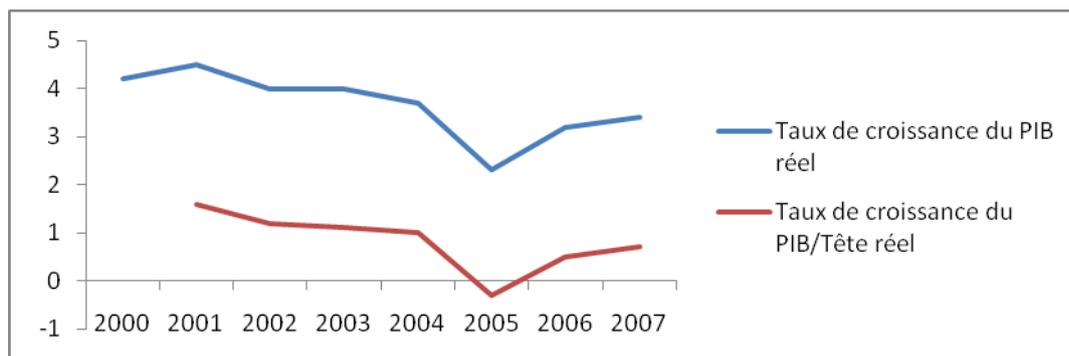
Le contexte économique du Cameroun se caractérise par un glissement du secteur formel vers le secteur informel (PNGU, 2006). En effet, une part importante des potentialités économiques mobilisées pour le développement urbain se trouve dans la partie sous-terrainne de l'économie. Selon le Ministère en charge du développement urbain et de l'habitat, malgré le fort potentiel qu'elle présente, la ville camerounaise ne parvient pas encore à générer suffisamment de ressources pour son fonctionnement et son développement. Cette situation est l'une des conséquences de l'évolution en dents de scie du cadre macro-économique national. Dès l'indépendance, le Cameroun se dote d'un appareil économique efficace basé sur la planification à moyen terme à travers les plans quinquennaux. Entre 1961 et 1980 les quatre premiers plans quinquennaux sont exécutés et ils atteignent leur principal objectif qui était de doubler le revenu par tête.

A partir de 1980, de nouveaux objectifs à long terme sont fixés pour l'an 2000. Il s'agissait alors de diversifier l'appareil de production, de réaliser un développement endogène et de faciliter l'accès de tous aux équipements sociaux de base (santé, eau potable et électricité, éducation, logement, etc.). Ces objectifs n'ont jamais été atteints car, à partir de 1986 survint la crise économique qui plomba l'économie camerounaise. Cette crise s'est traduite par la baisse des investissements publics en milieu urbain du fait des plans d'ajustement structurels et l'une des conséquences économiques a été la dégradation très sensible des conditions de vie des populations en milieu urbain et notamment chez les plus pauvres (près de 50% de la population vivaient en dessous du seuil de pauvreté) (INS, 2008). La période de crise s'est aussi caractérisée par une baisse du PIB qui est passé de 3,3% entre 1980 et 1990 à 1,4% entre 1990 et 1999 (MINEPAT, 2009). La baisse importante du PIB au cours de la période 1990-1999 marque ainsi un déséquilibre économique qui avait caractérisé cette période de crise et dont les points culminants furent la dévalorisation du franc CFA en Janvier 1994, la réduction drastique des salaires des personnels dans la fonction publique, le gel des recrutements et surtout l'adoption par le Gouvernement du programme d'ajustement structurel.

La période de crise a cédé le pas à une période de reprise économique qui se poursuit encore aujourd'hui. Cependant, cette reprise économique ne s'est pas traduite par une stabilité

des indicateurs macroéconomiques. Ainsi, depuis 2000, le PIB a connu une croissance variable. Le graphique 1-1 illustre l'évolution comparée des taux de croissance réel du PIB et celui du taux de croissance réel du PIB par tête. Il ressort de ce graphique que l'évolution du PIB par tête a été similaire à celle du PIB. Toutefois, il faut remarquer que le PIB par tête a été inférieur à 1,6% durant toute la période considérée mais en 2005, il a même été négatif

Graphique 1. 1: Evolution comparée de taux de croissance du PIB et du PIB par tête



Sources : INS Tendances, Profil et déterminants de la pauvreté au Cameroun entre 2000 et 2007

Les ressources budgétaires générées par la croissance sont essentiellement consacrées au paiement de la dette extérieure. L'éligibilité du Cameroun à l'Initiative PPTE en mai 2000, le franchissement du point de décision en octobre de la même année et l'atteinte du point d'achèvement en avril 2006 permettent de libérer d'importantes ressources destinées à la lutte contre la pauvreté. La croissance économique demeure cependant faible et n'est pas différente de celle de la population. La faible croissance de l'économie camerounaise se répercute dans les domaines économiques comme celui de l'emploi.

Le marché camerounais de l'emploi connaît une situation très difficile malgré la reprise économique. Ainsi, le taux de chômage est très élevé dans les deux métropoles soit 16,0% à Douala et 17,9% à Yaoundé. Près de 90,4% des actifs occupés exercent dans le secteur informel soit 55,2% dans le secteur agricole et 35,2% dans le secteur informel non agricole. En outre, le chômage touche plus les femmes que les hommes quelque soit la caractéristique considérée. A titre illustratif, en 2005, il était estimé à 10,6% et 11,4% chez les hommes respectivement à Douala et à Yaoundé, contre 15,1% et 19,2% chez les femmes et successivement à Douala et à Yaoundé. De même, le taux de chômage dans ces villes, est plus élevé chez les jeunes que les adultes. Dans l'ensemble, 70% des travailleurs camerounais

tirent de l'exercice de leur activité principal moins de 23 500 FCFA; 14,3% des travailleurs gagnent plus de 50000FCFA par mois et seulement 8% des travailleurs gagnent plus de 100 000 FCFA mensuellement (INS 2007.)

Le contexte économique ainsi peint, traduit une présence importante des pauvres. Un ménage étant pauvre si en moyenne un équivalent adulte de ce ménage vit avec moins de 738 FCFA par jour ou 22 454 FCFA par mois (seuil évalué aux prix de Yaoundé). Sur une population estimée à près de 17,9 millions d'habitants en 2007, 7,1 millions de personnes vivaient en dessous du seuil de pauvreté. En 2007, un travailleur gagnant juste le SMIG de 28 440 FCFA par mois, qui vit seul et qui ne bénéficie d'aucun revenu additionnel en nature parvient à peine à satisfaire ses besoins essentiels. Dès lors qu'il doit supporter une personne supplémentaire dans son ménage, il bascule dans la pauvreté. Ainsi, s'il fallait éradiquer la pauvreté, en 2007, il aurait fallu transférer aux pauvres environ 433 milliards de FCFA par an (INS, 2007).

Du point de vue des villes de Douala et de Yaoundé, le contexte économique est le même, mais ces villes sont différentes par leurs fonctions. Si Yaoundé est le centre de décision du pays et se caractérise par une domination des activités administratives, Douala est le poumon économique du pays. En tant que siège des institutions de la République, Yaoundé concentre l'essentiel du personnel de l'Etat. L'activité économique à Douala est étroitement liée à l'activité portuaire, industrielle et commerçante. A titre illustratif, la ville de Douala concentre: 75% de la production industrielle nationale, 59 % des industries de plus de 500 employés, 73% de la richesse produite sur le territoire national et 68% des investissements nationaux (CUD, 2001).

L'économie camerounaise reste tributaire de la performance d'un nombre limité de secteurs, notamment le secteur rural et celui des hydrocarbures. Le secteur rural a un potentiel immense qui reste sous exploité. En effet, dans ce pays à vocation agricole, le secteur rural constitue le poumon de l'économie nationale. Malheureusement les politiques de développement ne considèrent pas ce secteur comme prioritaire dans l'allocation des ressources. Le secteur des hydrocarbures quant à lui a connu un déclin. En outre, l'économie camerounaise souffre d'un faible niveau d'investissement dû en grande partie à un environnement des affaires inadapté aux besoins de diversification de l'économie. Le Cameroun a un taux d'investissement qui oscille autour de 18% du PIB, ce qui est faible en

comparaison avec les autres pays en développement de même niveau. La raison principale résulte de ce que l'environnement des affaires est plutôt difficile. En effet, les résultats d'une enquête menée par la Banque mondiale en 2005 montrent que le Cameroun se classe 130^{ème} sur 155 pays couverts au niveau des facilités pour la pratique des affaires. L'autre caractéristique de l'économie camerounaise à retenir est la faible production et la faible productivité du secteur industriel. Le système industriel est caractérisé par une stagnation de la production des grandes industries en dessous du standard international. Par exemple, la SONARA produit moins de 2 000 000 tonnes pour un standard de 10 000 000 de tonnes, l'usine textile CICAM a un taux de transformation de 5% contre 70% en moyenne dans les à filière textile-coton intégrée. L'économie camerounaise se caractérise enfin par un accès limité des producteurs ruraux au crédit et aux marchés aussi bien locaux qu'internationaux.

Dans un contexte économique, marqué par une fluctuation du PIB qui reste faible pour la relance économique et pour le développement du pays entier, le Gouvernement a élaboré en partenariat avec la communauté nationale et internationale un plan ambitieux dans lequel est consignée entre autre la nouvelle vision de l'économie nation: *Cameroun, Vision 2035*. Dans ce document de planification à moyen et long terme, la nouvelle ambition économique du pays d'ici à 2035 est de: porter la croissance économique moyenne annuelle à 7% et ramener le sous-emploi de 75% à 40% en 2019 notamment par la création de dizaine de milliers d'emplois formels par an.

Nous retenons que le contexte économique camerounais reste marqué aujourd'hui par une croissance même si celle-ci n'a pas encore atteint les chiffres de la période avant crise économique. Pendant cette reprise, on a noté une augmentation fluctuante et faible du PIB depuis les années 2000. Ainsi, entre 2000 et 2002 il était de 4,2%, entre 2003 et 2006, il était de 3,1 % et en 2008, il était de 3,9 % (MINEPAT, 2009). En outre ce contexte économique est caractérisé par un chômage urbain important, les faibles revenus, les faibles performances économiques, une majorité des citoyens de Douala et de Yaoundé locataires du logement qu'ils occupent, il ya lieu de se poser des questions sur l'état du parc de logements de ces deux villes. Avec cette reprise de la croissance économique, le gouvernement a mis sur pied la politique de logements sociaux. Ceci à travers le projet de construction de 10000 logements dans l'ensemble du pays. Les villes de Yaoundé et Douala bénéficieront chacune de 1300 logements d'ici 2012 pour la ville de Yaoundé et de 1000 logements pour la ville de Douala.

1.2.1. Le cadre réglementaire et institutionnel de la politique du logement au Cameroun

Il s'agit dans cette partie de présenter les textes légaux et les institutions qui régissent l'urbanisme d'une part et le logement d'autre part. En effet, ces textes indiquent le cadre dans lequel évoluent les différents acteurs du secteur du logement et permet de comprendre les comportements en matière de recours au logement auto construit.

1.2.1.1. Les instruments de planification et de gestion urbaine.

Ces instruments sont de deux ordres: ceux consacrés par la loi sur l'urbanisme et ceux issus de la pratique des acteurs de la gestion. Parmi les instruments consacrés par la loi, on a la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004, régissant l'urbanisme. Elle instaure de nouveaux documents de planification urbaine, renforce le rôle des communes en matière de gestion urbaine, clarifie les responsabilités des promoteurs, de l'Etat et des communes dans les opérations d'aménagement foncier. Elle simplifie aussi les procédures relatives à l'utilisation des sols et la construction. On y trouve comme documents de planification urbaine le plan Directeur d'Urbanisme (PDU), le plan d'occupation des sols (POS), le plan de secteur (PS), le plan Sommaire d'Urbanisme (PSU). Ces outils déterminent les conditions d'utilisation de l'espace en prenant en compte les zones constructibles, réservées aux activités économiques et d'intérêt général, les besoins de déplacement, et la prévention des risques. Le tableau ci-dessous donne une définition de chacun de ces instruments.

Tableau 1. 1: les documents de planification urbaine consacrés par la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme.

Instruments	Compétences	Approbation
Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU)	Orientations fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, destination des sols et programmation des équipements .peut couvrir plusieurs communes	Par arrêté préfectoral
Le Plan d'Occupation des sols (POS)	Affectation des sols et des règles qui régissent sur le moyen terme.	Par arrêté du préfet avec approbation du conseil municipal et avis des services locaux.
Le Plan de Secteur (PS)	Organisation et modalités techniques d'occupation des sols, pour une partie d'une	Par arrêté municipal après délibération du

	localité couverte par un plan d'occupation de sols.	conseil communal.
Le Plan Sommaire d'Urbanisme.	Affectation des sols et définition du périmètre de chacune des zones d'affectation, en attendant que la commune urbaine se dote d'un plan d'occupation des sols.	Par arrêté municipal, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux en charge des questions urbaines.

Source : document de stratégie nationale de réduction de la pauvreté en milieu urbain

En plus de ces documents, six actes administratifs sont prévus par la loi. Le tableau 1-3 résume ces documents administratifs.

Tableau 1.2: Actes administratifs relatif à l'utilisation des sols et la construction (loi sur l'urbanisme 2004)

Actes	Utilité
Le certificat d'urbanisme	Document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujetti un terrain
L'autorisation de lotir	Préalable à la création d'un lotissement
Le permis d'implanter	Exigé pour toutes les constructions précaires, sommaires ou temporaires, ainsi que toutes les constructions projetées sur les dépendances du domaine national.
Le permis de construire	Autorise une construction après vérification de sa conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur.
Le permis de démolir	Autorise la destruction partielle ou totale d'un immeuble bâti
Le certificat de conformité	Constata que l'ouvrage réalisé est conforme aux indications contenues dans les documents ayant fait l'objet de délivrance du permis de construire ou du permis d'implanter.

Source: document de stratégie nationale de réduction de la pauvreté en milieu urbain

Le décret N° 2004/320 du 08 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement donne comme missions au Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat la mise en œuvre de la politique d'Habitat social, l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan

d'amélioration de l'habitat, tant en milieu urbain qu'en milieu rural; la définition et le contrôle de l'application des normes en matière d'habitation et du programme d'action. En prévision des nouvelles approches en matière d'habitat, le cadre législatif et réglementaire ont été revues pour réorganiser les professions d'architecte, d'urbaniste, de géomètre et d'ingénieur. Des lois ont été promulguées portant organisation de la profession de promoteur immobilier et d'agent immobilier. Les instruments fournis par les acteurs de la gestion

Le contrat ville quant à lui, est encore à ses débuts et expérimenté dans les villes de Douala et de Yaoundé. Il engage plusieurs partenaires au développement urbain (Gouvernement, municipalités, secteur privé, société civile, et les structures communautaires). Il facilite l'octroi de crédits au développement de la ville. Tous ces instruments ont pour objectif d'organiser et de réguler le secteur du logement et de l'habitat en zone urbaine en particulier. Quels sont dès lors les acteurs de la mise en œuvre de ces instruments?

Au développement urbain (Gouvernement, municipalités, secteur privé, société civile, et les structures communautaires). Il facilite l'octroi de crédits au développement de la ville. Tous ces instruments ont pour objectif d'organiser et de réguler le secteur du logement et de l'habitat en zone urbaine en particulier. Quels sont dès lors les acteurs de la mise en œuvre de ces instruments?

1.2.1.2. Les acteurs institutionnels

Il s'agit ici des personnes institutions qui participent à faciliter l'accès au logement des populations notamment à travers leur impact sur l'offre de logements décentes. Ce sont les ministères, les collectivités locales, les bailleurs de fonds, les ONG. Avant 2004, le MINDUH, s'occupait de la planification urbaine dans les villes de moins de 100 000 habitants. Après cette date, le MINDUH s'occupe des questions urbaines tandis que le MINDAF s'occupe de la préparation, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique domaniale, foncière et cadastrale. Toutefois les ministères en charge de la santé publique, de l'éducation, sont très actifs dans la gestion urbaine.

1.2.2 Le cadre institutionnel et réglementaire de la propriété foncière et du logement

La loi N°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière réorganise la profession d'agent immobilier. Elle recherche en particulier, à faciliter le bon fonctionnement du marché foncier et permet de prendre des mesures d'incitation à la promotion immobilière, selon les possibilités du budget de l'Etat. La loi n° 2000-09 du 13 juillet 2000 organise la

profession d'ingénieur en génie civil. Dorénavant, cet expert doit approuver les plans de structure pour les logements à niveaux avant la délivrance d'un permis de bâtir.

Dans la déclaration de la stratégie urbaine adoptée le 17 novembre 1999, les pouvoirs publics s'engagent à refondre la législation domaniale et foncière en vue de la simplification et de la facilitation des procédures, ainsi que d'une revalorisation du titre foncier.

Le décret n°2008/0737/PM du 23 avril 2008 fixe les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction. En matière de sécurité, dans les constructions à usage d'habitation, la structure, et les matériaux sont choisies pour résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques qu'ils doivent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu. Ils doivent en plus protéger contre l'humidité, les effets de variation de température, des conditions atmosphériques, et assurer un isolement sonore suffisant. Les baies autres que celles du rez-de-chaussée ouvrants sur le balcon, la terrasse, ou les galeries doivent être pourvues d'une grille.

Le décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005, modifiant et complétant certaines dispositions du décret N° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier vient alléger la procédure d'obtention du titre foncier et faciliter l'accès à la propriété. Ainsi, le dossier de demande d'obtention d'un titre foncier sur une dépendance du domaine national doit comprendre:

- une demande en quatre (4) exemplaires dont l'original est timbré, indiquant ses noms et prénoms, sa filiation, son domicile, sa profession, son régime matrimonial, sa nationalité, le nom sous lequel l'immeuble doit être immatriculé,
- la description de l'immeuble (situation, superficie, nature de l'occupation ou de l'exploitation, estimation de sa valeur, indication des charges qui le grèvent).

En outre, les lieux de dépôt dudit dossier sont dorénavant décentralisés (sous-préfecture) et les temps de traitement et de transmission du dossier sont revus (Dès réception du dossier et dans les soixante-douze (72) heures, le sous-préfet ou le chef de district délivre, sans aucune formalité préalable sur le terrain, un récépissé à l'adresse indiquée, puis le transmet dans les huit jours à la délégation départementale des Affaires foncières). En plus du MINDAF, quatre organismes d'Etat interviennent en matière de gestion foncière et immobilière.

1.2.3 Les organismes d'Etat intervenant dans le domaine de l'immobilier.

1.2.3.1. La Société Immobilière du Cameroun(SIC)

La Société Immobilière du Cameroun (SIC) est une Société anonyme d'économie mixte créée en 1952. Les nouveaux statuts conformes à la loi N° 99/016 du 22 décembre 1999 portant statut général des entreprises du secteur public et parapublic, harmonisés avec les textes de l'OHADA et authentifié, ont été approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la SIC, le 10 avril 2001 après avis des tutelles technique et financière. Ils reprécisent l'objet de la SIC, à savoir :

- De procéder en priorité à l'étude et à la réalisation de tout projet et de toute opération se rapportant à l'habitat social;
- De construire et éventuellement acheter, en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes, ou location, tout immeuble à usage principal d'habitation, créer des cités-jardins en consacrant par priorité son activité à l'habitat social;
- De réaliser en concertation avec tous les autres organismes chargés de l'application de la politique de l'habitat du Gouvernement, soit pour son propre compte, soit pour le compte des tiers, la construction sur tout terrain, des services communs ou équipements collectifs de toute nature (centres sociaux, dispensaires, centres commerciaux, groupes scolaires, bâtiments pour services publics, équipements sportifs, etc.) afférents à tous ensemble, ainsi que le financement total ou partiel des opérations ;
- De construire et exécuter toute convention, avenant en accord avec l'Etat et les autres collectivités territoriales décentralisées, et d'une manière générale, tout établissement ou entreprise public ou privé en vue de faciliter ou assurer l'aménagement dans la limite des compétences évoquées ci-dessus, la construction ou la gérance de tout immeuble;
- Et généralement, de réaliser toutes les opérations mobilières, immobilières, commerciales et financières se rapportant aux objets ci-dessus et à des objets similaires ou annexes

Jusqu'en 2006, la SIC gérait 6.232 logements implantés dans sept (7) régions et neuf (9) villes et répartis selon l'offre comme le montre le tableau ci-dessous.

Tableau 1.3: Répartition des logements gérés par la SIC par région de localisation et par type de produits offerts

Région /localité	Nombre de logements		Produits offerts	Nombre de logements
Bertoua	101		location simple	5 320
Buea	40			
Douala	2 836			
Edéa	89		location-vente	752
Ebolowa	62			
Garoua	283			
Limbe	55		VEFA 1	160
Maroua	102			
Yaoundé	2504			

Source : SIC 2005

La SIC est propriétaire de 8 cités à Yaoundé dont 2387 location simple, et 117 location-vente dans les quartiers suivant : Cité-Verte, Biyem-Assi, Mendong, Messa, Nlongkak, Hyppodrome, Bastos, Mfandena et à Douala de 5 cités : camp sic Kotto immeuble, Bonamoussadi, Makepe, Bassa, Mbanga, Bakoko.

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

Créée en 1977, la MAETUR est placée sous la tutelle technique du Ministère des Domaines et des Affaires Foncières (MINDAF). Ses objectifs : réaliser des opérations d'aménagement de terrains en zone urbaine pour des besoins d'habitat et en zone rurale et pré urbaine, pour des opérations de production agricole. Depuis sa création il y a trente ans, elle a

1 La vente à l'état futur d'achèvement (VEFA) 160 logements (dont les travaux sont en cours de réception) à Mfandena à côté du Stade Ahmadou Ahidjo, ou encore les lotissements en construction d'Olembé qui d'ici à 2011 augmentera le parc de logements de la SIC de 1200 nouveaux logements.

réalisé de nombreuses missions dont : L'aménagement et l'embellissement du nouveau centre de Yaoundé (Boulevard du 20 Mai)

- La création des villes nouvelles de Yaoundé Sud-ouest (Nsimeyong, Biyem-Assi, Etoug-Ebé, Mendong.... (3000 ha) et de Douala-Nord: Bonamoussadi, Makéfé, Kotto, Logpom (3100 ha))
- La participation à la réalisation du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de Yaoundé et de Douala (horizon 2000)
- La restructuration des quartiers de la zone de nylon à Douala (400 000 habitants)
- La réalisation des lotissements dans 15 villes du Cameroun
- La réalisation d'une dizaine de projets d'aménagement de lotissements en concertation avec les collectivités privées et publiques
- L'élaboration de plusieurs schémas d'Aménagement et Plans d'Urbanisme, Directeur pour le compte de l'Etat
- La réalisation de plusieurs stations d'épuration à Yaoundé et à Douala
- La construction des équipements publics dans plusieurs villes camerounaises.

1.2.3.3. Le Crédit Foncier Du Cameroun

C'est le principal acteur du Cameroun en matière de financement de l'habitat. Société à capital publique dotée d'une personnalité juridique et de l'autonomie financière, il a été créé par décret N° 77/140 du 13 mai 1977, modifié et complété par le décret N° 84/1633 du 26 Octobre 1984 portant règlement intérieur. Placé sous la tutelle du Ministère des finances, il a pour objectifs de :

- Faciliter, par prêts adaptés, l'accès des ménages défavorisés à des parcelles de terrains à bâtir, dotées d'un équipement minimum,
- Assainir le marché foncier en favorisant la création des lotissements sociaux,
- Collecter, recevoir, en vue de faciliter l'accès à la propriété immobilière, l'épargne des personnes physiques ou morales,

- Assurer à long terme la construction d'un parc immobilier de qualité répondant aux aspirations des couches sociales moyennes,
- Rechercher et mettre en place des financements à long terme,

Prêts aux collectivités locales pour la construction d'infrastructures génératrices de recettes.

- Prêts à court et moyen terme pour l'amélioration des logements.

1.2.3.4. La Mission de Promotion des Matériaux Locaux (MIPROMALO)

C'est un établissement public doté d'une personnalité juridique et d'une autonomie financière. Elle est placée sous la tutelle du Ministère de la Recherche Scientifique et de l'Innovation. La MIPROMALO a pour but de valoriser l'emploi des matériaux localement fabriqués en vue de réduire les coûts de réalisation des équipements nationaux. La valorisation et la vulgarisation à la MIPROMALO sont basées sur les programmes « Matériaux Locaux Société Développement (MSD) ». Ces programmes MSD sont fondés sur la création de produits et services innovants afin d'accélérer le développement d'activités économiques, socioculturelles. Ils mettent en œuvre les produits, les technologies, les compétences de la MIPROMALO, ses partenaires mobilisent les capacités techniques, le patrimoine culturel et les ressources naturelles des principaux bénéficiaires.

Malgré ces dispositions réglementaires et institutionnelles, le logement urbain pose encore de nombreux problèmes de qualité et quantité. Plus de la moitié de la population en zone urbaine est dans le besoin d'un logement obéissant aux normes modernes d'urbanisation et de salubrité (PDU, 2006). Un besoin dont le chef du gouvernement assure qu'il sera comblé progressivement, avec le concours des opérateurs institutionnels et privés du secteur, appelés par ailleurs à placer leurs actions respectives sous le signe de la synergie.

I-3. EVOLUTION, ETAT ET STRUCTURE DE LA POPULATION DES DEUX METROPOLES CAMEROUNAISES

I-3.1- LA VILLE DE YAOUNDE

Les tableaux 1.4 traduit l'évolution démographique. Yaoundé, la seconde métropole, a une population de 1817724 habitants en 2005 (BUCREP, 2005). Capitale du pays, elle est le siège des Institutions de la République. A ce titre, elle a enregistré depuis une cinquantaine d'années, une explosion démographique due à l'expansion des administrations. Sa densité est

ainsi passée de 1073,1 habitants au km² au recensement général de la population et de l'habitat de 1976 à 2185,2 habitants au km² à celui de 1987. Elle est estimée à 4542,3 habitants au km² en 2001 (INS, 2002).

Tableau 1.4: Evolution de la population de Yaoundé de 1976 à 2005

Années	Taux d'accroissement(%)	Population
1976	-	291 071
1980	9	443 000
1987	8,5	681 000
1990	7,5	1 024 000
1995	6,5	1 471 000
2001	6	1 300 000
2005		1 881876

Sources : Franck ville 1984, jusqu'en 1995 et ECAM II et RGPH3

En 1976 Yaoundé comptait 291071 habitants. Cette population a atteint 681000 habitants en 1985, soit un taux d'accroissement de 8,5%. Et au recensement 2005, 1881876 habitants soit un taux d'accroissement de 5,7%.

Yaoundé comptait en janvier 2005, 1.881876 habitants avec 945745 hommes soit 50,2% de la population totale de Yaoundé et 936131 de femmes soit 49,8% de la population totale de Yaoundé. La proportion d'actifs (15-59ans) est de 64,5% Avec une répartition presque équitable entre les deux sexes (33,3% chez les hommes et 31,2% chez les femmes). L'état de la population de Yaoundé en 2005 révèle une population jeune. Les personnes âgées de plus de 59ans ne représentent que 2,8% de la population. (Voir tableau 1.6) cet état de chose nécessite une attention particulière par rapport aux problèmes d'emploi et de logement.

Tableau 1.5 : Répartition par grands groupes d'âge de la population de Yaoundé en 2005

Groupes d'âges	Masculin	Féminin	Total
0-14	15,7	17,0	32,7
15-59	33,3	31,2	64,5
60 et +	1,2	1,6	2,8
ensemble	50,2	49,8	100

Source : RGPH3, BUCREP

I-3-2 : LA VILLE DE DOUALA

La ville de Douala a aussi connu une évolution aussi rapide que celle de Yaoundé du point de vue de la démographie comme l'illustre le tableau 1-6. Première ville du pays, Douala a une population de 1 906 962 habitants en 2005 (RGPH, 2005). Elle est la principale métropole économique et concentre la majorité des industries et des services. A ce titre, elle exerce depuis la période coloniale, une attraction importante sur les populations du reste du pays. Cette attraction se manifeste par d'importants flux migratoires. La densité moyenne est ainsi passée de 496,6 habitants au km² au recensement général de la population de 1976 à 877,5 habitants au km² au recensement général de la population de 1987. Elle est estimée à 1626,4 habitants au km² en 2001(RGPH, 2005). L'évolution croissante de la population camerounaise depuis les indépendances et surtout celle des métropoles camerounaises pose de nombreux problèmes dont l'un des plus importants est celui du logement. En effet, l'augmentation de la population ne s'est pas accompagnée de celle des logements. En outre elle a même contribué à la dégradation du patrimoine immobilier existant. La raison principale de cet état de chose est le manque d'investissements dans les infrastructures. L'une des conséquences est la crise tant qualitative que quantitative du logement qui demeure dans ces deux métropoles comme d'ailleurs dans toutes les métropoles africaines.

Tableau 1. 6: Evolution de la population de Douala

Années	Taux d'accroissement(%)	Population
1976	7,7	458246
1980	6,5	612 000
1987	5,5	809852
1990	-	1 096 000
2002*	-	1 620 400
2005	4,7	1 907 479

*Sources : MAINET, 1986, *CAVIE 2002. (Projections)*

Douala comptait en janvier 2005, 1 931 977 habitants avec 972 469 hommes soit 50,4% de la population totale de Douala et 959 508 de femmes soit 49,6% de la population totale de Douala. La proportion d'actifs (15-59ans) est de 65,6% Avec une répartition presque équitable entre les deux sexes (33,4% chez les hommes et 32,2% chez les femmes). L'état de la population de Douala en 2005 révèle une population jeune. Les personnes âgées de plus de

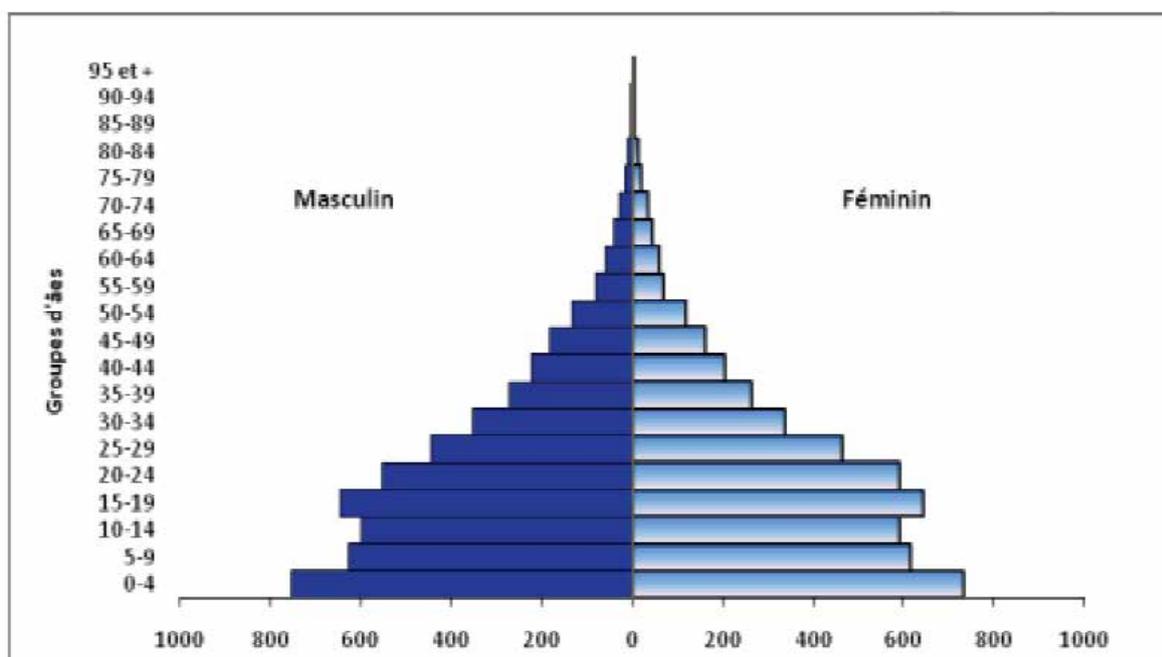
59ans ne représentent que 3,9% de la population. (Voir tableau 1.7) cet état de chose nécessite une attention particulière par rapport aux problèmes d'emploi et de logement.

