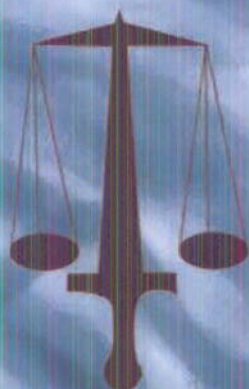


**REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE**

**REPUBLIC OF CAMEROON
PEACE-WORK-FATHERLAND**



**RAPPORT DU MINISTERE
DE LA JUSTICE SUR L'ETAT
DES DROITS DE L'HOMME
AU CAMEROUN EN 2014**

Yaoundé, Octobre 2015

INJUSTICE

Rapport du Ministère de la Justice sur
l'état des Droits de l'Homme
au Cameroun en 2014

SECTION 3 : LE DROIT A UN LOGEMENT CONVENABLE

551- Le Gouvernement camerounais a intensifié en 2014, les actions entreprises antérieurement pour répondre aux besoins des populations en logement convenable. Si celles tendant à la production des parcelles (§2), à la disponibilité des matériaux de construction (§3) et à la poursuite du programme gouvernemental de construction de logements sociaux (§4) se sont poursuivies, la sécurité légale d'occupation est demeurée une préoccupation constante (§1).

§1 : La sécurité légale d'occupation

552- Pour garantir la sécurité légale d'occupation, l'action gouvernementale a consisté à faciliter l'accès à la propriété foncière (A), à protéger les citoyens contre les expulsions forcées (B), à indemniser les populations en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique (C) et à constituer des réserves foncières (D). Une attention particulière a été accordée à la problématique de l'accaparement des terres par les investisseurs privés (E).

A : La garantie de l'accès à la propriété foncière

553- L'accès à la propriété foncière a été garanti à travers la délivrance des titres fonciers. La mise en place des guichets uniques de facilitation des procédures d'établissement des titres fonciers s'est poursuivie en 2014. Ainsi, tous les Chefs-lieux de Région et la ville de Kribi ont été dotés de ces structures spéciales logées dans les Conservations foncières, soit un total de 11 guichets, équipés et pour lesquels des points focaux ont été désignés dans chacun des services intervenants. Cependant, ces mesures n'ont pas permis d'observer un accroissement du nombre de titres fonciers délivrés.

554- De fait, au cours de l'année 2014, le nombre de titres fonciers délivrés était de 6 411 dont 4 307 par voie d'immatriculation directe et 2 104 issus des morcellements. Ce chiffre inclus les 149 titres fonciers établis au profit des clients de la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR). Ces indicateurs sont en baisse²⁸⁶, comparés à ceux de l'année 2013 au cours de laquelle, 11 937 titres fonciers avaient été établis.

²⁸⁶Cette baisse peut en partie s'expliquer par l'indisponibilité des titres fonciers produits par l'Imprimerie Nationale.

MINJUSTICE

Rapport du Ministère de la Justice sur
l'état des Droits de l'Homme
au Cameroun en 2014

555- La proportion de femmes titulaires d'un titre foncier a aussi connu une baisse sensible, pour se situer à 1 274, contre 2 309 au cours de l'année précédente.

556- Des mesures supplémentaires sont mises en œuvre pour moderniser l'accès à la propriété foncière. Il s'agit en l'occurrence du Projet d'Appui à la Modernisation du Cadastre et au Climat des Affaires (PAMOCCA). Il se décline en 4 axes majeurs à savoir : le Réseau Géodésique du Cameroun (RGC), la Cartographie Nationale à Grande Echelle, le Cadastre National et le Renforcement des capacités du Cadastre.

557- Le Réseau Géodésique du Cameroun permet d'installer un référentiel géodésique unique et vise à garantir la fiabilité des documents cadastraux, l'amélioration de la crédibilité du titre foncier et la réduction des litiges fonciers. En 2014, 25 bornes de référence et 510 bornes de base couvrant l'ensemble du territoire ont été installées et réceptionnées ; ce qui a permis de densifier 624 bornes dans les villes de Bamenda, Bafoussam, Ebolowa et Bertoua pour l'année concernée, portant l'ensemble des points à 1 159 sur le territoire national. Les documents cadastraux établis dans le cadre des procédures d'immatriculation dans ces zones sont désormais soumis à cette nouvelle technologie. Les autres projets sont encore en phase de démarrage en 2014.

