

Sixième Conférence Africaine sur la Population
Ouagadougou – Burkina Faso, 5 – 9 Décembre 2011
La Population Africaine: Passé, Présent et Futur
Organisée par le Gouvernement du Burkina Faso et l'Union pour l'Etude de la Population Africaine

Sous thème 7: Caractéristiques, tendances et conséquences des migrations

Séance 706 : MIGRATIONS ET ADAPTATIONS DES MIGRANTS

L'ACCES A LA PROPRIETE A YAOUNDE :
UNE STRATEGIE D'AUTOCHTONISATION DE « GENS VENUS D'AILLEURS »

Honoré MIMCHE¹

¹ Enseignant chercheur à l'IFORD

Les migrations et l'urbanisation constituent sans nul doute des phénomènes marquants aujourd'hui (Hermia, 2003). Elles préoccupent à la fois par leur ampleur et la diversité des trajectoires qu'elles prennent dans chaque pays (Ela, 1983). En Afrique, les migrations internes ne cessent de s'amplifier face aux difficultés que rencontrent les populations, notamment celles qui vivent en milieu rural et dans les villes moyennes. De ce fait, la migration urbaine est une partie intégrante des changements démographiques qui affectent les sociétés africaines (Dubresson et Raison, 2003). C'est pourquoi les villes africaines sont engagées dans une dynamique de croissance spatiale, économique et surtout démographique qui font aujourd'hui d'elles un véritable « laboratoire social » à partir duquel peuvent se lire les dynamiques de changement social. En effet, depuis quelques années, on assiste à une croissance urbaine résultant en partie de l'intensification des flux migratoires internes, en provenance de régions intérieures et des mobilités professionnelles. Les migrations internes qui déploient de forts contingents de migrants ruraux en direction des grandes villes et de potentiels travailleurs d'une ville à l'autre, sont à la base d'une croissance urbaine sans précédent.

Comme bien d'autres villes et capitales d'Afrique, Yaoundé connaît depuis quelques années un dynamisme urbain très remarquable, caractérisée par un taux d'accroissement annuel moyen de l'ordre de 5,7% en 2005, résultant en partie d'une immigration urbaine observée à la suite de la crise économique des années quatre vingt. Avec ses 1 817 524 habitants (RGPH, 2005), cette ville regorge une proportion assez importante de personnes « venues d'ailleurs », soit de l'intérieur du pays, soit de l'extérieur du pays (Mérabet, 1999). En effet, pour assurer leur intégration, ces migrants urbains choisissent souvent d'avoir une propriété foncière et résidentielle. Ainsi, Yaoundé est devenu le cœur d'un vaste processus de brassage de populations migrantes (Franqueville, 1978 ; 1983 ; 1984), c'est-à-dire un important cadre de d'intégration socioculturelle de groupes ethniques venant de diverses régions du pays. Dans ce vaste mouvement d'urbanisation, habiter « chez soi » (Moles, 1978), comme on aime bien le dire à Yaoundé, est devenu pratiquement une règle et tous ceux qui y arrivent cherchent à s'inscrire dans ce modèle d'insertion urbaine et migratoire. Ce qui contribue, à court ou à long terme, à une nouvelle géographie sociale de la « ville aux sept colline », avec ses différentes « enclaves » ou « souches ethniques² » qui rythment par ailleurs les dynamiques de reproduction sociale et culturelle dans l'espace urbain de la ville. La propriété résidentielle semble désormais jouer plusieurs rôles pour les migrants. Elle est à la fois une forme de sécurité sociale parce qu'étant un investissement pour l'avenir, dans un contexte où le marché locatif urbain se densifie également face à la pression démographique, et une stratégie d'insertion urbaine des migrants en voie de sédentarisation en ville. Depuis le milieu des années quatre-vingts, c'est-à-dire depuis la mise en place et la généralisation des politiques d'ajustement structurel, on observe empiriquement des changements notables dans les comportements résidentiels des populations migrantes dans les villes, notamment celles de Douala et de Yaoundé. D'où l'intérêt actuel qu'elles suscitent auprès de quelques chercheurs (Bopda, 2003).

² Une « niche ethnique » est un secteur d'activité et/ou une profession, dans lesquels un groupe ethnique est surreprésenté par rapport à son occupation dans l'ensemble du marché du travail. La « niche ethnique » se forme lorsqu'un groupe ethnique est capable de coloniser un secteur d'emploi de manière que les membres de ce groupe sont privilégiés lors de l'ouverture de nouveaux postes tout en réduisant les possibilités d'accès aux autres.

L'« enclave ethnique » se caractérise par une concentration spatiale d'un groupe d'immigrants et par une stratification interne au groupe ethnique.

Ainsi, la perspective de ce papier est d'examiner cette dynamique de recomposition du territoire urbain et de la société urbaine, à travers les stratégies des migrants qui s'installent à la périphérie de la ville, non plus comme des locataires, mais comme des propriétaires. Pour faire une analyse approfondie de cette riche et complexe urbanisation à la périphérie de la ville, il est nécessaire d'adopter une approche qui n'examine plus exclusivement les formes de développement du périmètre urbain, mais qui prenne en compte « *la construction sociale de l'espace, les codes, les signes et symboles des espaces* » et leurs représentations sociales » (Oatley, 2001). Cette communication analyse une stratégie d'adaptation urbaine des migrants au Cameroun à travers l'insertion foncière et résidentielle. Comme le souligne Boudimbou (1991), « *par stratégie nous entendons les moyens mis en œuvre par les ménages pour obtenir un logement, c'est-à-dire leur capacité d'éviter ou de contourner les obstacles, mais aussi les choix visant à adapter la situation résidentielle à la situation sociale* ». Ce qui suppose une démarche qui ne se limite pas à la simple confrontation de l'habitat et de la situation du ménage, mais à dégager le sens que les ménages attribuent à leurs choix. Ainsi, l'analyse s'appuie sur une enquête (qualitative) réalisée dans quatre quartiers périphériques (Odza, Olembé, Nkomo et Mendong) auprès de cinquante personnes migrantes installées dans ces nouveaux quartiers de la ville de Yaoundé au Cameroun. A travers la perception que ces derniers ont de leur projet migratoire, de leurs stratégies d'accès au foncier et au logement, l'article montre que c'est à travers l'accès à la terre que se négocie une adaptation/insertion durable en ville, surtout dans un contexte de précarité et de pression économique. L'article examine aussi les enjeux sociaux et culturels de cette stratégie d'insertion en termes de production sociale de l'altérité, de relations interethniques et d'enjeux fonciers en ville, une problématique très souvent soulevées plutôt dans les études rurales, notamment sur les questions d'enjeux fonciers (Mimche et Pelican, 2011). Ainsi, le papier analyse les interactions entre les stratégies d'insertion des migrants et la production de l'espace urbain yaoundéen. Ainsi, cet article tente d'examiner les stratégies des migrants urbains à partir de leurs manières d'habiter la ville et leurs usages de l'espace urbain.