Tableau 1.7 : Répartition par grands groupes d'âge de la population de Douala en 2005

Groupes d'âges	Masculin	Féminin	Total
0-14	15,7	14,8	30,5
15-59	33,4	32,2	65,6
60 et +	1,3	2,6	3,9
ensemble	50,4	49,6	100

Source : RGPH3, BUCREP

Graphique 1.2 : Pyramides des âges en milieu urbain au Cameroun



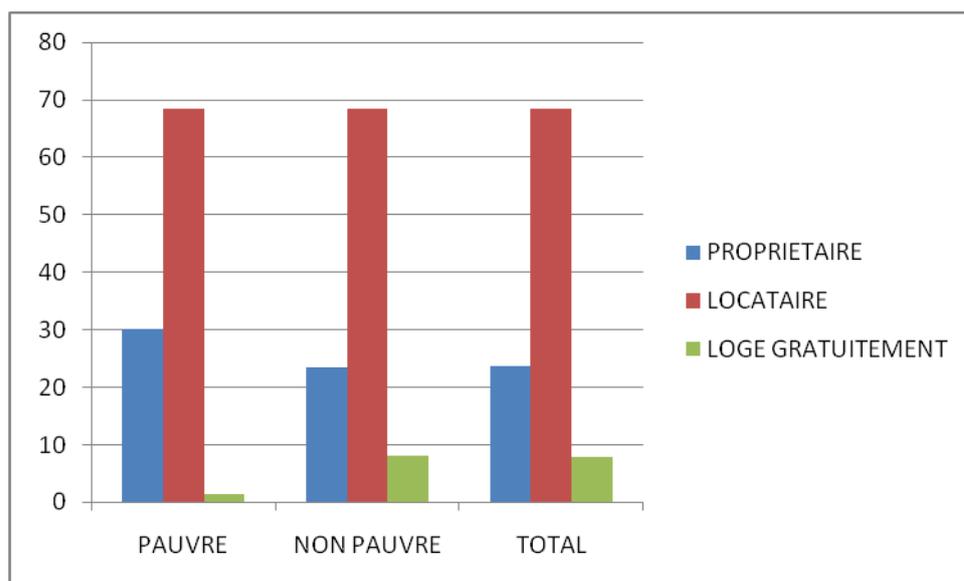
Source : RGPH3, BUCREP

D'une manière générale, la pyramide du milieu urbain camerounais présente une allure assez perturbée jusqu'à 25 ans environ, à cause sûrement des effets des migrations internes des jeunes pour des raisons soit scolaires, soit économiques (recherche d'un emploi non agricole) et dont la conséquence est l'augmentation assez forte des effectifs de population dans les groupes d'âges jeunes. Aux âges avancés, la pyramide des âges s'effile très vite. On note aussi que la population masculine est relativement beaucoup plus nombreuse que celle des femmes. L'âge médian de la population de Yaoundé est 19,1 ans pour l'ensemble de la ville, 19,2 ans pour les femmes et 19,0 ans pour les hommes.

I- 4 Les ménages à Yaoundé et Douala

Au recensement de 2005, la ville comptait au total 154346 (INS, 2007) ménages ordinaires. Dans cet ensemble la proportion de locataires est impressionnante (environ 68,5%, ECAM3). Ce constat est valable pour les deux derniers recensements ou les ménages locataires sont largement importants. (Graphique 1.3)

Graphique 1.3: Répartition des ménages par statut d'occupation.



Source: Données ECAM3

Entre 1976 et 2005 on note une modification dans la structure du statut d'occupation des unités d'habitation. En effet, si la proportion de locataire est dominante, il a été observé une baisse progressive de la proportion des propriétaires tandis que celle de la propriété familiale commence par croître. Cette modification trouve une explication plausible dans les difficultés économiques de ces dernières années qui auraient limité l'accès au statut de propriétaire et contraint les éventuels prétendants à rester en location ou regagner des propriétés familiales. L'acquisition d'une parcelle est difficile où mêmes certains propriétaires fonciers préfèrent vendre leur propriété très chère aux opérateurs économiques pour aller chercher un autre site vers les périphéries. Cependant, bien que la taille moyenne des ménages aient diminué sur les trois recensements en 2005, 18,10% des ménages sont à une personne et 81,9% des ménages sont à plus de personnes. (Voir tableau 1.9)

Tableau 1.8 : Récapitulatif des tailles moyennes des ménages

Années	Taille moyenne des ménages
1976	5,2
1987	5,5
2005	5,4

Source : RGPH3, BUCREP

Les données du tableau ci-dessus, montrent que la taille des ménages a diminuer. En effet, de 5,2 en 1967, elle a augmentée en 1987 soit 5,5. Mais en 2005 elle a légèrement diminuée soit 5,4.

Tableau 1.9. : Proportion des ménages par taille en 1987 et en 2005

Taille du ménage	1987	2005
1	17,3	18,10
2	13	14,19
3	13,3	14,68
4	12	15,75
5	10,6	10,67
6	8,6	8,41
7	6,7	7,14
8	5,3	3,62
9	4	3,23
10 et +	9,2	4,21
Total	100	100

Source : RGPH2, RGPH3, BUCREP

Cependant, bien que la taille moyenne des ménages aient diminué sur les trois recensements en 2005, 18,10% des ménages sont à une personne et 81,9% des ménages sont à plus de personnes. (Voir tableau 1.9)

Tableau 1.10 : proportion des ménages par nombre de pièces des unités d'habitation en 1987 et en 2005

Nombre de pièces	1987	2005
1 pièce	16,24	18,78
2 pièces	49,66	50,26

3 pièces	14,06	15,03
4 pièces	7,15	6,78
5 pièces	12,89	9,15
Total	100	100

Source : RGPH2, RGPH3, BUCREP

Dans l'ensemble, les ménages ont une forte propension à occuper des unités d'habitation à 2 pièces (tableau 1.10). En effet, 50,26% % d'entre eux occupent des unités d'habitation à 2 Pièces, ensuite suivent ceux qui occupent des unités à 1 pièce (18,78 %) et 3 pièces (15,03 %). Les habitations ayant 5 pièces sont en proportions faibles (seulement 9,15%).

Par rapport à 1987, on observe une augmentation de la proportion des ménages dont le logement a une ou deux pièces, et une diminution de la proportion de ceux qui ont plus de deux pièces. Les ménages auraient donc tendance à choisir des logements de taille plus petite.

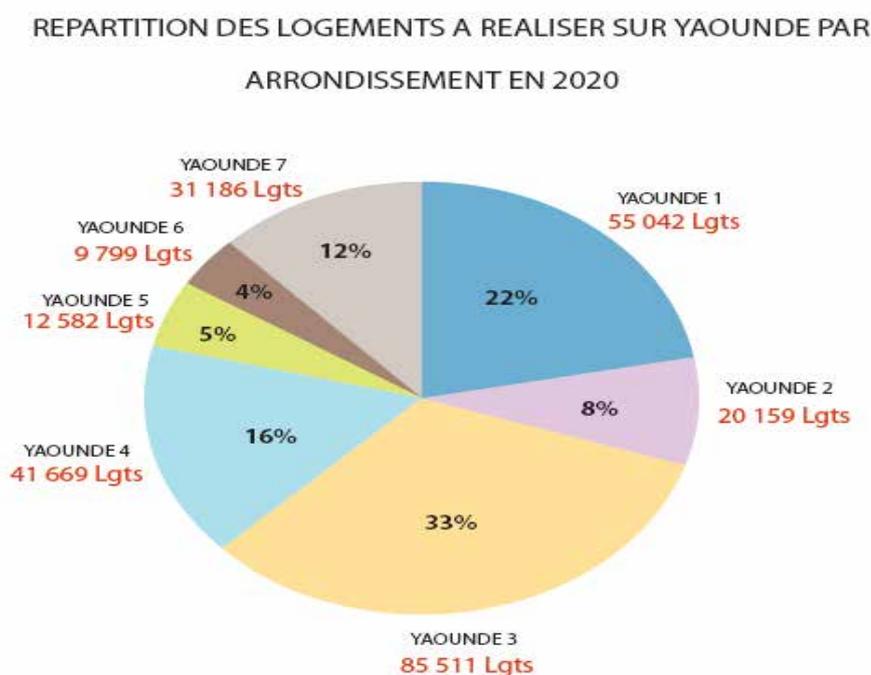
I.5- DEFICIT DE LOGEMENT A YAOUNDE

La crise de logement sévit au Cameroun comme dans d'autres pays d'Afrique et du monde avec la croissance démographique qui a cours dans notre pays, on estime que d'ici 2020 deux camerounais sur trois vivront en ville. Les villes de Yaoundé et de Douala à elles seules accueillent 40% de la population active du pays comment ne pas s'inquiéter d'une telle progression, car pendant que cette population augmente, une politique de logement social adéquate ne suit pas. Pires encore les démolitions des quartiers à habitat spontané aggravant davantage la situation.

On ne construit pas assez et ce que l'on construit ne répond pas suffisamment aux besoins sociaux. La faiblesse de la construction depuis vingt-cinq ans a fini par constituer un déficit. En effet, avec seulement 12000 logements construits par la SIC et 30000 parcelles aménagées par la MAETUR, la production de logements est demeurée insuffisante et la contribution des organismes étatiques ne constitue que 10% de l'offre globale de logements contre 90% pour le secteur informel. A l'heure actuelle, la demande non satisfaite est estimée à plus de 700000 unités avec une croissance annuelle des besoins de l'ordre de 10%. (TOUNA MAMA, 2005). De plus les décalages entre le prix des logements construits et la capacité financière des ménages, qui font l'objet d'une évolution inverse au fil des décennies.

Selon le PDU, l'accroissement prévisible de la population à l'horizon 2020 nécessite une construction de logements conséquente. La détermination du nombre de logements, à partir du nombre moyen de personnes par logement (5,4) selon le (RPGH, 2005). Il en résulte qu'il faudrait construire, d'ici 2020, 362857 logements, soit minimum 20159 logements par an dont 14219 dans la CUY (à raison de 80% de logements sociaux soit 11375 logements par an, et 20% en accession à la propriété soit 2844 logements/an). Cela nécessite d'entreprendre de considérables efforts de programmation et de construction (PDU, 2006).

Graphique 1.4 : Répartition des logements à réaliser sur Yaoundé par arrondissement en 2020



Source : PDU, 2000

Tableau 1.11 : Projection de la répartition des logements à construire dans la CUY entre 2002-2020

DESIGNATION	YDE1	YDE2	YDE3	YDE4	YDE5	YDE6	YDE7	TOTAL
Population totale nouvelle en 2020	303162	111033	470976	229507	69299	53969	140972	1409712
Logements à	55042	20159	85511	41669	12582	9799	255948	255948

construire en 2020								
Logements sociaux	44034	16127	68408	33336	10066	7839	204758	204758
Logements à standing	11008	4032	17102	8334	2516	1960	51190	51190
Logements à construire/an	3058	1120	4751	2315	699	544	14219	14219
Logements sociaux/an	2446	896	3800	1852	559	435	11375	11375
Logements à standing/an	612	224	950	463	140	109	2844	2844

Source : PDU

Conclusion partielle

En définitive, il ressort de la présentation du contexte que les villes de Yaoundé et Douala présentent des différences significative sur le plan morphologique et fonctionnel, mais qu'elles font parti d'un ensemble aussi vaste qui est régi par des lois et des institutions qui y règlementent la vie. S'il est vrai que cette différence peut avoir des implications sur la perception de la demande de logement dans les deux villes, il n'est pas moins vraie que ces villes, de par leur statut de capitale politique et économique bénéficient des avantages qui, tout en les privilégiant les rapprochent surtout du point de vue de la demande de logement. Le déficit de logement social reste un des problèmes majeurs dans ces villes vu leur croissance démographique. Et ceci a une conséquence sur la perception de la demande de logement. Il ne nous reste plus qu'à préciser le cadre théorique de notre étude, objet du chapitre suivant.

CHAPITRE II : CADRE THEORIQUE

Dans cette partie de notre étude, nos objectifs principaux sont de ressortir pouvant exister entre la demande de logement et les variables socioéconomiques du ménage, sociodémographiques, socioéconomiques du chef de ménage, et les caractéristiques de l'habitat. Et de faire le point sur la littérature existante en matière des facteurs explicatifs de la demande de logement. Il faut cependant noter que peu d'études démographiques se sont penchées sur la question du logement. Néanmoins la littérature existante nous sert de base pour élaborer le cadre conceptuel de cette étude. Ce chapitre nous permet aussi d'émettre des hypothèses de travail en ce qui concerne les relations entre les variables sus-citées et la demande de logement des chefs de ménage des villes de Yaoundé et Douala.

2.1- REVUE DE LITTERATURE

Cette revue concerne les ménages et les types d'habitation (logement). Il ressort des études que plusieurs facteurs expliquent la demande de logement en Afrique et au Cameroun.

2.1.1- la croissance urbaine et le problème de logement

2.1.1.1- la croissance urbaine en Afrique

Le continent africain dans son ensemble se caractérise par une croissance urbaine extrêmement rapide. Au début du 20^{ème} siècle la population africaine était rurale à 95% (N'bessa, 2003). Pendant la colonisation, notamment après la première guerre mondiale, l'Afrique a connu un taux de croissance urbaine très élevé comparable à ceux des pays latino-américaine et dépassant largement celui des pays industrialisés. L'occupation coloniale avait mis en place une espèce d'embryon de réseau urbain qui fut complété ultérieurement, en dehors des villes traditionnelles. Après les villes militaires ou forts, il fut créé des chefs-lieux de région. Mais c'est surtout après les années d'indépendance que le fait urbain en Afrique a connu un essor spectaculaire. En 1960, le degré d'urbanisation était de 13% pour l'ensemble du continent. Ce taux a atteint 34% en 1987 avec une population urbaine d'environ 195 millions sur un total de 575 millions d'habitants. Ce processus d'urbanisation se poursuit toujours et on ne peut plus parler de l'Afrique aujourd'hui sans parler des villes. Le fait urbain est un phénomène général sur ce continent, mais tous les africains ne sont pas au même niveau d'urbanisation (tableau n°1).

Tableau 2.1 : Evolution des taux d'urbanisation de 1950-2010 (%)

Régions	1950	1960	1970	1990	2000	2010
Afr.subsaharienne	11,5	14,8	18,9	28,2	34,3	41,2
Afr.occidentale	10,3	14,5	16,6	32,8	40,6	48,5
Afr.orientale	5,3	7,4	10,4	19,2	24,6	30,7
Afr.centrale	14,2	17,9	24,8	31,0	35,9	42,9
Afr.australe	38,2	41,9	43,6	46,2	50,5	57,3
Afr.du nord	24,5	30,2	36,4	43,8	48,3	54,1

Source: Nations Unies, World urbanization prospects, the 1994 revision, New York, 1995 in population ET défis urbains P.55

Selon (Dubresson, 2003), à l'échelle étatique, les inégalités sont encore plus affirmées : en 1995, le taux d'urbanisation retenu par les Nations Unies était de 7,2% au Burundi et 6% au Rwanda mais il atteignait 58,8% au Congo, 53,8% en Mauritanie et près de 70% des sud-africains sont probablement citadins ; en Afrique occidentale, 42,3% des Sénégalais vivaient en ville contre 17% des Nigériens et 27% des Maliens.

Un élément essentiel de la croissance urbaine, très rapide depuis plusieurs décennies est la croissance démographique liée au dynamisme interne des citadins et aux apports extérieurs de plusieurs origines. Le dynamisme démographique dans les pays en développement est induit par un taux de natalité élevé de l'ordre de 45-50 pour mille suivant les pays conjugués à un taux de mortalité faible de l'ordre de 15 pour mille. Ainsi le taux d'accroissement naturel se situe entre 3 et 3,5% dans certaines villes en développement.

En dehors de la croissance naturelle très élevée due à l'excédent des naissances sur la mortalité infantile, les mouvements de population jouent un rôle majeur dans le dynamisme démographique des centres urbains. Notamment le phénomène de l'exode rural, le développement des activités économiques dans les villes (secteur secondaire et tertiaire), l'installation des grandes maisons de commerce avec leur siège principal, les entreprises industrielles et diverses activités de service sont à l'origine du départ des jeunes ruraux vers les villes à la recherche d'une amélioration de leurs conditions de vie. Cette attraction urbaine s'est généralisée dans tous les pays africains après les années d'indépendance avec un début de réalisation d'entreprises économiques.

Les facteurs essentiels de la croissance urbaine sont en effet d'ordre économique, social et psychologique. Ainsi l'exode rural ou la migration de la campagne vers les villes et la croissance naturelle des populations urbaines constitue les principales composantes de la croissance urbaine.

D'autres facteurs tels que les famines, les guerres civiles, le mariage sont à la base des migrations dans certains pays africains. Dans ce mécanisme, on note deux facteurs unifiant poussant au gigantisme : les mécanismes spécifiques de production foncière et immobilière ; l'incapacité des autorités locales ou nationales à contrôler l'occupation du sol et à orienter la croissance.

En effet, dans les grandes villes africaines, il se manifeste un grand déséquilibre entre le rythme de la croissance urbaine et les possibilités d'assimilation économiques des cités. C'est ce qui est à l'origine de la crise urbaine qui se manifeste par un certain nombre de fait: insuffisance et cherté des logements, transports de plus en plus pénibles, des équipements incapables de répondre aux besoins croissants de la population, dégradation de l'environnement et pollution avec un air irrespirable, autant de conditions qui favorisent les maladies et rendent la vie urbaine de plus en plus pénible. Les villes africaines connaissent actuellement de graves crises marquées par le problème de l'emploi, de logement et de sécurité.

Déjà dans la période pré-indépendance, le Congo était un pays à forte croissance urbaine et avec un nombre constant de grandes villes, quatre, dont deux contiennent presque la totalité de la population urbaine (Hossenlop, 1970).

Dans les grandes villes que sont Brazzaville et Pointe-Noire, durant la période 1960-1974, le taux de croissance de chaque ville est passé respectivement de 6,4% et de 5,3% à 6,6% et à 7,4% dans la période de 1974-1984 (Tati, 1993). Durant ces périodes, ces deux grandes villes ont connu une dynamique démographique importante. Etant donné que les deux phénomènes que sont croissance urbaine et développement économique sont liés. Cette dernière a entraîné un problème général de développement : selon (Tati, 1993), le pays n'arrive pas à faire face à l'accroissement de la population notamment à effectuer des dits « démographiques », entre autres le logement. En effet cette croissance urbaine a entraîné une extension périphérique de la ville qui n'est pas toujours suivie par un habitat convenable.

Néanmoins, avec un taux de population urbaine parmi les plus élevés d'Afrique, la crise du logement y est moins forte qu'ailleurs avec des phénomènes de bidonvilles presque inexistants et circonscris, pour l'essentiel, à Pointe-Noire.

2.1.1.2- Le problème du logement dans les villes africaines

Les villes de Yaoundé et Douala, en tant que capitale politique et économique du Cameroun, ont des caractéristiques proches de celles de beaucoup de ville africaines. Le constat général est que le problème du logement est essentiellement urbain, partout en Afrique. Les formules d'habitat social expérimentées en d'autres temps et en d'autres lieux se révélées importantes à satisfaire les besoins en logements du plus grand nombre.

Au Cameroun, dans les années 1980 la croissance rapide des villes a amené les autorités à prendre de plus en plus au sérieux les problèmes de la maîtrise urbaine. L'analyse que font les autorités camerounaises du secteur de l'habitat part du constat que l'obstacle principal à l'accession du plus grand nombre à un logement doté d'un équipement minimum est la pénurie en terrains équipés des voiries et réseaux indispensables. Déjà en 1959, le plan d'aménagement de Douala imposait des superficies minimales de 300m² pour les parcelles qui comporteront plus d'une habitation dans certaines zones données. A Bamako, entre 1976 et 1987, le rythme de croissance de la population dépassait celui logements : 4,2% contre 3,3% (Antoine, 1996). Par contre à Yaoundé, dans la même période, la progression du parc de logement suit celle de la population. Dakar n'a pas échappé à la logique démographique de l'urbanisation (Tokindang, 1998) : N'étant pas suffisamment préparée à accueillir un flux important de population, on assiste à la dégradation progressive des conditions de vie des citadins. A Yaoundé aujourd'hui, le problème de logement se traduit par l'occupation de zones impropres à l'habitation, un nombre croissant d'habitations insalubres et de populations sans abri qui sont aujourd'hui les exclus de la société urbaine.

Malgré l'absence d'une politique urbaine efficace, les citadins ont su activer les « réseaux sociaux » pour permettre à la majorité de la population de vivre dans les logements. Ainsi, les migrants nouvellement arrivés, tout comme les citadins ayant des problèmes de logement, sont pour l'essentiel pris en charge soit par leur réseau de relation, soit par la parenté ou par des proches. La conséquence en est que la taille des ménages a augmenté de même que la charge des actifs qui doivent consacrer plus de ressources à la « survie » du groupe. Pour pallier ce problème, des politiques de logement ont été adoptés par certains gouvernements et autorités municipales.

A Dakar par exemple, la solution retenue est caractérisée par plusieurs étapes. De 1960 jusqu'au début des années soixante-dix, la planification de logements paraétatiques par l'entremise de la société immobilière du Cap-Vert (SICAP), de l'office des habitats à loyer Modéré (OHLM) et du soutien financier de la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE). L'Etat assurait la viabilisation des terrains tandis que la Banque Nationale de Développement du Sénégal (BNDS) offrait des crédits pour compléter l'apport de la CCCE.

Au cours des années soixante-dix compte tenu de l'insuffisance de la production de logements effectuée par ces sociétés paraétatiques, l'Etat réoriente sa politique de l'habitat et incite les ménages à l'auto-construction tout en interdisant les baraques. Avec le soutien de la Banque Mondiale, il lance le programme des parcelles assainies en faveur de couches sociales à faible revenu.

De la fin des années soixante-dix au début des années quatre-vingt, l'Etat crée la Banque Sénégalaise de l'Habitat (BSH) qui avait pour mission entre autres de recentrer le financement de l'habitat et d'inciter à la promotion immobilière privée ainsi qu'au développement de coopératives d'habitat. La structuration des sociétés comme la SICAP et OHLM conduit l'Etat à la fin des années quatre-vingt à confier à la BSH un rôle de pivot dans la nouvelle politique de logements sociaux en faisant participer les ménages à la mobilisation de l'épargne pour le logement.

La situation de Yaoundé n'est pas plus reluisante que celle des autres métropoles africaines. Beaucoup d'attention semble avoir été jusqu'ici accordé par les différentes autorités aux problèmes de logements depuis les indépendances jusqu'à ce jour, même si les efforts de construction de résidence ont été faits. La prise en main de la ville par les mairies au début de la décentralisation sera peut-être à l'origine d'une révolution des normes.

2.2- La place du logement dans la vie des êtres humains

Le simple bon sens nous dira que des conditions de logement inadéquates entraînent des baisses de moral ainsi qu'une santé physique et mentale déficiente. Selon certains auteurs, l'importance du logement tient également de son influence sur les comportements humains et les relations interpersonnelles. Dans cette partie, seront abordées ces questions afin d'apprécier le rôle du logement, en tant que nécessité vitale, dans la formation de l'identité personnelle et de la structure sociale.

2.2.1- Le logement comme nécessité vitale

Dans la vie quotidienne, les questions de logement influencent directement le développement des individus à travers leur effet significatif sur les niveaux de santé. Ainsi, dès le milieu du siècle dernier, (Wilner, 1965) classifiait en quatre catégories les différents types de maladies reliées à des conditions d'habitation inadéquates : les infections respiratoires et infantiles, les maladies du système digestif, les blessures causées par les accidents domestiques et les infections de peau, toutes dues à des systèmes sanitaires, de ventilation et d'aération déficients.

De nombreux auteurs ont ailleurs démontré l'existence d'une relation statistique positive et significative entre les conditions de logement et le niveau de santé des individus. Ainsi, selon les résultats d'une étude menée à Tokyo par (Tanaka et al, 1996) certains indicateurs tels que la surface moyenne des logements et le pourcentage des maisons construites après 1975 et entre 1986 et 1988 ont reliés négativement aux taux de mortalité enregistré entre 1988 et 1992 chez les résidents de la capitale. Cette relation demeure significative malgré l'inclusion au sein du modèle de différents facteurs socio-économiques qui pourraient également avoir un impact sur l'espérance de vie des résidents.

Dans le même ordre d'idée, une étude à partir de données anglaises de 1981 à 1992 a amené ses auteurs à conclure que les résidents les mieux logés, qui possèdent un logement d'une valeur d'au moins 100.000f.cfa, ont une espérance de vie moyenne deux fois plus élevée que celle des itinérants bien qu'un nombre important de facteurs autres que le logement (en particulier l'éducation, le revenu ou l'emploi) peuvent expliquer un tel résultat, les auteurs soutiennent que les conditions d'habitation ont des effets bien réels sur la santé des individus et doivent de ce fait prises en considération lors de l'implantation des politiques gouvernementales.

La nature du logement est aussi liée à l'identité personnelle de son propriétaire ou de son locataire.

2.2.2- Logement et identité personnelle

Selon la théorie hiérarchique des besoins élaborée par Maslow, le logement occupe une place fondamentale dans la vie des individus car il permet d'assurer la satisfaction des besoins psychologiques et de sécurité. En effet, tout être humain a besoin d'un abri pour vivre, se protéger, stocker des provisions et organiser sa vie sociale. L'épanouissement ultime

de chaque individu ne peut donc se réaliser que si ces besoins fondamentaux sont comblés et permettent l'émergence de besoins supérieurs tels que l'amour, l'estime, la reconnaissance et la réalisation de soi.

Par ailleurs, comme le souligne un rapport paru en 1960 sur les conditions d'habitation dans le quartier de Chelsea à New York, le logement « *est le symbole d'un statut, d'un accomplissement, d'une acceptation sociale. Il semble contrôler la façon dont l'individu se perçoit lui-même et est perçu par les autres* ». Ainsi, d'un point de vue psychologique, le logement participe à la formation de l'identité de l'individu et détermine de ce fait son estime de soi et son attitude à l'égard du monde qui l'entoure. Dans cette perspective, (Schorr, 1970) souligne que des conditions de logement inadéquates peuvent favoriser la passivité et le pessimisme, des attitudes qui traduisent par une hausse du stress et une baisse du niveau de satisfaction général.

2.2.3- Logement et structure sociale

Le logement apparaît également comme un facteur déterminant de la vie en société. Comme le remarque (Thompson, 2000), chaque unité de logement est reliée aux autres par un ensemble de liens complexes qui forment l'infrastructure physique de la vie de groupe. Dans ce contexte, « *lorsque le fondement physique de la vie sociale est disloqué, plusieurs bouleversements dans le fonctionnement des individus et du groupe s'en suivent* ».

Les caractéristiques sociales de la population d'une ville ou d'un quartier résultent en grande partie de celle des logements de ces ensembles. Des logements de bonne qualité attirent des gens aisés ; des logements dégradés, des ménages pauvres ; des grandes maisons, des familles nombreuses ; des petits appartements, des personnes seules.

Selon (Schorr, 1970), les individus qui vivent dans des conditions de logement déficientes sont par ailleurs plus enclins à passer une proportion importante de leur temps à l'extérieur de la maison. Pour cette raison, les enfants et les jeunes adultes ont tendance à ne développer que des relations superficielles avec les membres de leur voisinage, au lieu de concentrer leurs apprentissages au sein de la famille. Une illustration de ce phénomène vient d'une étude menée sur des familles viennoises récemment installées dans de petits appartements. En effet, on a observé que, peu de temps après leur déménagement, ces familles ont modifié leurs habitudes de vie de façon significative en participant davantage à des activités de loisirs à l'extérieur du foyer. Fait plus troublant, on a relevé que dans le cas où les

familles ne pouvaient prendre part à de telles activités, leurs membres ont démontré une aggravation de leurs prédispositions à certains comportements névrotiques.

Ainsi, il apparaît que le logement représente un élément fondamental dans la vie des êtres humains, de par son impact sur d'importantes questions d'ordre physique, psychologique et social. En effet, nous avons vu que les conditions d'habitation influencent non seulement le niveau de santé et l'espérance de vie des résidants mais également la façon dont les individus se développent, se perçoivent et interagissent au sein des sociétés. Dans cette perspective, l'intégration de ce secteur dans le développement socio-économique d'une ville relève d'un grand intérêt tant pour la population que pour les autorités municipales et le gouvernement.

2.3- Analyse théorique et empirique de la demande de logement

2.3.1- Analyse théorique

Le logement est bien complexe et hétérogène. L'hétérogénéité du logement découle du fait que deux logements ne sont jamais totalement identiques, ni en termes de caractéristiques internes ni en termes de localisation. Les attributs internes des logements regroupent tous les paramètres propres au bien : superficie, agencement, taille, nombre de pièces, caractère individuel ou collectif, équipements. Les autres attributs regroupent tous les éléments permettant de qualifier l'environnement du logement : aménités, facteurs socio-économiques, proximité des équipements collectifs. Ces caractéristiques de localisation s'interprètent d'abord en termes de proximité géographique ou d'accessibilité temporelle au centre-ville et à divers équipements urbains. On peut également qualifier le logement en fonction de critères sociologiques comme la proportion de certaines catégories socioprofessionnelles dans le quartier.

Le marché de tout bien économique est par définition, une structure organisationnelle qui constitue un lieu de rencontre entre des offres et des demandeurs multiples et souvent nombreux. En théorie micro économique, un marché peut être caractérisé par la nature des produits (homogénéité, hétérogénéité), le nombre d'intervenants (atomicité, molécularité), la qualité de l'information (transparence, opacité), l'adaptabilité réciproque entre l'offre et la demande (fluidité, viscosité).

La théorie économique des marchés examine donc et précise les conditions dans lesquelles les quantités des biens et de services effectivement échangées se déterminent, en

spécifiant les mécanismes de formation des prix et leur rôle et en appréciant (éventuellement) la qualité (l'efficacité économique et sociale) de l'allocation des ressources à laquelle une situation d'échange peut correspondre.