B : Le contentieux de l'immatriculation

558- Le contentieux de l'immatriculation participe du droit au recours offert aux parties qui estiment leurs droits violés. Ainsi, 1 521 dossiers de recours gracieux et 514 dossiers de recours contentieux ont été introduits. Dans ce dernier cas, 61 décisions de Justice ont été rendues en faveur de l'Etat, contre 11 affaires perdues²⁸⁷.

C: Les indemnisations en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique

559- En 2014, les 14 décrets d'indemnisation suivants ont été signés²⁸⁸ :

²⁸⁷Ces chiffres concernent uniquement les dossiers du contentieux suivis au niveau de la Chambre Administrative.

²⁸⁸Le processus d'indemnisation est subdivisé en deux phases : celle de préparation des Décrets d'indemnisation par le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF) et celle du paiement par les structures demandereses.

MINJUSTICE

Rapport du Ministère de la Justice sur
l'état des Droits de l'Homme
au Cameroun en 2014

Tableau n° 3 : Etat des indemnisations

N°	Projets	Références-Décret	Montant (FCFA)
01	Complexe "YOYO" à Mouanko, Sanaga-Maritime	2014/0017/PM du 24/01/2014	847 490 783 ²⁸⁹
02	Limbe multipurpose quay et ISUNGO-Fako	---	1 014 724 725 ²⁹⁰
03	Elargissement pénétrante Est de Douala-Wouri	2014/0032/PM du 31/01/2014	172 986 602 ²⁹¹
04	Site de recasement de "DANA CRJA et BAGARA" Mayo Danay	2014/3204/PM du 23/09/2014	30 508 650 ²⁹²
05	Voie d'accès site CLEH MINRESI Yaoundé 2 ^e -Mfoundi	2014/3442/PM du 27/10/2014	68 177 544 ²⁹³
06	Construction des services MINEPIA à Biyong-Dja et Lobo	2014/2085/PM du 14/07/2014	2 335 200 ²⁹⁴
07	Construction poste de Gendarmerie de Biyong-Dja et Lobo	2014/2088/PM du 14/07/2014	177 227 501 ²⁹⁵
08	Aménagement zone industrielle à Bertoua Lom et Djérem	2014/2081/PM du 11/07/2014	943 200 ²⁹⁶
09	Construction boucle du Dja à Meyomessala-Dja et Lobo	2014/2099/PM du 14/07/2014	202 171 321 ²⁹⁷
10	Réseaux MT/BT à Naka et Bassa-Mezam	2014/3443/PM du 03/11/2014	15 513 115 ²⁹⁸
11	Logements sociaux à Dschang-Menoua	2014/3213/PM du 29/09/2014	33 416 500 ²⁹⁹
12	Projet PRERETD à Ebolowa-Mvila	2014/2215/PM du 21/09/2014	9 938 530 ³⁰⁰
13	Construction pharmacie Hôpital Mvomeka'a -Dja et Lobo	2014/2090/PM du 14/07/2014	3 281 000 ³⁰¹
14	Construction autoroute Yaoundé-Nsimalen-Mefou et Akono	2014/2154/PM du 21/07/2014	148 828 700 ³⁰²

Source : MINDCAF

560- Dans le cadre de la réalisation du Projet de l'autoroute Yaoundé-Nsimalen, 79 personnes victimes d'expropriation ont perçu de la Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), la somme de 25 747 151 FCFA³⁰³ avant le début des travaux de la zone de recasement d'Ekoko II.

D : La poursuite de la constitution des Réserves Foncières

561- En vue d'organiser un meilleur accès à la terre, l'Etat a poursuivi la constitution des Réserves Foncières. La situation est illustrée dans le tableau suivant :

²⁸⁹Soit 1 293 879,05 euros

²⁹⁰Soit 1 549 198,05 euros

²⁹¹Soit 264 101,68 euros

²⁹²Soit 46 578,09 euros

²⁹³Soit 104 087,85 euros

²⁹⁴Soit 3565,19 euros

²⁹⁵Soit 270 576,33 euros

²⁹⁶Soit 1440 euros

²⁹⁷Soit 308 658,50 euros

²⁹⁸Soit 23 684,14 euros

²⁹⁹Soit 51 017,55 euros

³⁰⁰Soit 15 173,32 euros

³⁰¹Soit 5009,16 euros

³⁰²Soit 227 219,38 euros

³⁰³Soit 43 362,06 euros

MINJUSTICE

Rapport du Ministère de la Justice sur
l'état des Droits de l'Homme
au Cameroun en 2014