1. Migration et croissance urbaine à Yaoundé : vers une conurbanisation

Aujourd'hui, la spécificité du processus d'urbanisation réside à la fois dans le développement de la densité démographique et physique de la ville. Ce changement sociodémographique est déterminé à la fois par une croissance naturelle, une forte immigration et le projet urbain que se fait chaque personne qui décide de s'installer dans cette métropole. Ainsi, aborder le phénomène urbain contemporain suppose que l'on soit particulièrement attentif à toutes ces dimensions que revêt aujourd'hui la ville africaine. Au processus d'expansion spatiale se greffe en toute logique une *conurbanisation*³ et une déruralisation des zones voisines du centre urbain de départ. Toutefois, le fait le plus général est la croissance de la densité matérielle avec une augmentation de la population urbaine dans les limites de l'urbanisation antérieure ; et une urbanisation rapide des couronnes périphériques, avec pour conséquence l'émergence de nouveaux quartiers urbains, facilitée par l'adoption de nouveaux comportements fonciers et résidentiels chez les populations qui cohabitent en ville, notamment les natifs et les non natifs dont le foncier constitue un enjeu majeur de leurs relations sociales.

³ C'est un mécanisme d'absorption des zones rurales et des localités environnantes, suite à une expansion du noyau urbain antérieur à la fois liée au développement démographique, résidentiel et spatial. Elle entraîne une modification considérable des limites de l'espace urbain. A Yaoundé, il s'agit particulièrement de l'absorption des communes de Mfou, de Soa, de Mbankomo.

1.1. Une croissance démographique remarquable depuis l'accession à l'indépendance

Agglomération urbaine de plus de 1,5 millions d'habitants aujourd'hui, *Ongola*⁴ est à côté de la capitale économique Douala, la métropole qui a connu une croissance démographique rapide entre 1962 et 2005. Les informations du tableau n°1 révèlent que la population de cette métropole double pratiquement tous les dix ans depuis l'accession du pays à l'indépendance. Même si le poids démographique de la capitale politique est de loin inférieur à celle de la capitale économique, le croît démographique est cependant assez remarquable dans la première.

Tableau n° 1 : Evolution de la population de Yaoundé

Années	Effectifs de la population	Taux d'accroissement annuel (%)
1926	5 865	/
1933	6 500	01,5
1939	9 080	05,7
1945	17 311	09,7
1952	31 783	09,9
1953	36 786	09,9
1957	58 099	09,5
1962	89 969	09,0
1964	109 185	10,1
1965	110 328	/
1967	144 723	/
1969	165 810	08,7
1976	313 706	09,5
1987	650 535	05,3
1988	698 900	/
1992	1 048 915	04,7
1994	1 100 000	/
1997	1 231 314	05,1
2000	1 456 800	/

⁴ Terme utilisé en langue bété pour désigner Yaoundé. Les bété sont les populations autochtones de la capitale camerounaise.

2002	1 520 252	05,1
2005	1 817 524	5,7

Sources : Mérabet (1999), RGPH (2005).

Estimée à environ 313 706 habitants au premier recensement national en 1976, la population de la “ville aux sept collines”⁵ est passée à 649 252 habitants en 1987. Or, les dénombrements effectués en 1926 par les administrateurs coloniaux montraient que cette population s’élevait à 5 865 personnes. En 2002⁶, les estimations du MINPAT évaluent à 1 520 252 habitants la population de la capitale camerounaise. “Conséquence d’un taux d’accroissement élevé (7 à 10 % par an), le nombre des Yaoundéens a doublé de décennie en décennie pratiquement jusqu’au début du troisième millénaire. En moins d’un siècle, Yaoundé est passé de quelques milliers à plus d’un million d’habitants, devenant la seconde ville après Douala” (Bopda, 2003 : 221). A côté de la croissance naturelle (variant de 2,8% à 3,3%) résultant de la dynamique de la fécondité et de la mortalité, c’est principalement à l’immigration que la capitale politique et administrative du Cameroun doit son croît démographique, puisqu’elle y a joué un rôle prépondérant. En 1957, 97,4% de yaoundéens étaient nés hors de la capitale, contre 69 % en 1962. Au recensement de 1976, les immigrés constituaient 55% de la population de la ville (Owoutou, 2001 : 80). Avec son solde migratoire positif entre 1980 et 1990, Yaoundé est incontestablement le pôle urbain de forte croissance au Cameroun car cette ville est devenue le plus grand point d’attraction migratoire d’une population aux origines assez diversifiées. En 2000, Yaoundé regorge près de 20 % de la population urbaine camerounaise. A cet effet, Bopda présente la capitale camerounaise comme la ville au rayonnement le plus national de ces dernières années (Bopda, 2003).

Cette fulgurante croissance démographique de Yaoundé a un impact sur les densités des différents quartiers habités par les néo-citadins. A titre d’illustration, Bopda (2003) met en relief le fait qu’on est passé de 87 habitants/km² en 1945, puis 1 104 habitants/km² en 1976 à une densité démographique de l’ordre de 4 760 habitants/km² en 1997. Ce mouvement séculaire de croissance urbaine, que rien ne semble plus pouvoir enrayer, met suffisamment en exergue le fait que Yaoundé est devenu le point de mire d’une bonne partie de la population camerounaise et africaine, car chaque jour convergent vers cette localité d’importants flux de migrants qui s’y installent définitivement, ou qui décident, en cas d’échec d’insertion -accès à un emploi pouvant procurer de meilleur revenu, accès à un logement-, de migrer vers d’autres villes. Pour mieux comprendre leurs stratégies d’insertion, il est important de savoir pourquoi ils arrivent à Yaoundé.