Pour (Foucade, 1997), l'analyse théorique du marché de logement permet d'établir deux propositions fondamentales :

- Le « *bien logement* » et les flux de services qu'ils génèrent relèvent de la catégorie des biens économiques fondamentalement complexes et hétérogènes qui s'échange sur les marchés. Pour souligner cette complexité et l'hétérogénéité associée, il importe de rappeler qu'un logement est en fait défini par un vecteur de caractéristiques s'ordonnant en deux sous-ensembles principaux.
- Le premier est celui des caractéristiques relatives au terrain : sa qualité (nature du sous-sol, surface, configuration), sa situation spécifique (ville, quartier, proximité des services et équipements, composition sociologique et niveau de vie du voisinage) et sa situation générale (situation économique et culturelle de l'espace géographique d'accueil).
- Le second est celui des caractéristiques relatives à la construction (matériaux, architecture, aménagement).
- La valeur économique de ces caractéristiques pouvant se modifier sous l'effet de la transformation des espaces (mutation des situations spécifiques et générales, usure et obsolescence, entretien et amélioration de la construction) et de l'appréciation que les ménages formulent à cet égard.
- En l'absence de toute intervention extérieure qui en modifierait le fonctionnement, les marchés du logement, procèdent alors suivant un mode particulier différent de la loi du schéma idéal de la concurrence pure et parfaite : ils sont en effet hiérarchisés et segmentés. Les prix et les loyers constituant par conséquent l'expression d'une recherche à différenciation des clients par les offreurs, alors même que les demandeurs qui cherchent à se prémunir face aux risques multiples affectant l'immobilier à usage d'habitation pratiquent la surenchère et constitue des espaces sociodémographiques homogènes à l'origine de la ségrégation.

Le marché immobilier résidentiel est un marché particulier. Cette particularité s'observe sur trois points à savoir : premièrement, il n'y a pas un seul et unique marché immobilier résidentiel, mais bien de multiples marchés interdépendants. Les producteurs peuvent facilement substituer leur production pour desservir d'abord les clients plus rentables. Les ménages à faibles revenus seront d'autant plus délaissés que les inégalités de richesse grandes. Deuxièmement, les ménages sont eux-mêmes en compétition pour accéder à des logements et ont une capacité variable de substituer un logement à un autre selon leurs revenus. Ainsi, les ménages bien nantis peuvent, notamment, payer un surcroit pour obtenir le logement qu'ils désirent, ou encore se loger temporairement dans un logement de plus basse gamme si aucun autre logement n'est disponible. Ce sont alors les plus démunis qui font les frais d'une pénurie de logements. Enfin le déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne (ou aggrave) la pénurie de logements. Cette caractéristique, couplée à la réalité d'un marché immobilier résidentiel fortement cyclique, fait en sorte que ce marché est plus souvent en déséquilibre qu'en équilibre.

Le fonctionnement du marché foncier et immobilier, la logique d'intervention des pouvoirs publics et les contraintes de la planification urbaine ont des effets ségrégatifs, et une partie des citoyens vivent aujourd'hui dans des situations précaires.

2.3.2- Approches empiriques

En terme microéconomique, le marché de logement est l'interaction entre l'offre d'une matrice d'unité de logements classée suivant leurs caractéristiques et leurs localisations, et la demande d'une matrice de chefs de ménage classé suivant leurs caractéristiques, préférences et contraintes. Théoriquement, le marché alloue des unités de logement sur la base des prix de ces unités (prix demandés) et du nombre de ménages qui sont prêts à payer le logement (prix de l'offre). Le processus d'allocation progresse jusqu'à l'étape de la solution de clarification du marché, où tous les ménages obtiennent les unités de logements qu'ils préfèrent et peuvent payer. Initialement, les ménages doivent choisir entre un certain niveau de logement et tous les autres biens pour atteindre la combinaison satisfaisante pour tous les membres du ménage. Les dépenses combinées du ménage sur le logement et d'autres biens sont aussi sujettes aux contraintes du revenu. Dans le choix du logement, les ménages doivent trancher entre un certain niveau de qualité du logement et un emplacement convenable. Le terme de l'emplacement représente un compromis entre le coût du logement et le coût du transport pour le travail et la proximité des endroits où on peut faire des courses. Au même moment, les

ménages ont des préférences différentes en ce qui concerne les unités de logements. Ces préférences peuvent être représentées par le prix que chaque ménage est prêt à payer pour chaque type de logement (Broune, 1981)

En général, la demande de logement est le total des dépenses de logement des ménages et des investissements publics (dans un pays, région ou ville). Selon (Laferrère et le Blanc, 2002), la demande de logement d'un ménage est la quantité de logement consommée par ce ménage (par exemple le nombre de mètres carrés). Ainsi, le niveau de la demande de logement dépendra d'autres variables telles que le taux de croissance de la population et sa structure démographique (telle que la taille du ménage, l'âge du chef de ménage...).

(Dittgen, 2003) a montré qu'il existe une liaison très étroite, quasi linéaire entre la taille des logements et le nombre de leurs occupants initiaux. Ceci s'explique par le fait que les ménages achètent ou louent en fonction de leurs revenus, mais tout autant en fonction du nombre de leurs membres. Selon l'auteur, le choix du logement n'est pas seulement déterminé par la taille des ménages, mais aussi leur structure par âge. Il est cependant important d'ajouter à ces caractéristiques la mobilité des ménages ainsi que leur fécondité.

L'estimation de la demande de logement est donc basée sur la projection de la population et la composition des ménages. Il est difficile dans de telles conditions de déterminer les préférences pour les types de logement, les groupes de revenu et les différentes localisations (emplacements). Un outil utile est le concept de l'élasticité de la demande qui est utilisé en économie. Le terme de l'élasticité fait référence à la proportion dans laquelle la demande de logement varie, variation qui résulte du changement d'une unité du niveau de certaines variables telles que le revenu.

Les estimations des élasticités de la demande dans les pays développés ont été revues par (Mayo, 1981), (Ingram, 1984), (Malpezzi et Mayo, 1985) et (Groottaert et Dubis, 1986). Toutes ces études aboutissent à la même conclusion : les élasticités de la demande de logement varient largement entre pays dans le temps. Aux Etats-Unis, par exemple, les estimations de l'élasticité du revenu sont dans l'ordre de 0,55 à 1,63 (Mayo, 1981) tandis que les valeurs correspondantes dans les régions en développement sont dans de 0,2 à 0,8 (Malpezzi et Mayo, 1985). Ceci signifie que la demande globale de logement varie en fonction du niveau de développement.

A Dakar, c'est le cout élevé du logement qui favorise l'agrandissement de la taille des ménages (Antoine, 1997). En effet, ne peut vivre à Dakar qui veut. Il faut disposer de moyens pour acquérir une maison ou en louer. Ceux qui n'ont pas ces moyens sont obligés de vivre dans un ménage d'accueil. Le cout du logement étant également fonction du nombre de pièce disponibles, les plus aisés économiquement qui habitent dans les grandes maisons (avec beaucoup de pièces). Qui sont prédisposés à accueillir davantage de personnes et par conséquent à être de plus grande taille.

Sur le plan démographique, nous notons que l'âge du chef de ménage est corrélé avec l'agrandissement de la taille des ménages par la pratique de l'accueil des petits enfants et des collatéraux dans le cadre de la solidarité familiale.

Le fait d'être un homme ou une femme chef de ménage a des répercussions à la fois sociales et économiques. Selon les recommandations des Nations Unies, « *dans un couple « l'homme doit systématiquement être déclaré chef de ménage, à moins que la femme vive seule ou sans homme adulte présent* » (Tichit, 1994. P. 19). Les femmes se retrouvent chefs de ménage dans les situations telles que décès du mari, instabilité matrimoniale, absence du mari parti en migration, pratique de non cohabitation des conjoints, ménage ne comptant pas d'homme adulte. Les femmes, vivant le plus souvent une situation économique moins favorable que les hommes, ne peuvent pourvoir aux besoins d'un grand nombre de personnes. Les ménages ayant une femme à leur tête (ménages féminins) sont de taille plus réduite que ceux dirigés par un homme, avec environ deux personnes en moins. Leur taille moyenne oscille entre 3 et 4,5 et tend, comme celle des autres ménages à augmenter légèrement (Locoh, 1988).

Sur le plan de l'habitation, le nombre de pièces disponibles permet d'apprécier le degré d'exiguïté et de promiscuité. Il a une forte influence sur la taille des ménages. Pour (Wakam, 1997), « le nombre de pièces dont dispose le ménage se révèle être nettement et dans toutes les strates, le facteur socioéconomique le plus déterminant ». Cette variable est fortement associée à l'extension des ménages. En effet, plus ce nombre est élevé, plus grande est la probabilité que le ménage accepte accueillir des personnes extérieures au manque de chambre à coucher (manque d'espace). Surtout si le chef de ménage veut éviter la promiscuité. Les ménages étendus sont ceux dont le logement dispose de plus de trois pièces.

L'espérance de vie active influence aussi la perception de la demande de logement à travers le statut d'occupation du logement, notamment les statuts de locataire et de propriétaire. De ce fait, selon qu'un individu ait encore beaucoup d'années à vivre ou pas (dans l'activité ou pas), la question de se construire ou de louer un logement se pose. Les individus dont le nombre d'années à vivre est encore important (les jeunes) ont tendance à privilégier la location car ils se disent avoir encore du temps pour accumuler les ressources et se construire, plus tard la maison de leurs rêves. A l'opposé, les individus dont la vie restante est faible sont plutôt enclins à occuper des logements dont ils sont propriétaires et dont la qualité serait le plus souvent bonne. Entre ces deux situations que nous pouvons qualifier d'extrêmes, il existe des situations intermédiaires qui se résument au fait que la demande de logement par les chefs de ménage, diminuerait au fur et à mesure que l'espérance de vie se réduit. La situation ainsi décrite s'observe mieux chez les jeunes qui sortent des grandes écoles de formation (ENS, ENAM, EMIA, IFORD, INJS, POLYTECH...); ceux-ci mettent généralement leurs premiers avoirs monétaires à l'achat d'un lopin de terre qui restera en attente de construction pendant une période plus ou moins importante.

La littérature sur le logement en Afrique est abondante cependant, très peu de démographes ont abordé la question des facteurs associés à la perception de la demande de logement des chefs de ménage en Afrique en général et au Cameroun en particulier. Parmi leurs publications, les relations entre le logement et l'insertion des migrants en milieu urbain, les effets néfastes de la croissance urbaine sur la qualité de la vie en milieu urbain et les impacts de la conjoncture économique sur le logement semblent prédominer.

Concernant l'insertion des migrants et le logement en milieu urbain, l'étude menée par Maminirina T. A dans le cadre de sa formation à l'IFORD en 1997, intitulée « l'accès au premier logement à Yaoundé » et basée sur une approche biographique a montré que, l'accès au premier logement dans cette capitale africaine, est soumis à l'influence de quatre catégories de variables: les variables liées aux caractéristiques fixes (lieu de naissance, âge, sexe, rang de la naissance), les variables liées à l'environnement résidentiel (type de logement, type de construction, statut d'occupation du logement, le type de quartier, le lien de parenté avec le chef de ménage et le niveau d'instruction), les variables liées au cycle de la famille (état matrimonial, descendance/fratrie) et les variables liées à l'économie (statut d'activité, effet de période). De même, Ngoy Kishimba et Kuépie M., dans un article publié dans la Chaire Quételet, en 1999, intitulé « *Insertion et mobilité résidentielle à Yaoundé* »

montrent que les facteurs socio économiques sont déterminants dans le processus d'insertion urbaine et aussi dans celui de la mobilité résidentielle; selon eux, l'accès au logement se détermine avec les conditions de vie liées au changement de statut économique (obtention d'un emploi) et le statut matrimonial (surtout chez les femmes migrantes) ou la naissance d'un enfant de plus. En outre, (Philippe A.; Philippe Bocquier P.; Fall A. S. ; Guisse Y. M.; Nanitelamio J, 1991) s'intéressent à l'itinéraire résidentiel et à l'accès au logement, à l'itinéraire professionnel, à la vie matrimoniale, et aux réseaux sociaux. Ils aboutissent à la conclusion selon laquelle les solidarités familiales à Dakar assurent aux individus la survie à la crise, au prix d'une densification plus prononcée des logements car, les réseaux sociaux et de parenté ont amoindri les effets de compression d'emplois et de réduction des revenus.

Sur le plan des effets néfastes de la croissance urbaine sur l'habitat, (Rakoto, 1985) montre que la croissance urbaine de Grand Antananarivo est à l'origine de nombreux problèmes urbains parmi lesquels l'émergence «d'un type de quartier nouveau (bidonville)» et les conséquences de la forte croissance démographique (le surpeuplement des habitations, la forte demande en services sociaux de base, la rurbanisation de la ville). De même, (Aberiji, 1986), montre que la croissance démographique de Kinshasa a été à l'origine d'une forte demande en logement et en équipement dont la seule réponse possible proposée par la population kinoise a été le développement de l'habitat par auto construction non planifié, en d'autres termes, le développement des quartiers à habitats non ou sous intégrés. En outre, il montre aussi que malgré l'effet avantageux (propriété, la sécurité d'une exclusion), ce type d'habitat est un handicap pour la salubrité et l'ordre urbain.

Les effets de la crise économique sur le logement ont été analysés par plusieurs auteurs. Ainsi, Bocquier dans «Crise et accès au logement dans les pays africains», montre que la population de la plupart des grandes villes africaines s'est accrue très rapidement au cours des quarante dernières années, et les pouvoirs publics ont dû faire face, surtout dans la période suivant l'indépendance, à un afflux massif de population. La production de logement n'a pu suivre la demande. Parfois l'afflux a été tel que l'habitat irrégulier est devenu dominant.

La taille moyenne des ménages camerounais a évolué de 5,3 en 1991, 4,9 en 1998 et qui se stabilise à 4,8 en 2004, selon le sexe du chef de ménage, on constate que les ménages à chefs masculins disposent d'une taille moyenne relativement élevée, quelle que soit la période. En effet, en 1991, elle est de 5,5 et diminue de 0,5 en 1998, puis reste constante sur la période 1998-2004 (EDSC I, II et III). Elle influence la demande de logement des chefs de

ménage. Pour (Dittgen, 2005), le nombre moyen de personnes par ménage à Paris, a diminué. La taille s'est considérablement réduite durant le demi-siècle passé, comme partout en France et dans les pays développés d'une façon générale; cette réduction de la taille des ménages s'est accompagnée d'une augmentation de la taille des logements dont le nombre moyen de pièces est de 2,36. En Afrique, (Antoine, 1991), montre que la taille moyenne de l'ensemble des ménages est passée de 4,2 personnes en 1955 à 8,3 personnes en 1989. Ces différents indicateurs mettent bien en évidence l'augmentation de la taille moyenne des ménages, qui a doublé en l'espace de 34 ans, c'est-à-dire en un peu plus d'une génération. L'une des conséquences de cette augmentation de la taille des ménages est la pression sur le marché de logements dans les grandes villes africaines liées à la densification de ces derniers et au renforcement de la promiscuité résidentielle.

2.4- cadre conceptuel et hypothèse générale

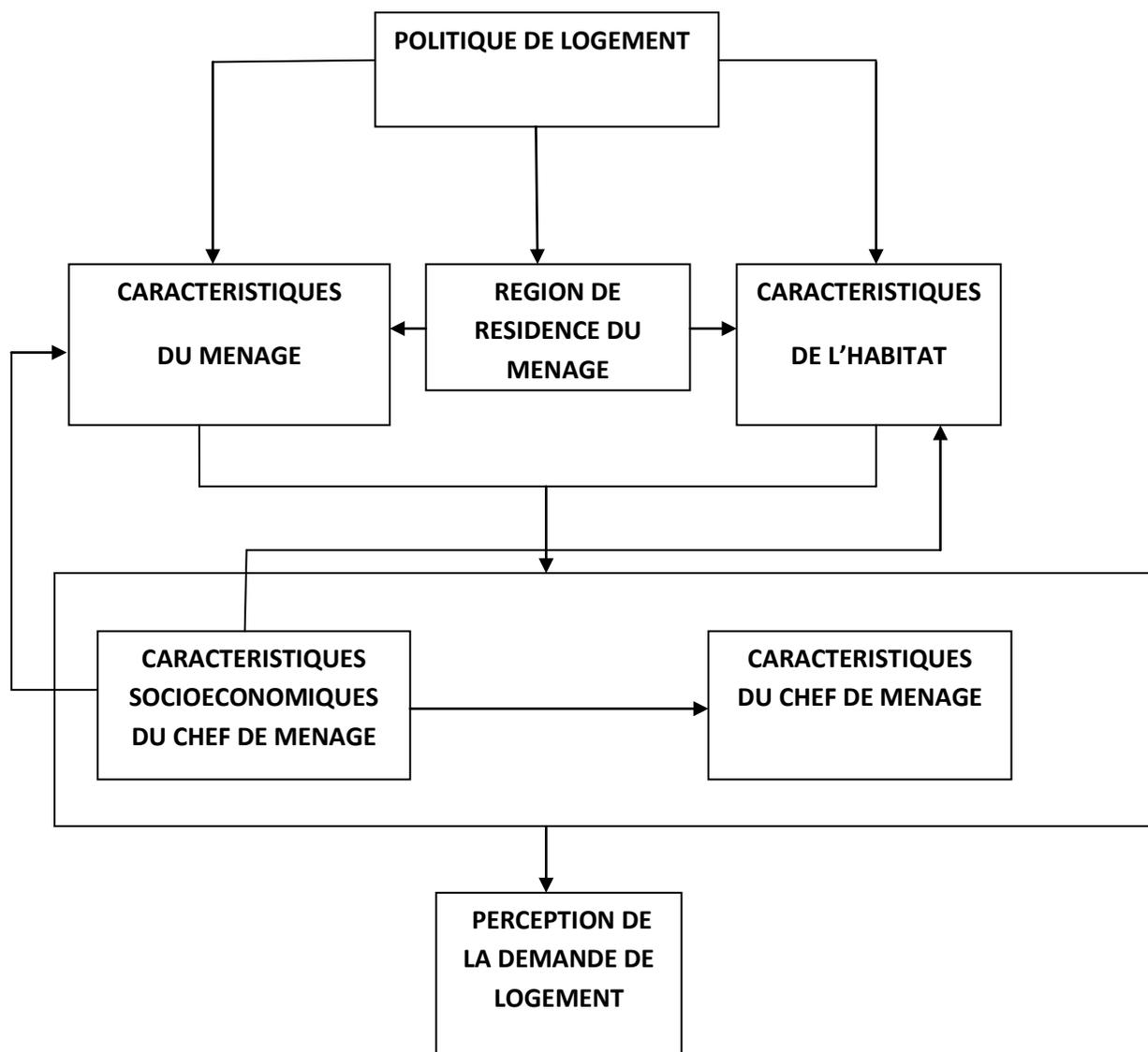
2.4.1- hypothèse générale

L'hypothèse générale qui sous-tend cette étude est la suivante : La politique de logement du pays, la région de résidence du ménage, les caractéristiques du ménage, les caractéristiques de l'habitat, ont une influence sur la perception de la demande de logement cette influence passe par les caractéristiques sociodémographiques, socioculturelles du chef de ménage et les caractéristiques socioéconomiques.

POSTULAT

Nous optons pour les deux villes de Yaoundé et de Douala. Vu la forte croissance démographique que connaît ces villes, nous postulons que la perception de la demande de logement est différente dans ces deux villes. Selon Strassman,P.W,2004 les chefs de ménages ont presque les mêmes caractéristiques face à la demande de logement

Figure 2.1 : SCHEMA CONCEPTUEL des facteurs associés à la perception de la demande de logement



2.4.2- Définition des concepts

La politique du logement

C'est l'ensemble des mesures prises et des moyens mis en œuvre par les pouvoirs publics pour adapter l'offre de logement aux besoins. Elle comporte des mesures réglementaires (normes d'habitabilité, de confort), des recherches techniques et économiques, la mise au point de mécanismes de financement et de dispositions fiscales visant à encourager et à orienter la construction de logement. Nous l'appréhendons dans cette étude par l'offre de logement.

Région de résidence

La région désigne une entité géo-administrative. Au Cameroun, chaque région présente une certaine homogénéité socioculturelle. Cependant, l'on note des particularités sur les plans physique, humain, économique et culturel entre régions, pouvant influencer la demande de logement des chefs de ménage. Nous l'appréhendons dans cette étude par la région de résidence des ménages.

Caractéristiques de L'habitat

Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Merlin et de Choay (1996) l'habitat en milieu urbain est la "part d'un tissu bâti spécialement affectée au logement des habitants, et qui constitue en général la fonction principale des villes, associée ou non avec d'autres fonctions. La fonction de résidence revêt des formes extérieures, une structure interne et des modes d'occupation du sol extrêmement variés selon les régions, les villes, les quartiers".

La morphologie et l'évolution de l'habitat reflètent très largement celles des mentalités, des moyens d'existence et des modes de vie.

On admet que l'habitat urbain est constitué par la somme équilibrée:

- de l'infrastructure de voirie et réseaux divers;
- des équipements collectifs: bâtiments et espaces libres publics (ou prolongements sociaux);
- de l'habitation.

L'ensemble est nécessairement lié à des zones d'activités, de culture et de loisirs.

Pour l'Encyclopédie Universalisé (1989) "L'habitat n'est pas qu'un toit-abri, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé. Il permet à l'homme de satisfaire ses besoins physiologiques, spirituels et affectifs; il le protège des éléments hostiles et étrangers". Cette définition est semblable à celle proposée par Anizon et Popesco (1985) pour qui les infrastructures et la superstructure font partie de l'habitat. Les infrastructures comprennent la voirie, l'accès aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'éclairage public, le système d'évacuation des eaux usées, le terrassement des parcelles et de la voirie ainsi que le parcellaire (c'est-à-dire la surface bâtie); la superstructure a trait au principe de construction de l'habitation (construction par des professionnels du bâtiment ou auto-construction) et aux matériaux de construction. Dans cette étude nous l'appréhenderons par le standing du logement.

Caractéristiques du ménage

Elles sont perçues comme des éléments qui traduisent la position sociale et la capacité matérielle et financière du ménage pouvant influencer la demande de logement. Nous l'appréhendons à travers les caractéristiques socioéconomiques et sociodémographiques du ménage.

Caractéristiques sociodémographiques et culturelles du chef de ménage

Il s'agit des caractéristiques liées au chef de ménage susceptible d'influencer la demande de logement dans le cadre de travail nous retenons les variables sociodémographiques des chefs de ménage nous l'appréhendons à travers les caractéristiques sociales du ménage.

Caractéristiques socioéconomiques du chef de ménage

Elles sont perçues comme des éléments qui traduisent la position sociale et la capacité matérielle et financière du chef de ménage pouvant influencer la demande de logement. Nous l'appréhendons à travers les caractéristiques sociales du ménage.

Le logement :

Il n'existe pas de définition unique, simple et concise du terme «logement ». Qu'il prenne la forme d'un petit appartement loué, d'une maison cossue ou d'un taudis, le logement évoque une multitude de réalités différentes, tant dans les apparences extérieures que dans sa signification et ses rôles les plus essentiels.

Selon le petit Robert (1976) le logement est tout local à usage d'habitation ; et plus spécialement la partie de maison, d'immeuble ou l'on réside habituellement. Pour les économistes, le logement est un flux hétérogène de services à partir d'une réserve de capital. Les unités discrètes de cette réserve varient entre elles, et leur capacité productive évolue à mesure que le temps passe et que les villes se transforment (Strassman, 2004)

Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Merlin et de Choay (1996), le logement est "un local ou un ensemble de locaux formant un tout, destiné à l'habitation, et où habitent ensemble plusieurs personnes, qu'elles aient ou non des liens de parenté entre elles, qui constituent un ménage". Les membres d'un ménage qui partagent un logement y ont le plus souvent des activités communes à l'occasion des repas, des loisirs, etc.

Pénurie de logements / crise du logement

Il existe une différence entre les termes "pénurie de logements" et "crise du logement". Pour Poirier et Petit (2004), le terme "pénurie de logements" fait référence à un déséquilibre général entre l'offre et la demande de logements locatifs. Le terme "crise du logement", plus inclusif, fait référence à un ensemble de problématiques, notamment la pénurie de logements, la grande part budgétaire consentie par les ménages à faible revenu pour se loger, la discrimination, le manque de logements sociaux, le mauvais état des logements, etc.

Demande de logement

La demande de logement est en général le total des dépenses de logement des ménages et des investissements publics (dans un pays, région ou ville). Selon Laferrère et le Blanc (2002), la demande de logement d'un ménage est la quantité de logement consommée par ce ménage (par exemple le nombre de mètres carrés).

La demande de logements est à la fois plurielle et évolutive. Le logement souhaité par un étudiant n'est pas celui qui convient à un couple. De même une famille nombreuse se trouvera à l'étroit dans un «deux-pièces-cuisine» prévu pour de jeunes mariés. Cette demande est évolutive dans le temps, les individus et les groupes souhaitant passer d'un logement insalubre à un logement décent pour obtenir plus de confort dans leur nouveau logement.

Satisfaire donc à la demande en logements ne revient pas à permettre à chacun d'acquérir une parcelle d'habitation. Le logement suppose deux choses essentielles que sont l'intimité et les fonctions de métabolisme humain.

Dans le cadre de ce travail, la demande de logement est définie comme étant le statut d'occupation du chef ménage qui est en besoin de logement (quel que soit son statut d'occupation).

2.5- Cadre d'analyse

L'hypothèse générale étant déjà posée, il importe maintenant de construire une théorie auxiliaire, encore appelée cadre d'analyse qui découle directement du cadre conceptuel.

2.5.1- Hypothèses spécifiques et schéma d'analyse

Les hypothèses spécifiques à vérifier dans cette étude sont les suivantes :

H1 : la ville de résidence influence significativement la perception de la demande de logement des chefs de ménage. Autrement dit, les chefs de ménage résidant à Yaoundé ont plus de risque d'être demandeur que ceux de Douala ;

H2 : le niveau de vie du ménage influence significativement la perception de la demande de logement des chefs de ménage. Autrement dit, les ménages ayant un niveau de vie faible, moyen ont plus le risque d'être demandeur que ceux ayant un niveau de vie élevé ; En effet, ne peut vivre à Dakar qui veut. Il faut disposer de moyens pour acquérir une maison ou en louer. (Antoine, 1997).

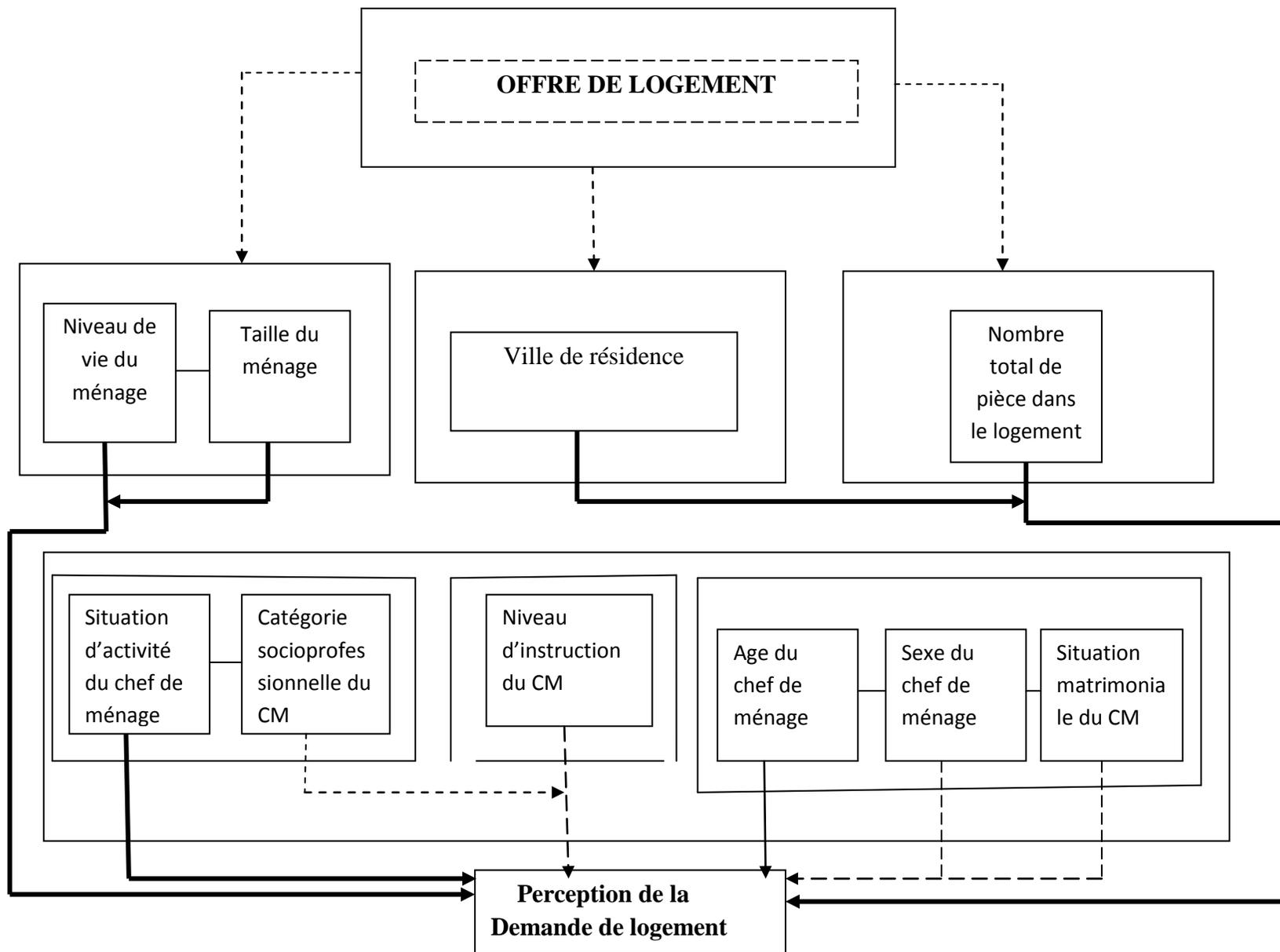
H3 : le nombre total de pièce dans le logement influence significativement la perception de la demande de logement des chefs de ménage. Autrement dit, les chefs de ménage qui habitent les logements à 1 pièce, 2 pièces ont plus de risque d'être demandeur ; Sur le plan de l'habitation, le nombre de pièces disponibles permet d'apprécier le degré d'exiguïté et de

promiscuité. Pour (Wakam, 1997), « le nombre de pièces dont dispose le ménage se révèle être nettement et dans toutes les strates, le facteur socioéconomique le plus déterminant ».

H4 : L'influence de la situation d'activité sur la perception de la demande de logement des chefs de ménage est significative. Autrement dit le chef de ménage actif influence négativement la demande de logement et le risque est plus élevé chez les inactifs ; l'accès au logement se détermine avec les conditions de vie liées au changement de statut économique (obtention d'un emploi). (Ngoy Kishimba et Kuépie M, 1999)

H5 : La perception la demande de logement est essentiellement expliquée par l'âge du chef de ménage. Autrement dit le risque de demander un logement diminue au fur et à mesure que l'âge du chef de ménage augmente ; Sur le plan démographique, nous notons que l'âge du chef de ménage est corrélé avec l'agrandissement de la taille des ménages par la pratique de l'accueil des petits enfants et des collatéraux dans le cadre de la solidarité familiale.

