

**REVUE INTERNATIONALE DES SCIENCES  
HUMAINES ET SOCIALES (RISHS)  
INTERNATIONAL REVIEW OF HUMAN AND  
SOCIAL SCIENCES (IRHSS)  
VOLUME 11, NUMÉRO 11, JUILLET 2022**



*Sciences humaines et sociales*



# VARIA

coordonné par

RAOUL EHODE ELAH  
ERICK SOURNA LOUMTOUANG



Ministère de la recherche  
scientifique et de l'innovation

ISSN (Version imprimée) : 1966-5199  
ISSN (Version électronique) : 2664-732X



Centre national d'éducation

**REVUE INTERNATIONALE DES SCIENCES  
HUMAINES ET SOCIALES (RISHS)  
INTERNATIONAL REVIEW OF HUMAN AND  
SOCIAL SCIENCES (IRHSS)  
VOLUME 11, NUMÉRO 11, JUILLET 2022**



*Sciences humaines et sociales*

# VARIA

coordonné par

RAOUL EHODE ELAH  
ERICK SOURNA LOUMTOUANG



Ministère de la recherche  
scientifique et de l'innovation

ISSN (Version imprimée) : 1966-5199  
ISSN (Version électronique) : 2664-732X



Centre national d'éducation

## **Directeur de publication :**

**MFORTEH Stephen AMBE, Professeur/Université de Yaoundé I/Chef du Centre national d'éducation (Cameroun).**

## **Comité éditorial :**

**Raoul EHODE ELAH et Erick SOURNA LOUMTOUANG**

## **Comité scientifique :**

MFORTEH Stephen AMBE, Professeur, Chef du CNE, MINRESI ; Anyang Sarah AGBOR, Professor, University of Yaoundé I ; Titanji Peter FON, Professor, University of Bamenda ; Gilbert Lamblin TAGUEM FAH, Professeur, Université de Ngaoundéré ; Samuel EFOUA MBOZO'O, Professeur, Université de Yaoundé 1 ; André TASSOU, Professeur, Université de Yaoundé 1 ; Nathan ONANA NOAH, Maître de conférences, Université de Maroua ; Alexis TAGUE KAKEU, Maître de conférences, Université de Yaoundé 1 ; Faustin KENNE, Maître de conférences, Université de Yaoundé 1 ; Zacharie SAHA, Maître de conférences, Université de Dschang ; Carole Valérie NOUAZI KEMKENG, Maître de recherche, CNE, MINRESI ; Serge Frédéric MBOUMEGNE NDZESSEU, Maître de Recherche, CNE, MINRESI ; Raphaël BATENGUENE ASSIL, Maître de conférences, Université de Douala ; Albert JIOTSA, Maître de recherche, CNE, MINRESI ; Martial JEUGUE DOUNGUE, Maître de Recherche, CNE, MINRESI ; Williams POKAM KAMDEM, Maître de Conférences, Université de Dschang ; FOMBE Lawrence, professeur, Géographie, Université de Buea ; FOUOPI Constant, Professeur, Université de Yaoundé II ; GONNE Bernard Professeur, Université de Maroua ; GUIMDO DONGMO Bernard-Raymond, Professeur, Université de Yaoundé II ; HAMADOU ADAMA, Professeur, Université de Ngaoundéré ; KUM AWA, Professor, Université de Yaoundé I ; LAMBI Cornelius, Professeur, Université de Buea ; LEKA ESSOMBA Armand, Maître de conférences, Université de Yaoundé I ; MACHIKOU NGAMENI Nadine, Professeur, Université de Yaoundé II ; MAYI Marc Bruno, Professeur, Université de Yaoundé I ; MIMCHE Honoré, Professeur, Université de Yaoundé II ; NJIEUNDE Germain, Professeur, Université



de Yaoundé II ; NJIKAM NJIFOTIE Abdourahman, maitre de recherche, CNE/MINRESI.

### **Comité de Rédaction**

Coordonnateur : EHODE ELAH Raoul, Chargé de recherche, CNE-MINRESI

Coordonnateur adjoint : SOURNA LOUMTOUANG Erick, Maître de recherche, CNE-MINRESI.

### **Membres**

José Donadoni MANGA KALNIGA (CNE-MINRESI) ; Gaston BESSALA (CNE-MINRESI) ; Raoul EHODE ELAH (CNE-MINRESI) ; Reine FOSSO SIMUN (CNE-MINRESI) ; MUSIMA OKIA Timothy (CNE-MINRESI) ; Terence KIWOH (Université de Buéa) ; Protais NKENGUE ABEGA (CNE-MINRESI) ; Honoré FOUHBA (CNE-MINRESI) ; Saliou ABBA (CNE-MINRESI) ; Hervé MVONDO (CNE-MINRESI) ; Marie Désirée NOGO (CNE-MINRESI) ; Daniel NANA KOMEY (CNE-MINRESI) ; Ivo TAWÉ TASSAH (CNE-MINRESI) ; TEGUIA BOGNI (CNE-MINRESI) ; Timothy Musima OKIA (CNE-MINRESI); TEGUIA BONI Frédéric (CNE-MINRESI) ; Moïse MBEY MAKANG (CNE-MINRESI) ; Victorine NZINO MOUNONGO (CNE-MINRESI) ; Alain Hugues OBAME (CNE-MINRESI).

### **Secrétariat de rédaction / Montage et édition / Mise en ligne :**

Nicolas OWONA NDOUNDA (CNE-MINRESI) et TIEMENI SIGANKWE (CNE-MINRESI)

**Les opinions exprimées dans les articles de ce numéro  
n'engagent que leurs auteurs et ne sauraient refléter la  
position du Centre National d'Éducation**

**The opinions expressed in this journal are those of the  
authors and do not necessarily represent those of the  
National Centre for Education.**



## Sommaire

Torture, frustration and trauma in sarah kane's cleansed and psychosis Par Ernest L. VEYU .....	4.48 1
Rupture ou recomposition des variables d'accès à la résidence au Nord-Cameroun Par José Donadoni MANGA KALNIGA .....	21
La prise en charge psychologique des personnes vivant avec le vih/sida au cameroun : abord de la problématique et présentation de quelques possibilités d'approche Par D. D. NDOMBI & F. M. KONDO MOUNGOLE MAKAKE.....	47
Généralisation ou contamination dans le français parlé de certains étudiants de l'université de Ngaoundéré Par Moïse MBEY MAKANG.....	67
The ghost of winnie madikizela-mandela: exhuming the female spirit in apartheid resistance discourses Par ZUHBOSHI Eric NSUH .....	95
La piraterie des films au nord-cameroun, entre acteurs, facteurs et impacts Par Honoré FOUHBA .....	119
Le régionalisme africain en matière de santé dans le contexte de gestion de la covid-19 : perspectives institutionnelles et opérationnelles Par F. NGOUNMEDJE, M. JEUGUE DOUNGUE & C. V. NOUAZI KEMKENG.....	147
Les agriculteurs contractuels au nord cameroun : entre conformisme et bricolage des règles du jeu Par G. NENBARA GOLDONG KAOGA et N. ONANA NOAH .....	181

L'abri sous roche de nkomeyos (cameroun meridional) : datations  
radiocarbone et occupations humaines depuis 3000 ans  
Par Jean Robert MANDENG ..... 199





# Rupture ou recomposition des variables d'accès à la résidence au Nord-Cameroun

*José Donadoni MANGA KALNIGA*

## Résumé

Le régime socio-résidentiel à Guider est régi par des capitaux de type agnatique et religieux. Ce régime part des modes d'organisation des sociétés pré-coloniales et se radicalise à l'issue des mouvements djihadistes islamo-peuls au XIX<sup>e</sup> siècle. Mais, avec l'avènement des projets gouvernementaux de développement de la vallée supérieure de la Bénoué de même que la promotion des politiques municipales de lotissements, il se décline l'émergence de nouveaux modes de résider qui reposent sur le capital humain et professionnel. Ainsi, le registre ethnique est de plus en plus disqualifié. La nouvelle ville prend l'allure cosmopolite, contrairement à l'ancienne cité qui garde une caractéristique homogène. Élaboré sur la théorie de l'espace social, cet article rend compte de l'articulation des dynamiques de résidence à l'information d'une mentalité urbaine structurée autour des variables autres que celles de l'ethnicité.