1.2. Quelques facteurs explicatifs d’une démographie galopante ou de la migration urbaine à Yaoundé

Malgré le caractère historique des flux migratoires (Franqueville, 1984 : 34-37) à destination de Yaoundé, c’est particulièrement à partir de 1987 que cette ville connaît une croissance démographique extraordinairement rapide, un contexte qui, sur le plan socio-économique et politique se caractérise par une instabilité. Depuis plusieurs décennies, les migrations ont contribué à la redistribution des populations dans la ville, depuis le centre jusqu’à la périphérie (Mougoué, 1982 ; Bopda, 2003).

⁵ L’expression est dérivée de la géographie de la ville de Yaoundé. Elle est également utilisée comme un qualificatif de cette ville.

⁶ En l’absence des données du troisième recensement de la population, on recourt le plus aux estimations.

1.2.1. *Un contexte de crise, favorable à la migration urbaine*

Pendant les deux premières décennies de son accession à la souveraineté internationale, le Cameroun a connu une remarquable croissance économique. Le taux de croissance annuel du PIB était de l'ordre 5% en moyenne. On a d'ailleurs vanté ce qu'on a alors appelé le "*miracle camerounais*" (Aerts et al., 2000 : 7). Ce contexte économique, doublé d'une stabilité politique interne, a favorisé une nette amélioration des conditions de vie des populations camerounaises, en accentuant par ailleurs la migration urbaine et une immigration étrangère de peuples voisins (Nigeria, Niger, Centrafrique, Tchad) vers les capitales politique et économique du Cameroun. Par ailleurs, la bonne tenue des prix des produits agricoles d'exportation a permis une promotion du secteur agricole et surtout la rétention des populations actives en milieu rural. La progression massive de l'offre scolaire, suivie d'une nette augmentation du taux de scolarisation (Aerts et al., 2000 : 241-242) s'accompagne d'une insertion socio-professionnelle assez facile pour les diplômés du secondaire et du supérieur et par conséquent une nette redistribution des travailleurs et fonctionnaires sur toute l'étendue du territoire national. L'équilibre observé entre la demande et l'offre d'emploi ne pose pas à la jeunesse de sérieux problèmes, car les écoles de formation sont nombreuses et recrutent des jeunes Camerounais en leur assurant une mobilité sociale par l'entrée dans la vie active, soit dans le secteur privé, soit dans l'administration publique, constituant "*un débouché naturel*".

Mais au milieu des années 1980, une situation pour le moins très inattendue arrive, avec l'entrée du pays dans une zone de turbulences durables. Alors que les populations continuaient d'attendre le développement, c'est la crise qui s'est installée, sapant le bel optimisme développé par elle (Ela, 1994 : 22). Dans cette situation d'essoufflement, "*les autorités camerounaises cherchent à définir de nouvelles stratégies de développement*" (CEA, 2003 : 65). C'est ce qui justifie l'application des premiers programmes d'ajustement structurel, suivie d'une dévaluation du franc CFA, une pilule dont les effets sociaux seront encore plus difficiles à digérer par les Camerounais (Courade, 1994). Car, comme le relèvent Aerts et al. (2000 : 84-87), les premiers ajustements porteront sur les emplois⁷ et par la suite sur les salaires. A côté du gel du marché du travail, se poursuit une amplification du nombre de demandeurs d'emploi sortis des grandes écoles. C'est ce qui va entraîner une explosion du chômage, dans un contexte économique où même les paysans sont obligés d'accumuler les produits agricoles dont les prix ont par ailleurs considérablement baissé sur le marché. Les villes comme les villages sont secoués par les effets austères de la crise. Face à l'incapacité de l'Etat et des entreprises privées à absorber ce surplus qui s'est considérablement développé dans la première moitié des années 1990, l'Etat initie une politique d'auto-emploi, sans parfois mettre à la disposition des jeunes des ressources nécessaires pour leur décollage, quand on sait que les structures chargées d'offrir des facilités (accès au crédit, micro-projets) comme le FOGAPE (Fonds de Garantie et d'Aide aux Petites et moyennes Entreprises) étaient également en faillite. La crise devient alors un contexte particulièrement fertile à l'émergence de nombreuses stratégies de survie chez les nouveaux damnés du pays et surtout au développement de nouvelles dynamiques migratoires (entre les villages et les villes, mais surtout entre les villes).

Cette crise qui a particulièrement affecté les conditions de vie des populations (Courade, 1994) a eu sur le plan socio-démographique un ensemble d'implications (Gendreau, 1998). La migration urbaine prend de l'ampleur avec l'appui de multiples réseaux sociaux (ethniques, familiaux, confrériques, etc.). La ville de Yaoundé est devenue un important pôle de la

⁷ A titre d'exemple, 71% des entreprises réduisent leurs effectifs. Par la suite, les dépenses non salariales (primes, prestations sociales et autres avantages) et les salaires directs subiront une ponction considérable.

migration des populations originaires des Grassfields, de la partie septentrionale, avec ses nombreuses possibilités d'offrir un espace fertile au développement des activités informelles (Kengne Fodouop, 1991). C'est dans ce contexte que l'on doit comprendre et inscrire le développement des mouvements migratoires vers la capitale camerounaise. Dans ce sens, il apparaît que la crise a intensifié, diversifié et complexifié les flux, les trajectoires, les réseaux et les stratégies migratoires tant à l'intérieur du pays qu'à l'extérieur. Dans ce contexte de crise, la capitale est devenue, comme l'a si bien repris l'artiste camerounais Tala André Marie, le lieu de focalisation privilégié d'une jeunesse désemparée et rêvant d'eldorado. Et la migration urbaine apparaît dès lors comme une sorte de calcul économique visant à transformer les conditions de vie (Ela, 1983 : 30). Les travaux effectués antérieurement sur la ruée vers les capitales africaines ont montré le caractère attractif de celles-ci, à cause de la liberté qu'elles procurent aux jeunes générations, mais surtout le niveau élevé des revenus en ville (Dumont, 1962 : 71).