Figure 2.2 : SCHEMA D'ANALYSE



Conclusion partielle

A la fin de ce chapitre dont les objectifs sont de faire le point sur les considérations théoriques des perceptions de la demande de logement et de présenter la littérature existante en matière de logement, nous retenons tout d'abord que la demande de logement entretiendrait des relations avec des variables sociodémographiques comme l'âge du chef de ménage, son niveau d'instruction, son sexe. En outre, Nous retenons que la littérature sur la demande de logement est peu abondante et relève d'autres sciences sociales notamment de la géographie, l'économie ou la sociologie; les écrits sur la demande de logement en démographie n'étant pas très rependus. Néanmoins l'exploitation de ce qui existe en termes de littérature nous a permis d'élaborer des hypothèses de recherche et le cadre conceptuel et le cadre d'analyse. Il ne nous reste plus qu'à préciser la méthodologie de travail, objet du chapitre suivant.

CHAPITRE III: METHODOLOGIE

La méthodologie retenue dans le cadre de cette étude est basée sur l'analyse, par des méthodes statistiques, des données de la troisième enquête camerounaise auprès des ménages. L'objectif de ce chapitre est d'exposer les différentes méthodes d'analyses qui ont servies de base pour la recherche des facteurs déterminants des perceptions de la demande de logement dans les villes de Yaoundé et de Douala et de faire une description de l'indicateur perception de la demande de logement. Afin d'atteindre cet objectif, nous nous sommes intéressés tour à tour à la source de données, au mode de traitement des données, à la méthode d'analyse desdites données, à l'évaluation de la qualité de ces données et à l'analyse descriptive univariée de la demande de logement.

3.1. Source de données

Les données utilisées dans le cadre de cette étude sont celles de la troisième enquête camerounaise auprès des ménages (ECAM3) réalisée en 2007 sur toute l'étendue du territoire national.

3.1.1 Contexte de réalisation de l'enquête

La troisième enquête camerounaise auprès des ménages a été réalisée par l'Institut National de la Statistique. Les travaux de terrain ont été effectués entre Janvier et Février 2007 et l'étude avait été commanditée par le Gouvernement camerounais afin d'obtenir les indicateurs nécessaires pour le suivi et l'évaluation de la stratégie nationale de réduction de la pauvreté (DSRP) et des objectif du millénaires pour le développement (OMD).

3.1.2. Objectifs de l'enquête

L'objectif principal poursuivi par cette enquête était d'actualiser le profil de pauvreté et les indicateurs des conditions de vie des ménages établis en 2001 ; et d'évaluer l'impact des principaux programmes et politiques mis en œuvre dans le cadre de la lutte contre la pauvreté. Plus spécifiquement, il s'agissait de :

- Etudier la pauvreté sous toutes ses formes aux niveaux national et régional : pauvreté monétaire, pauvreté en termes de conditions de vie des ménages, pauvreté de potentialités et pauvreté subjective. Etablir les corrélations entre ces différentes formes de pauvreté ;
- Etudier la dynamique de la pauvreté depuis 1996, notamment entre 2001 et 2006, en vue d'évaluer l'effet des politiques macro-économiques de ces dernières années sur les conditions de vie ;
- Evaluer la demande d'éducation et identifier ses principaux déterminants ;
- Apprécier le phénomène du travail des enfants de 5 à 17 ans révolus ;
- Produire les données de base pour l'amélioration des diverses statistiques officielles à mettre à la disposition du public.

3.1.3. Champ et unité statistique de l'enquête

Les opérations de la troisième enquête camerounaise auprès des ménages concernaient l'ensemble des ménages ordinaires résidant sur toute l'étendue du territoire national à l'exception des ménages des membres du corps diplomatique.

Les unités d'observation étaient en même temps le ménage et les individus mais cependant, les analyses ont été faites uniquement sur les ménages.

3.1.4. Population cible

La population ciblée par l'étude est l'ensemble des chefs de ménage des deux villes prises ensemble, de Yaoundé et de Douala de plus de quinze ans, enquêtés lors d'ECAM-2007. La population cible a un effectif respectivement de 1257 individus pour les villes prises ensemble, 677 et 580 individus pour les deux villes prises individuellement. Qui pensent au moment de l'enquête que le logement fait parti des besoins minimums pour avoir une condition de vie correcte.

3.1.5. Description du questionnaire

Le questionnaire élaboré pour la collecte des informations auprès des ménages s'adressait aux chefs de ménage et était composé de treize modules ayant des objectifs divers. Le sixième module était consacré au logement. En effet, L'ECAM3 étant, comme les

précédentes, une enquête à objectifs multiples, son questionnaire est articulé autour d'un certain nombre de modules correspondant aux domaines d'investigation en fonction des objectifs retenus. Les différentes sections abordées touchent, entre autres, les domaines ci-après : la santé des membres du ménage, l'éducation, l'emploi et les revenus, les travaux domestiques et le travail des enfants, le standing et les équipements des ménages, le patrimoine, l'environnement du ménage, la mobilité résidentielle et les migrations, l'accessibilité aux infrastructures de base, l'agriculture et les activités du monde rural, la gouvernance et la corruption, le tourisme interne, les dépenses et la consommation finale du ménage.

3.1.6. Echantillonnage

3.1.6.1. Base de sondage

La base de sondage utilisée dans le cadre de cette enquête est constituée des zones de dénombrement (ZD) obtenues lors de la cartographie du troisième recensement général de la population et de l'habitat réalisé au Cameroun en 2005 par le Bureau Central des Recensements et des Etude de population.

Le plan de sondage appliqué est de type aléatoire stratifié à deux degrés. La stratégie de tirage étant différente selon qu'on se trouve dans les grandes métropoles ou dans les régions. En effet, dans la ville de Yaoundé, chaque arrondissement a été considéré comme une strate de sondage à part en vue d'une distribution géographique équitable de l'échantillon. Au premier degré et dans chaque strate, les zones de dénombrement ont été tirées et au second, un échantillon de ménages a été tiré dans chaque zone de dénombrement sélectionné au premier degré.

Les strates ont été faite dans le souci de disposer des analyses de pauvreté au niveau national et régional. Dans les deux principales métropoles, deux strates urbaines ont été définies tandis que chacune des dix régions était constituée d'une strate urbaine (grandes villes de plus de 50000 habitants), d'une strate semi-urbaine (petite ville de 10000 à 50000 habitants) et d'une strate rurale (petites localités de moins de 10000 habitants). Au total, l'enquête s'est déroulée sur trente et deux strates.

3.1.6.2. Taille et tirage de l'échantillon

Douze ménages par zones de dénombrement à Douala et Yaoundé et de 18 ménages dans le reste du pays sauf dans les zones de dénombrement ayant fait l'objet de l'enquête pilote. En effet dans celles-ci, 18 ménages ont été tirés à Douala et Yaoundé contre 24 ménages dans le reste du pays. Sur cette base 12609 ménages et 742 zones de dénombrement ont été retenus pour l'enquête. Le tableau 3.1 illustre la répartition par région de ces ménages et zones de dénombrement.

Tableau 3. 1 : Répartition des Ménages et Zones de Dénombrement enquêtés par région

Région	Nombre de ménages enquêtés	Nombre de ZD Dénombrées
Douala	1260	100
Yaoundé	1248	100
Adamaoua	600	32
Centre	855	46
Est	618	33
Extrême-Nord	1665	90
Littoral	726	39
Nord	864	46
Nord-Ouest	1575	85
Ouest	1362	73
Sud	582	31
Sud-ouest	1254	67
Total	12609	742

Source : INS 2009, Rapport ECAM3.

3.2. Évaluation de la qualité des données

L'échantillon de personnes interrogées dans le cadre de l'Enquête par sondage du Cameroun n'est qu'un lot parmi tant d'autres qui auraient pu être choisis au sein de la même population, en utilisant la même composition et la même taille. Chacun de ces échantillons aurait donné des résultats légèrement différents de ceux de l'échantillon réellement choisi.

Les estimations obtenues à partir des données d'ECAM 3 sont sujettes à deux types d'erreurs: les erreurs de mesure et les erreurs de sondage. Les erreurs de mesure sont relatives à la mise en œuvre de la collecte (omission des ménages sélectionnés, erreurs de contenu) et de l'exploitation des données (erreurs lors de la saisie des données). Si des précautions sont prises pour éviter les erreurs de mesure (formation des agents enquêteurs, pratique de la double saisie des questionnaires, etc.), il est important d'évaluer celles-ci. Néanmoins, avant l'utilisation des données provenant, d'ECAM 3 (2007) il convient d'évaluer la qualité des informations qui y sont contenues afin de cerner la portée des résultats qui en découleront.

3.2.1. Evaluation interne

3.2.1.1. Evaluation des taux de non-réponse

Les non-réponses proviennent soit de l'enquêté(e) qui refuse de répondre à une question, soit de l'enquêteur par omission ou par erreur de remplissage, soit d'une erreur de saisie. Nous présentons dans le tableau 3.1, le taux de non-réponse correspondant à chaque variable. Ces taux sont négligeables car tous inférieurs au seuil autorisé de 10%

Pour les autres variables présentant un taux de non-réponse non strictement nul, nous admettons que les insuffisances dénotées ne sont pas de nature à biaiser les résultats. Nous avons l'effectif de 1257 parce que nous avons filtré par la variable statut d'occupation dans notre base nous sommes resté juste avec les locataires qui sont susceptibles de penser à demander un logement.

Tableau 3.2 : Taux de non-réponses des différentes variables

VARIABLES	CAS VALIDES	CAS MANQUANTS	TAUX DE NON-REPOSE (%)
Perception de la demande de logement	1257	0	0
Taille du ménage	1257	0	0
Nombre de pièce dans le logement	1257	0	0
Niveau de vie du ménage	1257	0	0
Ville de résidence	1257		0
Situation d'activité du CM	1257		0
Catégorie socioprofessionnelle du CM	1257	0	0
Age du CM	1257	0	0
Sexe du CM	1257	0	

Situation matrimoniale du CM	1257	0	0
Niveau d’instruction du CM	1257	0	0

Source : Exploitation des données d’ECAM3-2007, Cameroun.

3.2.1.2. Evaluation des données sur l’âge des chefs de ménage

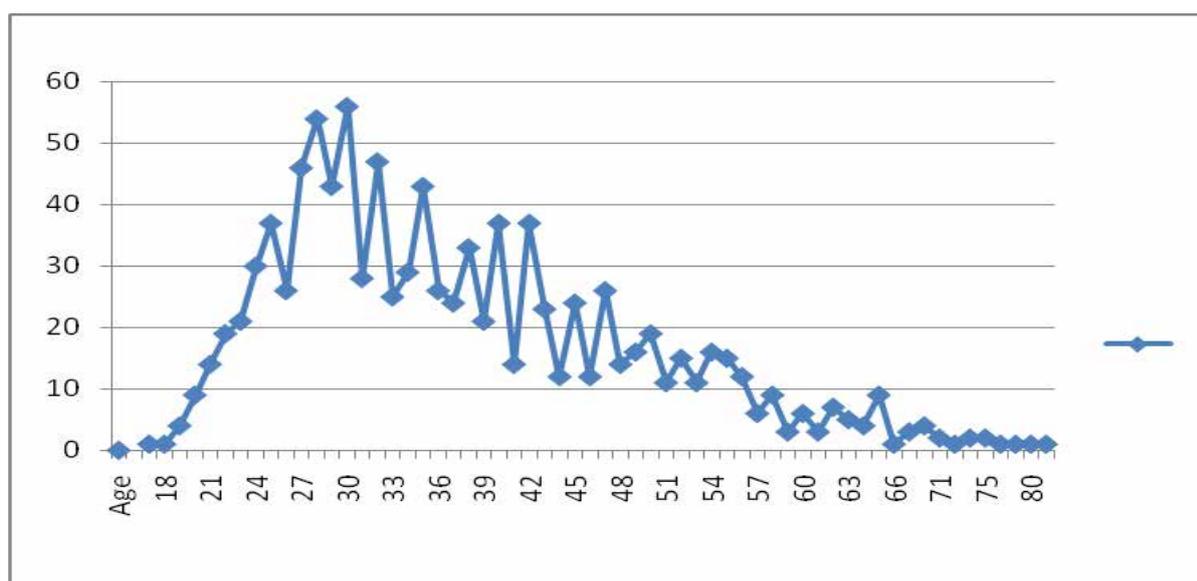
Une distribution par année d’âge des effectifs des chefs de ménage permet d’apprécier la qualité des données recueillies sur leur âge. La déclaration de l’âge peut être appréciée soit à partir des méthodes graphiques, soit à partir des méthodes statistiques (numériques).

a) Méthode graphique

Le graphique (3.1) présente les effectifs des chefs de ménage en fonction de leur âge à l’enquête.

Nous pouvons dire que les déclarations des âges des chefs de ménage n’ont pas été bien faites, car l’on constate de grandes distorsions sur la courbe des effectifs. En effet, il y a une préférence pour les âges ronds (se terminant par 0 ou 5) et une répulsion prononcée pour certains âges impairs (21, 27, 39 et 45 ans)

Graphique 3.1 Effectifs des chefs de ménage en fonction de l’âge



Source : Exploitation des données d’ECAM-2007, Cameroun

Pour s'en convaincre, nous recourons aux méthodes numériques d'évaluation de la qualité des données sur l'âge. Plusieurs méthodes statistiques existent pour apprécier les distorsions observées. L'indice retenu ici est l'*indice de Myers*.

b) Méthode numérique : Indice de MYERS

L'indice de Myers mesure la répulsion ou l'attraction pour chacun des chiffres compris entre zéro et neuf.

Myers a donc proposé de calculer pour chacun de ces chiffres un "effectif remanié" qui, s'il n'y avait aucune préférence ou aversion, serait égal à 10% de l'effectif total remanié. A cet effet, l'écart éventuel entre l'effectif remanié (en pourcentage) et 10 traduirait donc soit l'attraction (signe positif) ou la répulsion (signe négatif) pour un chiffre donné. La somme des écarts en valeur absolue des pourcentages de chacun des effectifs remaniés avec l'effectif théorique 10 constitue l'indice de MYERS.

Si les déclarations d'âge sont exactes, tous les effectifs remaniés sont à peu près égaux et l'indice est presque nul. Sa valeur est d'autant plus élevée que les préférences ou aversions pour les âges se terminant par certains chiffres sont plus grandes. Sa valeur maximale est atteinte lorsqu'il y a préférence pour tous les âges se terminant par un seul et même chiffre, et vaut alors 180 (GENDREAU, 1993).

Le procédé de calcul est le suivant :

Etape 1 : On calcule les sommes S_u des effectifs des personnes de 10 ans et plus, dont les âges se terminent respectivement par chacun des chiffres de 0 à 9.

Soit $P(10d+u)$, l'effectif des personnes dont l'âge a pour chiffre des dizaines « d » et pour chiffre des unités « u » :

$$\sum_{d=1}^{d_{\max}} P(10d + u)$$

Etape 2 : On calcule de même les sommes S'_u pour les 20 ans et plus :

$$S'_{u=}$$
$$\sum_{d=2}^{d_{\max}} P(10d + u)$$

Etape 3 : Les effectifs remaniés de Myers sont les quantités T_u définies par :

$$T_u = (u+1) S_u + (9-u) S'_u$$

Étape 4 : On calcule l'effectif remanié total T

Étape 5 : Calcul de l'indice de Myers

$$I_M = \frac{\sum_{u=0}^9 T_u}{\sum_{u=0}^9 |100 \frac{T_u}{T} - 10|}$$

Tableau 3.3 : Calcul de l'indice de MYERS pour l'ensemble des deux villes

U	SU	U+1	S'U	9-U	TU	100*TU/T	100*TU/T-10	Indice de Myers
0	170	1	119	9	1199	12,97	2,97	2,97
1	114	2	58	8	608	6,58	-3,42	3,42
2	148	3	106	7	1117	12,08	2,08	2,08
3	98	4	66	6	744	8,05	-1,95	1,95
4	121	5	63	5	780	8,44	-1,56	1,56
5	147	6	93	4	1152	12,46	2,46	2,46
6	91	7	53	3	712	7,70	-2,30	2,3
7	120	8	60	2	968	10,47	0,47	0,47
8	129	9	61	1	1096	11,85	1,85	1,85
9	119	10	44	0	870	9,41	-0,59	0,59
total	1257		723		9246			19,65

Source : Exploitation des données d'ECAM-2007, Cameroun.

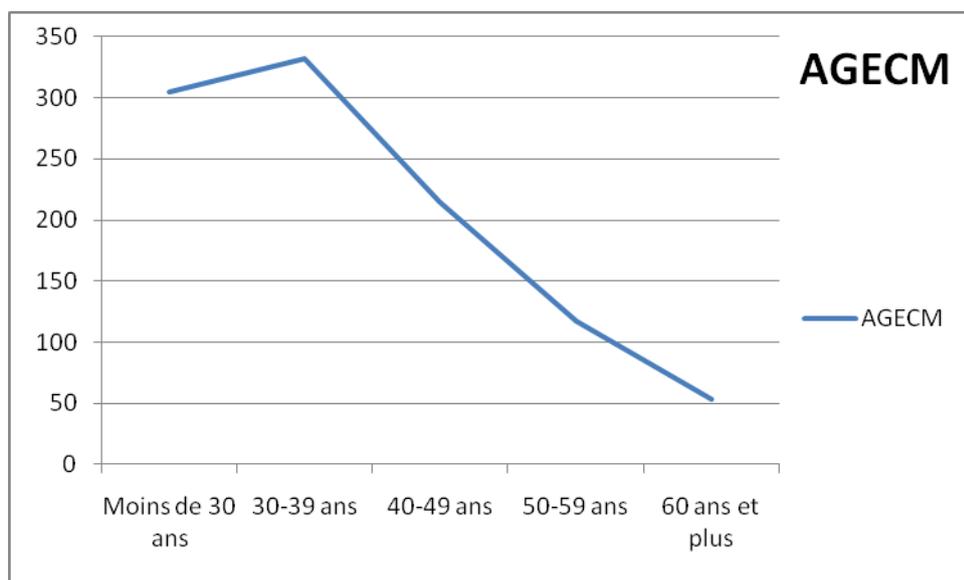
Nous remarquons que, les âges se terminant par 0, 2, 5, 7 et 8 sont attractifs tandis que ceux des âges se terminant par 1, 3, 4, 6, et 9 sont répulsifs (tableau 3.3). En revanche, ce sont les âges se terminant par 0, Après calcul, nous trouvons $I_M=19,65$ pour l'ensemble des deux villes prises ensemble, Cette valeur de l'indice de Myers est très élevée, mais montre qu'il y a quand même quelques mauvaises déclarations d'âges. Il faut relever qu'il y a une meilleure déclaration des âges de la part des chefs de ménage. Ce résultat confirme les premières analyses faites avec la méthode graphique tout en donnant d'autres précisions.

Une des techniques utilisées pour redresser les données consiste à faire des regroupements des âges en groupes d'âges.

Passage aux groupes d'âges décennaux

Le graphique 3.2 montre qu'après le regroupement d'âges des enquêtés en groupes d'âges quinquennaux, les distorsions liées aux problèmes de déclaration de l'âge s'atténuent. En effet, les effectifs des chefs de ménage croissent pour atteindre un maximum, puis décroissent régulièrement avec l'âge.

Graphique 3.2 : Effectifs des chefs de ménage en fonction du groupe d'âges



Source : Exploitation des données d'ECAM-2007, Cameroun.

3.3. Définition des variables opérationnelles

3.3.1. Variable dépendante

La variable dépendante, la demande de logement des chefs de ménage n'est pas construite car elle a été saisie dans la base à travers l'indicateur niveau de vie. Et c'est la question suivante qui permet de l'appréhender « **pensez-vous que avoir un logement (en tant que locataire ou propriétaire) fait partie des besoins minimums pour avoir une condition de vie correcte ?** ». Nous l'avons recodé en deux modalités :

1-Oui indispensable

0-Non

3.3.2. Variables indépendantes

3.3.2.1. Variable liée à la région de résidence du ménage

Ce concept a été appréhendé par la ville de résidence. Dans notre étude nous avons retenu les villes de Yaoundé et Douala.

3.3.2.2. Variables liées aux caractéristiques de l'habitat

Cette variable est appréhendé à travers **le nombre total de pièces dans le logement** nous l'avons recodé en deux modalités à savoir :

- Les logements à 1 pièce
- Les logements à 2 pièces
- Les logements à 3 pièces et plus

3.3.2.3. Variable liée aux caractéristiques du ménage

La littérature ressort que les ménages pauvres sont plus enclins à demander le logement que les ménages riches. Aussi le niveau de vie des ménages est quelque peu à l'origine de la discrimination en matière de demande de logement. Le niveau de vie de ménage sera saisi à parti de la dépense par tête. D'après l'ECAM3, un individu est pauvre s'il vit dans un ménage qui dépense moins de 269443 FCFA par an. Chaque équivalent-adulte de ce ménage dépense donc moins de 22 454 FCFA par mois, soit moins de 738 FCFA par jour. Nous l'avons construit en faisant cette commande sous Stata 11.0 (xtile Nivie= deptet, nq(3)) : Nous avons retenu trois modalités pour cette variable

- Faible
- Moyen
- Elevé

3.3.2.4. Variable liée aux caractéristiques économiques du chef de ménage

La situation d'activité du chef de ménage permet d'appréhender ce concept et d'après le dictionnaire Petit Larousse (2004), l'activité régulière exercée pour gagner sa vie. C'est une variable qui permet de saisir le pouvoir économique de l'individu et le niveau de revenu du ménage. Cette variable a été recodé en deux modalités :

- Occupé
- Non Occupé

Nous avons aussi saisi ce concept à travers la catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage et nous l'avons recodé en trois modalités :

- Cadre/ indépendant
- Employé qualifié/ manœuvre
- Aide familial/autres(les inactifs)

3.3.2.5. Variables liées aux caractéristiques du chef de ménage

Le niveau d'instruction:

C'est le niveau d'études atteint par le chef de ménage dans un système éducatif formel. Cette variable peut être appréhendée soit par la dernière classe atteinte, soit par le diplôme obtenu le plus élevé, voire par le nombre d'années passées dans le système éducatif formel. Dans le cadre de ce travail, l'instruction du chef de ménage sera mesurée en distinguant les modalités suivantes : pour un problème d'effectif nous avons jugé mieux de regrouper les sans niveaux avec les niveaux primaires car nous pensons qu'ils ont le même comportement par rapport au phénomène que nous analysons.

- Sans niveau/ Primaire,
- Secondaire
- Supérieur

LE SEXE

Le sexe ici assimilé au genre est, d'après le Petit Larousse (2004) l'ensemble des caractères qui permettent de distinguer chez la plupart des êtres vivants le mâle et la femelle. C'est aussi la différence physique et constitutive du mâle et de la femelle chez les êtres vivants qui se reproduisent par fécondation. Le sexe est une variable importante dans l'analyse des données démographiques. La différence selon le sexe est généralement significative voire discriminantes. Les hommes et les femmes n'ont pratiquement pas les mêmes chances de demander un logement.

L'ÂGE

L'âge est le temps écoulé depuis la naissance jusqu'à un moment donné de la vie (le Petit Larousse, 2004). C'est une variable clé en démographie. Les phénomènes démographiques sont pratiquement variables selon l'âge. Dans les études démographiques la plupart des actions des Hommes, leurs comportements sont entièrement ou partiellement liés et expliqués par l'âge. Dans notre travail nous postulons que la demande de logement est plus élevée chez les adultes que chez les plus jeunes. Nous l'avons recodé en quatre modalités :

- Moins de 30 ans
- 30 à 39 ans
- 40 à 49 ans
- 50 ans et plus

Le statut matrimonial est une variable capitale dans notre étude. Elle expliquerait le comportement des chefs de ménage par rapport à la demande de logement. Nous estimons que la demande est plus importante chez les non célibataires que chez les célibataires. Nous l'avons recodé en deux modalités :

- En Union
- Pas en Union

3.4. Méthodes d'analyse

La vérification des hypothèses suppose un certain nombre de transformations sur les données dont le but est d'en extraire l'essentiel de l'information dissimulée dans la masse de ces données. Ces transformations requièrent l'utilisation de méthodes statistiques particulières dont le choix dépend essentiellement des objectifs poursuivis et de la nature des variables entrant dans l'analyse. Les analyses s'effectueront aux niveaux bivarié et multivarié.

La section suivante présente les types d'analyses qui seront effectuées : l'analyse descriptive et l'analyse explicative.

3.4.1. Analyse descriptive

a) Au niveau bivarié

A ce niveau, il s'agit de vérifier la liaison ou l'association entre la variable dépendante et chacune des variables indépendantes. Compte tenu de la nature des variables (catégorielles), on fera recours au tableau de contingence suivie d'un test de khi-deux pour

évaluer l'association entre variables. En science sociale, un seuil de signification est généralement fixé. Lorsque la probabilité associée au khi-deux est inférieure au seuil de signification retenu, on conclut que les deux variables sont associées, sinon on dit qu'elles sont indépendantes. Dans le cadre de notre étude le seuil de 10 % est retenu.

Le rejet de l'hypothèse nulle (H0) au moyen du khi-deux établit seulement l'existence d'une association statistique : elle ne mesure pas sa force (parce qu'elle est affectée par l'effectif total). Il est important de réaliser que la statistique calculée est seulement distribuée approximativement comme une distribution théorique de khi-deux. Plusieurs mesures de la force d'association pour des données catégorielles ont été proposées. Une mesure idéale devrait imiter le coefficient de corrélation en ayant une valeur maximale absolue égale à 1 pour une association parfaite et une valeur égale à 0 pour aucune association. Ainsi, nous utiliserons le *V de Cramer* pour évaluer la force de l'association.

Par ailleurs, la réalité sociale ne peut être cernée à travers l'association entre deux variables, car une liaison statistique significative entre deux variables peut être réelle ou fallacieuse. Pour approfondir l'analyse, il faut recourir à une analyse multivariée.

b) Au niveau multivarié

L'analyse bivariée peut conduire à des résultats erronés. Pour avoir des résultats, toutes choses égales par ailleurs, il faut procéder à une analyse multivariée. Compte tenu des objectifs poursuivis et de la nature des variables, nous ferons recours à l'Analyse Factorielle des Correspondances Multiples (AFCM) afin de décrire le profil des demandeurs. L'AFCM est une méthode multivariée qui permet d'étudier les associations qui existent non seulement entre les variables indépendantes et la variable dépendante, mais aussi les variables indépendantes entre elles, et de ce fait, elle permet de décrire la structure latente entre toutes les variables (qualitatives). Elle repose sur la notion de profil et d'inertie entre les modalités des variables étudiées. Les différents paramètres de cette méthode sont fournis par des programmes informatiques. A cet effet, le module « *Analyse factorielle et classification* » du logiciel SPAD sera utilisé.

Tout d'abord, nous caractériserons les principaux axes factoriels. Ensuite, nous utiliserons le plan factoriel pour affiner notre typologie afin de dégager le profil des demandeurs de logement.

3.4.2. Analyse explicative

La variable dépendante de cette étude est qualitative et dichotomique. De par sa nature, la régression logistique binaire est la méthode d'analyse multivariée explicative appropriée. Cette méthode estime les risques ou la probabilité de survenance d'un événement en fonction des variables indépendantes. La variable dépendante prend la modalité 1 quand l'événement est réalisé (le chef de ménage est demandeur de logement) et 0 sinon. Ainsi, la régression logistique estime la probabilité pour un chef de ménage d'être demandeur. Il est précisément question d'estimer l'effet net des variables associées au fait d'être demandeur ou non au moment de l'enquête.

Si P est la probabilité que l'événement étudié (demande de logement) se réalise, $1-P$ est la probabilité que cet événement ne se réalise pas (ne pas demander un logement) et le modèle de régression logistique permet de mettre $L = \text{Log}(P/(1-P))$ sous la forme linéaire suivante :

$L = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$ où X_1, X_2, \dots, X_p sont les variables indépendantes et $b_0, b_1, b_2, \dots, b_p$ les coefficients de régression du modèle.

Est associée, une forme non linéaire de la probabilité P qui se présente comme suit :

$$P = 1 / (1 + \exp(-L)).$$

Il y a lieu de noter que la régression logistique utilise la méthode du maximum de vraisemblance pour estimer les paramètres du modèle. Du fait de la non-linéarité du modèle, ces paramètres sont estimés par itération. Cette méthode est essentiellement probabiliste. Elle fournit des coefficients de régression " b_i " à partir desquels on calcule les Odds Ratio (OR) ou rapports de chances ($\exp(\beta)$). Pour mieux interpréter les résultats, nous nous intéresserons aux Odds Ratio. Un OR supérieur à 1 dans une catégorie indique qu'il y a une plus grande probabilité que le chef de ménage soit demandeur de logement par rapport au groupe de référence. Un rapport de chances inférieur à 1 signifie une probabilité plus faible que le chef de ménage ne soit pas demandeur de logement dans la catégorie considérée par rapport au groupe de référence.

S'agissant de l'adéquation des modèles, on fera recours au test statistique d'adéquation du modèle de régression logistique aux données, fourni par la procédure « lroc » du logiciel « STATA 11.0 ». Toutefois, nous présenterons les résultats des tests d'adéquation du khi-deux pour chaque modèle.

Pour hiérarchiser les facteurs qui influencent la perception de la demande de logement des chefs de ménage, nous allons calculer la contribution des différentes variables à l'explication de la demande de logement à l'aide de la formule suivante :

Cvariable= (Khi-deux modèle saturé – Khi-deux modèle sans la variable) / Khi deux modèle saturé

CONCLUSION PARTIELLE

En somme, ce chapitre a permis de présenter la source de données retenue pour l'étude (ECAM-2007) et d'évaluer la qualité de ces données. Ensuite, les concepts ont été opérationnalisés à travers la définition des variables. Les méthodes d'analyse statistiques qui seront utilisées dans la suite du travail ont été également décrites. L'analyse descriptive se fera au niveau bivarié et au niveau multivarié. Au niveau bivarié, le test de khi deux et le V de Cramer seront mis en œuvre pour identifier les variables significativement associées à la variable dépendante. Au niveau multivarié, le profil des chefs de ménage demandeur de logement sera dégagé à l'aide de l'AFCM. En ce qui concerne l'analyse explicative, le modèle de régression logistique binaire a été retenu pour la détermination des facteurs explicatifs de la demande de logement.

Ces choix méthodologiques permettent d'envisager la production des résultats. Le chapitre suivant présente l'analyse descriptive des facteurs associés à la demande de logement.

CHAPITRE IV : ANALYSE DIFFÉRENTIELLE DES PERCEPTIONS DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

Ce chapitre présente quelques caractéristiques essentielles liées aux perceptions de la demande de logement. Le niveau et les aspects différentiels de la demande de logement des chefs de ménage y sont analysés à partir d'une approche descriptive qui met en relation les variables indépendantes avec les perceptions de la demande de logement des chefs de ménage. Ceci se fait au moyen de l'analyse bivariée (tableaux croisés). Ensuite, une Analyse Factorielle des Correspondances Multiples (AFCM) est utilisée pour dégager le profil des demandeurs.