## Abstract

The socio-residential regime to Guider is governed by agnatic and religious resources. This regime continues in the modes of organization of pre-colonial societies and becomes radicalized after the Islamic jihadist movements in the XIXth century. However, with the advent of government development projects in the upper Benoue valley and the promotion of municipal subdivision policies, the emergence of new modes of residence based on human and professional resources is declining. Thus, the ethnic register is increasingly disqualified. The new city takes on the cosmopolitan look, unlike the old city which keeps a homogeneous characteristic. Elaborated on the theory of social space, this article reports on the articulation of the dynamics of residence to the information of a secreted urban mentality around variables other than those of ethnicity.



## Introduction

L'idée de régime socio-résidentiel renvoie à la manière avec laquelle les individus accèdent au logement dans une localité donnée. C'est aussi ce système de résidence ou un mode d'habiter qui est régi par des règles découlant des pratiques sociales, culturelles ou des opportunités. La littérature sur la situation du logement au Cameroun a ceci de particulier qu'elle aborde de façon classique, les critères paysagers, économiques, architecturaux sans s'attarder sur les liens sociaux qui, pourtant, gouvernent l'accès au logement dans un contexte camerounais où la question communautaire demeure un facteur fondamental (Alawadi, Hamann, 2012a ; Alawadi, Gwoda, 2012b). L'analyse du logement en ville met en exergue les stratégies résidentielles des citadins à travers les enjeux de luttes urbaines orientés sur « des formes de sociabilité et d'urbanité qui animent les dynamiques urbaines » (Mbouombouo, 2008 : 30). Cela veut dire que la problématique de la résidence peut aussi s'appréhender en dehors du seul cadre économique. La présente analyse décrypte l'accès au logement à partir des liens sociaux qui révèlent des dynamiques spécifiques liées aux discriminations observées. C'est ce que démontre également Thomas Kirszbaum qui, dans le contexte de la France et analysant le principe de mixité à l'épreuve de l'ethnicité dans les politiques de l'habitat, révèle que les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement sont liées d'abord à la faiblesse de l'offre de logement, le laxisme des actions et des institutions en charge de réguler ce secteur, ensuite à une dilution de la responsabilité des acteurs municipaux de l'immobilier (Kirszbaum, 2005). Cette logique transparait aussi dans l'analyse que mène Laurence Costes qui constate dans ses travaux que les métiers ethniques constituent des mesures de riposte contre un système économique en crise qui exclut les migrants (Costes, 2003). Et l'histoire des villes d'Afrique noire démontre que la question du logement se pose de façon concomitante avec celle de la croissance démographique (Antoine, 1996). Ce qui veut dire que plus le poids démographique est important, plus les demandes de services urbains s'accroissent (Ongo Nkoa, Song, 2019). Ce qui crée des inégalités urbaines dans l'accès au logement Même si cette

question s'avère classique, la problématique du recours aux liens sociaux dans l'accès au logement demeure pertinente dans l'orientation du régime socio-résidentiel lorsqu'il est appréhendé sur le triple plan chronologique (L'époque pré-conquête islamo-peule, l'époque de la conquête islamo-peule et la période postcoloniale et actuelle) et sur les mutations que connaissent les variables à l'entrée dans une résidence en ville. La problématique de l'article propose une analyse des manières de résider et d'habiter à Guider. Ces dernières sont discutées en examinant les variables autour desquelles elles se structurent tout en étant attentifs à leurs trajectoires historiques abordées ici du point de vue des « ruptures » et des « rémanences ». La proposition se décale quelque peu des réflexions locales qui abordent cette problématique de l'habitat par le biais des interventions publiques et privées de production des logements ou par les effets des actions de restructuration ou de transformation urbaine sur l'offre de logements ou plus largement sur l'habitat. Elle réinvestit au contraire les mécanismes qui commandent les modalités d'appropriation foncière, d'acquisition d'un logement tout en étant attentif à leurs dimensions historiques.

L'intérêt de la présente réflexion réside dans le choix du site d'observation, la ville de Guider<sup>1</sup>. Elle est le chef-lieu du département du Mayo-Louti qui se trouve dans la région administrative du Nord-Cameroun. La ville de Guider est très hétérogène<sup>2</sup>, mais elle a longtemps été présentée comme homogène, vu sous le regard de l'idéologie islamique

---

<sup>1</sup> Le choix de la ville de Guider est lié d'une part à l'observation depuis plus d'une décennie d'une dynamique d'homogénéisation (ethno-communautaire) des quartiers de la ville. D'autre part, étant notre lieu de résidence depuis deux décennies, elle constitue une opportunité de mise à l'épreuve de notre neutralité axiologique (Terme propre à Max Weber (1965), la neutralité axiologique désigne cette tentative méthodique qui voudrait donner l'image d'un savant indépendant des jugements de valeurs, des attachements partisans et idéologique, ou encore de l'engagement excessif. Elle suppose que l'objectivation des faits ne prenne pas sa source dans les considérations personnelles du chercheur, mais à partir des réalités empiriques vérifiables.

<sup>2</sup> C'est-à-dire qu'elle regroupe plusieurs populations d'ethnies et de religion différentes.

combinée aux conquêtes islamo-peules et au projet du grand Nord de l'ex président de la République Ahmadou Ahidjo<sup>3</sup>. En effet, trois formes de sociabilités<sup>4</sup> s'opposent : celle des autochtones<sup>5</sup>, celle des peuls conquérants et celle des foubéisés<sup>6</sup>. Ce profil social, a influencé l'accès au logement qui n'est pas règlementé, mais constitue une initiative individuelle, sans processus et normes formelles. Le secteur du logement est embryonnaire, c'est-à-dire qu'il ne bénéficie pas d'une organisation formelle comme dans les chefs-lieux de région ou les grandes agglomérations à la taille de Yaoundé et Douala où le marché du logement est organisé autour du bail, des grandes sociétés immobilières (à titre d'illustration, l'on a la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Territoires Urbains et Ruraux et la Société Immobilière du Cameroun). Dans la ville de Guider, l'offre en logement est informelle, caractérisée par une absence de structuration et d'organisation du bail. Cet article entend démontrer que dans le contexte actuel de la décentralisation<sup>7</sup>, les stratégies municipales de résidence se confrontent aux stratégies communautaires qui prédestinent à l'accès au logement par le recours aux capitaux social, économique et agnatique.

Cette contribution révèle les mécanismes de mobilité résidentielle dans la ville de Guider, avant et après les conquêtes peules en questionnant les critères qui déterminent l'offre et l'accès au logement en ville. Elle met également en exergue l'impact des conquêtes islamo-peules<sup>8</sup> et des

---

<sup>3</sup> Le président de la République a voulu, au cours de son mandat, construire une région septentrionale unifiée en regroupant les régions de l'Adamaoua, du Nord et de l'Extrême-Nord autour de l'islam qui a été diffusé dans cette partie du territoire national grâce à l'impérialisme musulman au XIX<sup>e</sup> siècle.

<sup>4</sup> Elles désignent les réseaux, les formes de civilité, les rapports qui s'établissent entre les individus.

<sup>5</sup> Il s'agit des natifs de Guider et ce sont les Guidar et les Daba.

<sup>6</sup> Il s'agit des autochtones qui ont été convertis à la pratique de l'islam.

<sup>7</sup> L'avènement de la décentralisation suit avec la dévolution d'importantes compétences aux collectivités locales, notamment l'accès au foncier et à l'habitat décent.

<sup>8</sup> Depuis le début du XIX<sup>e</sup> siècle, les peuples conquérants peuls ont investi le septentrion camerounais qui va de l'actuelle région de l'Adamaoua à la région de

mécanismes d'aménagement du territoire sur l'organisation du régime socio-résidentiel. Cet article postule que le régime socio-résidentiel est déterminé d'entrée de jeu, par les dispositions économiques auxquelles s'ajoutent les critères de l'identité et la religion. En effet, si pour Pierre Bourdieu (2000 : 34), « les choix économiques en matière d'habitat [...] dépendent, d'une part, des dispositions économiques socialement constituées des agents, en particulier des goûts, et des moyens, d'autre part, de l'état de l'offre d'habitations », cet article tend à y ajouter les dispositions sociales et culturelles en faisant intervenir les capitaux sociaux et les liens ethniques et religieux. Ce qui veut dire que le capital économique, bien qu'il soit un préalable à la quête du logement, il reste néanmoins tributaire des capitaux sociaux et culturels, voire symboliques. Il s'agira donc de faire valoir l'hypothèse d'une recomposition des capitaux présidant à l'accès au logement et au foncier.