Tableau n° 4 : Etat des Réserves foncières

Affectation de la réserve foncière	Prévision	Réalisation	Localisation
Lotissements domaniaux	24 000 ha programmés dans 24 départements	18 000 ha réalisés dans 18 départements entre 2012 et 2014	Bénoué, Bui, Djerem, Diamaré, Haute-Sanaga, Mayo-Tsanaga, Mbam-et- Inoubou, Mbam-et-Kim, Meme, Menoua, Mezam, Mefou et Akono, Moungo, Ndé, Nkam, Noun, Océan, Sanaga-Maritime
Agro-industrie	700 000 ha programmés	415 ha 80a 99 ca réalisés dans 05 Départements sur 08	Bénoué, Mayo-Danay, Mbam-et-Inoubou, Océan, Vallée du Ntem
Logements sociaux	400 ha programmés dans 02 Départements	183ha 50a 58ca réalisés dans 02 Départements	Mfoundi : 103ha 62a 49ca Mvila : 79ha 88a 09ca

Source : MINDCAF

E : La problématique de l'accaparement des terres par les investisseurs

562- Les Ordonnances n° 74-1 et 74-2 du 06 juillet 1974, suivies de leurs Décrets d'application n° 76/166 et 76/167 du 27 avril 1976 font de l'Etat le gardien de toutes les terres au Cameroun, en vue d'en assurer un usage rationnel. Une sollicitation accrue de gros investisseurs tant étrangers que nationaux pour des terres de grandes superficies a été observée. Cette situation est à l'origine des craintes des populations camerounaises de voir se développer le phénomène de l'accaparement des terres.

563- En réaction, le Gouvernement a créé un cadre réglementaire avec la Circulaire n° 001/CAB/PM du 1^{er} avril 2014 relative aux dispositions applicables aux investisseurs pour l'accès à la terre au Cameroun. Ce texte, comme ceux sus évoqués, prône une attribution visée des terres pour des projets de développement économique, tout en préservant les intérêts sociaux et culturels des populations et en évitant toute forme de spéculation et d'accaparement à des fins individualistes.

564- Relèvent désormais de la compétence du Ministre chargé des Domaines, les concessions de petites tailles dont les superficies varient de 100 m² à 49 ha, l'attribution des concessions et baux au-delà de ces superficies relevant de la compétence du Chef de l'Etat. Les données statistiques ci-après rendent compte de l'application de cette Circulaire :

MINJUSTICE

Rapport du Ministère de la Justice sur
l'état des Droits de l'Homme
au Cameroun en 2014

Tableau n° 5 : Statistiques sur l'attribution des concessions et des baux en 2014

Nombre	Concessions inférieures à 50ha (compétence Ministre)		Concessions supérieures ou égales à 50ha (compétence Chef de l'Etat)		Baux	
	Provisoire	Définitive	Provisoire	Définitive	Petites superficies	Grandes superficies
	1216	67		1		0
Superficie cumulée	44 581ha	125ha		83ha		0

Source : MINDCAF

§2 : La production des parcelles

565- Les travaux d'aménagement de 1 104 parcelles constructibles à Yaoundé (Mbalngong et Olembe) et à Douala (Bwang Bakoko) sont en voie d'achèvement. La deuxième phase des travaux portant sur l'installation des réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone, ainsi que le bitumage des voies principales sont en cours.

566- La proportion des aménagements fonciers réalisés au cours de l'année 2014 ressort du tableau suivant:

Tableau n° 6 : Etat de production des parcelles

Intitulé	Nbre de parcelles programmées	Nombre de parcelles aménagées à plus de 50%	Localisation
Parcelles constructibles aménagées	50 000	1104	Mbalngong (Yaoundé) : 384 lots Olembe (Yaoundé) : 296 lots BwangBakoko I (Douala): 238 lots BwangBakoko II (Douala): 186 lots

Source: MAETUR

MINJUSTICE

Rapport du Ministère de la Justice sur
l'état des Droits de l'Homme
au Cameroun en 2014

§3 : La disponibilité des matériaux de construction

567- Le développement des infrastructures destinées à l'habitat a conduit le Gouvernement à élargir l'offre en ciment. La récente mise en place de la cimenterie *DANGOTE CEMENT* a ainsi porté à 03 le nombre d'industries productrices de ciment dans le marché camerounais, après la Cimenterie du Cameroun (*CIMENCAM*) et Ciment d'Afrique (*CIMAF*). La capacité de production de ces 03 entreprises est évaluée à 3 600 000 tonnes par an, soit 1 600 000 tonnes pour *CIMENCAM*, 1 500 000 tonnes pour *DANGOTE* et 500 000 tonnes pour *CIMAF*. A côté de cette production locale, 03 autres marques importées sont proposées aux consommateurs (ciments « Alpha », « Conch » et « Boem »).