4.1. Analyse bivariée

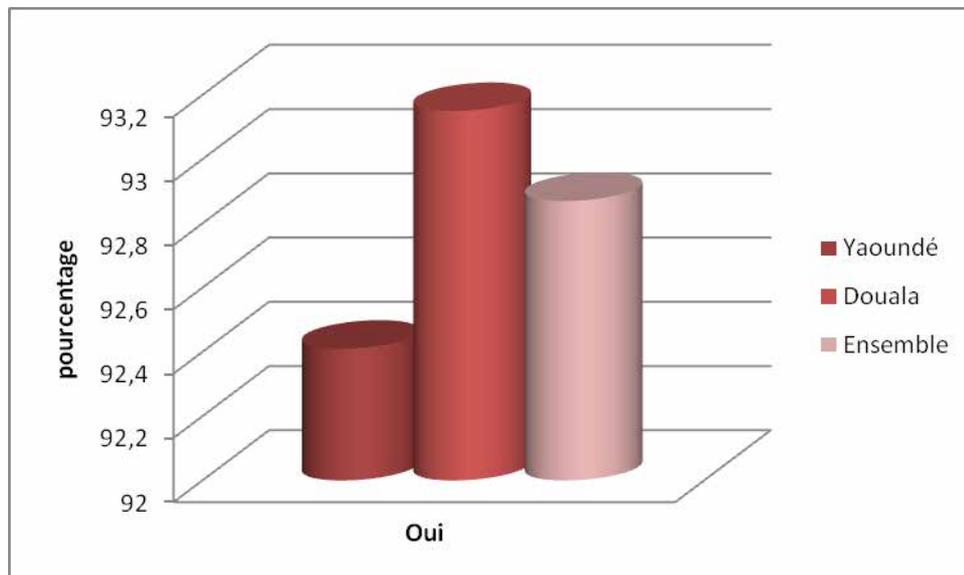
4.1.1. Perception de la demande de logement et région de résidence

ville de résidence

Selon la ville de résidence (graphique 4.1), les chefs de ménage pensent que la demande de logement est plus importante dans la ville de Yaoundé qu'à Douala. Comme on pouvait s'y attendre, les chefs de ménage vivant à Yaoundé souffrent plus d'insuffisance de logement que ceux vivant à Douala. La demande de logement s'élève à 93,15% à Yaoundé contre 92,41% à Douala. L'association entre la ville de résidence et la demande de logement des chefs de ménage est statistiquement significative au seuil de 10%. D'où la valeur du khi-deux (0,046)

Cette différence pourrait s'expliquer par le fait que de part sa géomorphologie, la ville de Yaoundé est un frein ce qui augmenterait les coûts de la construction des logements. De plus, le coût des matériaux de construction est élevé par l'absence des industries qui fabriquent ces matériaux. Car sont fabriqués à Douala et donc le coût de transport. Cela peut aussi s'expliquer par l'éloignement du port.

Graphique 4.1 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon la ville de résidence



Source : exploitation des données d'ECAM3

Tableau 4.1 : Taux de perception des chefs de ménage demandeurs de logement selon la variable région de résidence (les tableaux des effectifs voir annexe 1)

Modalités	Chef de ménage demandeur de logement		
	Douala	Yaoundé	Ensemble des 2 villes
Oui	92,41	93,15	92,87
Non	7,59	4,87	7,13
Total	100	100	100
Khi-deux	0,046**		

**Significatif au seuil de 5% Source : Exploitation des données ECAM-2007.

4.1.2 Perception de la demande de logement et pauvreté du ménage

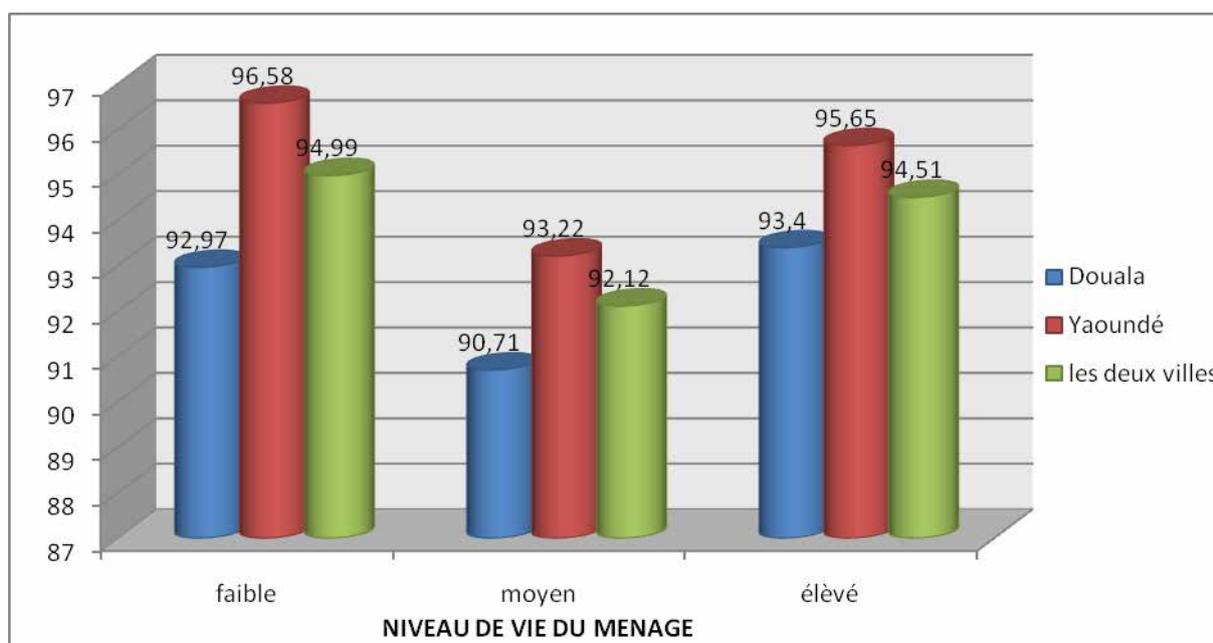
✚ Niveau de vie du ménage

Dans l'ensemble des deux villes et quel que soit la ville de résidence, le niveau de vie du ménage est significativement associé à la perception de la demande de logement des chefs de ménage (aux seuils de 10%). Plus un ménage à un niveau de vie faible, leurs chefs

demandent les logements (graphique 4.3.a). En effet, la proportion des chefs de ménage demandeur de logement passe de 94,99% (96,58% à Yaoundé et 92,97% dans la ville de Douala), dans les ménages à niveau de vie élève 94,51% (95,65% à Yaoundé et 93,4% à Douala) chez les chefs des ménages à niveau de vie moyen ou intermédiaire. Les proportions les plus élevées se retrouvent chez les chefs des ménages vivant à Yaoundé. Soit 92,12% (93,22% Yaoundé et 90,71 % et à Douala).

Ceci pourrait s'expliquer d'une part par le fait que l'accès à un logement est conditionné par des moyens financiers, et d'autre part par le fait que les ménages pauvres vivent généralement dans des conditions précaires, et ayant d'autres préoccupations tel que se nourrir d'abord.

Graphique 4.2 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon le niveau de vie du ménage



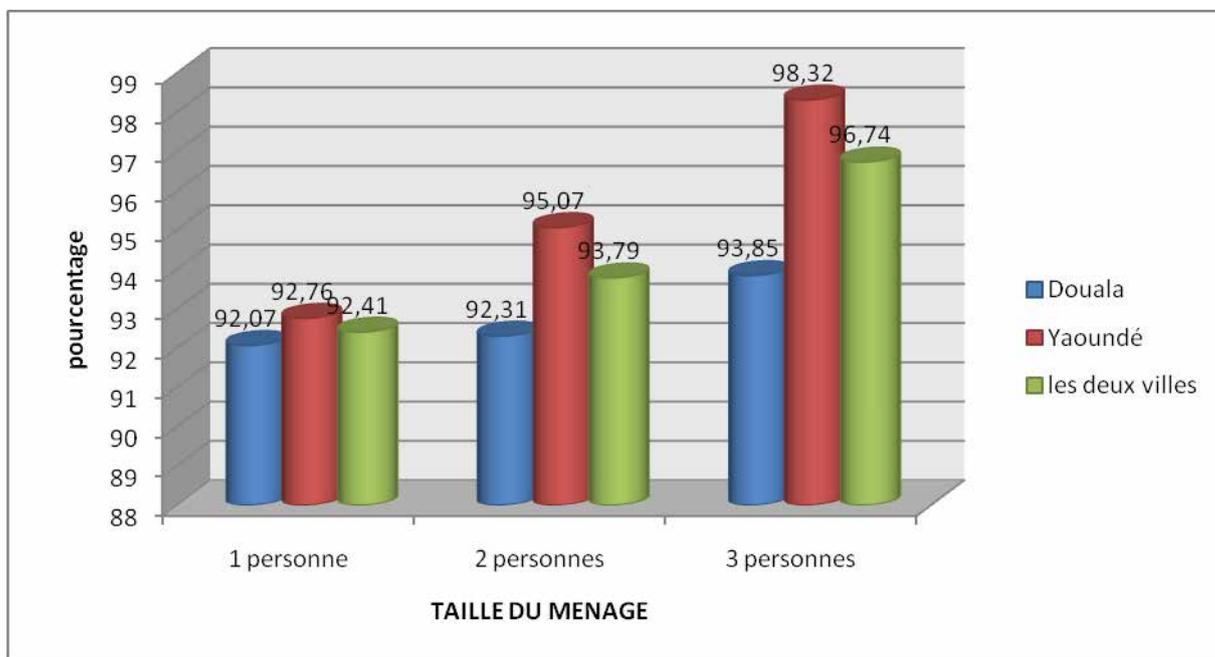
Source : exploitation des données d'ECAM3

4.1.3. Perception de la demande de logement et taille du ménage

La distribution des perceptions de la demande de logement en fonction de la taille du ménage reste la même pour les ménages d'une personne, soit 92,41% (92,76% à Yaoundé et 92,07% à Douala) que nous nous positionnons aussi bien à l'échelle des deux villes jumelées ou prises individuellement, allant de manière descendante des ménages d'une personne (ménage isolé) les moins peuplés aux ménages les plus peuplés (3 personnes et plus). Cette apparente relation soupçonnée entre la taille du ménage et la demande de logement, est

significative au seuil de 10% tant dans les deux villes prises ensemble que dans la ville de Yaoundé ($\chi^2=0,014$ et $0,01$) mais n'est pas significative dans la ville de Douala.

Graphique 4.3 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon la taille du ménage



Source : exploitation des données d'ECAM3

Tableau 4.2 : Taux de perception des chefs de ménage demandeurs de logement selon les caractéristiques socioéconomiques du ménage

	douala	Yaoundé	les deux villes
niveau de vie			
faible	92,97	96,58	94,99
moyen	90,71	93,22	92,12
élevé	93,4	95,65	94,51
ensemble	92,41	95,13	93,87
Khi-deux	0,056*	0,021**	0,018**
taille du ménage			
1 personne	92,07	92,76	92,41
2 personnes	92,31	95,07	93,79
3 pers et plus	93,85	98,32	96,74
ensemble	92,41	95,13	93,87
Khi-deux	0,894	0,01***	0,014*

*Significatif au seuil de 10%

Source : Exploitation des données ECAM-2007.

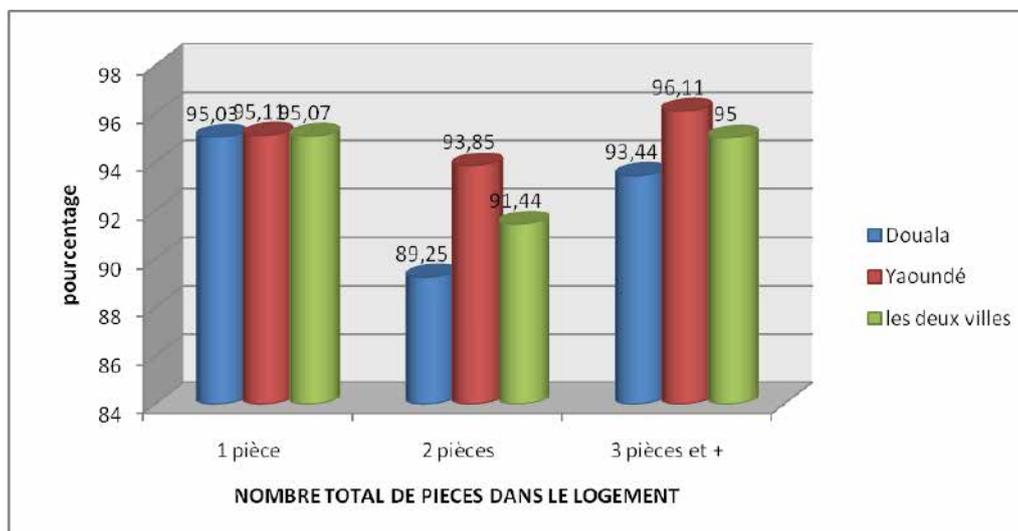
4.1.4 Perception de la demande de logement et caractéristiques de l'habitat

Nombre total de pièces dans le logement

La distribution de la perception de la demande de logements selon le nombre total de pièce dans le logement est pratiquement la même aussi bien dans l'ensemble de ces deux villes que dans chacune d'elles. Mais ceux qui habitent les logements à une pièce sont les plus grands demandeurs dans la ville de Yaoundé soit 95,07%(95,11% à Yaoundé et 95,03% à Douala) ceci peut s'expliquer par le fait que Yaoundé a connu une augmentation vertigineuse de sa population 1817724 habitants (RGPH, 2005). Nous retenons que quelque soit l'échelle, les chefs de ménages qui habitent les logements à 3 pièces sont les plus grands demandeurs. Quelque soit la ville de résidence soit 95%(96,11 à Yaoundé et 93,44% à Douala). A l'opposé se trouvent les logements à 2 pièces. Cette distribution différentielle induite par le nombre total de pièce dans le logement laisse entrevoir une association entre ces trois caractéristiques. La statistique du khi-deux confirme que cette association existe et est significative au seuil de 10% (khi-deux= 0,097) dans les deux villes réunies. Et, à l'échelle de chaque ville, cette

association est significative même au seuil de (10%). pour la ville de Yaoundé (Khi-deux=0,054) tandis qu'à Douala (Khi-deux= 0,015).

Graphique 4.4 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon le nombre total de pièce dans le logement



Source : exploitation des données d'ECAM3

Tableau 4.3 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon la variable caractéristique de l'habitat

	douala	Yaoundé	les deux villes
nombre total de pièces			
1 pièce	95,03	95,11	95,07
2 pièces	89,25	93,85	91,44
3 pièces et +	93,44	96,11	95
ensemble	92,41	95,13	93,87
Khi-deux	0,015**	0,054*	0,097*

*Significatif au seuil de 10%

Source : Exploitation des données ECAM-2007.

4.1.5 Perception de la demande de logement et caractéristiques socioéconomiques du chef de ménage

✚ Perception de la demande de logement et situation d'activité du chef de ménage

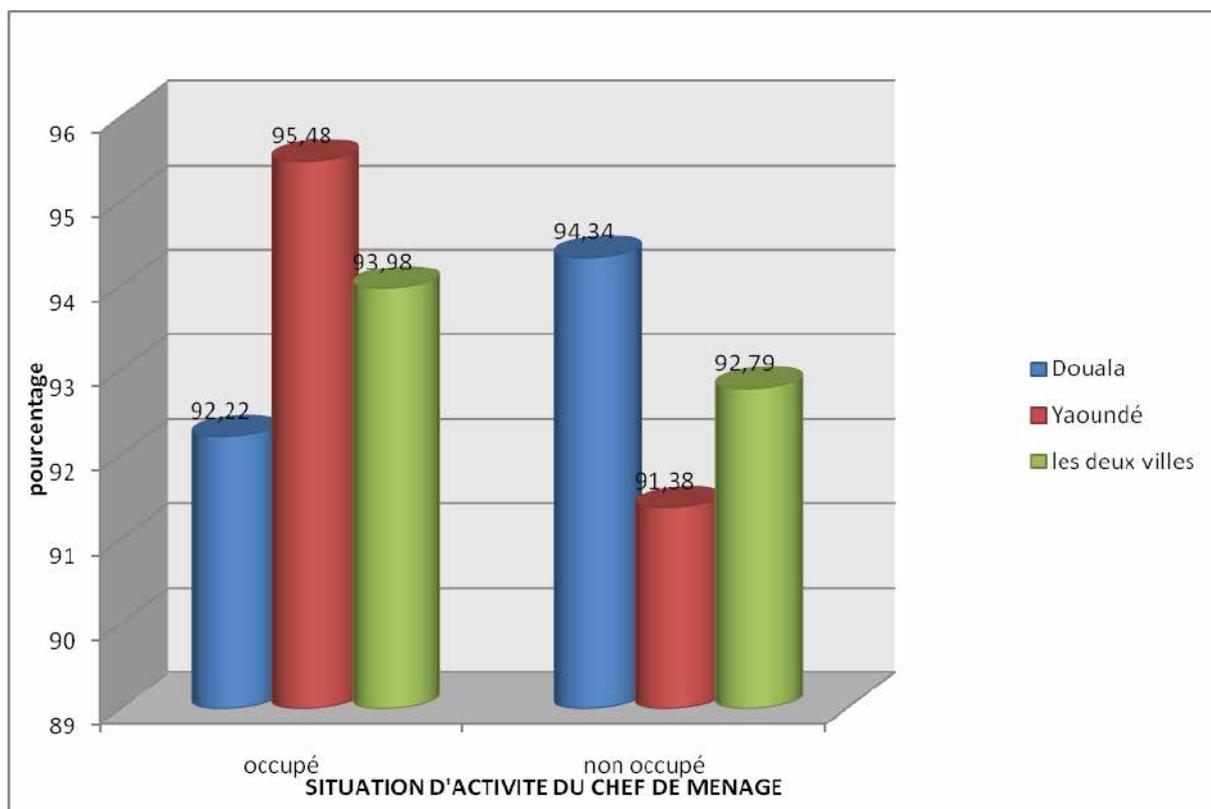
La situation d'activité du chef de ménage discrimine de façon significative la perception de la demande de logement de ces derniers. Cette différence est significative au seuil de 10% au niveau des 2 villes.

Les données du tableau 4.3 consignées sur le graphique 4.3.b montrent que près de 91,38%(94,34% à Douala et 92,79% dans l'ensemble des deux villes)

Par contre, cette proportion est faible chez les chefs de ménage ne travaillant pas dans la ville de Yaoundé (non occupé). Ce pourcentage élevé des demandeurs dans la ville de Douala pourrait s'expliquer par le fait qu'étant la capitale économique le taux de chômage est assez élevée par rapport à celui de Yaoundé. De même la demande est aussi élevée chez les chefs de ménage qui exercent une activité (occupé) aussi Bien dans les deux villes ensemble que dans les deux villes prises individuellement comme nous le montre les pourcentages suivants 93,98%(95,48% à Yaoundé et 92,22% à Douala).

La statistique du khi-deux est significative pour la ville de Douala au seuil de 10% soit (khi-deux=0,057), mais cette relation n'est pas significative pour la ville de Yaoundé ni au seuil de 1%, 5%, 10% (khi-deux=0,166) dans les deux villes prises ensemble cette relation est significative à 10% (khi-deux=0,061).

Graphique 4.5: Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon sa situation d'activité

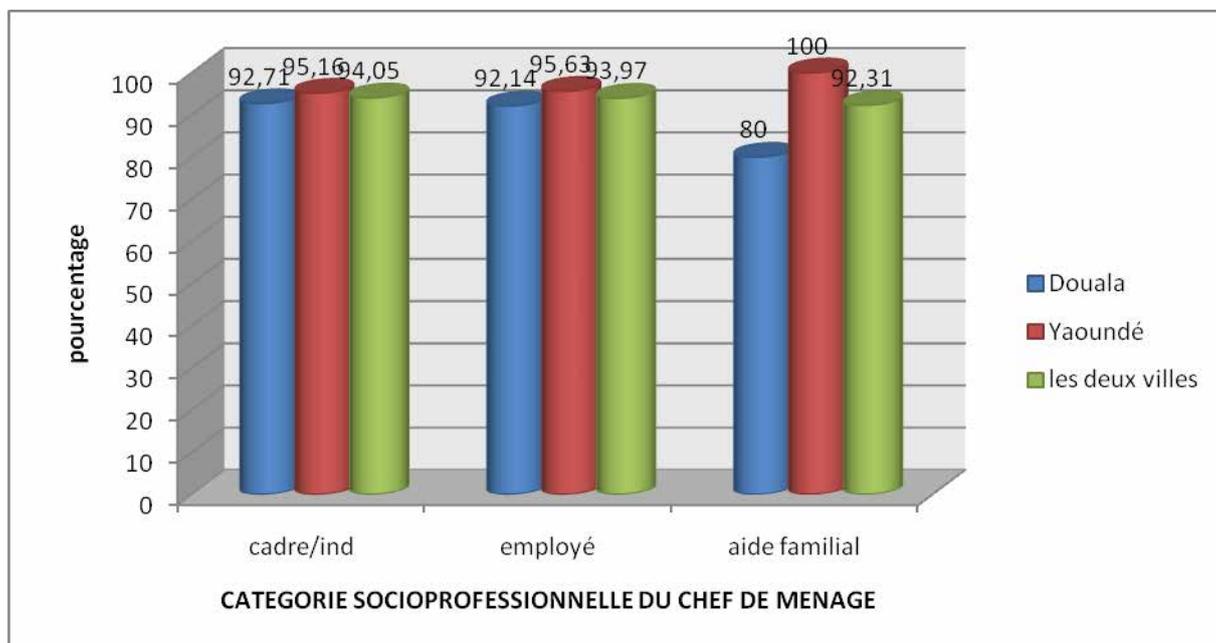


Source : exploitation des données d'ECAM3

4.1.6 Perception de la demande de logement et catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage

Les données du tableau 4.4 consignées sur le graphique 4.4.b montrent que près de 92,31%(100% à Yaoundé et 80% à Douala) des chefs de ménage dont la catégorie socioprofessionnelle est aide familial sont demandeur de logement dans les deux villes prises ensemble. Par contre, cette proportion est de 93,97%(95,63% à Yaoundé et 92,14% à Douala) chez les chefs de ménage qui sont des manœuvres ou employés qualifiés. Ce pourcentage élevé des demandeurs dans la ville de Yaoundé pourrait s'expliquer par le fait qu'étant la capitale politique le secteur informel à une ampleur assez élevée. De même la demande est aussi élevée chez les chefs de ménage qui sont des cadres aussi bien dans les deux villes ensemble que dans les deux villes prises individuellement comme nous le montre les pourcentages suivants 94,05%(95,16% à Yaoundé et 92,71% à Douala). La statistique du khi-deux est significative pour la ville de Douala au seuil de 10% soit (khi-deux=0,046), cette relation est significative pour la ville de Yaoundé au même seuil 10% (khi-deux=0,043) dans les deux villes prises ensemble cette relation est significative à 10% (khi-deux=0,094).

Graphique 4.6 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon sa catégorie socioprofessionnelle



Source : exploitation des données d'ECAM3

Tableau 4.4 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon les variables socioéconomiques du chef de ménage

	douala	Yaoundé	les deux villes
Situation d'activité du CM occupé	92,22	95,48	93,98
non occupé	94,34	91,38	92,79
Ensemble	92,41	95,13	93,87
Khi-deux	0,057*	0,166	0,061*
catégorie socio			
cadre/ind	92,71	95,16	94,05
employé qua	92,14	95,63	93,97
aide familial	80	100	92,31
ensemble	92,41	95,13	93,87
Khi-deux	0,046**	0,043*	0,094*

*Significatif au seuil de 10%

**Significatif au seuil de 5%

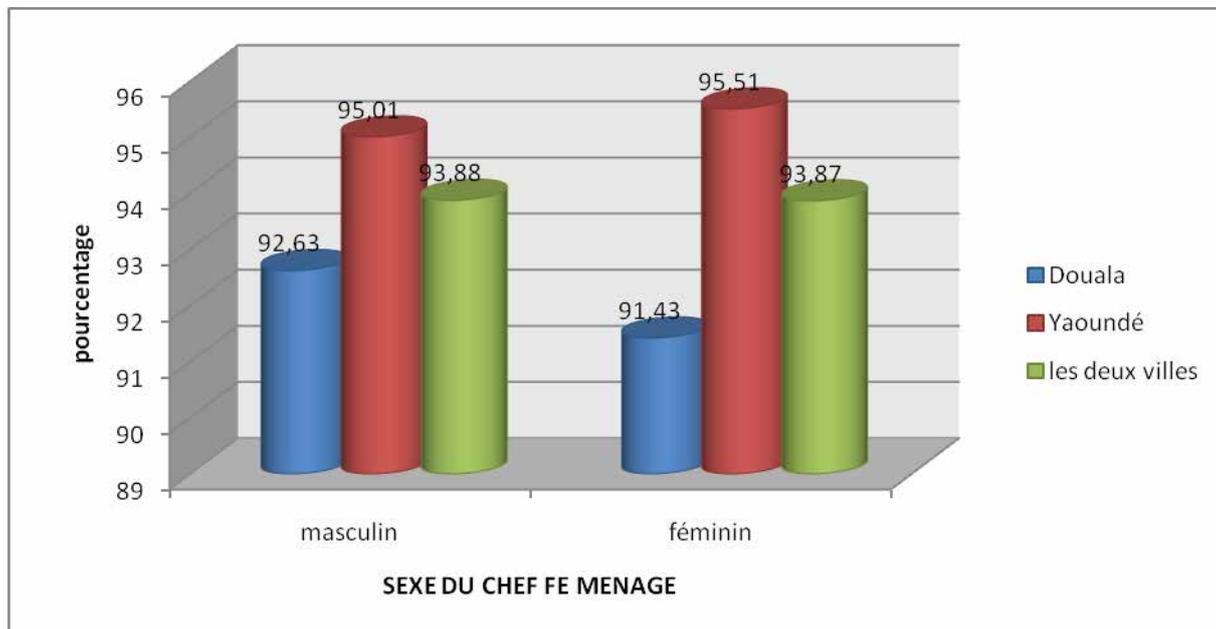
Source : Exploitation des données ECAM-2007.

4.1.7 Perception de la demande de logement et caractéristiques sociodémographiques des chefs de ménage

Perception de la demande de logement et sexe du chef de ménage

Les chefs de ménage de sexe féminin demandent plus de logement dans la ville de Yaoundé que dans la ville de Douala ceci est vrai tant dans chaque ville prise individuellement que dans les deux villes prises ensemble. 93,87%(95,51% à Yaoundé et 91,43% à Douala). De même les chefs de ménage de sexe masculin dans la ville de Yaoundé sont ceux qui demandent plus de logement que dans la ville de Douala et même dans les deux villes prises ensemble. Soit 93,88%(95,01% à Yaoundé et 92,63% à Douala). L'analyse de la statistique du khi-deux montre qu'à l'échelle des deux villes, il existe une association significative au seuil de 10% entre la demande de logement d'une part et le sexe du chef de ménage (khi-deux=0,009) d'autre part. De même cette association est Significative pour la ville de Yaoundé (khi-deux=0,079). Cependant, cette association disparaît pour la ville de Douala.

Graphique 4.7: Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon le sexe du chef de ménage

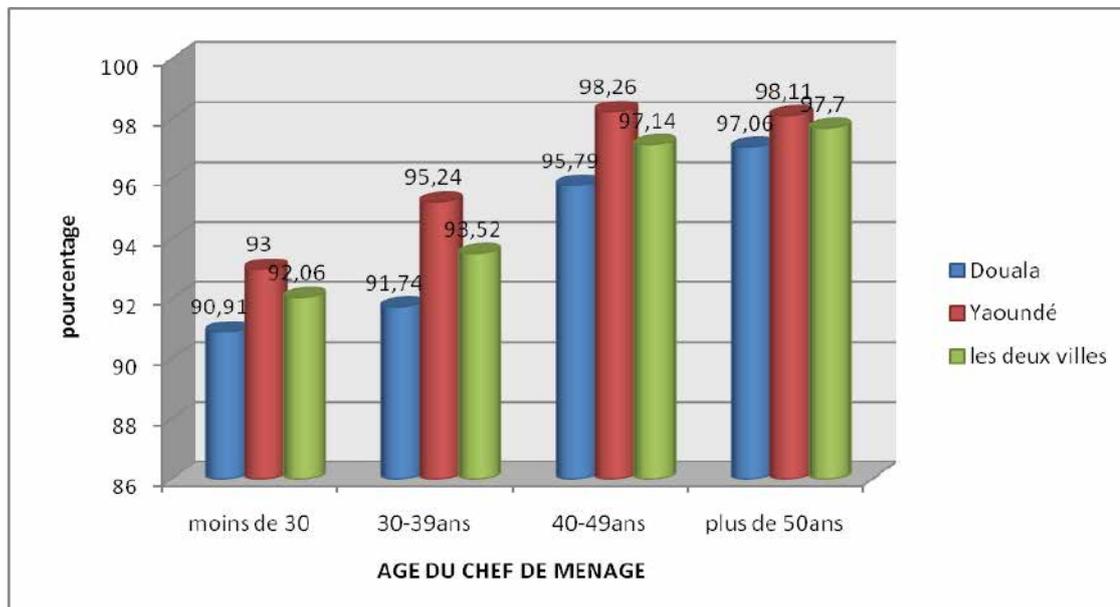


Source : exploitation des données d'ECAM3

✚ Perception de la demande de logement et âge du chef de ménage

Les données consignées dans le tableau 4.8 montrent que les chefs de ménage de moins de 30 ans sont ceux qui demandent moins de logement soit 92,06% (93% à Yaoundé et 90,91% à Douala) contrairement aux chefs de ménage âgés de 40-49 ans qui sont les plus grands demandeurs nous observons que ce sont les chefs de ménage vivant à Yaoundé qui ont le plus grand pourcentage de demande soit 98,26% contre 95,26% à Douala et 97,14% pour l'ensemble des deux villes. L'âge du chef de ménage est statistiquement significatifs au seuil de 10% pour ces deux villes ($khi\text{-deux}=0,011$ pour Yaoundé et $0,033$ pour Douala) prise ensemble, l'âge est significatif à ce seuil ($khi\text{-deux}=0,031$).

Graphique 4.8 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon l'âge du chef de ménage



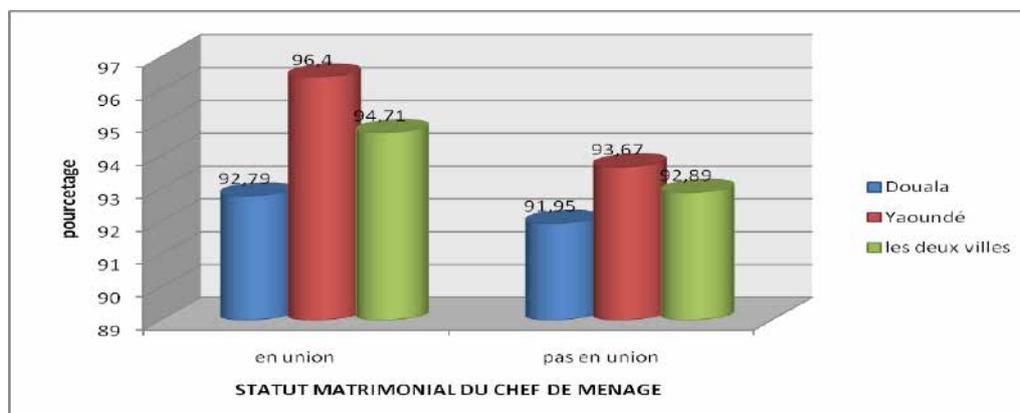
Source : exploitation des données d'ECAM3

✚ Perception de la demande de logement et statut matrimonial du chef de ménage

Dans la ville de Yaoundé, les chefs de ménages en union sont ceux qui demandent plus de logement par rapport aux autres. Soit 94,71% (96,4% à Yaoundé et 92,79% à Douala). Cette distribution n'est pas la même pour ceux qui ne sont pas en union 92,89% (93,67% à Yaoundé et 91,95% à Douala). Il va de soit que la distribution ne saurait être la même à l'échelle des deux. Aussi nous retenons que tant dans l'ensemble qu'à douala, les demandeurs sont plus les chefs de ménage en union.