Le raisonnement mobilise la théorie du constructivisme structuraliste propre à Pierre Bourdieu (1980) qui suppose une double dynamique, c'est-à-dire celle de concilier l'objectif et le subjectif, les structures et les acteurs sociaux. Elle permet d'établir que les agents sociaux parviennent, à partir de leurs capitaux, à construire des stratégies pour mieux résider dans la ville de Guider. En effet, la théorisation du monde social se fait à travers la notion de « champ », de « l'habitus » et de « capital » (Bourdieu, 1984). Pour le comprendre, il faut savoir que le monde social est hiérarchisé et constitué des actions sociales structurées en différents champs selon que les individus sont détenteurs de valeurs appelées « capitaux ». Il distingue trois types de capitaux, notamment le capital social qui renvoie à l'ensemble des réseaux de relations sociales que disposent un individu ; le capital économique qui concentre les biens

---

l'Extrême-Nord en passant par la région du Nord. La raison, c'est le djihad, ce mouvement religieux et politique destiné à soumettre les peuples qui ne croyaient pas en l'islam à s'islamiser tout en leur imposant un mode d'organisation sociale basé sur le lamidat. Il y a donc une domination sociale, culturelle et politique des peuples autochtones de ces régions avant l'arrivée des peuples conquérants (Eldridge, 1988 ; Lestringant, 1964).

matériels et symboliques dont dispose cet individu ; le capital culturel qui désigne les titres scolaires et académiques propres à l'individu ; cependant, il découle de ces trois capitaux, le capital symbolique qui est intériorisé et a un effet de domination. De ce fait, dans les interactions sociales, les individus, selon qu'ils soient dans un espace social donné, recourent à ces capitaux pour dominer le champ social dans lequel ils se retrouvent. Dans ce cas, selon les différentes possibilités d'avoir un capital, les rapports de force vont pencher en faveur de celui qui l'a en sa possession de façon importante et permanente. À supposer que le marché du logement soit structuré en champ hiérarchisé, les dynamiques socio-résidentielles dans la ville de Guider admettraient trois figures de sociabilité d'acteurs déjà évoqués. D'un côté comme de l'autre, le capital ethno-communautaire, le capital financier et le capital social déterminent la possibilité d'accéder à l'immobilier. Il s'agit là des rapports de force qui sont construits autour des luttes qui rendent compte de la mentalité sociale face au défi de la mixité urbaine (Ela, 1983).

La théorie de constructivisme structuraliste a investi le terrain à l'aide des données qui ont été produites par le biais de l'observation *in situ* des découpages, des itinéraires et des trajectoires d'étalement et d'adressage des habitats dans la ville de Guider. Ensuite, l'entretien semi-directif a servi à rendre compte des divergences de vue dans les stratégies de production de l'habitat et du logement. Enfin, l'exploitation des archives municipales et de la presse locale a permis de déterminer le profil des propriétaires terriens et des résidents de la ville de Guider. Les enquêtes ont eu lieu durant la période allant de septembre 2019 à janvier 2020. La technique d'échantillonnage des personnes soumises à l'entretien semi-directif combine le choix raisonné en fonction de leur profil en tant que résident, propriétaire, locataire d'un côté, et de l'autre, le profil ethnique et religieux. Au total, 20 entretiens ont été réalisés et soumis à l'analyse de contenu selon les critères et profils retenus. À l'issue du traitement et de l'analyse des données, il semble que le régime socio-résidentiel soit être abordé sous l'angle des liens « primordialistes »<sup>9</sup> d'une part, et d'autre part, à travers des

---

<sup>9</sup> Le primordialisme est une des théories d'explication de l'ethnicité. En effet, elle postule « une spécificité des attachements ethniques basée sur le caractère ineffable,

liens économiques et politiques construits par les actions d'aménagement de l'État et des politiques municipales à Guider.

## **1. Résider à l'ère des liens "primordialistes" : références aux périodes précoloniale et coloniale**

Le Cameroun septentrional, formé des régions de l'Adamaoua, du Nord et de l'Extrême Nord, a été envahi au début du XIX<sup>e</sup> siècle par les conquérants Peuls sous la houlette du Modibo Ousman Dan Fodio (Eldridge, Hamadjoda, 1979 ; Eldridge, Bassoro, 1980 ; Eldridge, 1978 ; 1988). Cette conquête a conduit à la diffusion de la religion islamique et d'un modèle d'organisation sociopolitique hiérarchisé appelé lamidat. Que ce soit durant la pré-colonisation (avant 1900) ou la post-colonisation islamo-peule (après 1900), l'accès à la propriété résidentielle est déterminé par l'ethnie et la religion.

### **1.1. Capital agnatique : déterminant de l'accès à la résidence durant la pré-colonisation islamo-peule**

En effet, l'histoire de l'occupation de l'espace montre que les individus s'installent sous la base des affinités attachées aux liens primaires (Simon, 1997). Dans le cadre de cette réflexion, nous priorisons l'appellation de « capital agnatique », au sens anthropologique du terme. En effet, le capital « agnatique »<sup>10</sup> renvoie à la capacité à utiliser les liens de

---

irrationnel et profondément ressenti des sentiments qu'ils inspirent » (Poutignat & Streiff-Fenart, 2008 : 96). En d'autres termes, les liens primordialistes désignent ces attachements primaires renvoyant à l'identité tribale, ethnique et communautaire notamment la parenté, l'intensité de la solidarité filiale, le lien de sang, la religion, les traits phénotypiques, etc. Cela dit, ces liens primordiaux sont à la base de la construction des liens sociaux. Et ils découlent donc une forme de lien naturel que l'individu établit avec les autres. Bref, la primordialité est ce qui est donné, un donné culturel puisque l'individu l'acquiert dès la naissance, ce qui forme son identité de base (Shils, 1957).

<sup>10</sup> Le concept n'existe véritablement pas. Nous nous adossons sur la signification que Pierre Bourdieu (1980) donne à la notion de capital pour théoriser celle de capital agnatique.

filiation patrilinéaire comme ressource. Toutefois, bien que les éléments du capital social soient perceptibles dans le capital agnatique à travers les liens de filiation qui sont d'abord des éléments de réseaux de relations sociales dont disposent des individus, le capital agnatique est un donné en ce sens qu'il est naturel, contrairement au capital social qui découle des ressources de loyauté et des relations sociales, construites sur la base des rapports sociaux de convenance et d'interdépendance. L'utilisation du capital agnatique dans les stratégies de résidence explique pourquoi la part des ethnies considérées comme autochtones (Guidar, des Daba, des Fali et des Peuls) dans le marché immobilier est très importante. En plus, la catégorie socioprofessionnelle de ces propriétaires résidentiels regroupe les agriculteurs, les notables de la cour lamidale, les éleveurs, les "débrouillards" (propre au langage du sociologue Jean-Marc Ela (1998), "débrouillards" désigne les jeunes sans-emplois formels qui initient de petites activités génératrices de revenu pour leur survie), les bricoleurs, les potiers, les artisans, etc. Cependant, avec les processus de transition intergénérationnelle, il existe des natifs de Guider qui s'insèrent dans le fonctionnariat avec un métier stable (ces données sont issues de nos observations et des constats personnels de terrain).