1.2.2. Une relative stabilité politique

Contrairement à d'autres villes, Yaoundé a connu une relative stabilité pendant les périodes de convulsions politiques caractérisées par de nombreuses grèves au début de la décennie 1990 (Banock, 1992 ; Ela, 1994). Parallèlement, un phénomène prend corps et devient une habitude chez les fonctionnaires. C'est que dans un contexte de crise, les fonctionnaires recherchent de nombreux procédés pour "*arrondir les salaires maigres*" comme on le dit si bien dans les populaires camerounais. C'est ce qui les pousse à trouver tous les moyens possibles pouvant leur permettre de rester dans la capitale et d'y exercer leur métier car ils y ont des possibilités de mener des activités parallèles. C'est face à cette réticence à servir hors de Yaoundé et Douala ou dans une moindre mesure dans les grandes villes (capitales provinciales) que le ministre Robert Mbella Mbappé affirme lors d'une interview "*qu'il n'existe pas de fonctionnaires de brousse et d'autres pour travailler en ville*". A la limite, on accepte de servir à la périphérie, tout en résidant en permanence dans la capitale. Cette mentalité s'est accentuée avec les changements opérés dans les statuts résidentiels de nombreux citoyens non natifs de Yaoundé, ayant accédé à la propriété foncière et résidentielle.

1.2.3. Une offre scolaire importante

Au niveau scolaire, la capitale camerounaise dispose d'une importante offre scolaire et de formation qui pousse de nombreux jeunes à y s'installer pour poursuivre leurs études supérieures et surtout professionnelles. Indépendamment des différentes causes, la croissance générale de la population yaoundéenne signifie au moins une chose : l'accroissement des besoins en logements de cette population.

1.3. Dynamique métropolitaine, croissance spatiale et expansion périphérique à Yaoundé

Né de la volonté des autorités coloniales de s'établir au Cameroun dès 1889, Yaoundé a connu une forte croissance démo-spatiale d'abord avec l'expulsion des indigènes du noyau originel vers le premier périmètre urbain et ensuite avec une galopante démographie. Cette exponentielle croissance démographique non contrôlée s'est accompagnée d'une expansion spatiale du secteur péri-urbain, caractérisée par une remarquable déruralisation, ayant favorisé par ailleurs une grande spéculation foncière suite à l'émergence de nouveaux acteurs et enjeux économiques autour de la terre. La déconcentration du site originel et la déchéance progressive des quartiers administratifs, résidentiels centraux ont facilité une expansion

centrifuge des zones urbaines à l'Est et au Sud de Yaoundé principalement. Plus que par le passé, la ville se transforme aujourd'hui moins par sa croissance socio-démographique que par une adjonction de nouveaux espaces, le développement d'un important marché foncier et la relocalisation de néo-citadins dans les périphéries en pleine rurbanisation. On a assisté à un dépeuplement et une délocalisation des populations des quartiers centraux (notamment Bastos, Grand Messa, Tsinga, Nlongkak, Lac et centre administratif, Ngoa Ekélé) avec comme conséquence un complexe processus d'émancipation résidentielle vers la périphérie où la croissance démographique a été aussi remarquable depuis 1992. Il est aujourd'hui difficile de retrouver un quartier spécifique exclusivement habité par des élites politiques et économiques comme ce fut le cas pour les quartiers Bastos et Centre Administratif il y a plus de dix ans. C'est plutôt à un redéploiement de cette bourgeoisie compradore dans les quartiers périphériques qu'on assiste dans ces zones où ils tentent de reproduire une mobilité résidentielle. En effet, on a constaté ces dernières années à Yaoundé une croissance particulièrement rapide des quartiers périphériques⁸ facilitée par une mobilité résidentielle avec une réinstallation des populations des classes moyennes et aisées dans les nouvelles zones qui s'ouvrent à l'urbanisation, non plus nécessairement comme des locataires ou des logés, mais principalement comme des propriétaires.

C'est pratiquement à une ère de déchéance des logements administratifs que l'on assiste, notamment avec le recours progressif des citadins aux logements personnels par un mouvement migratoire intra-urbain centrifuge vers les nouveaux quartiers périphériques. *“Un transfert important de populations du péricentre vers la couronne périurbaine fonctionne pourtant au point que le bilan des échanges migratoires entre la couronne péricentrale et la couronne périurbaine est significativement et massivement à l'avantage de cette dernière”* (Bopda, 2003 : 239). Cette dynamique de peuplement et d'expansion spatiale est aussi facilitée par une immigration spontanée. Mais contrairement aux autres villes du monde où l'expansion urbaine a été plus le résultat d'une politique volontariste d'urbanisation efficiente (Dupont, 2001 ; Jaglin, 1995), l'extension des limites administratives de 1984 est beaucoup plus liée à une spontanéité populaire et une prédation des ressources foncières dans les zones anciennement rurales et ne faisant parfois pas partie de l'espace urbain yaoundéen. Compte tenu de tout ce qui précède, il apparaît que la ville de Yaoundé est devenue en peu de temps *“un champ migratoire de portée nationale”* (Bopda, 2003 : 197) et même internationale. Ce qui nous préoccupe ici c'est moins cette galopante démographie de la capitale politique camerounaise que le comportement des migrants face à l'équation résidentielle, car il est évident que l'insertion résidentielle durable est l'une des conditions de l'effectivité de la migration et de l'insertion urbaines. Face à la forte pression démographique des quartiers centraux, mais surtout à la faible offre en logements, à la baisse des indemnités de logements dans le solde des fonctionnaires et la résiliation des contrats de location des logements conventionnés suite à la crise, on a assisté au développement d'une *idéologie d'un chez soi* avec pour conséquence un redéploiement spectaculaire des populations à la périphérie où l'aliénation et la spéculation foncières prennent une ampleur inimaginable. Le développement du secteur péri-urbain a dépassé le cadre des institutions chargées de la planification urbaine pour relever d'une simple spontanéité populaire, à la faveur du vaste mouvement de libéralisation qui a cours depuis que la crise s'est installée au Cameroun. Il s'agit véritablement d'une transformation notoire dans les rapports au logement avec une émancipation résidentielle. Observant ces transitions, certains estiment que cette urbanisation n'est ni de type occidental puisque la cohabitation entre les classes sociales en constitue une spécificité. Bien qu'on y assiste à une transition d'une esthétique traditionnelle à une

⁸ On est passé de quatre communes qui comptaient la capitale jusqu'en 1993, à sept communes absorbant une partie des territoires des circonscriptions administratives périphériques.

esthétique moderne, il est difficile de construire un modèle basé sur le principe des classes sociales. Le modèle émergent tente plutôt d'exprimer les inégalités sociales.