Le statut matrimonial n'est pas significativement associé (au seuil de 10%) à la demande de logement et ceci tant à l'échelle des deux villes (Khi-deux =0,18) qu'à l'échelle de ces deux villes prises individuellement (Douala khi-deux=0,705 et Yaoundé khi-deux=0,1).

Graphique 4.9 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon le statut matrimonial du chef de ménage



Source : Tableau 4.5

Tableau 4.5 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon les variables sociodémographiques du chef de ménage

	douala	Yaoundé	les deux villes
sexe du chef			
masculin	92,63	95,01	93,88
féminin	91,43	95,51	93,87
Ensemble	92,41	95,13	93,87
Khi-deux	0,674	0,079*	0,099*
âge du CM			
moins de 30	90,91	93	92,06
30-39 ans	91,74	95,24	93,52
40-49 ans	95,79	98,26	97,14
plus de 50	97,06	98,11	97,7
ensemble	92,41	95,13	93,87
Khi-deux	0,033**	0,011*	0,031**
statut matrimonial			
en union	92,79	96,4	94,71
pas en union	91,95	93,67	92,89
Ens	92,41	95,13	93,87
Khi-deux	0,705	0,1	0,18

*Significatif au seuil de 10% **Significatif au seuil de 5%

Source : Exploitation des données ECAM-2007.

4.1.8 Perception de la demande de logement et variable socioculturelle

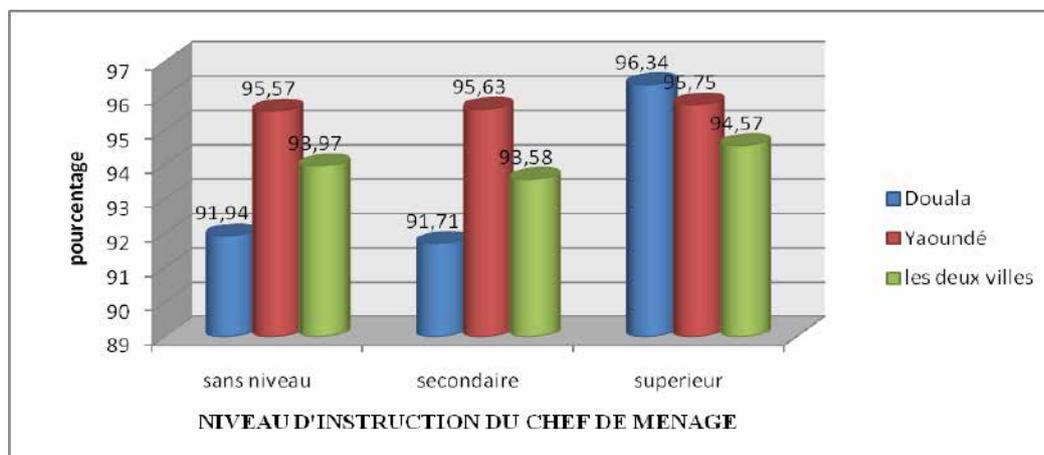
✚ Perception de la demande de logement et le niveau d’instruction du chef de ménage

Le niveau d’instruction du chef de ménage est significativement associé à la demande de logement (au seuil de 10%), dans l’ensemble des deux villes. A Douala, près de 96,34% des chefs de ménage de niveau supérieur sont des demandeurs tandis que cette proportion à Yaoundé est de 95,75% à Yaoundé chez ceux des chefs de ménage de niveau secondaire ces proportions sont 93,58%(95,63% à Yaoundé et 91,71% à Douala). Les chefs de ménage sans niveau ou primaire affichent les proportions suivantes 93,97%(95,57% à Yaoundé et 91,94% à Douala).

Le niveau d’instruction est significativement associé à la demande de logement au seuil de 10% dans l’ensemble des deux villes (Khi-deux =0,084). Cette relation n’est pas

Significative à l’échelle de ces deux villes prises individuellement (Douala khi-deux=0,349 et Yaoundé khi-deux=0,615).

Graphique 4.10 : Taux de perception des chefs de ménage demandeur de logement selon le niveau d’instruction du chef de ménage



Source : exploitation des données d’ECAM3

Tableau 4.6 : Taux de proportion des chefs de ménage demandeur de logement selon la variable socioculturelle du chef de ménage

	douala	Yaoundé	les deux villes
niveau d'instruction du CM			
sans niveau secondaire supérieur	91,94	95,57	93,97
ensemble	92,41	95,13	93,87
Khi-deux	0,349	0,615	0,084*

**Significatif au seuil de 10%*

Source : Exploitation des données ECAM-2007

4.2. Classification des facteurs associés à la perception de la demande de logement des chefs de ménage

Au niveau bivarié, l'on peut classifier les facteurs associés à la perception de la demande de logement des chefs de ménage en examinant la statistique "V de Cramer" associée et son seuil de significativité.

Ainsi, ces facteurs se présentent dans les tableaux 4.7 comme suit:

Tableau 4.7.a : Classification des facteurs associés à la perception de la demande de logement des chefs de ménage au niveau des deux villes

N° d'ordre	Variables	V de Cramer
1	sexe du chef de ménage	0,0088
2	Nombre total de pièce dans le logement	0,0087
3	catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage	0,0086
4	Niveau d'instruction du chef de ménage	0,0081
5	Situation d'activité du chef de ménage	0,0069
6	Taille du ménage	0,0037
7	Age du chef de ménage	0,0033
8	Niveau de vie du ménage	0,0031

Source : traitement des données de l'ECAM 3

Plus que tout autre facteur, le sexe du chef de ménage est fortement associé à perception de la demande de logement des chefs de ménage au niveau des deux villes.

Tableau 4.7.b : Classification des facteurs associés à la perception de la demande de logement dans la ville de Yaoundé

N° d'ordre	Variables	V de Cramer
1	Sexe du chef de ménage	0,01
2	Nombre total de pièce	0,008
3	catégorie socioprofessionnelle	0,007
4	Niveau de vie du ménage	0,005
5	âge du chef de ménage	0,004
6	taille du ménage	0,003

Source : traitement des données de l'ECAM 3

Dans la ville de Yaoundé, le facteur le plus associé à la perception de la demande de logement est le sexe du chef de ménage.

Tableau 4.7.c : Classification des facteurs associés à la perception de la demande de logement dans la ville de Douala

N° d'ordre	Variables	V de Cramer
1	Situation d'activité du chef de ménage	0,009
2	Niveau de vie du ménage	0,009
3	Catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage	0,008
4	Age du chef de ménage	0,007
5	Nombre total de pièce dans le logement	0,005

Source : traitement des données de l'ECAM 3

Dans la ville de Douala, le facteur le plus associé à la perception de la demande de logement est la situation d'activité du chef de ménage.

Les autres facteurs associés à la perception de la demande de logement au niveau de l'ensemble des deux villes le sont dans les deux prises individuellement, à l'exception du

niveau d'instruction du chef de ménage, est significativement associé à la demande de logement.

4.3. Profil des chefs de ménage demandeur de logement

L'un des objectifs de notre étude est de "*dégager le profil des chefs de ménage demandeur de logement*". Pour cela nous faisons recours à l'Analyse Factorielle des Correspondances Multiples (AFCM).

L'AFCM met en évidence les interrelations entre plusieurs variables à partir desquelles on peut apercevoir des regroupements de variables par « affinité » ou par proximité statistique et la position des unes (ou de certains groupes de variables) par rapport à d'autres. A contrario, l'analyse bivariée ne met en évidence que la relation entre deux variables. L'AFCM a l'avantage de résumer une masse d'informations contenues dans plusieurs variables. Cette technique permet ainsi d'obtenir un nombre réduit de variables résumées appelées facteurs, qui dans la présente étude permettent de caractériser les chefs de ménage demandeur de logement.

Le logiciel utilisé pour cette méthode est le logiciel SPAD (version 5.5). Les variables prises en compte sont les variables explicatives et la variable dépendante de l'étude.

4.3.1. Détermination des axes factoriels pour la ville de Yaoundé

Pour présenter les résultats de l'AFCM, il faudrait d'abord déterminer le nombre d'axes nécessaires pour l'interprétation. Plusieurs règles permettent de le faire.

Nous privilégions *l'éboulis des valeurs propres* car cette méthode permet de sélectionner un sous-espace stable tout en ne surestimant pas le nombre de composantes pertinentes. L'histogramme des valeurs propres (cf. annexe) présente la décroissance de celles-ci. Le principe consiste à rechercher, s'il existe un "coude" et de ne conserver que les valeurs propres jusqu'à ce coude.

Nous retenons les deux premiers axes principaux, car ils suffisent pour mieux représenter les interdépendances entre variables. En effet, le premier axe représente 15,60% et le deuxième axe 11,54%, soit au total 27,14% de l'inertie totale expliquée par l'ensemble des axes. Ce pourcentage, apparemment faible ne compromet pas l'étude, car les taux d'inertie sont en général faibles dans la plupart des tableaux disjonctifs complets.

L'analyse compte après apurement 9 variables et 27 modalités actives. Pour chaque axe, le pourcentage d'inertie théorique moyen expliqué par chaque modalité est de 3,7% (100%/27).

Or on constate sur l'axe 1 que les contributions varient de 0% à 16,5% tandis que les contributions vont de 0% à 20,3% sur l'axe 2.

Seules les modalités dont la contribution est élevée sont à considérer pour l'interprétation d'un axe.

Premier axe factoriel

Oppose les chefs de ménage en union aux chefs de ménage pas en union (cf tableau 4.8.a)

Tableau 4.8.a : Description de l'axe 1 par les modalités

Variables	modalités	Signe
Statut matrimonial du chef de ménage	En union	-
	Pas en union	+
Taille du ménage	1 pers	+
	6 pers et plus	-
Age du chef de ménage	40-49 ans	-
	Moins de 30 ans	+
Nombre total de pièce dans le logement	1 pièce	+
	3 pièces et plus	-

Source : Exploitation des données d'ECAM 3

Les premiers sont en union et dont la taille de ménage est constituée de 6 personnes et plus. Et dont l'âge est compris entre 40-49ans et habitant les logements de 3pièce et plus.

Les seconds sont constitués des chefs de ménage qui ne sont pas en union dont la taille de ménage est 1 personne et sont âgés de moins de 30ans et dont les logements à une pièce.

Tableau 4.8.b : Description de l'axe 2 par les modalités

Variables	modalités	Signe
Niveau d'instruction du chef de ménage	secondaire	+
	supérieur	-
Catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage	Cadre/ind	-
	Manœuvre/empl	+
Taille du ménage	2-5 personnes	+

Nombre total de pièce dans le logement	2-3 pièces	+
Niveau de vie dans le ménage	Elevé faible	- +

Source : Exploitation des données d'ECAM3

Le second axe oppose (cf tableau 4.9.b)

D'une part les chefs de ménage qui ont un niveau d'instruction secondaire qui sont des manœuvres ou employés qualifiés, dont la taille de ménage est de 2-5 personnes et habitant un logement de 2-3 pièces et ayant un niveau de vie faible.

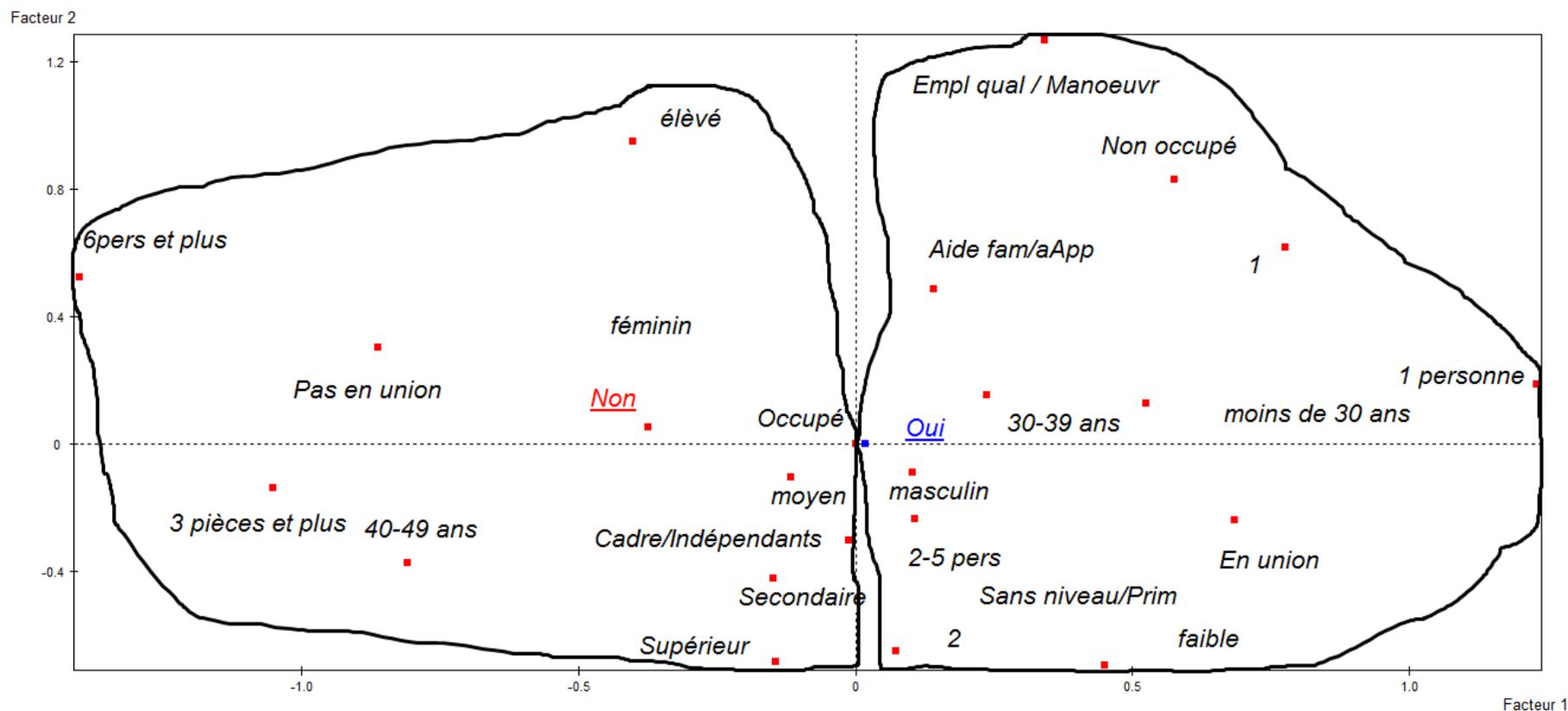
Et d'autre part les chefs de ménage qui ont un niveau d'instruction supérieur, qui sont des cadres ou indépendants dont le logement à 3 pièces et plus s ayant un niveau de vie élevé.

Pour affiner notre typologie, l'on fait recours au plan factoriel.

4.3.1.1 Représentation graphique et caractérisation des chefs de ménage demandeur de logement

La qualité de représentation des modalités sur l'axe est donnée par l'analyse des contributions relatives, ou cosinus carrés. Pour l'interprétation, on recourt au plan factoriel (graphique 4.4) où sont sélectionnées les modalités qui ont les cosinus carrés les plus forts : elles sont les mieux représentées au sens où les distances sont les moins altérées par la projection. En plus, certaines informations mieux ajustées par le troisième axe peuvent être représentées sur le plan factoriel.

GRAPHIQUE 4.11 : Schéma des profils des chefs de ménage demandeurs de logement à Yaoundé



L'analyse de ce premier plan factoriel permet de mettre en exergue deux groupes

De chefs de ménage:

Premier groupe :

Le premier groupe est constitué des chefs de ménage, qui ont répondu non, et qui ont un niveau de vie élevé, ou moyen. Habitant les logements de 3 pièces et plus et sont âgés entre 40-49ans leur taille de ménage est de 6 personnes et plus. Ils sont des cadres de l'administration ou des indépendants, ayant un niveau d'instruction supérieur et sont en union ce sont en majorité les chefs de ménage de sexe féminin.

Deuxième groupe :

Le deuxième ensemble regroupe les chefs de ménage qui répondent oui, ils ont un niveau de vie faible, ils habitent les logements d'une pièce ou de 2 pièces, ces chefs de ménage sont âgés de moins de 30 ans ou de 30-39 ans leur taille de ménage est constituée d'une personne ou de 2-5 personnes ils sont des aides familial ou des employés qualifiés, leur niveau d'instruction est le secondaire, ils sont en union et sont de sexe masculin.

Il ressort de la description des deux groupes ci-dessus que le second groupe présente le profil des chefs de ménage demandeur de logement dans la ville de Yaoundé.

4.3.2. Détermination des axes factoriels pour la ville de Douala

Nous retenons les deux premiers axes principaux, car ils suffisent pour mieux représenter les interdépendances entre variables. En effet, le premier axe représente 16,28% et le deuxième axe 10,57%, soit au total 26,85% de l'inertie totale expliquée par l'ensemble des axes. Ce pourcentage, apparemment faible ne compromet pas l'étude, car les taux d'inertie sont en général faibles dans la plupart des tableaux disjonctifs complets.

L'analyse compte après apurement 9 variables et 27 modalités actives. Pour chaque axe, le pourcentage d'inertie théorique moyen expliqué par chaque modalité est de 3,7%(100%/27). Or on constate sur l'axe 1 que les contributions varient de 0% à 17,1% tandis que les contributions vont de 0% à 19,1% sur l'axe 2.

Seules les modalités dont la contribution est élevée sont à considérer pour l'interprétation d'un axe.

Premier axe factoriel

Oppose les chefs de ménage de niveau de vie faible à ceux de niveau de vie élevé (cf tableau 4.9.a)

Tableau 4.9.a : Description de l'axe 1 par les modalités

Variabes	modalités	Signe
Statut matrimonial du chef de ménage	En union	-
	Pas en union	+
Taille du ménage	1 pers	+
Age du chef de ménage	Moins de 30 ans	+
Nombre total de pièce dans le logement	1 pièce	+
Niveau de vie du ménage	faible	-
	élevé	+

Source : Exploitation des données d'ECAM 3

Les premiers ne sont pas en union et t la taille de leurs ménages est constituée d'une personne, Et dont l'âge est moins de 30ans et habitant les logements d'une pièce et ont niveau un de vie élevé.

Les seconds sont constitués des chefs de ménage qui sont en union et dont le niveau de vie est faible.

Tableau 4.9.b : Description de l'axe 2 par les modalités

Variabes	modalités	Signe
Niveau d'instruction du chef de ménage	secondaire	+
	supérieur	-
Taille du ménage	2-5 personnes	+
	6 personnes et plus	-
Nombre total de pièce dans le	2 pièces	+
	3 pièces et	-

logement	plus	
Age du chef de ménage	40-49 ans	-
	50 et plus	-

Source : Exploitation des données d'ECAM3

Le second axe oppose (cf tableau 4.10.b)

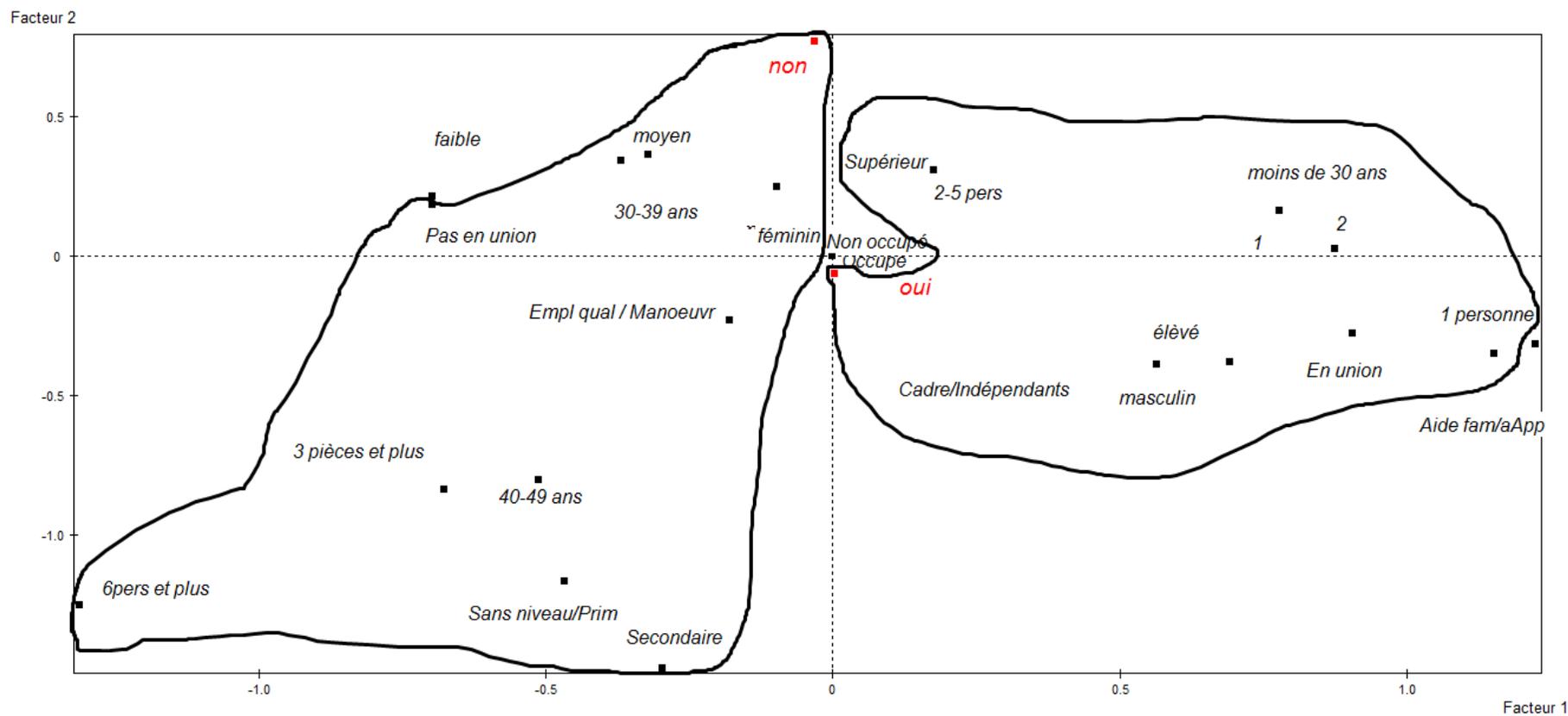
-D'une part les chefs de ménage qui ont un niveau d'instruction secondaire et dont la taille de ménage est de 2-5 personnes. Ils habitent un logement de 2 pièces

-Et d'autre part les chefs de ménage qui ont un niveau d'instruction supérieur, dont le logement a 3 pièces et plus. Ces chefs de ménage sont âgés de 40-49ans ou de 50ans et plus.

Pour affiner notre typologie, l'on fait recours au plan factoriel.

4.3.2.1 Représentation graphique et caractérisation des chefs de ménage demandeur de logement

GRAPHIQUE 4.12 : Schéma des profils des chefs de ménage demandeur de logement dans la ville de Douala



L'analyse de ce premier plan factoriel permet de mettre en exergue deux groupes

De chefs de ménage:

Premier groupe :

Le premier groupe est constitué des chefs de ménage, qui ont répondu non, qui ont un niveau de vie moyen, Habitent les logements de 3 pièces et plus et sont âgés entre 30-39ans et de 40-49ans leur taille de ménage est de 6 personnes et plus. Ils sont des employés qualifiés ou des manœuvres, ayant un niveau d'instruction secondaire ou sans niveau et ne sont pas en union. Ce sont en majorité les chefs de ménage de sexe féminin.

Deuxième groupe :

Le deuxième ensemble regroupe ceux qui répondent oui, ils ont un niveau de vie élevé, ils habitent les logements d'une pièce ou de 2 pièces, ces chefs de ménage sont âgés de moins de 30 ans, leur taille de ménage est constituée d'une personne ou de 2-5 personnes ils sont des cadres ou des indépendants, leur niveau d'instruction est le supérieur, ils sont en union et sont de sexe masculin.

Il ressort de la description des deux groupes ci-dessus que le second groupe présente le profil des chefs de ménage demandeur de logement.

CONCLUSION PARTIELLE

En somme, ce chapitre permet de décrire, dans une analyse bivariée, les niveaux et la variation de la perception de la demande de logement des chefs de ménage suivant la région de résidence, et certaines caractéristiques socioculturelles, économiques et démographiques. Il ressort de cette analyse que chacun de ces grands groupes de facteurs est significativement associé (au seuil de 10%) à la perception de la demande de logement des chefs de ménage. L'analyse selon la ville de résidence, dans la plupart des cas, fait observer une tendance similaire à celle du niveau des deux villes. On relève une différence de proportions des chefs de ménage demandeur de logement nettement supérieure à Yaoundé par rapport à Douala. Le profil des chefs de ménage demandeur de logement, dégagé par la suite, montre que dans la ville de Yaoundé ces derniers, ont un niveau de vie faible, ils habitent les logements d'une pièce ou de 2 pièces, ces chefs de ménage sont âgés de moins de 30 ans ou de 30-39 ans la taille de leurs ménages est constituée d'une personne ou de 2-5 personnes, ils sont des aides familiaux ou des employés qualifiés, leur niveau d'instruction est le secondaire, ils ne sont pas

en union et sont de sexe masculin. Et dans la ville de Douala, ils ont un niveau de vie élevé, ils habitent les logements d'une pièce ou de 2 pièces, ces chefs de ménage sont âgés de moins de 30 ans ou la taille de leurs ménages est constituée d'une personne ou de 2-5 personnes. Ils sont des cadres ou des indépendants, leur niveau d'instruction est le supérieur, et sont en union et de sexe masculin.

Les regroupements faits à ce niveau ne sauraient tenir lieu de déterminants dans la mesure où une association n'est pas synonyme de causalité. Ainsi, un examen en profondeur des relations dégagées sera l'objet du prochain chapitre. Il s'agit plus précisément de vérifier les hypothèses d'étude, d'identifier les déterminants de la demande de logement et de les hiérarchiser.

CHAPITRE V : ESSAI D'EXPLICATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT EN MILIEU URBAIN

L'objectif de ce chapitre est d'identifier, dans une approche multivariée, les facteurs associés à la perception de la demande de logement des chefs de ménage à Yaoundé et Douala ainsi que leurs mécanismes d'action. L'analyse multivariée est basée sur le modèle de régression logistique dont la justification du choix et les fondements théoriques ont été brièvement exposés au chapitre 3. L'analyse se fait au niveau des deux villes prises ensemble et selon la ville de résidence des chefs de ménage.

Le chapitre est articulé en trois sections. La première permet de spécifier les modèles d'analyse tout en vérifiant l'adéquation des modèles. La deuxième met en exergue les facteurs influençant la demande de logement des chefs de ménage ainsi que leurs mécanismes d'action. Il est également question dans cette deuxième section de confronter les résultats issus des modèles d'analyse des données observées (ECAM-2007) aux hypothèses émises dans le chapitre 2. La troisième et dernière section est une vue d'ensemble permettant de discuter les résultats obtenus.

5.1 Description des modèles d'analyse

Les différents modèles d'analyse sont présentés dans les tableaux 5.5 (au niveau des deux villes prises ensemble), 5.6 (pour la ville de Yaoundé) et 5.7 (pour la ville de Douala).

Ces tableaux présentent les rapports de côtes du risque d'être demandeur de logement. Ils mettent en exergue dans un premier temps les effets bruts de chaque variable indépendante avant qu'il ne soit procédé à l'introduction successive des différentes variables explicatives selon le schéma d'analyse de l'étude. Ensuite, ils présentent les effets nets de ces variables.

On part du modèle

M0 (variable dépendante en rapport avec les variables seules) au modèle M10

(Au niveau des deux villes prises ensemble) et M9 (pour les villes de Yaoundé et de Douala) qui sont les modèles saturés (finaux).

Nous avons opté pour des modèles pas à pas dans le but de mettre en exergue les mécanismes d'action des différentes variables explicatives, ceci conformément à la logique de notre cadre d'analyse. Le modèle final, qui contient toutes les variables de l'étude, permet d'identifier les

facteurs déterminants la demande de logement et de rendre compte du degré d'influence de chacun. L'ordre d'introduction des variables est le suivant :

Au niveau des deux villes prises ensemble:

- Le modèle M1 : demande de logement + ville de résidence;
- Le modèle M2 : M1 + Niveau de vie;
- Le modèle M3 : M2 + Taille du ménage;
- Le modèle M4 : M3 + Nombre total de pièce dans le logement;
- Le modèle M5 : M4 + Catégorie socioprofessionnelle;
- Le modèle M6 : M5 + Situation d'activité;
- Le modèle M7 : M6 + Statut matrimonial;
- Le modèle M8 : M7 + Age du chef de ménage;
- Le modèle M9 : M8 + Sexe du chef de ménage
- Le modèle M10 : M9 + Niveau d'instruction

Pour les villes de Yaoundé et Douala

- Le modèle M1 : demande de logement + Niveau de vie;
- Le modèle M2 : M1 + Taille du ménage;
- Le modèle M3 : M2 + Nombre total de pièce dans le logement;
- Le modèle M4 : M3 + Catégorie socioprofessionnelle;
- Le modèle M5 : M4 + Situation d'activité;
- Le modèle M6 : M5 + Statut matrimonial;
- Le modèle M7 : M6 + Age du chef de ménage;
- Le modèle M8 : M7 + Sexe du chef de ménage
- Le modèle M9 : M8 + Niveau d'instruction

5.2. Tests d'adéquation des modèles

Dans cette section, il est question de réaliser des tests statistiques d'adéquation (qualité d'ajustement) des modèles de régression logistique aux données à l'aide de la procédure « Iroc » du logiciel STATA. Ceci permet de déterminer si ces modèles sont adéquats pour tester la structure causale de l'étude.

La démarche de construction consiste à :

- fixer d'abord un seuil de probabilité au-delà duquel, on considère que la réponse est positive;

- ensuite, à comparer la sensibilité (« sensitivity »), c'est-à-dire la proportion de réponses positives observées qui sont correctement classées par le modèle (« observed positive ») et la spécificité (« specificity »), c'est-à-dire la proportion de réponses négatives observées qui sont correctement classées par le modèle (« observed negative »).

Dans une visualisation graphique, on met en rapport le complément à 1 de la spécificité en abscisse et la sensibilité en ordonnée (graphique 5.1). Il est important de signaler que le pouvoir prédictif réel correspond à la surface séparant la courbe ROC (« Received Operating Characteristic ») et la diagonale principale.

La surface sous cette courbe ROC nous permet d'évaluer la précision du modèle pour discriminer les « outcomes » positifs $y = 1$ des « outcomes » négatifs $y = 0$.