Le capital agnatique véhicule le postulat selon lequel « la décision économique n'est pas celle d'un agent économique isolé, mais celle d'un collectif, groupe, famille ou entreprise, fonctionnant comme un champ » (Bourdieu, 2000 : 13). En d'autres termes, la caractéristique de l'habitat considère les propriétés historiques et rentre dans un « système de stratégies de reproduction » (Bourdieu, 2000 : 39) car il est un bien transmissible et un « projet de reproduction biologique » (Bourdieu, 2000 : 41). Habiter avec des individus ayant des liens communs, réduiraient *a priori* les incertitudes, l'insécurité, les conflits et les désintégrations. L'identité constitue un raccourci dans la constitution des rapports sociaux et des liens de sociabilité. Ainsi, les lieux communs favoriseraient une intégration sociale et culturelle. C'est ce qu'observe Joseph Domo dans ses travaux sur les relations entre les Camerounais et les Tchadiens aux confins du Logone et Chari et du Logone Birni. Cet auteur indique que la



dispersion des « peuples trait d'union »<sup>11</sup> de part et d'autre de la frontière conduit à la fabrique d'affinités qui permettent le passage d'un côté à l'autre sans qu'il y ait des différences que du point de vue géographique (Domo, 2013). En plus, « la proximité géographique, même culturelle, a permis à nombre d'individus de se sentir partout chez eux » (Domo, 2013 : 47).

Ramené au cas d'étude, la principauté de Guider, bien avant l'arrivée des islamo-peules au XIX<sup>e</sup> siècle, vivait sous une emprise dynastique. Le chef de la principauté gouvernait son fief avec ses enfants qui administraient les différents quartiers. La propriété de la terre était liée à son usufruit (Le Bris, Le Roy et Leimdorfer, 1982 ; Pelissier, 1995)<sup>12</sup>, c'est-à-dire à son utilisation et à sa valorisation<sup>13</sup>. La plupart des dynamiques de peuplement durant l'époque « précoloniale islamo-peule »<sup>14</sup> était liée à la recherche de ressources pour les activités agricoles et pastorales (terres fertiles, puits, rivières, forêt, etc.). À propos de la résidence, Jean Boutrais écrit :

L'inaliénabilité des terres serait donc liée à leur utilisation et à une mise en valeur permanentes, plutôt qu'à une possession de droit. De même, est-il difficile d'affirmer que le droit foncier de tous les Païens<sup>15</sup> soit fondé sur la notion de propriété personnelle de la terre. Pourtant, l'ancienneté de l'occupation, la résidence de la famille au

---

<sup>11</sup> Il s'agit des peuples identiques séparés par des frontières nationales.

<sup>12</sup> En effet, le rapport foncier est inscrit dans un mécanisme sociétaire qui est difficilement cernable à partir du seul cadre juridique et organisationnel. Il y a une cohabitation des structures foncières en place depuis la période précoloniale jusqu'aujourd'hui. L'usufruit, de la mise en valeur, de la mise en gage, les principes du contrôle et de l'exploitation du sol dans les sociétés africaines.

<sup>13</sup> Source : entretien réalisé avec Hamadjoda Tizi le 23 octobre 2019 à Guider.

<sup>14</sup> En effet, la littérature sur l'histoire des peuplements du Cameroun septentrional admet difficilement la notion de conquête islamo-peule pour la simple raison que la majorité des spécialistes sur la question estime qu'il s'est agi d'une mission civilisatrice. Pourtant, cette conquête a suivi avec un contrôle culturel et politique des terroirs conquis.

<sup>15</sup> « Païens » désigne ici l'ensemble des peuples autochtones, non musulmans, d'avant la période d'invasion peule au XIX<sup>e</sup> siècle.

milieu des terres cultivées, la transmission de ces terres de génération en génération, aboutissent à une apparence de propriété effective. Les Païens ne sont pas loin de considérer les champs hérités de leurs pères comme une propriété personnelle ou mieux, comme une terre sacrée, car il semble que les liens religieux avec la terre des ancêtres priment sur l'aspect purement juridique de propriété. C'est surtout le cas du champ qui voisine l'habitation. Là, pousse le mil qui sert à fabriquer la bière de mil pour les sacrifices religieux. Parsemé d'autels ou des tombes des ancêtres, il matérialise l'existence du groupe familial (Boutrais, 1984 : 266).

Et il était commun de retrouver des familles, sur deux ou trois générations, établies dans une cour commune, qui constituait une propriété familiale ; le renouvellement du bâti devenait alors un objet de dispute entre les descendants. Ces stratégies résidentielles suivaient une préférence filiale et résistent encore aujourd'hui à la modernisation architecturale<sup>16</sup>. C'est dire que la résidence dans la « vieille ville » (il s'agit des quartiers actuels de Ouro-Mohou, Lamordé I et II, Soulkata) épouse une stratégie de succession ou d'héritage qui se réalise par le capital agnatique. La couche de la population qui y vit est généralement autochtone, c'est-à-dire établie depuis des générations ; elle est composée des notables locaux, des boutiquiers, des forgerons, des meuniers, etc. Toutefois, quelques fils du terroir ayant émergé ou devenus travailleurs dans le secteur public ou privé, reviennent pour réhabiliter l'ensemble du patrimoine immobilier.

Néanmoins, le régime socio-résidentiel adossé à l'autochtonie se déconstruit à la période des conquêtes peules du XIX<sup>e</sup> siècle où les autochtones se dispersent en zone périphérique au profit des conquérants

---

<sup>16</sup> De ce fait, dans les quartiers homogènes ou ethno-communautaires, la structure de l'habitat est traditionnelle, c'est-à-dire qu'il est construit en matériaux locaux ou provisoires, tels que la terre battue, toit de chaume, etc. Il y a une tendance à s'accrocher aux modèles traditionnels et donc culturalistes architecturaux. C'est pourquoi dans ces quartiers, l'on peut rencontrer des habitats en matériaux définitifs, bâties soit à la troisième, soit quatrième génération...

Peuls qui occupent le centre. Même pour les autochtones qui sont parvenus à rester en zone urbaine, l'accès au logement requiert désormais une assimilation religieuse, qui, n'est pas, certes, une coercition, mais relève des contraintes générales qu'imposent les attitudes et les habitudes des acteurs sociaux et de leur environnement.

## **1.2. Capital religieux : substrat d'accès à la résidence sous la foubéisation**

La conquête islamo-peule a fait de la variable religieuse l'un des critères de résidence en ville. En effet, « l'histoire y [il s'agit des pays de la Bénoué qui correspond aux limites administratives de l'actuelle région du Nord] a laissé une empreinte profonde, en particulier, l'invasion peulh du début du XIX<sup>e</sup> siècle. La plus grande partie du découpage actuel en résulte et la répartition des habitants ne peut se comprendre sans référence à cette période historique » (Boulet, 1972 : 125). Il faut ainsi considérer que l'historicité de l'occupation humaine de l'espace révèle que la dynamique colonisatrice peule-musulmane a conduit à une « diasporisation »<sup>17</sup> des populations de la principauté guidar à l'issue de la fuite de leur chef Mouli Madi vers les années 1885. À ce propos, Jacques Lestringant (1964 : 219) note : « Il [Modibo Adama] lança tout d'abord son armée contre la principauté de Guider. Le chef de celle-ci, Mouli Madi, fut tué près de Djougui ; son fils s'enfuit jusqu'à la montagne de Libé. Guilim s'enfuyait vers Libé, Kankelesso, à qui son père avait confié jusque-là le commandement du quartier Bébéré, se refugia à Biou ».

Malgré les conquêtes islamo-peules, les dynamiques dynastiques persistent dans la société guidar qui garde des quartiers homogènes dont l'accès à la propriété résidentielle ne se dérobe pas des logiques filiales<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Concept inspiré des travaux de Michel Wieviorka (2000), la *diasporisation* signifie un processus de dispersion et de délocalisation d'un peuple (il s'agit du peuple dit kirdi et donc autochtone et païens par la faction islamo-peule) établi jadis sur un territoire donné sous l'effet de la colonisation peule-musulmane au XIX<sup>e</sup> siècle.

<sup>18</sup> En effet, il faut le rappeler, l'existence des quartiers homogènes est liée aux dynamiques dynastiques parce que l'accès à la parcelle de terre et au logement en ville est sous-tendu par l'appartenance à la même communauté, au même lien de

Mais, dans les sociétés islamo-peules, la terre appartient au laamiido – chef de canton – qui peut conférer l’usufruit à ses sujets en contrepartie d’une « zakkât », sorte de dime ou d’aumône. Pour ses notables, « le laamiido concède des terres aux environs de son palais afin que ceux-ci puissent être logés et mieux contrôler son territoire de conquête et de commandement »<sup>19</sup>. La loi renforce davantage ce contrôle des terres par le laamiido<sup>20</sup>.