2. Postures sédentaires de migrants urbains à Yaoundé

Dans une dynamique d'insertion urbaine, les mobilités résidentielles s'accompagnent très souvent d'un important processus de mobilités internes vers les zones périphériques et rurales de la ville. La situation actuelle diffère donc en bien des points de celle qui prévalait encore vers la fin des années soixante-dix et au début des années quatre-vingts. En effet dans les années soixante-dix, les projets des premiers migrants urbains étaient encore dominés par l'idée du retour au village (Mimche, 2009). Pour ces derniers, l'investissement immobilier ne se concevait que dans le village d'origine. Les stratégies dans le domaine du logement consistaient par conséquent à réduire le budget affecté à ce poste. Mais le prolongement du séjour en ville a entraîné une négociation intragénérationnelle et intergénérationnelle du rapport à la localité d'accueil et au village d'origine, et, par là, des nouvelles stratégies d'acquisition du foncier et d'investissement dans l'immobilier. Le développement de l'habitat non locatif va donc de pair avec une insertion durable des migrants en ville. Cette section tente d'examiner les stratégies résidentielles des migrants urbains en tenant compte de leur histoire, de leur perspective et de comprendre les mécanismes qui sont au cœur de cette stratégie localisation préférentielle des migrants dans les ensembles périphériques. Le passage d'un modèle d'immigration urbaine temporaire à une immigration durable a donc conduit les populations à développer de nouvelles stratégies résidentielles visant leur insertion durable en ville.

2.1. Urbanisation périphérique et développement de l'habitat non locatif

Le développement de l'habitat non locatif est la matérialisation de l'émancipation résidentielle et d'un processus de rurbanisation à la périphérie (Bauer et Roux, 1976), caractérisée par l'accès à la propriété et surtout une croissance relativement importante des investissements dans le logement, non plus nécessairement à but lucratif (bail), mais à usage personnel et familial. C'est l'expression spécifique de l'évolution dans les statuts résidentiels des chefs de ménages. De façon subjective, il est perçu comme la manière d'asseoir un équilibre économique durable dans un contexte de précarisation continue des conditions de vie. Le développement du secteur péri-urbain et surtout des logements privés, sous forme de concessions, marque la fin d'un modèle architectural classique que l'on a nommé l'habitat locatif populaire, ayant longtemps prévalu dans bon nombre de quartiers du centre urbain (Mvog Ada, Briqueterie, Mokolo, Tsinga, Essos, Etoa Méki). Il s'est agit d'un habitat à faibles loyers, construit par des particuliers et pour la location. Par ailleurs, une autre spécificité de ces habitats locatifs réside dans le partage des espaces de divertissement ou "*d'une cours commune*" entre les locataires et les bailleurs/propriétaires. C'était comme dans d'autres villes du pays, la forme d'habitat la plus répandue et la plus ancienne qui, au temps des colons, distinguait facilement les quartiers indigènes de ceux des expatriés.

A l'opposé, les quartiers étudiés qui émergent à la périphérie marquent une rupture avec les modèles architecturaux antérieurs. La première transformation réside dans les pratiques d'appropriation de l'espace. En effet les nouveaux habitants de ces quartiers s'approprient le plus souvent de vastes superficies généralement supérieures ou égales à 500 m². L'examen de la structure de l'habitat montre en outre une évolution dans le nombre de pièces. Le processus d'acquisition d'un habitat privé semble se construire sur la base du désir de satisfaire la demande de la parenté en cas de migration. Ainsi, la migration urbaine et l'insertion résidentielle contribuent au la constitue de niches ethniques qui alimentent par la suite de

vastes réseaux migratoires. C'est ce qui peut justifier la grande propension des propriétaires à bâtir des logements avec des dépendances qui deviennent dans certains cas de véritables réseaux de canalisation des flux migratoires en provenance des milieux ruraux d'origine. Dans ce sens, l'enracinement urbain des migrants se traduit par une amélioration quantitative et qualitative de leur capital foncier et immobilier. Par ailleurs, la périurbanisation annonce la déchéance des logements en matériaux traditionnels dans la mesure où près de trois quarts des logements sont construits en parpaings et autres matériaux durables. Cette dynamique d'enracinement urbain par l'immobilier, déjà relevé par Bopda (2003 : 243-246) peut amener à s'interroger sur la représentation de la migration de retour lorsque l'on sait que dans la plupart des cas, le confort résidentiel urbain dépasse de loin celui du village d'origine.

2.2. Venir d'ailleurs et habiter Yaoundé : enjeux sociaux d'une insertion par le foncier

Plusieurs flux migratoires ont contribué à la répartition actuelle du potentiel démographique de la ville de Yaoundé. Son peuplement s'est constitué sur plusieurs sédiments migratoires. Très souvent perçus comme des « gens venus d'ailleurs » et donc appelé à « partir un jour », les migrants tentent progressivement de changer cette constructions de leur image sociale, en se dotant des parcelles où ils décident souvent d'investir et de s'installer durablement. Le processus de consommation de l'espace urbain traduit réellement un certain nombre d'enjeux fonciers pour les familles migrantes. Parce que convoité à la fois par les populations autochtones et les nouveaux arrivants, le capital foncier et immobilier est au cœur des interactions familiales et des conflits successoraux et sociaux. Il met en jeu les relations familiales et le devenir des patrimoines familiaux. Dans ce sens, la migration urbaine devient un catalyseur des types de relations familiales et sociales avec d'autres groupes sociaux, plongeant en permanence les familles migrantes dans une situation d'insécurité et d'arnaque de la part de ceux qui se disent « *propriétaires fonciers* ». En somme, l'enracinement urbain par le logement est une transformation dans les rapports à l'espace, mais il est surtout révélateur des formes d'adaptation qui peuvent émerger, dans les comportements familiaux, sociaux et démographiques.