On retiendra comme règle, la règle du pouce :

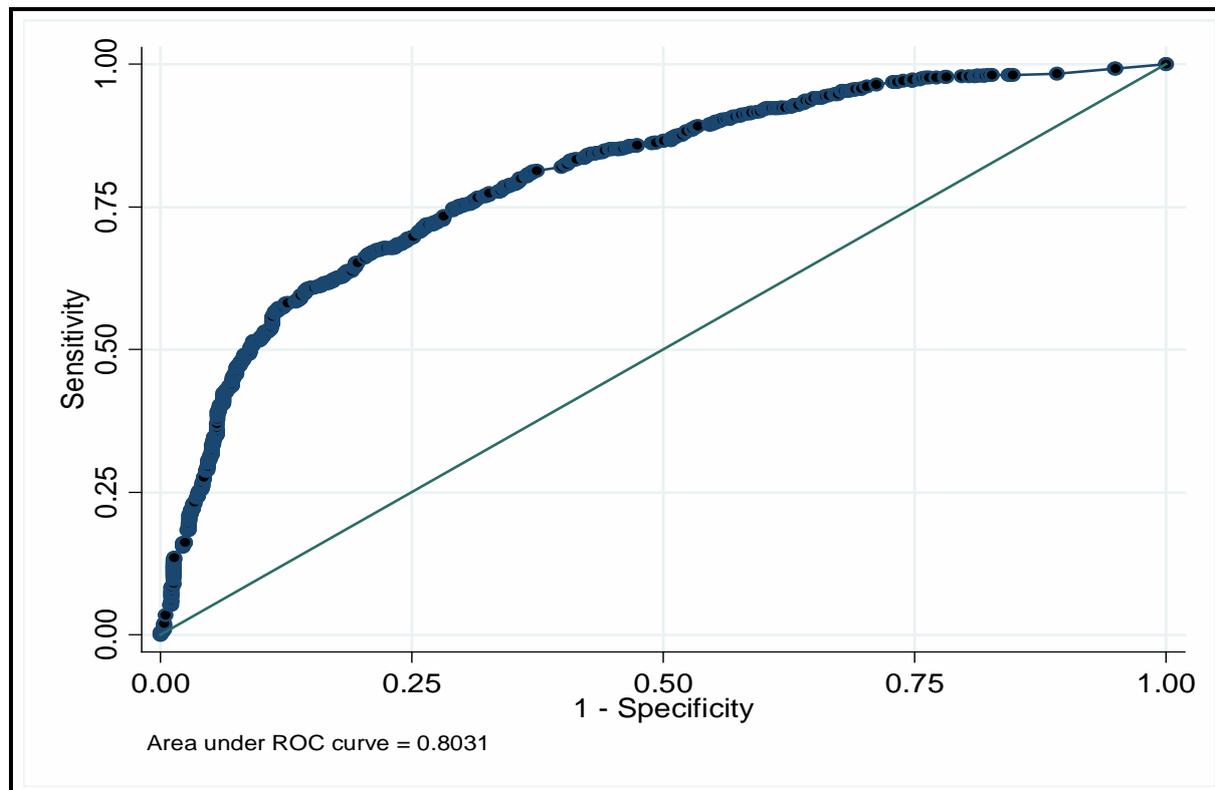
Si *aire ROC* = 0,5, il n'y a pas de discrimination ;

Si *aire* $0,7 \leq \text{ROC} < 0,8$, la discrimination est acceptable et l'ajustement est adéquat ;

Si *aire* $\text{ROC} \geq 0,8$, la discrimination est excellente et l'ajustement est excellent.

Pour illustrer ceci, le graphique ci-après représente la courbe ROC obtenue du modèle saturé M10 (au niveau des deux villes prises ensemble).

Graphique 5.1 : Évaluation du pouvoir discriminant du modèle saturé M10 (pour les deux villes)



Source : Exploitation des données D'ECAM 3

Le tableau suivant donne les pouvoirs discriminants des différents modèles de régression logistique au niveau des deux villes et par ville de résidence.

Tableau 5.1 : Pouvoir discriminant des modèles de régression logistique

Niveau d'analyse	MODELES									
	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10
YAOUNDE	0,568	0,694	0,705	0,720	0,733	0,734	0,736	0,738	0,738	
DOUALA	0,569	0,672	0,674	0,683	0,686	0,687	0,695	0,697	0,697	
ENSEMBLE DES DEUX VILLES	0,577	0,700	0,710	0,713	0,786	0,788	0,800	0,801	0,803	0,803

Source : Exploitation des données (ECAM-2007)

Il ressort du tableau 5.1 que les modèles de régression logistique (de M1 à M10 pour l'ensemble des deux villes et de M1 à M9 pour les villes de Yaoundé) sont adéquats pour l'analyse des mécanismes d'action et la recherche des facteurs explicatifs de la demande de logement des chefs de ménage. Pour la ville de Douala, les modèles de régression logistique (de M1 à M9) ont un pouvoir discriminant très proche de 0,7. Ils peuvent également être considérés comme adéquats.

5.3. Facteurs associés à la perception de la demande de logement et leurs mécanismes d'action

L'analyse du modèle final (saturé) à chaque niveau d'analyse permet de dégager les facteurs déterminants à la perception de la demande de logement des chefs de ménage dans l'ensemble des deux villes et les deux villes prises individuellement dans la mesure où il met en exergue l'effet intrinsèque de chaque variable explicative en présence de toutes les variables indépendantes retenues pour l'étude.

De l'examen du tableau 5.5, il ressort qu'excepté, le statut matrimonial du chef de ménage, le sexe du chef de ménage, et son niveau d'instruction, les autres variables indépendantes restent significatives après introduction de toutes les variables indépendantes dans le modèle (Modèle M10). Ce modèle retient donc la ville, le niveau de vie du ménage, le nombre total de pièce dans le logement, la catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage, la situation d'activité, la taille du ménage et son âge comme facteurs explicatifs de la demande de logement en milieu urbain pour l'ensemble des deux villes. A ce niveau, on peut dire de façon générale que, la région de résidence, les caractéristiques pauvretés du ménage les caractéristiques de l'habitat, les caractéristiques socioéconomiques du chef de ménage, ainsi que les caractéristiques sociodémographiques et culturelles du chef de ménage déterminent leur demande de logement. Ce résultat montre que l'hypothèse H1, H2, H3, H4 sont vérifiées.

5.3.1 Dans l'ensemble des deux villes (Douala et Yaoundé)

➤ Influence du niveau de vie des ménages

Parmi les variables pauvretés, c'est le niveau de vie des ménages qui a été retenu pour traduire l'impact des facteurs pauvreté sur les perceptions de la demande de logement des chefs de ménage. Celui-ci est déterminant pour l'explication à la perception de la demande de logement en milieu urbain pour les trois niveaux d'analyse, confirmant ainsi l'hypothèse H1 :

Le niveau de vie du ménage influence significativement la demande de logement des chefs de ménage. Autrement dit, les ménages ayant un niveau de vie faible, moyen ont plus le risque d'être demandeur que ceux ayant un niveau de vie élevé ;

Au regard des rapports de chances, il ressort que les ménages qui ont un niveau de vie moyen ont environ 48,5% fois plus de chances d'être demandeur que les ménages ayant un niveau de vie élevé.

➤ **Influence du nombre total de pièce dans le logement**

Les chefs de ménage pensent que le nombre total de pièce dans le logement reste significativement associée à la demande de logement en milieu urbain. Le risque que les chefs de ménage habitant les logements d'une pièce d'être demandeur, est environ 1,156 fois plus de chances que ceux qui habitent les logements de trois pièces et plus. H3 est confirmée :

Le nombre total de pièce dans le logement influence significativement la perception de la demande de logement des chefs de ménage. Autrement dit, les chefs de ménage qui habitent les logements à 1 pièce, 2 pièces ont plus de risque d'être demandeur. Celui ci devient significatif lorsqu'on introduit l'âge du chef de ménage, nous pouvons donc dire que le nombre total de pièce dans le logement influence la perception de la demande de logement par l'intermédiaire de l'âge du chef de ménage.

➤ **Influence des variables socioéconomiques du chef de ménage**

Les chefs de ménages qui sont des manœuvres/employés qualifiés ont 7 fois plus de chances d'être demandeur que les chefs de ménage qui sont cadres/indépendants. Cette variable devient significative lorsqu'on introduit le niveau d'instruction du chef de ménage à dire dont que la significativité de la catégorie socioprofessionnelle passe par le niveau d'instruction du chef de ménage.

➤ **Influence de la variable région de résidence du chef de ménage**

Au niveau des deux villes, les chefs de ménage pensent que la ville de résidence a une influence sur la demande de logement en milieu urbain et est significative au seuil de 10% du model M1 au model M10.

Pour la ville de résidence, les chefs de ménage résidant à Douala ont 35% moins de chances d'être demandeur que ceux résidant à Yaoundé (H1 ainsi vérifiée).

La ville de résidence affecte significativement la perception de la demande de logement des chefs de ménage. Autrement dit, les chefs de ménage résidant à Yaoundé ont plus de risque d'être demandeur que ceux de Douala ;

➤ **Influence des variables sociodémographiques**

Lorsqu'on considère l'âge du chef de ménage, les chefs de ménage qui ont moins de 30 ans, ont 96,8 % plus de chances d'être demandeur, les chefs de ménage qui ont 40-49 ans ont une fois(1,185) plus de chances d'être demandeur et ceux qui ont plus de 50ans ont 29% moins de chance d'être demandeur que les chefs de ménage qui ont 30-39ans. La différence significative selon l'âge observée aux effets bruts est restée inchangée jusqu'au modèle global (au seuil de 10%) (H5 ainsi vérifiée).

La perception de la demande de logement est essentiellement expliquée par l'âge du chef de ménage. Autrement dit le risque de demander un logement diminue au fur et à mesure que l'âge du chef de ménage augmente ;

Tableau 5.2 : Contribution des variables indépendantes à l'explication de la perception de la demande de logement pour les deux villes prises ensemble

Variabes	Khi-deux du modèle saturé	Khi-deux du modèle sans la variable	Contribution(%)	Rang
Ville de résidence	27,47	24,28	11,61	4
Niveau de vie du ménage	27,47	22,72	17,29	3
Nombre total de pièce dans le logement	27,47	17,04	37,96	1
L'âge du chef de ménage	27,47	21,09	23,22	2
Catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage	27,47	26,08	5,06	5

Source : Exploitation des données d'ECAM3

5.3.2 Dans la ville de Yaoundé

L'analyse du tableau 5.6 du point de vue des rapports de chances montre que :

Les chefs de ménage pensent que le niveau de vie, est significativement associé à la demande de logement au seuil de 10%. Nous observons que cette variable reste non significative du model M0 jusqu'au modèle M6, et celle-ci devient significative après l'introduction de l'âge du chef de ménage. Ceux dont le niveau de vie du ménage est faible ou moyen ont respectivement 64,7% et 42,5% plus de chance d'être demandeur que ceux dont le niveau de vie est élevé (H2 ainsi vérifiée).

Au niveau de la taille du ménage, on observe que les chances de demander un logement augmentent avec la taille du ménage. Les chefs de ménage d'une personne ont de meilleures chances de demander le logement que ceux ayant d'autres tailles. Ainsi, ils ont une (1,231) fois plus de chances d'être demandeur que ceux 2-5 personnes tandis que ceux 6 personne et plus ont 42% moins de chances de demander le logement à Yaoundé.

Le nombre total de pièce quant à lui joue en faveur des chefs de ménage qui habitent les logements d'une pièce, car ceux-ci ont 1,679 plus de chances d'être demandeur par rapport aux logements de trois pièces et plus (H3 ainsi vérifiée). Cette variable devient significative lorsqu'on introduit l'âge du chef de ménage on peut donc dire que Le nombre total de pièce dans le logement influence la perception de la demande de logement via l'âge du chef de ménage.

L'observation de l'âge montre que les chefs de ménage de moins de 30 ans sont ceux qui demandent plus de logement dans la ville de Yaoundé, ils ont environ 1,902 plus de chances d'être demandeur que ceux de 30-39 ans. De même pour ceux qui ont 40-49 ans car ils ont 99,3% de chance d'être demandeur (H5 ainsi vérifiée).

Parlant de la contribution de chacune de ces variables à l'explication de la perception de la demande de logement des chefs de ménage à Yaoundé, le nombre total de pièce dans le logement occupe la deuxième place avec une contribution de près de 22,53%, l'âge occupe la première place avec une contribution d'environ 38,73%.

Tableau 5.3 : Contribution des variables indépendantes à l'explication de la perception de la demande de logement pour la ville de Yaoundé

Variables	Khi-deux du modèle saturé	Khi-deux du modèle sans la variable	Contribution(%)	Rang
Niveau de vie du ménage	17,53	13,92	20,59	3
La taille du ménage	17,53	15,74	10,21	4
Nombre total de pièce dans le logement	17,53	13,58	22,53	2
L'âge du chef de ménage	17,53	10,74	38,73	1

Source : Exploitation des données d'ECAM 3

5.3.3 Dans la ville de Douala

Le tableau 5.7 ci-dessous présente les résultats de la perception de demande de logement dans la ville de Douala au moment de l'enquête. Le modèle (M0) montre que seuls les variables indépendantes Niveau de vie du ménage et le nombre total de pièce dans le logement ont un effet brut significatif.

Toutefois, en contrôlant l'effet d'autres variables (modèle M1 à M9), la situation d'activité du chef de ménage, et l'âge du chef de ménage ont des effets nets significatifs. Ce résultat pourrait s'expliquer par la prédominance du secteur informel dans cette ville ne permettant pas ainsi d'organiser les activités selon les normes de l'économie nationale.

Les variables restantes (Niveau de vie du ménage et le nombre total de pièce dans le logement) restent significatives (au seuil de 10%) montrent une fois de plus que les caractéristiques socioéconomiques du ménage, les caractéristiques de l'habitat déterminent la perception de la demande de logement en milieu urbain (l'hypothèse H3 se trouve une fois de plus vérifiée). L'âge a un effet significatif au seuil de 10%. L'observation des rapports de chances pour chacune des variables significatives donne les informations suivantes :

Pour le niveau de vie, on note un effet net important estimé à 23% fois moins de chances pour les chefs de ménage issus des ménages ayant un niveau de vie faible d'être demandeur par rapport aux ménages qui ont un niveau de vie élevé, donc les des ménages

ayant un niveau de faible ne sont pas les plus grands demandeur de logement à Douala(ainsi H2 n'est pas confirmée).

Le nombre total de pièce dans le logement se révèle très important pour la perception de la demande de logement. Les chances de demander augmentent avec le nombre de pièce dans le logement. Les chefs de ménage qui habitent les logements à une pièce ont de meilleures chances d'être demandeur que les chefs de ménage qui habitent les logements ayant trois pièces et plus, car les chefs de ménage qui habitent les logements à une pièce et les deux pièces ont respectivement 2,42 et 0,29 fois plus de chances d'être demandeur que ceux qui habitent trois pièces et plus (Hypothèse H3 vérifiée).

Pour ce qui est de l'âge, on note un effet brut en faveur des chefs de ménage de moins de 30ans et ils ont près de 1,519 fois plus de chances d'être demandeur que ceux de 30-39 ans. A ce niveau, on peut dire que la demande de logement diminue avec l'âge. (Hypothèse H5 vérifiée).

Parlant de la situation d'activité des chefs de ménage, ceux qui sont non occupé ont 76% moins de chance d'être demandeur par rapport à ceux qui sont occupé. Et cette variable influence la demande de logement à travers l'âge du chef de ménage. Ceci pourrait s'expliquer par le fait que pour demander un logement il faut avoir des moyens financiers et pour cela il faudrait exercer une activité rémunératrice (H4 vérifiée).

Tableau 5.4 : Contribution des variables indépendantes à l'explication de la perception de demande de logement pour la ville de Douala

Variables	Khi-deux du modèle saturé	Khi-deux du modèle sans la variable	Contribution(%)	Rang
Niveau de vie du ménage	15,45	13,98	14,04	4
Situation d'activité du chef de ménage	15,45	12,88	16,63	3
Nombre total de pièce dans le logement	15,45	8,79	43,10	1
L'âge du chef de ménage	15,45	11,84	23,36	2

Source: Exploitation des données d'ECAM3

Tableau 5.5.: Effets bruts et nets pour les deux villes.

VARIABLES MODALITES	ET	EFFETS BRUT	EFFETS NETS									
		M0	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10
Ville												
Douala		0.624**	0,624**	0,615**	0,634*	0,669*	0,667*	0,667*	0,653*	0,648*	0,650*	0,643*
Yaoundé (réf)		réf	réf	réf	réf	réf	réf	réf	réf	réf	réf	réf
Niveau de vie du ménage												
Faible		1.620*		1,067 ^{NS}	0,795 ^{NS}	0,742 ^{NS}	0,743 ^{NS}	0,746 ^{NS}	0,719 ^{NS}	0,687 ^{NS}	0,681 ^{NS}	0,677 ^{NS}
Moyen		1.471 ^{NS}		1,655*	1,570**	1,528**	1,529**	1,531**	1,522**	1,490**	1,489**	1,485**
Elevé (réf)				réf								
Taille du ménage												
1 personne		0.8053 ^{NS}			0,720 ^{NS}	0,568*	0,573 ^{NS}	0,579 ^{NS}	0,676 ^{NS}	0,672 ^{NS}	0,697 ^{NS}	0,700 ^{NS}
2-5 personnes (réf)		réf			réf							
6 personnes et plus		1.963 ^{NS}			1.834 ^{NS}	1.863 ^{NS}	1.861 ^{NS}	1.863 ^{NS}	1.787 ^{NS}	1.456 ^{NS}	1.462 ^{NS}	1.465 ^{NS}
Nombre total de pièce dans le logement												
1 pièce		1.010 ^{NS}				1.548 ^{NS}	1.539 ^{NS}	1.567 ^{NS}	1.672 ^{NS}	2.132*	2.166**	2.156*
2 pièces		0.559**				0.723 ^{NS}	0.719 ^{NS}	0.720 ^{NS}	0.722 ^{NS}	0.829 ^{NS}	0,832 ^{NS}	0,820 ^{NS}
3 pièces et plus (réf)		réf				réf						
Catégorie socioprofessionnelle												
Cadre /indépendant (réf)		réf					réf	réf	réf	réf	réf	réf
Employés qualifiés/manœuvre		1.018 ^{NS}					1.050 ^{NS}	1.010 ^{NS}	1.004 ^{NS}	1.067 ^{NS}	1.081 ^{NS}	1.070**
Aide familial/autres		0.784 ^{NS}					0.839 ^{NS}	0.803 ^{NS}	0.859 ^{NS}	0.992 ^{NS}	0.963*	0.970 ^{NS}

Tableau.5.6.: Effets bruts pour la ville Yaoundé

VARIABLES MODALITES	ET	EFFETS BRUT	EFFETS NETS								
		M0	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9
Niveau de vie du ménage											
Faible		1.824 ^{NS}	1.824 ^{NS}	1.826 ^{NS}	1.741 ^{NS}	1.687 ^{NS}	1.693 ^{NS}	1.726 ^{NS}	1.696 ^{NS}	1.678 ^{NS}	1.647 ^{NS}
Moyen		1.625 ^{NS}	1.625 ^{NS}	1.529 ^{NS}	1.488 ^{NS}	1.474 ^{NS}	1.481 ^{NS}	1.495 ^{NS}	1.486*	1.438*	1.425*
Elevé (réf)		réf									
Taille du ménage											
1 personne		3.031*		2.870**	3.11**	3.151**	3.082**	2.888**	2.222**	2.199**	2.231**
2-5 personnes (réf)		réf		réf							
6 personnes et plus		0.664 ^{NS}		0.607 ^{NS}	0.444 ^{NS}	0.416 ^{NS}	0.422 ^{NS}	0.532 ^{NS}	0.517 ^{NS}	0.564 ^{NS}	0.571 ^{NS}
Nombre total de pièce dans le logement											
1 pièce		1.275 ^{NS}			1.858 ^{NS}	1.954 ^{NS}	2.091 ^{NS}	2.115 ^{NS}	2.533*	2.634*	2.679*
2 pièces		1.619 ^{NS}			1.136 ^{NS}	1.188 ^{NS}	1.198 ^{NS}	1.127 ^{NS}	0.864 ^{NS}	0.867 ^{NS}	0.959 ^{NS}
3 pièces et plus (réf)		réf			réf						
Catégorie socioprofessionnelle											
Cadre /indépendant (réf)		réf				réf	réf	réf	réf	réf	réf
Employés qualifiés/manœuvre		1.245 ^{NS}				1.251 ^{NS}	1.132 ^{NS}	1.026 ^{NS}	1.110 ^{NS}	1.179 ^{NS}	1.106 ^{NS}
Aide familial/autres		0.471**				0.486 ^{NS}	0.461 ^{NS}	0.420 ^{NS}	0.460 ^{NS}	0.493 ^{NS}	0.473 ^{NS}
Situation d'activité											
Non occupé		0.502 ^{NS}					0.588 ^{NS}	0.564 ^{NS}	0.603 ^{NS}	0.573 ^{NS}	0.646 ^{NS}
Occupé (réf)		réf					réf	réf	réf	réf	réf
Statut matrimonial											
En union (réf)		réf						réf	réf	réf	réf

Tableau 5.7. : Effets bruts pour la ville Douala

VARIABLES MODALITES	ET	EFFETS BRUT	EFFET NETS								
		M0	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9
Niveau de vie du ménage											
Faible		0.860*	0.860*	0.797*	0.720*	0.737*	0.737*	0.720*	0.694*	0.683*	0.762*
Moyen		0.599*	.0599*	0.574*	0.498 ^{NS}	0.485 ^{NS}	0.485 ^{NS}	0.479 ^{NS}	0.461 ^{NS}	0.456 ^{NS}	0.503 ^{NS}
Elevé (réf)		réf	réf	réf	réf	réf	réf	réf	réf	réf	réf
Taille du ménage											
1 personne		1.074		0.914 ^{NS}	0.694 ^{NS}	3.171 ^{NS}	3.171 ^{NS}	3.319 ^{NS}	3.428 ^{NS}	3.480 ^{NS}	3.427 ^{NS}
2-5 personnes (réf)		réf		réf							
6 personnes et plus		1.159		1.152 ^{NS}	1.185 ^{NS}	1.550 ^{NS}	1.550 ^{NS}	1.575 ^{NS}	1.411 ^{NS}	1.409 ^{NS}	1.294 ^{NS}
Nombre total de pièce dans le logement											
1 pièce		2.613**			2.969 ^{NS}	3.171 ^{NS}	3.171 ^{NS}	3.319 ^{NS}	3.428 ^{NS}	3.480 ^{NS}	3.427 ^{NS}
2 pièces		1.637 ^{NS}			1.531*	1.550**	1.550*	1.575*	1.411*	1.409*	1.294*
3 pièces et plus (réf)		réf			réf						
Catégorie socioprofessionnelle											
Cadre /indépendant (réf)		réf				réf	réf	réf	réf	réf	réf
Employés qualifiés/manœuvre		0.925 ^{NS}				0.903 ^{NS}	0.903 ^{NS}	0.905 ^{NS}	0.924 ^{NS}	0.933 ^{NS}	0.990 ^{NS}
Aide familial/autres		0.315 ^{NS}				0.214 ^{NS}	0.214 ^{NS}	0.226 ^{NS}	0.246 ^{NS}	0.246 ^{NS}	0.260 ^{NS}
Situation d'activité											
Non occupé		0.259 ^{NS}					0.186 ^{NS}	0.199 ^{NS}	0.220*	0.221*	0.236**
Occupé (réf)		réf					réf	réf	réf	réf	réf
Statut matrimonial											
En union (réf)		réf						réf	réf	réf	réf

Pas en union	0.983 ^{NS}						0.811 ^{NS}	0.808 ^{NS}	0.738 ^{NS}	0.745 ^{NS}
Age du chef de ménage										
Moins de 30 ans	2.450 ^{NS}							2.274*	2.279*	2.519*
30-39 ans (réf)	réf							réf	réf	réf
40-49 ans	2.181 ^{NS}							2.177 ^{NS}	2.174 ^{NS}	2.186 ^{NS}
Plus de 50 ans	1.023 ^{NS}							0.917 ^{NS}	0.925 ^{NS}	0.931 ^{NS}
Sexe du chef de ménage										
Masculin (réf)	réf								réf	réf
Féminin	1.050 ^{NS}								1.230 ^{NS}	1.265 ^{NS}
Niveau d'instruction du CM										
Sans niveau/primaire	0.912 ^{NS}									0.830 ^{NS}
Secondaire (réf)	réf									réf
Supérieur	2.087 ^{NS}									1.824 ^{NS}
Valeur du khi-deux		1.84	1.96	8.18	10.65	10.65	10.90	13.96	14.12	15.45
Significativité du khi-deux		*	NS	NS	*	*	NS	*	NS	*
Pseudo R²		0.0064	0.0068	0.0284	0.0370	0.0370	0.0378	0.0485	0.0490	0.0537
Effectifs		580	580	580	580	580	580	580	580	580

*** *Significatif au seuil de 1%*

** *Significatif au seuil de 5%*

* *Significatif au seuil de 10%*

5.4 Synthèses des résultats de la régression logistique

La lecture des tableaux 5.5, 5.6, 5.7 et 5.8 nous donne les déterminants pour l'ensemble de la population et pour chaque ville.

Tableau 5.8 : Synthèse des contributions des variables déterminantes à l'explication des perceptions de la demande de logement en milieu urbain

VARIABLES	YAOUNDE	DOUALA	ENSEMBLE
Ville de résidence			11,61 (4)
Niveau de vie du ménage	20,59 (2)	14,04 (4)	17,29 (3)
Nombre total de pièce dans le logement	10,21 (3)	43,10 (1)	37,96 (1)
L'âge du chef de ménage	38,73 (1)	23,36 (2)	23,22 (2)
Catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage			5,06 (5)
Situation d'activité du chef de ménage		16,63 (3)	
Taille du ménage	10,21 (4)		

Source : Exploitation des données d'ECAM 3

Les résultats de la régression logistique appliquée à l'ensemble des deux villes et à ses deux composantes montrent que le modèle saturé a une contribution plus élevée dans la ville de Douala.

Parmi les facteurs retenus, les chefs de ménage pensent que : le niveau de vie du ménage, l'âge du chef de ménage et le nombre total de pièce dans le logement sont les variables déterminantes aussi bien à Douala qu'à Yaoundé. Cependant, l'âge du chef de ménage et le nombre total de pièce dans le logement sont les deux variables qui contribuent le plus à l'explication de la perception de demande de logement en milieu urbain. Toutefois, la contribution du nombre total de pièce dans le logement est plus élevée à Douala. La contribution de l'âge du chef de ménage à Douala est inférieure à celle de Yaoundé. Le niveau de vie a un effet différencié selon que le chef de ménage réside à Douala ou à Yaoundé.

Au-delà des variables le nombre total de pièce dans le logement et l'âge du chef de ménage qui contribuent le plus à l'explication de la perception de demande de logement en milieu urbain, d'autres variables méritent l'attention. Dans l'ensemble des deux villes, la

situation dans l'activité n'a pas d'effet net significatif sur la perception de la demande de logement. Toutefois, son effet reste significatif quand le chef de ménage réside à Douala. La catégorie socioprofessionnelle des chefs de ménage est significative dans l'ensemble des deux villes.

Au niveau de la ville, la perception de la demande de logement paraît plus accrue à Yaoundé qu'à Douala, ceci pourrait être expliqué par le caractère particulier de la ville de Yaoundé qui est la capitale politique du pays, et qui connaît un important tissu économique et où on observe la forte poussée du secteur informel lieu privilégié des chefs de ménage en quête de survie. Pour le niveau de vie du ménage, il a un effet significatif à la perception de la demande de logement dans l'ensemble des deux villes à Douala et à Yaoundé ; cette variable est la troisième variable qui contribue à l'explication de la perception de demande de logement; les chefs de ménage vivant dans les ménages à niveau faible ou moyen sont relativement les grands demandeurs de logement quelque soit la ville de résidence.

De façon générale et dans la ville de Yaoundé spécifiquement, les ménages dont leur taille est de 6 personnes et plus ont 42% fois moins de chance d'être demandeur ceci pourrait s'expliquer par le fait que la taille du ménage est sans cesse en croissance comme nous l'avions présenté dans le tableau 1.5 la population de la ville de Yaoundé est passé de 681000 habitants en 1985, soit un taux d'accroissement de 8,5%. Et au recensement 2005, 1881876 et à contrario la production des logements n'a pas suivie d'où la demande est supérieur à l'offre. Que dire de l'explication de ces résultats ?

5.5 Discussion des résultats obtenus

Pour les chefs de ménage, la ville de résidence est déterminante en matière de perception de la demande de logement en milieu urbain. Ce résultat peut s'expliquer par la nature des différentes villes, Yaoundé étant la capitale politique elle concentrait la majorité des investissements en matière de logements juste avant la crise économique qui a frappé le pays pendant les années 90. On peut observer les différents camps SIC implantés dans la ville. Et après la crise les investissements ce sont estompé et la population na cesse de croitre d'où la forte demande de logement qu'on observe. A l'heure actuelle, la demande non satisfaite est estimée à plus de 700000 unités avec une croissance annuelle des besoins de l'ordre de 10%.(TOUNA MAMA, 2005). Et la SIC estime à 963 la demande de logement par an à Yaoundé et 845 à Douala.

Le fait que la ville de Douala soit capitale économique est un atout particulier en matière de demande de logement, car il est le principal pourvoyeur d'emplois non agricoles aussi bien dans le secteur formel qu'informel. Et par ses atouts géographiques (le niveau de la mer) qui faciliteraient la construction des logements et la présence du port. En effet, la ville de Yaoundé par sa géomorphologie, est un obstacle à la construction des logements. De plus, Le coût de construction est élevé, parce que le coût des matériaux de construction est élevé.

Le niveau de vie du ménage a été choisi pour mesurer l'impact des facteurs pauvretés du ménage sur les perceptions de la demande de logement des chefs de ménage en milieu urbain. Son influence sur la demande des chefs de ménage peut être située à plusieurs niveaux. Les chefs de ménage défavorisés ne peuvent offrir un logement adéquate à leurs membre, essentiellement parce qu'ils n'ont pas assez d'argent pour acheter des logements ou louer. Les revenus très bas ont une conséquence particulièrement dévastatrice : car que se soit dans la ville de Yaoundé que Douala le logement coute extrêmement cher. Et même les logements sociaux ne sont pas à leur porté. Une évaluation du suivi des recommandations d'Habitat faite auprès de 17 pays en développement dans les années quatre-vingt, révèle que les logements publics ont été soit construits en nombre limité, parce qu'ils étaient fortement subventionnés, soit, dans le cas contraire peu accessibles aux plus démunis parce qu'ils étaient trop chers. Face à ce problème plus décisif en milieu urbain du fait de la forte pression démographique, mais également des difficultés économiques, les autorités publiques et surtout celles chargées de la gestion urbaine, ont du mal à répondre à la demande d'espaces lotis, de logements, d'accès aux réseaux. Pour les ménages, il est encore plus difficile de se procurer un logement dans un espace viabilisé, compte tenu de la flambée des prix du terrain et des matériaux de construction alors que dans le même temps leur pouvoir d'achat s'amenuisent de plus en plus. En Afrique plus de la moitié des pauvres n'ont pas les moyens de se procurer une habitation, même à vil prix (Kobiané, 1998). Des estimations provenant de divers pays indiquent que les ménages aux revenus faibles devraient économiser entre 30 et 50% de leur revenu pendant 15 à 30 ans pour pouvoir se payer légalement une maison répondant aux normes minimales.