Cet établissement des islamo-peuls à Guider a encouragé une réorganisation de l’occupation spatiale. Les islamo-peuls s’établissent en centre-urbain par l’édification des lieux de culte tandis que les autochtones se « parquent » en périphérie pour pouchasser les terres cultivables.<sup>21</sup> Cette structuration territoriale correspond à la nature urbaine de la religion islamique :

L’islam est une religion fondamentalement urbaine. Il y a dans cette religion comme une relation consubstantielle à la ville, dans la mesure où les villes islamiques s’agrandissent au gré de la voix du muezzin. La non-perception de la voix appelant à la prière autorisait alors, ipso facto, la construction d’une nouvelle mosquée (...) En s’inspirant de l’idéologie pastorale et du savoir islamique acquis, elle mit très rapidement en place une politique sociale intégrationniste d’éléments hétérogènes issus de tous les groupes ethniques

---

parenté, de sang ou à une même identité ethnique que les détenteurs des réseaux fonciers et résidentiels que sont les laamiibé (pluriel de laamiido qui est le chef traditionnel de 1<sup>er</sup> degré), les chefs de clan, de tribu ou de famille. Cela explique que ces quartiers gardaient une forme d’homogénéité du point de vue du profil de ses habitants.

<sup>19</sup> Source : entretien avec Mohammadou Zouga Garoua le 29 octobre 2019 à Guider.  
<sup>20</sup> Ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun.

<sup>21</sup> Cependant, la *diasporisation* des Guider et des Daba vers la périphérie est liée à la recherche des terres cultivables. En effet, ces deux peuples sont agriculteurs et pasteurs, c’est-à-dire qu’en tant que paysans, ils recourent au foncier pour leurs activités rurales. Ainsi, la majorité des populations autochtones, malgré la poussée des dynamiques urbaines, gardent toujours une attache aux activités paysannes.

autochtones et allogènes dans un communautarisme trans-ethnique et transculturel (Adama (2004 : 8 ; 10).

La distribution de la population sur la base religieuse explique la prolifération des mosquées dans les quartiers comme Ouro-Mohou, Lamordé I, II, III, IV et V,<sup>22</sup> Norgo, Soulkata, quartier Délégué I et II, Kaïgama I, II, III et IV et Korgou ainsi que la configuration architecturale des habitations se présentant sous la forme de concessions traditionnelles avec des guérites qui servent de lieu de repos et aussi de contrôle de la mobilité dans la résidence.

En effet, les populations autochtones qui demeurèrent au centre-ville ont été pour la plupart assujetties à l'islam ou ont été poussé à la mobilité résidentielle du fait de l'édification régulière des mosquées, écoles coraniques équipées avec des matériels requis de sonorisation et les formes de pollution qui en découlent. Cela s'est produit à travers le processus d'islamisation ou de foubéisation qui s'accompagne des alliances matrimoniales des résidents non musulmans et généralement d'une ethnie d'origine tchadique (Laca, Gambaye, Guidar, Gamba, Moundang et Fali) aux filles islamo-peules (Peules, Haoussa et Kanouri). Pour certains, l'accès à l'islam se présente comme une promotion sociale qui facilite par la même occasion, une intégration sociale. Il est même un facteur de façonnement chez le converti des prétextes de distinction sociale. Ils tiennent à établir des fractures symboliques qui se matérialisent par de nombreux éléments. D'un côté, l'on peut évoquer la démarcation spatiale. En fait, il existe dans certains quartiers, des « ganguiré » (en fulfuldé), sorte d'espaces aménagés pour la prière et tenant lieu de mosquée » spontanée. Mais, ces espaces sont détournés et constituent des lieux de repos et de sieste après les prières. L'accès à ces espaces, qui ne sont pas formellement restreints, est assujetti à l'appartenance à ladite communauté musulmane et participe des critères d'identification religieuse. De l'autre, l'on peut relever la marque sur le front, qui résulte de la dynamique du geste

---

<sup>22</sup> En fulfuldé, le concept de Lamordé signifie le trône ou lieu du pouvoir, traduit littéralement. Pour approfondir, voir Seignobos & Tourneux (2002).

quotidien de prière et constitue très souvent un critère de classification sociale, qui pèse dans les interactions sociales et dans les échanges symboliques (Bourdieu, 1971).

Cette distribution humaine fait de la religion le déterminant de l'organisation spatiale puisque « la pollution sonore que produit les minarets et les hauts parleurs lors de l'appel à la prière et de la prière dissuade l'établissement des non islamo-peuls et délocalisent les anciens résidents »<sup>23</sup>. De fait, l'accès à la propriété immobilière relève d'une négociation qui s'accompagne de la vérification de la solvabilité sociale<sup>24</sup>. Même si chez les non musulmans, il y a un « inconfort » des effets sonores des hauts parleurs, chez les islamo-peuls, il y a également un « rejet » de certaines habitudes alimentaires, notamment la prolifération du commerce de la viande du porc, des cabarets de bière locale ou l'adoption des modes vestimentaires considérés comme impudiques. Il se décline deux modes d'existence assis sur des différences et des signes manifestes qui caractérisent les manières de penser, d'agir et de faire de chaque groupe. Dans le groupe social islamo-peul, les signes de différenciation telle que la présence de la mosquée et l'habitation familiale avec des enfants qui vivent sur deux ou trois générations dans le même ménage sont très répandues. Cela est le propre de grandes familles propriétaires telles que celles de Kaigama, Lamordé, Hadjia - trois quartiers établis par les anciens chefs, tels que Moulli Madi.

Il faut également souligner que « depuis plusieurs générations, la principauté servit de pays refuge pour les migrants, hááŋe [signifie païen en fulfuldé<sup>25</sup>] notamment, quittant les secteurs voisins politiquement plus troublés ou économiquement plus démunis » (Lestringant, 1964 : 287). L'assimilation (et donc l'islamisation) des populations guidar et daba leur

---

<sup>23</sup> Source : entretien avec un natif du quartier Lamordé le 18 janvier 2020 à Guider.

<sup>24</sup> Depuis la conquête peule au XIX<sup>e</sup> siècle, il y a un profil type de l'individu nordiste qui a été forgé au contact de l'islam : musulman, soumis aux peuls, instinct de supériorité, etc. Philip Burnham (1991) parle de *pulaaku*. L'éligibilité de l'accès à la propriété immobilière et au logement en dépend.

<sup>25</sup> Il s'agit de la langue Peule.

a permis d'échapper à cette forme d'exclusion fondée sur la religion. Par conséquent, ce processus a encouragé l'apprentissage de la langue fulfulde, la déségrégation urbaine, les alliances matrimoniales entre Guidar/Daba et Peuls. Cette assimilation entraîne ainsi une désintégration des liens « primordialistes » et un redéploiement des individus avec, notamment la croissance urbaine à Guider avec une forme de mixité religieuse et sociale.

## **2. Recompositions des capitaux dans l'accès à résidence (1960 à nos jours)**

Avec l'arrivée des colons Allemands (1890-1916) et Français (1916-1958), les dynamiques résidentielles en vigueur se poursuivent parce que ces derniers recourent aux lamidats islamo-peuls, mis en place pendant la période d'islamisation (1805-1890) pour pacifier les territoires endogènes indociles à l'autorité occidentale<sup>26</sup>. Mais, avec l'évolution et la formalisation des politiques de gestion des colonies sous la Société des Nations (1919-1945) et plus tard sous l'Organisation des Nations Unies (depuis octobre 1945), la puissance coloniale française, va accorder plus de liberté aux cantons autochtones en procédant à leur désignation à certaines fonctions (chef de canton, chef de poste agricole, chef de zone, instituteur ou catéchiste). Leurs nouveaux statuts et fonctions les prédisposaient à avoir accès à certains privilèges, notamment le droit de résidence. Avec l'État indépendant, l'on assiste à une démocratisation du régime socio-résidentiel. Le recul des variables ethno-communautaires et religieuses dans l'accès au logement s'est fait dans la ville de Guider avec la montée des opérations d'aménagement de l'État d'un côté, et de l'autre, avec la montée des dynamiques municipales ayant conduit aux découpages communaux et à la création des lotissements.