2.2.1. Dynamiques d'insertion, transactions foncières et vulnérabilité des migrants urbains

Lorsqu'on observe les modes d'accès à la terre dans les quartiers périphériques, très majoritairement souvent occupés par les migrants, on peut constater que les formes des transactions foncières qui se mettent en place. Ces transactions les exposent à une illégalité qui crée une double peine chez le migrant : une insécurité juridique et une insécurité foncière. Depuis plusieurs décennies, on a assisté à l'institutionnalisation de plusieurs formes de transactions foncières facilitant l'accès à la propriété. Ces modes d'appropriation varient des formes les plus précaires, exposant à une grande incertitude ou insécurité foncière, aux plus efficaces. On peut citer :

2.2.1.1. L'achat

Il relève de nouvelles stratégies d'accumulation du capital foncier retransmis par la suite comme patrimoine lignager par les ascendants aux descendants. Pour les migrants, le fondement principal de l'achat réside soit dans la volonté d'acquérir le droit de propriété et d'être de façon définitive à l'abri des retraits, soit dans la recherche de la constitution d'une réserve foncière qui devient un patrimoine familial. Pour la sécurisation de leurs droits fonciers, les nouveaux acquéreurs s'emploient presque toujours à délivrer des documents juridiques (titres fonciers) ou non (certificats de vente, contrats verbaux, procès verbaux de palabres). Dans ces conditions, une infime partie de cette population reste véritablement à

l'abri des conflits fonciers, puisque la vente et l'obtention des documents non juridiques n'impliquent en réalité pas l'acquisition du droit de propriété. Elles exposent les migrants aux conflits fonciers. Progressivement, la marchandisation s'institutionnalise au point de faire de la vente des terres une activité impliquant plusieurs catégories d'acteurs : les vendeurs, les acheteurs, les intermédiaires, les responsables de l'administration et les autorités traditionnelles. De manière générale, l'observation montre que « *les nouvelles transactions foncières (...) ainsi que toutes les figures stratégiques de sécurisation adoptées et adaptées génèrent des pratiques de corruption à tous les échelons du processus d'acquisition de terre [et formalisation des droits fonciers]. Tous les acteurs évoluent dans le circuit de la corruption. Les vendeurs, les intermédiaires, les acheteurs en passant par toutes les structures de l'Etat impliquées ont quelque chose à gagner et à prendre chaque fois qu'un processus de vente est engagé* » (Zougouri et Mathieu, 2001, p. 96).

2.2.1.2.L'héritage

Il permet la reproduction sociale et des inégalités dans l'accès à la terre entre catégories familiales car il permet de légitimer les droits coutumiers des premiers immigrants devenus "propriétaires" de fait. C'est ce qui peut expliquer cette course à l'appropriation foncière principalement par l'achat et la recherche des titres fonciers comme procédé de formalisation des transactions foncières. Mais la précarité du statut d'occupation des terres résulte de cette absence de formalisation conventionnelle par l'obtention des titres fonciers.

Ces transactions foncières mettent en jeu une multiplicité d'acteurs aux logiques variées à partir de qui on peut lire l'insécurité foncière. Tant à l'intérieur des structures familiales et lignagères qu'à l'extérieur, on retrouve une constellation de relations sociales entre personnes qui s'impliquent dans les pratiques de formalisation des droits fonciers. Il s'agit notamment des intermédiaires et des autorités traditionnelles. Les autorités traditionnelles (chefs autochtones) sont aujourd'hui les principaux maîtres des institutions foncières à travers lesquelles se dessinent tous les enjeux de l'appropriation de la terre. En effet, les chefs sont des gestionnaires des terres sur lesquelles ils réclament le plus souvent un droit coutumier inaliénable fondé sur des éléments religieux. Ils peuvent offrir, louer, échanger ou vendre une parcelle de terre directement sont ceux qui, sur la base de leurs réseaux de relations, engagent des négociations avec les chefs « *autochtones* » pour la vente des parcelles de terrain aux immigrants. Ce sont ces derniers qui peuvent aussi faire des propositions et des opportunités de vente en cours. Comme les vendeurs et les acheteurs, ils sont toujours accompagnés de témoins qui attestent de la formalisation de la transaction lors de la contractualisation de l'acte de vente. En tant que principaux acteurs de la gestion des litiges fonciers, les autorités administratives sont également au centre des procédures de formalisation des transactions foncières et de la corruption dans la gestion des questions foncières.

2.2.2. De l'installation et l'accession à la propriété en ville

La durée du séjour dans la ville et l'amélioration de la situation professionnelle sont deux facteurs qui déterminent les stratégies résidentielles ascendantes des migrants urbains en général. Dans l'ensemble, l'observation montre que chez les migrants, le projet migratoire, dont le fondement idéologique est le désir l'ascension sociale (Mérabet, 1999), explique en grande partie la recherche d'un habitat personnel. Cet habitat personnel est d'abord le un habitat locatif, puis avec la prolongation de la durée du séjour, on observe une accession à la propriété. Il ne suffit plus d'être bien logé, il faut surtout être propriétaire de son logement. Ces transformations sont très apparentes lorsque l'on adopte une approche longitudinale des trajectoires d'accès au logement et les mobiles qui sous-tendent les comportements

résidentiels en ville. On s'aperçoit alors que beaucoup de ménages construisent leur projet résidentiel en essayant constamment de tenir compte des possibilités d'un retour au village, témoignant ainsi de leur capacité d'adaptation. Cette capacité d'adaptation se traduit par l'accession à la propriété. Dans le schéma général de l'insertion urbaine, les migrants passent par deux phases. La première phase est celle qui précède l'accès à l'habitat non locatif. A ce stade, les stratégies déployées sont pratiquement similaires puisque les acteurs sociaux tentent de mobiliser des réseaux utilisés pour avoir accès à un logement répondant aux besoins, à la taille de la famille, mais également aux capacités financières, c'est-à-dire de préférence un habitat social (Fall, 1994 ; Antoine et Bara Diop). Il s'agit très souvent de trouver un logement confortable, suffisamment spacieux pour répondre aux besoins des familles souvent nombreuses, et pas trop cher pour pouvoir faire des économies.