568- En 2014, la production locale était évaluée à 1 321 195 tonnes, alors que les importations se situaient à 1 247 415 tonnes sur la même période. L'offre globale de ciment (production locale et importation) est ainsi passée de 1 137 921 tonnes en 2013 à 2 588 510 tonnes en 2014; ce qui n'a pas permis jusque-là de satisfaire la demande nationale estimée à 3 000 000 tonnes.

569- Malgré l'interdiction des importations à l'effet d'encourager la production locale, les marques importées continuent d'occuper une place importante sur les étals. Selon le Ministère du Commerce, les quantités de ciment importé sont passées de 561 190 tonnes en 2011 à près de 1 300 000 de tonnes en 2014. Un fonctionnement à plein régime de *CIMAF* et *DANGOTE CEMENT* pourrait faire passer la production locale à 3 600 000 tonnes de ciment par an.

§4 : La poursuite du programme Gouvernemental de construction de logements sociaux³⁰⁴

570- La commercialisation des premiers logements construits dans le cadre du Programme Gouvernemental de construction de 10 000 logements sociaux s'est poursuivie (A), des efforts ont été faits pour achever d'autres logements (B) et des mesures prises pour lever les contraintes et relancer la promotion immobilière publique (C).

³⁰⁴Voir Rapport 2013 § 493 et suivants.

MINJUSTICE

Rapport du Ministère de la Justice sur
l'état des Droits de l'Homme
au Cameroun en 2014

A: La commercialisation des premiers logements

571- La commercialisation des logements a démarré le 18 septembre 2013 par la mise en vente des premiers logements T4 (montant 17 000 000 FCFA)³⁰⁵ et T5 (montant 23 000 000 FCFA³⁰⁶)³⁰⁷. Des mesures ont été prises en vue de faciliter leur acquisition. Ainsi, depuis novembre et décembre 2013, 663 logements peuvent être acquis par prêt du Crédit Foncier du Cameroun (CFC) pour un montant de 9 929 000 000 FCFA³⁰⁸ dont 106 logements à Yaoundé pour 2 001 000 000 FCFA³⁰⁹ et 557 logements à Douala pour un montant de 7 928 000 000 FCFA³¹⁰.

572- Au 30 septembre 2014, le CFC a accordé 76 prêts pour un montant de 1 358 000 000 FCFA³¹¹ dont 05 à Yaoundé et 71 à Douala, soit un taux de réalisation de 13,67 % par rapport aux logements attribués et de 7,98 % par rapport à l'objectif fixé.

573- En 2014, un total de 146 logements dont 109 à Yaoundé et 37 à Douala ont été également acquis par paiement au comptant.

574- S'agissant des autres programmes, seules 05 demandes de prêts ont été enregistrées, concernant quelques programmes privés dont notamment SAD Bonamatoumbe (01), Nkolondom (02) et Hippodrome (02).

B : L'achèvement d'autres logements

575- Au cours de l'année 2014, les travaux de construction de certains logements ont été achevés. Par ailleurs, l'activité majeure a consisté aux travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) en vue de faciliter les voies d'accès à ces logements. Dans cette optique, les travaux de construction de la voie d'accès de Yaoundé/Olembé d'un montant de 15 000 000 000 FCFA³¹², attribués après appel d'offres à la société RAZEL ont démarré. Pour les travaux confiés aux PME nationales, la situation était la suivante à la fin de l'année : 04 immeubles témoins achevés à Yaoundé, soit 02 immeubles de type T4

³⁰⁵ Soit 25 954,20 euros.

³⁰⁶ Soit 35 114,50 euros.

³⁰⁷ Voir Rapport 2013, §499

³⁰⁸ Soit 15 158 778,626 euros

³⁰⁹ Soit 3 054 961,83 euros

³¹⁰ Soit 12 103 816,79 euros

³¹¹ Soit 2 073 282,44 euros

³¹² Soit 22 900 763,358 euros.