### **2.1. Développement agricole et résidence autorisée : stratégie de valorisation de la force de travail agricole à Guider**

---

<sup>26</sup> La pacification consiste en des interventions armées contre les territoires résistants à l'autorité coloniale, avec l'aide des lamidats, pour maîtriser les forces endogènes.



Depuis la fin de la décennie 1960, « il y a eu une crise de l'habitat ethno-communautaire qui est due à la cession des titres de propriétés »<sup>27</sup>. En d'autres termes, la vente ou la cession des titres de propriété avec la montée des phénomènes urbains après les indépendances ont enclenché la suppression des habitats communautaires, c'est-à-dire des patrimoines immobiliers communs, utilisés par deux à trois générations<sup>28</sup>. Cette cession de droits de propriété a été accentuée avec le démarrage des opérations d'aménagement et de développement agricole de l'État dans la même décennie. Ayant pour objectif le développement de la vallée supérieure de la Bénoué, le projet Guider est une opération intégrée, démarrée vers 1967 et financée par la SEMNORD<sup>29</sup>. Elle a encouragé une migration des agriculteurs de l'Extrême-Nord (les Toupouri, les Moundang, les Massas, les Laca aussi, etc.) vers le casier<sup>30</sup> de Guider (à Sanguéré). Le régime socio-résidentiel repose sur les variables professionnelles et il appartient à l'État d'octroyer le périmètre cultivable ou l'espace terrien nécessaire pour les activités agricoles aux migrants. La spontanéité de cet établissement paysan suggère le recours aux matériaux de construction rudimentaire et provisoire.

L'accès à l'habitat, à la propriété foncière et immobilière est devenu fonction de la profession en rapport avec le secteur agricole. Cela se justifie par le profil professionnel des populations de Guider : il s'agit des moniteurs agricoles, des chefs de station agricole, du personnel d'appui à l'agriculture, etc. Selon Laurence Boutinot (1994 : 71), « les premiers projets de casiers de peuplement se sont avérés trop rigides et trop coûteux et sont restés à l'état expérimental d'aménagement du territoire dans l'optique de désengorger les montagnes surpeuplées et, [...] de tenter de

---

<sup>27</sup> Source : entretien avec le prince de Mayo-Loué le 21 janvier 2020.

<sup>28</sup> Très généralement, les patrimoines immobiliers font l'objet de cession de propriété parce que les ayants droits, du fait de leur dispersion, ne peuvent plus revenir jouir de leurs biens.

<sup>29</sup> Société de modernisation du Nord.

<sup>30</sup> Il s'agit en fait d'un mode d'aménagement territorial qui organisait les migrants de travail par zones agricoles appelées casiers. L'inclure directement dans le texte si possible...

contrôler des populations disséminées sur des massifs imprenables ». Ces casiers ont été mis en place pour accueillir les populations agricoles (surtout pour le développement de la culture cotonnière et rizicole). Tout comme le remarque Roupsard (1987 : 84), « la répartition des terres en lots individuels et la dispersion de l'habitat sont abandonnées au profit d'une division en soles de cultures homogènes et d'un regroupement de la population en hameaux, puis en villages. L'effort d'aménagement se trouve ainsi allégé, alors que le soutien à la modernisation agricole est renforcé ».

Ainsi, la capacité de mise en valeur des espaces agricoles détermine l'accès à la parcelle cultivable et cultivée et à l'habitat. Toutefois, comme ces casiers se sont focalisés sur les peuples « diasporisés »<sup>31</sup>, le résultat a été l'homogénéisation des résidents dans les quartiers comme Sara, Sanguéré, Soulkata. Les Fali, les Guidar et les Daba se sont retirés vers la périphérie de la ville dans les quartiers comme Ouro-Tara, Ouro-Koutourou et dans les villages (Singaidi, Matafal, Tchikaf) ; les Toupouri se sont établis à Mayo-Loué. Les quartiers comme Sanguéré, Kerging, Ouro-Kessoum constituent la figure de l'extension urbaine qui se caractérise par une installation des populations migrantes en majorité du fait de la profession. Du coup, les variables de l'accès à la propriété résidentielle basculent sur le plan de la main d'œuvre et du capital économique<sup>32</sup>. À cet effet, l'accès à la propriété résidentielle est lié à la propriété foncière qui est liée à son tour à la pratique agricole<sup>33</sup>. L'établissement territorial se réalise par le cloisonnement spatial. D'un côté, il s'agit d'avoir des terres agricoles fertiles, la résidence est aisée et importante en milieu rural et en plaine. De

---

<sup>31</sup> Il s'agit des populations dispersées de leur fief lors des conquêtes peule-musulmanes.

<sup>32</sup> Ce capital n'a pas été suffisamment mis en exergue pour la simple raison qu'il est certes préalable à l'accès au logement, mais est complémentaire aux capitaux sociaux et culturels qui constituent un second palier ou filtre de l'accès à l'habitat.

<sup>33</sup> La sécurisation de la ferme agricole passe par l'initiation des petits champs de cultures maraichères, légumineuses et légumes par les femmes surtout. Elle prospère et connaît la construction des cases au rythme de la naissance.

L'autre, il y a une nécessité de l'organisation des activités commerciales et pastorales.

Tout comme le régime socio-résidentiel ethno-communautaire, le régime socio-résidentiel bâti sur la main d'œuvre et le statut professionnel n'a pas estompé le caractère patrimonial de la terre. Étant la sépulture des morts<sup>34</sup>, il est difficile de vendre ou de céder des parcelles de terres dans les quartiers où les autochtones ont déjà enterré leurs corps. Cela explique que la vieille cité soit composée en majorité des autochtones foubésisés Guidar, Daba, Fali, mais aussi des conquérants Peuls. C'est le cas des quartiers Délégué, Lamordé et Hadjia. Issus de la principauté, ces quartiers sont restés rigides et rigoureux dans le maintien d'une propriété résidentielle islamo-peule. Ils regroupent des constructions faites à base des matériaux locaux<sup>35</sup>. Ces quartiers présentent une faible urbanisation et une faible mixité parce que la majorité des résidents et des propriétaires est issue de la principauté. Pour ceux qui sont rattrapés par l'évolution urbaine, ils décident de se retirer dans la périphérie pour s'investir dans les activités agricoles et commerciales. Il y a une redistribution spatiale qui voudrait que les autochtones cèdent leurs terres pour rechercher des terres prédisposées à l'activité paysanne en périphérie.

## **2.2. Redéfinition de l'accès à la propriété résidentielle : lotissement communal et quête de la mixité sociale**

L'accélération des politiques d'habitat social depuis la mise en œuvre de la décentralisation<sup>36</sup> entraîne une libéralisation de l'accès à

---

<sup>34</sup> C'est-à-dire connoté d'un sens culturel qui fait que c'est le lieu où l'on enterre les morts et procède aux cérémonies funéraires.

<sup>35</sup> Ceci constitue un atout pour les villes inclusives et durables qui penchent pour la préservation des patrimoines culturels locaux.

<sup>36</sup> La décentralisation est définie comme ce mode de gouvernance qui offre l'opportunité aux populations d'élire les responsables qui vont administrer leurs affaires propres indépendamment de l'État. Toutefois, ce dernier transfère des compétences aux collectivités locales ainsi que les moyens adéquats pour leur fonctionnement. Cela justifie qu'il y ait une tutelle de l'État sur la gestion des affaires locales. Au Cameroun, cette réforme prend corps en 2004 (elle part quand même de

l'immobilier en créant une dynamique de brassage, de mixité et de mélange social. Selon Blakang Doleké, 3<sup>e</sup> adjoint au maire de la commune de Guider en 2019 :

Il est difficile de faire prospérer une politique de l'habitat assise sur les discriminations identitaires car chaque résident au niveau communal, quand il vient travailler quelque part, se familiarise et acquiert une propriété immobilière. À la fin de son service, il ne peut plus repartir pour s'être déjà établi. La maison n'est pas une natte qu'on peut plier pour amener ailleurs. Partout, on est chez soi<sup>37</sup>.