La deuxième phase est marquée par des stratégies que nous qualifions de sortie du marché locatif. C'est à ce niveau que l'on distingue plus aisément la genèse des pratiques d'évitement et la structuration du discours stigmatisant les types d'habitat les moins valorisants. Il nous semble que cette phase traduit l'acquisition par cette population de la capacité de lire le fonctionnement du système de l'habitat, ce qui, d'une certaine manière, amorce le processus d'intégration durable dans la ville d'accueil.

3. Conflits fonciers entre « autochtones » et « allochtones » en ville : les revers d'une insertion foncière et résidentielle

Dans certaines localités périphériques, les conflits ont conduit à des violences interethniques. Ces conflits nombreux et répétitifs sont le résultat de la conjonction de la saturation foncière et de l'incertitude des statuts fonciers au sein des deux groupes. Ils sont généralement consécutifs aux pratiques d'escroquerie et d'exploitations associées à la vente foncière.

Ils trouvent leur origine dans un certain nombre de facteurs. On peut à ce titre évoquer le processus d'aliénation foncière en cours et caractérisé par une monétarisation des terres et des échanges fonciers. La terre reste aujourd'hui une source d'insécurité existentielle entre migrants et « *autochtones* », la terre étant un nouveau facteur d'accumulation chez les « autochtones ». Elle est au centre d'enjeux multiples, parfois contradictoires, en animant les aspects polémologiques de la vie sociale dont elle est l'enjeu fondamental. La marchandisation de la terre, due à la course à l'appropriation foncière, montre un effort de sécurisation, de privation et d'individualisation des ressources foncières tant chez les ethnies migrantes que chez les ethnies autochtones. Avec l'affaiblissement des pouvoirs locaux de gestion foncière et le développement des productions commercialisées, l'orientation vers l'appropriation individuelle apparaît forte et dominante.

Par ailleurs, les générations actuelles au sein de groupes « *autochtones* » ont tendance à remettre en cause les accords fonciers contractés par leurs aînés sociaux. Une situation qui peut être renforcée par l'absence de documents établissant la rétrocession des terres aux migrants. Lorsque le transfert des terres a été consenti sur la base d'un contrat verbal, la remise en cause de la légalité du droit de propriété se traduit par la modification du contenu des accords du fait de l'imprécision des droits concédés et des investissements autorisés, de la durée des transactions foncières, des modalités de cession, de transfert et d'héritage, d'exploitation des ressources ligneuses et non ligneuses situées dans les limites des espaces objets d'accords. Tous ces aspects font l'objet d'une interprétation divergente et parfois contradictoire entre les catégories d'acteurs en présence, avec des évolutions brusques et rapides au gré des stratégies d'acteurs en présence. Dans cette situation d'incertitude, les migrants sont l'objet d'arnaque et d'escroquerie de la part des agents de l'administration,

lorsqu'ils veulent formaliser les transactions foncières, les agents administratifs étant souvent des membres du groupe social dominant.

Dans ce contexte d'insécurité foncière grandissante, la logique de domination du groupe minoritaire va se muer en dispositions de prêts à courte durée, une pratique qui a pour effet de freiner tout investissement à moyen ou long terme de la part des migrants, c'est-à-dire à les plonger dans d'autres formes d'insécurité. De ce fait, l'insécurité foncière naît de deux raisons au moins. D'une part les populations autochtones ont tendance à ne pas formaliser les transactions foncières; ce qui confère aux migrants des statuts fonciers très précaires et une trop grande vulnérabilité aux conflits. D'autre part, la croissance démographique a accru les inégalités d'accès à la terre entre lignages/familles à travers le déséquilibre entre l'offre et la demande foncières. Pour les communautés d'immigrants, la sécurité foncière dépend de l'accès à long terme aux terres d'une part et de la stabilisation de la tenure foncière d'autre part. Elle réside dans la possibilité d'accès durable à la terre. Elle devrait leur permettre d'exercer des droits d'usage durables sur les terres concédées par les autochtones, en dépit de la nature des transactions foncières (Drabo et al., 2003, p. 67).

Conclusion

A partir de l'exemple des migrants installés dans quelques quartiers périphériques de la ville de Yaoundé, cet article a examiné les stratégies d'insertion urbaine des ces populations venus d'ailleurs à travers leurs comportements fonciers et résidentiels. L'analyse rend aussi compte des implications des migrations sur les régulations foncières. A partir des conflits qu'il génère entre ceux qui se disent « autochtones » et ceux considéré « étrangers », l'accès à la terre apparaît ici comme un catalyseur des situations d'insécurité dans les contextes migratoires. L'article montre également qu'à partir de la nature des droits sur la terre, des arrangements institutionnels et des dispositifs locaux de régulation foncière et de leurs dynamiques au regard des questions de sécurisation, d'individualisation et de marchandisation des droits fonciers, la question foncière est au cœur des modes de fonctionnement des sociétés urbaines. Elle rend compte des tensions internes qui sont productrice de l'insécurité et des violences ethniques entre différents groupes sociaux. Elle peut en assurer la stabilité tout comme elle peut en être un vecteur de dysfonctionnement à partir des modes de régulation foncières dans un contexte de pluralisme des règles, de prévalence des droits coutumiers et de mise en œuvre d'une nouvelle législation foncière. En effet, après la dénonciation des conditions de logement occupés par les migrants urbains, on assiste depuis peu à un déplacement des thèmes de recherche de l'habitat "immigré" traditionnel (bidonville, garnis, logements anciens dans les immeubles centraux dégradés, etc.) vers l'immigré/le migrant dans l'habitat « normal ». Ce déplacement indique que les chercheurs réalisent que les communautés immigrées ne sont pas immuables, et que leur connaissance impose de saisir les transformations qui y apparaissent. Dans le domaine de l'habitat, ces mutations se manifestent par la diversité des trajectoires résidentielles et par une lente transformation des statuts d'occupation. Cette nouvelle approche amorce la réflexion sur les stratégies, longtemps absentes des recherches sur les pratiques résidentielles des migrants en sociologie de l'immigration (