Le nombre total de pièce dans le logement quant à lui, est la variable la plus déterminante de à la perception de la demande de logement des chefs de ménage en milieu urbain, cela s'explique par le fait que le logement dans les villes de Douala et Yaoundé est segmenté.

Selon cette segmentation, le logement (constitué de 2 pièces qui est les plus nombreux) est aussi le plus habité. Et d'ailleurs, selon le RGPH3, Ces logements ont respectivement 18,78% et 50,26% d'être habité. Ce sont les chefs de ménages d'une ou de deux personnes qui les habite. Car après avoir été accueillie par des proches ils demandent le plus souvent les logements d'une pièce pour affirmer leur indépendance (Maminirina T. A, 1997).

Notre étude démontre l'existence d'une relation significative entre les logements d'une pièce et la perception de la demande car que ce soit dans les villes prises ensemble ou individuellement, les chefs de ménage qui habitent les logements d'une pièce ont(2,3) fois plus de chance d'être demandeurs. Cela peut aussi s'expliquer par la présence des étudiants, et des jeunes de moins de 30 ans, à cause surement des effets des migrations internes des jeunes pour des raisons soit scolaires, soit économiques (recherche d'un emploi non agricole) et dont la conséquence est l'augmentation assez forte des effectifs de population dans les groupes d'âges jeunes dans les milieux urbains. Dans l'ensemble, les ménages ont une forte propension à occuper des unités d'habitation à 2 pièces (tableau 1.10). En effet, 50,26% d'entre eux occupent des unités d'habitation à 2 Pièces, ensuite suivent ceux qui occupent des unités à 1 pièce (18,78 %) et 3 pièces (15,03 %). Les habitations ayant 5 pièces sont en proportions faibles (seulement 9,15%). Par rapport à 1987, on observe une augmentation de la proportion des ménages dont le logement a une ou deux pièces, et une diminution de la proportion de ceux qui ont plus de deux pièces. Les ménages auraient donc tendance à choisir des logements de taille plus petite. Sur le plan de l'habitation, le nombre de pièces disponibles permet d'apprécier le degré d'exiguïté et de promiscuité. Il a une forte influence sur la taille des ménages. Pour (Wakam, 1997), « le nombre de pièces dont dispose le ménage se révèle être nettement et dans toutes les strates, le facteur pauvreté le plus déterminant ». Cette variable est fortement associée à l'extension des ménages. En effet, plus ce nombre est élevé, plus grande est la probabilité que le ménage accepte accueillir des personnes extérieures au manque de chambre à coucher (manque d'espace). Surtout si le chef de ménage veut éviter la promiscuité. Les ménages étendus sont ceux dont le logement dispose de plus de trois pièces.

L'un des résultats importants ici est la perception de la demande de logement des chefs de ménage selon leur âge. Nos résultats révèlent que ce sont les chefs de ménage qui ont respectivement 40-49ans ont 2 fois de chance d'être demandeur. Nous pouvons expliquer ceci par le fait qu'à cet âge, la plupart des chefs de ménage sont en union. Nous notons que l'âge du chef de ménage est corrélé avec l'agrandissement de la taille des ménages par la pratique de l'accueil qui se résumant au fait que la demande de logement par les chefs de ménage,

diminuerait au fur et à mesure que l'espérance de vie se réduit. La situation ainsi décrite s'observe mieux chez les jeunes qui sortent des grandes écoles de formation (ENS, ENAM, EMIA, IFORD, INJS, POLYTECH...); ceux-ci mettent généralement leurs premiers avoirs monétaires à l'achat d'un lopin de terre qui restera en attente de construction pendant une période plus ou moins importante.

CONCLUSION PARTIELLE

Pour conclure, nous disons que cette dernière partie a permis de mettre en évidence les facteurs associés à la perception de la demande de logement des chefs de ménage en milieu urbain qui sont : la ville de résidence, le niveau de vie des ménages, le nombre total de pièce dans le logement, l'âge du chef de ménage, et la catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage au niveau des villes prises ensemble. A Yaoundé, quatre facteurs sont déterminants : le niveau de vie du ménage, le nombre total de pièce dans le logement, l'âge du chef de ménage et la taille du ménage. Et dans la ville de Douala nous avons aussi retenu quatre facteurs déterminants le niveau de vie du ménage, le nombre total de pièce dans le logement, l'âge du chef de ménage et la situation d'activité du chef de ménage. Parmi ces facteurs le nombre total de pièce dans le logement, revêt une plus grande importance dans la l'explication de la perception de demande de logement en milieu urbain pour les trois niveaux d'analyse.

Par ailleurs, l'analyse tenant compte de la ville de résidence a révélé une demande différentielle des chefs de ménage selon leur âge dans la ville de Yaoundé; ce facteur possédant le deuxième plus grand pouvoir explicatif. Toutes choses égales par ailleurs. L'examen des mécanismes d'action a montré que le nombre total de pièce dans le logement influencerait la demande de logement via la situation d'activité du chef de ménage au niveau des deux villes prises ensemble. Les modèles partiels et globaux utilisés ont été l'objet de tests d'adéquation qu'on qualifierait de satisfaisants.

CONCLUSION GÉNÉRALE

L'objectif poursuivi par cette recherche est de comprendre les facteurs de la demande de logement qui peuvent expliquer les perceptions des chefs de ménage au Cameroun, et plus spécifiquement dans les deux plus grandes villes (Douala et Yaoundé) du pays qui enregistrent les niveaux de demande les plus élevés. Pour atteindre cet objectif, la recherche des facteurs déterminants de la perception de demande de logement à Douala et de Yaoundé a constitué le fil d'Ariane. Cette préoccupation a conduit à la définition des objectifs spécifiques suivants :

- Évaluer le niveau et les variations de la perception de demande de logement en milieu urbain et plus spécifiquement à Yaoundé et Douala ;
- Dégager le profil des chefs de ménage demandeur;
- Identifier et hiérarchiser les facteurs susceptibles d'expliquer les niveaux et les variations de la perception de demande de logement, ainsi que leurs mécanismes d'action ;

Pour atteindre ces objectifs, Les données utilisées dans le cadre de cette étude sont celles de la troisième Enquête camerounaise auprès des ménages (ECAM3) réalisée en 2007 sur l'étendue du territoire national.

Ce travail s'articule autour de cinq chapitres. Le chapitre premier présente le contexte de l'étude. Au deuxième chapitre, il est question d'identifier les causes et les déterminants de la perception de la demande de logement à travers la littérature existante sur le sujet et les différents travaux menés sur le terrain afin de déboucher sur un cadre conceptuel et un cadre d'analyse adaptés à l'étude. Dans le troisième chapitre consacré aux aspects méthodologiques, l'on présente les données à utiliser et la méthodologie d'analyse de ces données. Par la suite, la description des facteurs associés à la perception de la demande de logement est faite dans le quatrième chapitre. Le dernier chapitre est un essai d'explication des principaux résultats. Le modèle d'analyse proposé est constitué d'une hypothèse générale : La politique de logement du pays, la région de résidence du ménage, les caractéristiques du ménage, les caractéristiques de l'habitat, ont une influence sur la demande de logement cette influence passe par Les caractéristiques sociodémographiques, socioculturelles du chef de ménage et les caractéristiques socioéconomiques. Et plus spécifiquement il s'agit de :

H1 : la ville de résidence affecte significativement les perceptions de la demande de logement des chefs de ménage. Autrement dit, les chefs de ménage résidant à Yaoundé ont plus de risque d'être demandeur que ceux de Douala ;

H2 : le niveau de vie du ménage influence significativement les perceptions de la demande de logement des chefs de ménage. Autrement dit, les ménages ayant un niveau de vie faible, moyen ont plus le risque d'être demandeur que ceux ayant un niveau de vie élevé ;

H3 : le nombre total de pièce dans le logement influence significativement les perceptions de la demande de logement des chefs de ménage. Autrement dit, les chefs de ménage qui habitent les logements à 1 pièce, 2 pièces ont plus de risque d'être demandeur ;

H4 : L'influence de la situation d'activité sur les perceptions de la demande de logement des chefs de ménage est significative. Autrement dit le chef de ménage actif influence négativement la demande de logement et le risque est plus élevé chez les inactifs ;

H5 : Les perceptions la demande de logement est essentiellement expliquée par l'âge du chef de ménage. Autrement dit le risque de demander un logement diminue au fur et à mesure que l'âge du chef de ménage augmente ;

Les résultats de l'analyse descriptive étaient en conformité, pour la plupart, avec ceux attendus au regard de la revue de littérature préalablement effectuée. Ainsi, l'Analyse Factorielle en Composantes Multiples révèle que la plupart des chefs de ménage vivant à Yaoundé qui répondent oui, ont un niveau de vie faible, ils habitent les logements d'une pièce ou de 2 pièces, ces chefs de ménage sont âgés de moins de 30 ans ou de 30-39 ans leur taille de ménage est constituée d'une personne ou de 2-5 personnes ils sont des aides familial ou des employés qualifiés, leur niveau d'instruction est le secondaire, ils sont en union et sont de sexe masculin. Et ceux de Douala ont un niveau de vie élève, ils habitent les logements d'une pièce ou de 2 pièces, ces chefs de ménage sont âgés de moins de 30 ans ou leur taille de ménage est constituée d'une personne ou de 2-5 personnes ils sont des cadres ou des indépendants, leur niveau d'instruction est le supérieur, ils sont en union et sont de sexe masculin.

Les résultats de la régression logistique ont mis en évidence l'effet net du nombre total de pièce dans le logement sur la perception de la demande de logement en milieu urbain. La demande est encore élevée pour des logements d'une pièce, Cela peut aussi s'expliquer par la

présence des étudiants, et des jeunes de moins de 30 ans, à cause surement des effets des migrations internes des jeunes pour des raisons soit scolaires, soit économiques (recherche d'un emploi non agricole) et dont la conséquence est l'augmentation assez forte des effectifs de population dans les groupes d'âges jeunes.

Le bilan de la vérification empirique des hypothèses de travail est globalement positif. Pour chacune des cinq hypothèses soumises à l'empirie aux trois niveaux d'analyse, la relation postulée pouvait être :

- confirmée, c'est-à-dire vraie ;
- infirmée, c'est-à-dire fausse ;

Toutes les hypothèses formulées, à l'exception de (H4), ont été confirmées pour les deux villes prises ensemble. Pour Yaoundé et de Douala, les hypothèses : H3, H5, ont été confirmées et H2 confirmée pour Yaoundé et H4 pour Douala.

En clair, les facteurs associés à la perception de la demande de logement en milieu urbain sont dans l'ordre :

Au niveau des deux villes prises ensemble: la ville de résidence, le niveau de vie, le nombre total de pièce dans le logement, l'âge du chef de ménage et sa catégorie socioprofessionnelle.

Pour la ville de Yaoundé: le niveau de vie, le nombre total de pièce dans le logement, l'âge du chef de ménage et la taille du ménage.

Pour la ville de Douala: le nombre total de pièce dans le logement, l'âge du chef de ménage et la situation d'activité du chef de ménage.

En dépit des résultats évoqués précédemment, l'étude présente quelques limites qu'il convient de souligner :

Les limites du travail

Cette étude comme on pouvait s'en douter n'est pas restée sans limites. Elle a été faite à l'aide des données d'ECAM-2007 qui en réalité n'ont pas été collectées aux fins d'une pareille étude. Ce qui limite ou empêche des analyses plus poussées et des représentations cartographiques par exemple. Si on pouvait codifier les quartiers des différentes villes, cela nous aurait permis de classer la demande en fonction des quartiers, et si possible de voir les quartiers ou les logements sont disponible et ou la demande est plus accrue.

Les pouvoirs explicatifs des différentes variables introduites dans les modèles ont certainement souffert des insuffisances de ces variables à expliquer les comportements étudiés, quand bien même ont pu ressortir certains éléments explicatifs. Il serait par

conséquent intéressant qu'une enquête soit spécifiquement conçue et menée pour une pareille étude. De même la variable offre de logement nous aurait permis de mieux mesurer la demande, car notre étude est aussi une analyse du marché de logement par conséquent étudie la variation entre l'offre et la demande malheureusement cette n'a pas été collectée.

RECOMMANDATIONS

Au regard de ces résultats, quelques recommandations peuvent être formulées à l'endroit des décideurs. Ces recommandations concernent toutes les variables qui expliquent les perceptions de la demande de logement des chefs de ménage en milieu urbain, et qui peuvent contribuer à l'amélioration des conditions de vie à Yaoundé et à Douala. Mais aussi la structure économique du pays. Il revient donc conjointement aux départements ministériels en charge du développement urbain et de l'habitat, des domaines et affaires foncières de la SIC et des communautés urbaine de Yaoundé et Douala.

Les mesures pertinentes à envisager peuvent être:

- La facilitation de l'acquisition de parcelles par les ménages à Yaoundé et Douala ;
- La promotion et l'encouragement de la construction verticale ;
- La création d'une agence immobilière sociale destinée à rapprocher l'offre et la demande de logements adaptés. L'objectif premier sera de recenser la demande de logement non satisfaite et de la rapprocher d'une offre soit existante soit à faire émerger du parc privé de manière à atteindre une certaine convergence entre l'offre et la demande de logements sociaux adaptés.
- L'adoption d'une politique d'habitation de logement social par exemple les Habitations à Loyer Modéré (HLM) qui sera gérée par les municipalités. Un logement social est un logement qui appartient à la collectivité et non à des intérêts privés ; il est sans but lucratif et il est directement subventionné par l'Etat qui y exerce une certaine réglementation.

Faire une perspective à long terme afin de prévoir les besoins futurs de logement et surtout du nombre total de pièce. En matière de logement, on fait habituellement deux types de projections: des perspectives à court terme qui portent sur les tendances économiques et sociales actuelles et des prévisions à long terme qui examinent les changements démographiques, permettant de prédire quelles seront les tendances en matière de logement.

Connaissant l'importance du logement dans la vie d'un individu, nous recommandons aux autorités de mettre en place une politique efficace et efficiente du logement qui privilégierait les couches sociales vulnérables à l'instar des jeunes d'une part et augmenterait le parc de logements sociaux locatifs d'autre part. Plus spécifiquement, il s'agit d'investir dans le cadre du logement en construisant des logements sociaux bon marché tenant en compte la bourse de toutes les couches sociales ou de favoriser et étendre l'accès aux crédits fonciers et immobilier à la grande majorité de la population. En outre cette politique devrait inclure établir et vulgariser les normes de construction de logements.

Au niveau scientifique

Promouvoir des recherches sur le logement et même des enquêtes spécifiques. Ceci visant à mettre à la disposition des chercheurs et des promoteurs une base de données permanente.

L'étude n'a pas pu cerner un certain nombre de facteurs identifiés dans la littérature comme déterminants de la demande de logement en milieu urbain. Cette limite est liée au fait que l'enquête ECAM-3 ne les a pas saisis. Il serait intéressant, pour les études futures, de recueillir des informations sur les dispositions prises par les locataires pour améliorer leur conditions de logement : changer de logement, acquérir un terrain, bâtir un terrain que l'on possède déjà, trouver une habitation économique et autres...

PERSPECTIVE DE RECHERCHE

On pourra envisager une recherche comparative au niveau de l'ensemble national urbain et les deux villes de Yaoundé et de Douala. En effet, nos résultats montrent que la différence n'est pas aussi grande entre la perception de la demande dans ces deux villes. Alors il serait intéressant de ressortir les facteurs associés qui peuvent expliquer la différence entre ces deux villes et le reste du pays. Nous aurions bien voulu faire cette étude mais nous avons été confrontés à un problème d'échantillonnage au niveau de notre base de données.

BIBLIOGRAPHIE

A. OUVRAGES SPECIFIQUES

BROUNE, L. S., 1981, *The geography of housing* London: Edward Arnold.

B. DOCUMENTS DE TRAVAIL

BUDDENHAGEN C. (2003), *Guide d'apprentissage du droit au logement* : Traduction de Fiona James ; Human Rights Education Associates (HREA), 18 p.

BUCREP, 2005, "Recensement Général de la Population et de l'Habitat-3" in Synthèse des résultats, p.11

BUCREP, 1987, "Recensement Général de la Population et de l'Habitat-2" in Répartition spatiale migration et structure par sexe et par âge" in Synthèse des résultats, p.75.

BUCREP, 1987, "Recensement Général de la Population et de l'Habitat-2" in Synthèse des résultats d'analyse, 61p.

BUCREP, 2005, "Recensement Général de la Population et de l'Habitat-3", in Ménages, condition d'habitation et pauvreté, analyse des résultats tome 4, 143p.

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE (2006), *Troisième enquête camerounaise auprès des ménages (Ecam III)* document de projet, INS, 15 p.

INSTITUT NATIONALE DE LA STATISTIQUE (2006), *Enquête sur l'emploi et le secteur informel au Cameroun en 2005, phase 1 rapport principal* INS, 93 p

INSTITUT NATIONALE DE LA STATISTIQUE (2006), *Enquête sur l'emploi et le secteur informel au Cameroun en 2005p hase 2 rapport principal*, INS, 90 p.

INSTITUT NATIONALE DE LA STATISTIQUE (2007), *Tendances, profil et déterminants de la pauvreté au Cameroun entre 2001 et 2007*.INS, 197 p.

INSTITUT NATIONALE DE LA STATISTIQUE (2008), *Conditions de vie des populations et profil de pauvreté au Cameroun en 2007, rapport principal*, INS, 203 p.

INSTITUT NATIONALE DE LA STATISTIQUE (2009), *Dictionnaire des enquêtes statistiques*, INS, 244 p.

MINISTERE DE LA VILLE (2001), *Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, Communauté Urbaine de Yaoundé, Yaoundé, 2001.*

MINISTERE DE LA VILLE(1998), *décret n°98/153 du 24juillet 1998 portant organisation du Ministère de la ville* éd. SOPECAM, Yaoundé, 282 p

REPUBLIQUE DU CAMEROUN (2004), *Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun*_Yaoundé, 11p.

REPUBLIQUE DU CAMEROUN (2005), *Décret N°2005/481 du 16 décembre 2005 portant sur les conditions d'obtention du titre foncier*, Yaoundé. 10 p.

REPUBLIQUE DU CAMEROUN (2005), *Décret n° 2005/190 du 03 juin 2005 portant organisation du Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat*, Yaoundé, 28 p.

REPUBLIQUE DU CAMEROUN (2006), *Document de stratégie nationale de réduction de la pauvreté en milieu urbain*, Cameroun, 157p.

REPUBLIQUE DU CAMEROUN : (2009), *Document de stratégie pour la croissance et l'emploi*, cadre de référence de l'action gouvernementale pour la période 2010-2020 ; MINEPAT 168 p.

C. THESES ET MEMOIRE

MAMINIRINA T. A. (1997), *Accès au premier logement à Yaoundé*, mémoire DESS, IFORD.109 p.

NOUETAGNI S. (2004), *Crise économique, pauvreté et modification de la fécondité dans les deux métropoles camerounaises ((Douala et Yaoundé)*, thèse de doctorat en Démographie, Université Paris 1 – Panthéon Sorbonne, 381p + annexes.

D. COMMUNICATION

ANTOINE P., 1996, `Crise et accès au logement dans les villes africaines", in Coussy J. et Vallin J., *Crise et population en Afrique*, Paris, les Etudes du CEPED, n°13, P.p.273-290.

BOCQUIER, P., 2003,"L'urbanisation a-t-elle atteint son niveau de saturation en Afrique de l'Ouest?" in Eggerickx T. et al, *Populations et défis urbains*, Academia-Bruylant/L'harmattan, P.p.135-150.

DITTMER, A., 2003, "Types de logement et caractéristiques des populations en ville nouvelle", in Eggerickx T. et al, Populations et défis urbains, Academia-Bruylant/L'harmattan, P.p.519-532.

DUBRESON A., 2003, "L'Afrique subsaharienne face au défi urbain", in Eggerickx T. et al, Populations et défis urbains, Academia-Bruylant/L'harmattan, Pp.51-78.

HOSSENLOPP, J., 1970, "Evolution de l'urbanisation dans 14 Etats d'Afrique et à Madagascar (les données de base; la prospective)". Groupe de travail «Prospective»; Communication au colloque de Bordeaux.

KOBIANE, J.F., 1998, "Essai de construction d'un profil de pauvreté des ménages à Ouagadougou à partir des caractéristiques de l'habitat" in Gendreau F., Crises, pauvreté et changements démographiques dans les pays du sud, AUPELEF-UREF, ed. ESTEM, Paris, P.p. 117-131.

N'BESSA, B., 2004, "Politique du sol et du logement", cours de spécialité : DESS Population et dynamiques urbaines, UAC, CEFORP.

TOKINDANG J. S., 1998, "Ménage et crise du logement à Dakar: une émancipation résidentielle de plus en plus tardive des jeunes générations" in GENDREAU F., Crises, pauvreté et changements démographiques dans les pays du sud, AUPELEF-UREF, ed. ESTEM, Paris, Pp.183-202.

E. ARTICLES

ANIZON A. et POPESCO M., 1985, "Prospective de l'habitat en Afrique", CACHE-GROUPE HUIT-Plan Construction et Habitat, Paris, 182p.

ANTOINE, P., 1997, "L'urbanisation en Afrique et ses perspectives", DT/12-97F.

FOUCADE, A., 1997, "Le marché du logement à la Martinique: Diversités et cloisonnements", Agence départementale d'information sur le logement.

GESLIN, J.D., 2003, "Peur sur la ville", in Jeune Afrique L'intelligent, n°2238, Pp.92-96.

GROOTAERT ET DUBIS, 1986, "the demand for Urban housing in ivory coast" (LSMS Working Papers n°25), Washington, D.C.: World Bank.

IBANEZ, R., 1983, "Le financement du logement étude de cas: Cameroun, Congo, Côte d'Ivoire", in Les cahiers de l'urbanisme et du logement, n°9, p.48.

INGRAM, G., 1984, "Housing demand in developing métropoles: Estimation from Bogota, Cali, Colombia"(Working Paper n°663), Washington,D.C.: World Bank.

LAFERRERE, A. et le Blanc, D., 2002, "Comment les aides au logement affectent-elles les loyers?", Revue française d'Economie et Statistique, n°351, 30p.

MALPEZZI et MAYO, 1985, "housing demand in developping countries" (Staff Working Paper n°733), Washington, D. Ingram, G., 1984, "Housing demand in developing métropoles: Estimation from Bogota, Cali, Colombia"(Working Paper n°663), Washington,D.C.: World Bank.

LAFERRERE, A. et LE BLANC, D., 2002, "Comment les aides au logement affectent-elles les loyers?", Revue française d'Economie et Statistique, n°351, 30p.

MAYO, S., 1981, "Theory and estimation in the economics of housing demand", Journal of Urban Economics 10:95-116.

NATIONS-UNIES, 1978, "Causes et conséquences de l'évolution démographique, département des Affaires Economiques et Sociales", New York, (ST/SOA/SER.A/50. Etudes Démographiques, N°50).

POIRIER, J., 2000, La croissance économique et le secteur du logement : étude statistique de la relation entre l'investissement résidentiel et la productivité des travailleurs dans les pays industrialisés, Mémoire de Maîtrise en Sciences de Gestion, Université de Montréal, Montréal,

POIRIER, M., Petit, M., 2004, "Le logement locatif au Québec-Mythes et réalités", Institut de recherche et d'informations socio-économiques, Québec, 30p.

POPULATION REPORTS, 2002, `Répondre au défi urbain", série M, n°16, Le INFO Project, Maryland, 23p.

SCHORR, A. L., 1970, "Housing and its effects", in Gutman and Popenoe (eds) *Neighborhood city and metropolis: An integrated reader in urban sociology*, Random House, New York, Pp, 709-729. -894.

STRASSMAN, P. W., 2004, `Mobilité résidentielle et marché du logement: une comparaison internationale", in *La ville en mouvement: habitat et habitants*, Université de Michigan, USA,9p.

TANAKA, A. et al., 1996, "Health levels influenced by urban residential conditions in a megacity - Tokyo", *Urban studies*, vol.33, n°6, Pp. 879-894.

TATI, G., 1993, "Migration, urbanisation et développement au Congo", les cahiers de l'IFORD n°5, CEPED

THOMPSON Fullilove, M., 2000, "What's housing got to do with it? » *American Journal of Public health*, vol.90, n°2. Pp.183-184.

WILNER, D. et al., 1956, "How does the quality of housing affect health and family adjustment", *American Journal of public health*, vol.46, n°6.Pp.736-744

RWENGE M. (1999 a). - Changement social, structures familiales et fécondité en Afrique subsaharienne : le cas du Cameroun. - Les cahiers de l'IFORD, n°26, Yaoundé, 269 p.

WAKAM J. (2003). - L'accueil des personnes extérieures au noyau familial au Cameroun en période de crise : évolution et différenciation selon l'environnement et le statut socioéconomique.-Cinquièmes journées scientifiques du réseau démographie de l'AUF, 23 au 26 juin 2003, Marseille, France.

F. LEXIQUES ET ENCYCLOPEDIES

Encyclopedia Universalis, 1989, Guerre et Paix - incendies Corpus 11, Paris, 1053p.

Merlin, P. et DE CHOAY, F., 1996 "Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement", Puf , 2eme édition, Paris.

Robert P., 1976, *Le petit ROBERT*, Paris.

G.EN LIGNE : <http://www.ONU-habitat1.fr/accueil/sur-le-terrain/pays/afrique-de-l-ouest-etcentrale/cameroun/var/lang/FR/rub/182/articles/7691.html>, [Consulté le 08 juillet 2011].

ODIA NDONGO Y. et al. (2006), *Religion, Capital social et réduction de la pauvreté au Cameroun: Le cas de la ville de Yaoundé*, [en ligne], Disponible sur : <http://mpru.unimuenchen.de/166/>, [Consulté le 11 Août 2011].

ANNEXES

ANNEXE 1 : Tableaux croisés

Tableau 1A1 : Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon la variable région de résidence

variable ville de résidence	oui	non	total
douala	536	44	580
Yaoundé	644	33	677
ensemble	1180	77	1,257

Tableau 1A2 : Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon des variables pauvretés du ménage

	Douala		Yaoundé		les deux villes	
niveau de vie	oui	non	oui	non	oui	non
faible	172	13	226	8	398	21
moyen	166	17	220	16	386	33
élève	198	14	198	9	396	23
ensemble	536	44	644	33	1180	77
taille du ménage	oui	non	oui	non	oui	non
1 personne	151	13	141	11	292	24
2 personnes	324	27	386	20	710	47
3 pers et plus	61	4	117	2	173	6
ensemble	536	44	644	33	1180	77

Tableau 1A3 : Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon la variable caractéristique de l'habitat

nombre total de pièces	Douala		Yaoundé		les deux villes	
	oui	non	oui	non	oui	non
1 pièce	172	9	214	11	386	20
2 pièces	191	23	183	12	374	35
3 pièces et +	173	12	247	10	420	22
ensemble	536	44	644	33	1180	77

Tableau 1A4: Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon des variables socioéconomiques du chef de ménage

	Douala		Yaoundé		les deux villes	
	oui	non	oui	non	oui	non
Situation d'activité du CM						
occupé	486	41	591	28	1077	69
non occupé	50	3	53	5	103	8
Ensemble	536	44	644	33	1180	77
catégorie socio	oui	non	oui	non	oui	non
cadre/ind	262	21	334	17	601	38
employé qua	266	18	241	11	452	29
aide familial	8	5	16	5	27	10
ensemble	536	44	644	33	1180	77

Tableau 1A5 : Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon des variables sociodémographiques du chef de ménage

	Douala		Yaoundé		les deux villes	
	oui	non	oui	non	oui	non
sexe du chef						
masculin	440	35	495	26	935	61
féminin	96	9	149	7	245	16
Ensemble	536	44	644	33	1180	77
	oui	non	oui	non	oui	non
statut matrimonial du CM						
en union	296	23	348	13	644	36
pas en union	240	21	296	20	536	41
Ensemble	536	44	644	33	1180	77
âge du CM	oui	non	oui	non	oui	non
moins de 30	190	19	239	18	429	37
30-39 ans	222	20	240	12	462	32
40-49 ans	91	4	113	2	204	6
plus de 50	33	1	52	1	85	2
ensemble	536	44	644	33	1180	77

Tableau 1A6 : Effectifs des chefs de ménage selon la perception de la demande de logement selon des variables socioculturelles du chef de ménage

	douala		Yaoundé		les deux villes	
	oui	non	oui	non	oui	non
niveau d'instruction du CM						
sans niveau	114	10	151	7	265	17
secondaire	343	31	328	15	671	46
supérieur	79	3	165	11	244	14
ensemble	536	44	644	33	1180	77

Graphique A.1: Histogramme des valeurs propres issues de l'AFCM

VALEURS PROPRES pour la ville de Yaoundé

APERCU DE LA PRECISION DES CALCULS : TRACE AVANT DIAGONALISATION... 1.7778

SOMME DES VALEURS PROPRES 1.7778

HISTOGRAMME DES 16 PREMIERES VALEURS PROPRES

NUMERO	VALEUR PROPRE	POURCENTAGE	POURCENTAGE CUMULE	
1	0.2793	15.71	15.71	*****
2	0.2052	11.54	27.25	*****
3	0.1476	8.30	35.56	*****
4	0.1426	8.02	43.58	*****
5	0.1224	6.88	50.46	*****
6	0.1137	6.40	56.86	*****
7	0.1089	6.13	62.99	*****
8	0.1065	5.99	68.97	*****
9	0.1030	5.79	74.77	*****
10	0.0939	5.28	80.05	*****
11	0.0915	5.15	85.20	*****
12	0.0806	4.54	89.74	*****
13	0.0637	3.58	93.32	*****
14	0.0508	2.86	96.18	*****
15	0.0373	2.10	98.28	*****
16	0.0306	1.72	100.00	*****

VALEURS PROPRES pour la ville de Douala

APERCU DE LA PRECISION DES CALCULS : TRACE AVANT DIAGONALISATION... 1.6667

SOMME DES VALEURS PROPRES 1.6667

HISTOGRAMME DES 15 PREMIERES VALEURS PROPRES

NUMERO	VALEUR PROPRE	POURCENTAGE	POURCENTAGE CUMULE	
1	0.2713	16.28	16.28	*****
2	0.1762	10.57	26.85	*****
3	0.1497	8.98	35.83	*****
4	0.1309	7.86	43.69	*****
5	0.1196	7.17	50.86	*****
6	0.1152	6.91	57.77	*****
7	0.1081	6.49	64.26	*****
8	0.1038	6.23	70.49	*****
9	0.0945	5.67	76.16	*****
10	0.0933	5.60	81.75	*****
11	0.0904	5.43	87.18	*****
12	0.0775	4.65	91.83	*****
13	0.0634	3.80	95.64	*****
14	0.0424	2.54	98.18	*****
15	0.0303	1.82	100.00	*****