Cette lecture relaie le modèle camerounais d'intégration qui voudrait inhiber les logiques communautaristes d'occupation de l'espace social. C'est le cas de la stratégie de réserve foncière qui est en cours dans le pays dont le but est la constitution d'une réserve foncière pour impulser la création de lotissements et des habitats sociaux.

Il faut préciser qu'à Guider l'accès à la résidence se fait soit par location, soit par achat d'une parcelle de terre, l'achat d'un bien immobilier étant très rare. L'attache au terroir facilite l'accès à la propriété foncière et au lotissement, même si cela se fait par l'intermédiaire d'autres relations que celles agnatiques. Il s'agit des réseaux de relations personnelles avec un élu, un agent communal, un chef de quartier hébergeant un lotissement. Par conséquent, ces réseaux de clientèle sont à la base de dynamiques de spéculation immobilière dans la création de lotissement<sup>38</sup> : les particuliers cherchent à acheter une vaste étendue pour revendre à des prix très élevés ; outre le renchérissement du coût des lotissements, il en découle également

---

1996 avec la Constitution) avec des clauses importantes dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat.

<sup>37</sup> Source : entretien avec Blakang Doleké, 3<sup>e</sup> adjoint au maire de la commune de Guider le 25 octobre 2019 à Guider.

<sup>38</sup> L'expérience récente des camps de fonctionnaire de Guider révèle les difficultés des acteurs municipaux et étatiques de les réhabiliter et de les désinscrire du régime socio-résidentiel qui connaît des modes ethno-communautaires d'attribution de logement.

la rareté des constructions sur les sites lotis. Selon le Lawan<sup>39</sup> de Kerging, « l'acquisition des parcelles importantes par des élus ou les hommes d'affaires en connexion avec les élus municipaux ne débouchent pas sur des investissements immobiliers directs »<sup>40</sup>. Cette tentative de démocratisation du marché immobilier par la municipalité à travers la promotion des lotissements se confronte aux logiques des entrepreneurs immobiliers qui finissent par réinscrire le marché résidentiel sur le registre communautaire et ethnique. Ces quartiers (Kerging et Ouro-Kessoum) sont habités en grande partie par des fonctionnaires qui ont fini par s'y établir définitivement<sup>41</sup>.

En effet, face à la crise de l'insertion économique des migrants dans la ville de Guider dans certains métiers, le peuple Gambia s'est tourné vers le commerce de la friperie, qui était jusqu'ici un secteur exploité par les populations du grand sud du pays, notamment les Bamileké, les Bétis, les Bamouns. À travers le commerce de la friperie, ce peuple a établi une base à partir d'un seul commerçant. Petit à petit, chaque commerçant qui s'épanouit invite son cadet de telle façon que le quartier soit fortement peuplé par les Gambia qui disposent par l'effet de la détention du capital économique, des droits de propriété foncière et résidentielle<sup>42</sup>. Chaque nouvel arrivant s'insère dans les métiers dans lesquels sa communauté est bien implantée. Cela montre qu'en plus du capital agnatique, le capital économique aide à façonner un espace résidentiel propre à l'ethnie Gambia : Ouro-Kessoum. Il y a là une logique « d'ethnisation » du quartier avec pour préalable l'ethnisation du métier de commerce de la friperie. Il est aisé de comprendre pourquoi les Gambia s'insèrent plus

---

<sup>39</sup> Dans l'organisation des chefferies traditionnelles au Cameroun, le Lawan est un chef de village de 2<sup>e</sup> degré qui rend compte au Laamiido qui est un chef traditionnel de 1<sup>er</sup> degré ayant pour territoire un lamidat.

<sup>40</sup> Source : entretien avec l'entretien avec le Lawan du quartier Kerging le 23 janvier 2020.

<sup>41</sup> Il s'agit en général des populations de la grande région du Sud (cardinal) du pays telles que les Bamiléké, les Bamouns, les Bassas, les Bétis, les Ewondos, les Eton, etc. Il y a aussi une forte présence des populations de la région de l'Extrême-Nord, notamment les Toupouri, les Moundang, les Massa, les Kotoko, etc.

<sup>42</sup> Cette approche dite "ethnic business" est traitée par Laurence Costes (2003).

facilement, dans cette filière économique. Cette fibre identitaire facilite l'intégration dans le milieu économique où la langue vernaculaire est le *fulfulde*. Cette manière d'agir et de faire des Gambia peut être considérée comme une réponse à la difficulté d'intégration économique et l'exclusion sociale, mais aussi à la crise du secteur économique. Ainsi, cette mobilité résidentielle est conduite sous l'effet des liens ethniques, mais aussi des capitaux économique et social.

Les mutations urbaines véhiculent de ce fait un décloisonnement identitaire qui conduit à une dissolution des liens religieux. Elles entraînent relativement la détérioration des liens « primordialistes » dans l'accès à l'immobilier d'un côté et de l'autre, la difficile professionnalisation du métier de promoteur immobilier<sup>43</sup>. L'effet immédiat de la démocratisation de l'accès à la propriété résidentielle est l'augmentation du taux de propriétaires dont le profil socioéconomique comprend les enseignants de Lycée et Collège, les fonctionnaires de l'État, les entrepreneurs économiques et politiques.

Aussi, l'achat de l'immobilier se fait de façon progressive selon l'itinéraire de l'établissement territorial dans la ville. Il est commun de trouver dans ces lotissements, des enseignants de Lycée, des fonctionnaires, des travailleurs immigrés ponctuels... Ils ne peuvent que s'établir sur des espaces situés en périphérie ou lotis à cause de la difficile délocalisation des autochtones à Guider<sup>44</sup>. Même si les lotissements instruisent une mixité sociale, force est de reconnaître que les stratégies socio-résidentielles reposent sur les mécanismes de réseaux où les élus

---

<sup>43</sup> Cela fait que l'accès à l'immobilier n'est pas contrôlé entièrement par la mairie de Guider puisque la loi impose une intervention communale essentiellement au niveau de la construction de l'habitat avec le permis de bâtir, de démolir, les taxes foncières... les taxes de l'habitat n'étant pas systématiques. En plus, le marché de l'immobilier fonctionne encore dans ce qu'il convient d'appeler informel en dehors des cas suscités. Aussi, l'immobilier suit un processus d'acquisition du foncier et ensuite de construction du bâtiment par les soins privés. Les structures (entreprises) immobilières étant bien rares.

<sup>44</sup> La difficulté de la délocalisation est liée au fait que les familles entèrent leurs morts directement dans leur domaine privé. Toute tentative de cession de parcelle bute à l'exhumation des corps.

locaux, les magistrats municipaux cèdent en priorité les lotissements à leurs “héritiers” et “clients” qui répondent des référents identitaires. Un enseignant de lycée rapporte ce qui suit à ce sujet : « lors des opérations de lotissement des parcelles de terres, nous sommes informés lorsque toutes les parcelles ont déjà été distribuées. Nous apprenons parfois cela par personnes interposées, sans qu’il n’y ait eu de notification officielle »<sup>45</sup>. Ce qui prévaut surtout, c’est le capital d’abord économique et ensuite, social (ethnique et social). L’idée d’une démocratisation de l’immobilier est foulée par ces logiques du marché immobilier (Kirszbaum, 2005).

En substance, la recomposition des variables d’accès à la propriété immobilière à Guider a modifié les itinéraires de la mobilité résidentielle. Les liens ethniques n’ont pas complètement disparu car il y a toujours un rôle important joué par des figures communautaires (chefs, lawans et élites) ; la persistance de certaines formes patrimoniales d’accès à la terre et à l’habitat ; ou encore les enchevêtrements entre dynamiques ethno-communautaires et économiques (Cas des Gamba déjà évoqué). Ils constituent ici un second palier de filtre et de traite dans l’accès à l’immobilier. Il y a une politique de l’habitat urbain à Guider qui ne relaie pas les dynamiques de démocratisation et de professionnalisation du métier immobilier. La « dés-ethnisation » de l’accès à l’immobilier reste confrontée aux marges de manœuvre réduites des acteurs de l’habitat car il y a « une impuissance généralisée à définir des politiques conciliables avec les logiques sociales (stratégies et opportunités des ménages), financières (gestion patrimoniale des bailleurs), politiques (émiettement communal) et métropolitaines (situation du logement au plan régional) » (Kirszbaum, 2005 : 131).