L'analyse qui a permis de mettre en exergue la dynamique d'urbanisation et ses conséquences sur l'accès à un logement fait constater que plus que par le passé, l'enracinement urbain semble plus se dessiner par l'appropriation foncière et le développement d'une idéologie *d'un chez*. On constate que le départ en périphérie correspond le plus souvent à l'accès à la propriété d'une maison individuelle entendu comme des logements privés bâtis sur des parcelles généralement acquis par achat. En effet, on est tenté de penser que ce processus

d'émancipation résidentielle s'accompagne de la baisse relative de la demande de logements sociaux suite au départ des ménages vers l'accession à la propriété, et correspond à une période caractérisée par une relative détente du marché immobilier, aussi bien public que privé

En effet, les chefs de ménages propriétaires s'accordent sur le fait que l'accès à la propriété et surtout l'acquisition d'un titre foncier était leur objectif principal lorsqu'ils ont décidé d'habiter leur logement actuel. *“L'acquisition du titre foncier est très importante dans le processus territorial de leur intégration. Sa recherche traduit une volonté d'enracinement et surtout l'espoir placé dans la ville de Yaoundé comme milieu de vie à très long terme”* (Bopda, 2003 : 241-242). Les dynamiques d'insertion résidentielle, à travers l'appropriation du terrain et l'accès à un logement, apparaissent au terme de cette analyse comme un processus d'ancrage socio-spatial et de citadinisation. Dans ce sens, l'on rejoint Ballain-Ci et al. (1990 : 38) qui pense que *“l'examen attentif de l'évolution du patrimoine logement, tant dans ses aspects quantitatifs que qualitatifs, apparaît donc comme devant être au cœur d'une réflexion sur le devenir des villes”*. La crise semble avoir suscité chez de nombreux camerounais une meilleure prise de conscience de l'obligation d'investir dans l'immobilier. Car dans l'ensemble des ménages observés, la plupart ont été construits après l'année 1990. Ce qui semble bien paradoxal. Comment comprendre que ce soit dans un contexte de rétrécissement des *“revenus exacts”* que se développe cette ferme volonté d'investir dans le logement dans la capitale chez des migrants ? L'émergence d'un tel phénomène que l'on a pu qualifier ailleurs d'émancipation résidentielle annonce-t-elle la fin de l'habitat locatif populaire dans la capitale camerounaise ? On ne saurait le dire puisque l'acquisition d'un terrain et l'investissement immobilier nécessite de gros sous. Par ailleurs, annonce-t-elle la fin des migrations de retour ?

Bibliographie

Antoine P. et Bara Diop A. (dir.), *La ville à guichets fermés ? Itinéraires, réseaux et insertion urbaine*, Ifan, pp. 99-121.

Bauer G. et Roux J.-M. (1976). *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. Paris, Seuil.

Bopda A. (2003), *Yaoundé et le défi camerounais de l'intégration. A quoi sert une capitale d'Afrique tropicale ?* Paris, Cnrs.

Dubresson A. et Raison J.-P. (2003), *L'Afrique subsaharienne. Une géographie du changement*, Paris, Armand Colin.

Ela J.-M. (1983), *La ville en Afrique noire*, Paris, Karthala.

Ela J.-M. (1994), *Afrique. Irruption des pauvres. Société contre ingérence, pouvoir et argent*, Paris, L'Harmattan.

Etoundi Onambele E.M.P. et Belinga Eno S. (2001), *“L'habitation à Yaoundé, le passé et l'avenir : de l'écorce d'arbre à la brique”* in Belinga Eno S. et Vicat J.-P. (éd.), *Yaoundé. Une grande métropole africaine au seuil du troisième millénaire*, Yaoundé, Les Classiques Camerounais, pp. 89-103.

Fall A. S. (1994), *“Et si l'insertion urbaine passait par l'investissement dans les réseaux sociaux ? Réseaux formels et informels de solidarité et de dépendance dans les quartiers de Dakar”*, in *Les*

associations paysannes en Afrique. Organisation et dynamiques, Marseille/Paris/Genève, Apad/Karthala/Lued : pp. 293-307.

Franqueville A. (1972), *L'émigration urbaine dans le département de la Lékié*, ORSTOM.

Franqueville A. (1983), *Une Afrique entre le village et la ville : les migrations dans le sud du Cameroun*, Thèse de doctorat d'Etat de géographie, Université de Paris I, Paris.

Franqueville A. (1984), *Yaoundé. Construire une capitale*, Paris, Orstom.

Franqueville A. (1979), Croissance démographique et immigration à Yaoundé, in *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n° 128, pp. 321-354.

Hermia J.-P. (2003). Migrations internes et périurbanisation. Le cas du phénomène urbain bruxellois. Département des sciences de la population et du développement. Louvain-la-Neuve, Université catholique de Louvain.

Hermia J.-P., Bahri A., Eggerickx T. et Sanderson J.-P., « Migrations et stratégies résidentielles de citadins en milieu périurbain : attentes et perceptions des migrants »

Mérabet O. (1999), *A la recherche des déterminants sociaux de la migration. Application à deux quartiers de Yaoundé*, Les Cahiers de l'Iford n° 25, Yaoundé.

Moles A. A. et Rohmer E. (1978), *Psychologie de l'espace*, Casterman.

Mougoue B. (1982), *La croissance urbaine périphérique : le cas de la zone-Est de Yaoundé*, Thèse de 3^e cycle de géographie, Université de Yaoundé.

Owoutou O. (2001) "Croissance démographique et extension péri-urbaine à Yaoundé", in Belinga Eno S. et Vicat J.-P. (éd.), *Yaoundé. Une grande métropole africaine au seuil du troisième millénaire*, Yaoundé, Les Classiques Camerounais, pp. 77-87.

Annexe

Figure 1 : Extension de la ville de Yaoundé

◇ la « Station », noyau originel (1889)

Date d'annexion