## Conclusion

Le régime socio-résidentiel à Guider repose sur le capital agnatique, le capital religieux, les stratégies et actions publiques étatiques et municipales. Malgré une cession des droits coutumiers par voie ethnique, religieuse ou professionnelle, la résidence se recompose à travers les

---

<sup>45</sup> Source : entretien réalisé courant septembre 2020 à Guider.



découpages communaux et les lotissements pour favoriser l'émulation d'une mixité sociale. Même cette nouvelle libéralisation de l'accès à l'habitat a réinscrit le régime résidentiel sur le registre affinitaire. Le secteur immobilier en gestation ne dispose pas encore des acteurs agréés et de stratégies réelles<sup>46</sup>. Il reste un secteur éphémère, qui s'appuie sur des acteurs individuels<sup>47</sup>. La nouvelle stratégie de résidence postule un appui réel des communes aux promoteurs immobiliers et ceci, à travers des aides directes aux personnes, notamment le plafonnement des loyers ou par des subventions et des crédits sans intérêts (l'exonération des taxes sur les intérêts ou prêts immobiliers) ou encore d'une assistance technique. Mais le grand problème de la promotion immobilière reste l'accès à la propriété foncière qui est empreinte des logiques identitaires, d'un régime fiscal capricieux et des procédures très longues d'obtention des actes d'urbanisme.

## Référence

Adama H., 2004, *L'islam au Cameroun. Entre tradition et modernité*, Paris, L'Harmattan.

---

<sup>46</sup> Même au niveau national, une politique véritable de logement social ou d'habitat social n'existe pas encore. Elle est en gestation. En fait, en 2016 et 2017, nous avons participé à deux projets relatifs à ce domaine avec le Bureau d'Appui Technique à l'Immobilier et aux Services Urbains (Batisu\_Sarl) :

- Projet n°1 : élaboration d'une stratégie d'amélioration des bidonvilles au Cameroun ;
- Projet n°2 : élaboration d'un projet de loi relatif à l'habitat social au Cameroun.

Ces deux projets en cours n'ont pas encore rendu leur dernière copie.

<sup>47</sup> Les seuls opérateurs immobiliers qui existent au Cameroun sont le Ministère de l'habitat et du développement Urbain, le Ministère de l'économie, du Plan et de l'aménagement du Territoire, le Ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières et le Ministère des finances, la Mission d'aménagement et d'équipement des territoires urbains et ruraux (MAETUR), SIC (Société Immobilière du Cameroun), CAMTEL, CDE (Camerounaise des eaux), ENEO, le CFC (Crédit foncier du Cameroun), FEICOM (Fonds spécial d'équipement et d'intervention communale), l'ANOR (Agence de la norme et de la qualité), etc.

Alawadi Z., Gwoda A. A. (dir.), 2012b, *Le Nord-Cameroun à l'épreuve des pluralismes. Quand les sciences sociales interrogent...*, Paris, L'Harmattan.

Alawadi Z., Hamann B. (dir.), 2012a, *Le Cameroun septentrional en transition. Perspectives pluridisciplinaires*, Paris, L'Harmattan.

Antoine Ph., 1996, « La crise et l'accès au logement dans les villes africaines », in Coussy J., Vallin J., *Crise et population en Afrique. Crises économiques, politiques d'ajustement et dynamiques démographiques*, Paris, CEPED (Études du CEPED n°13), pp. 273-290.

Boulet J., 1972, *Les pays de la Bénoué*, Yaoundé, Centre de l'ORSTOM.

Bourdieu P., 1980, *Le sens pratique*, Paris, Seuil.

Bourdieu P., 1984, *Questions de sociologie*, Paris, Minuit.

Bourdieu P., 2000, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil.

Bourdieu, P., 1971, « Le marché des biens symboliques », *L'Année sociologique* (1940/1948), troisième série, Vol. 22, pp. 49-126.

Boutinot L., 1994, *Le migrant et son double : migration, ethnie, religion au Nord-Cameroun*, Thèse de doctorat, Paris, Université de Paris I Panthéon-Sorbonne.

Boutrais J., 1984, « Chapitre VIII : Les contacts avec les sociétés », J. Boutrais (dir), *Le Nord du Cameroun. Des hommes et une région*, Paris, ORSTOM, 1984.

Burnham Ph., 1991, « L'ethnie, la religion et l'État : le rôle des Peuls dans la vie politique et sociale du Nord-Cameroun », *Journal des africanistes*, n°61, p. 73-102.

Costes L., 2003, « Quels sens donner aux métiers ethniques ? », *Panoramiques*, n°65, p. 202-207.

Domo J., 2013, *Les relations entre frontaliers. Cameroun-Tchad*, Paris, L'Harmattan.

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

Ela J-M., 1998, *Innovations sociales et renaissance de l'Afrique noire. Les défis du "monde d'en bas"*, Paris, L'Harmattan.

Eldridge M., 1978, *Les traditions historiques des Foulbés de l'Adamawa, volume IV, Les ranyomes Foulbé de l'Adamawa au XIXe siècle : Tibati, Tignere, Banyo, Ngaoundéré*, Tokyo, Institute for the Study of Languages and Cultures of Asia and Africa (ILCAA).

Eldridge M., 1988, *Les traditions historiques des Foulbés de l'Adamawa, tome VI, Les Lamidats du Diamaré et du Mayo-Louti au XIXe siècle (Nord-Cameroun)*, Tokyo, Institute for the Study of Languages and Cultures of Asia and Africa (ILCAA).

Eldridge M., Bassoro A., 1980, *Garoua, tradition historique d'une cité peule du Nord-Cameroun*, Paris, CNRS, 1980.

Eldridge M., Hamadjoda A., 1979, *Traditions historiques des Foulbés de l'Adamawa, vol.2, Les Yillaga de la Bénoué : Ray ou Rey-Bouba*, Paris-Garoua, CNRS/Musée dynamique du Nord-Cameroun.

Kirszbaum Th., 2005, « Le principe de mixité à l'épreuve de l'ethnicité dans les politiques locales de l'habitat », Rabia Bekkar (dir.), *Ethnicité et lien social. Politiques publiques et stratégies résidentielles*, Paris, L'Harmattan, p. 117-138.

Le Bris E., Le Roy E., Leimdorfer F. (dir.), 1982, *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, ORSTOM-Karthala.

Lestringant J., 1964, *Les pays de Guider. Essai d'histoire régionale*, Versailles, Saint-Symphorien.

Mbouombouo P., 2008, *Les dynamiques de l'habitat à Yaoundé*, Thèse de doctorat, Yaoundé, Université de Yaoundé I.

Ongo Nkoa B. E., Song J. S., 2019, « Urbanisation et inégalités en Afrique : une étude à partir des indices désagrégés », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, n°3, 447-484.

Ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun.

Pelissier P., 1995, « Transition foncière en Afrique noire. Du temps des terroirs au temps des finages », C. Blanc-Pamard C., L. Cambré (dir.), *Dynamique des systèmes agraires. Terre, terroir, territoire. Les tensions foncières*, Paris, ORSTOM, p. 19-34.

Poutignat Ph., Streiff-Fenart J., 2008, *Les théories de l'ethnicité*, Paris, PUF/Quadrige.

Roupsard M., 1987, *Le Nord Cameroun : Ouverture et développement* », Thèse de doctorat, Paris, Université de Paris X, Coutances.

Seignobos C., Tourneux H., 2002, *Le Nord-Cameroun à travers ses mots. Dictionnaire de termes anciens et modernes*, Paris, Karthala.

Shils E., 1957, « Primordial, personal, sacred and civil ties », *British Journal of Sociology*, n°8, p. 130-147.

Simon P., 1997, « L'intégration et le ghetto », E. Malet, P. Simon (dir.), *Les territoires de l'intégration*, Paris, Passages, p. 25-43.

Weber M., 1965, *Essai sur la théorie de la science*, Paris, Plon.

Wieviorka M., 2000, *La différence*, Paris, Baland.