Transparency International Cameroon
Membre ECOSOCC – Union Africaine

TRANSPARENCY INTERNATIONAL
the global coalition against corruption

Rapport d'analyse des données de l'enquête sur le déficit d'intégrité dans le processus d'immatriculation directe au Cameroun

"TERRE ET CORRUPTION EN AFRIQUE"

Lieu: Yaoundé, Kribi et Nyété
Juin 2018

Compilé par: Transparency International-Cameroon

PREMIERE PARTIE: BREF APERCU DU PROJET

1.1 Historique

La Programme de Transparency International intitulé ***"Terre et Corruption en Afrique"*** vise à promouvoir la sécurité, l'équité et l'accès équitable à la terre et à l'eau en contrecarrant les pratiques de corruption et la mauvaise gouvernance dans l'administration foncière. Le projet en lui-même considère que cela contribuera améliorer l'accès, le contrôle et l'utilisation de la terre par les populations et augmentera ainsi les résultats des moyens de subsistance pour de nombreuses populations, notamment les plus pauvres, les plus marginalisées et en particulier les femmes.

Dans le cadre des activités de mise en œuvre du programme ***"Terre et Corruption en Afrique",*** Transparency International Cameroon (TI-C) a mené une enquête sur la cartographie les déficits d'intégrité dans la procédure d'acquisition des titres fonciers, ceci afin de déterminer les actions les plus à même de faciliter une acquisition plus transparente des titres fonciers au Cameroun. L'enquête a été réalisée dans trois villes à savoir Yaoundé (région du Centre), Kribi et Nyété (région du Sud).

DEUXIEME PARTIE: APPROCHE METHODOLOGIQUE

2.1. ANALYSE DES DONNEES

Les données ont été principalement obtenues au moyen de questionnaires et d'interviews administrées aux personnes cibles. Ces questionnaires étaient structurés en deux sections principales à savoir l'identification et la procédure d'acquisition du titre foncier.

2.1.1 Identification

Cette section comportait des informations personnelles portant sur la personne interviewée.

2.1.1.1 Le nombre total des personnes interviewées

C'est le nombre total de personnes éligibles qui ont manifesté un intérêt et se sont soumises à la réponse des questionnaires.

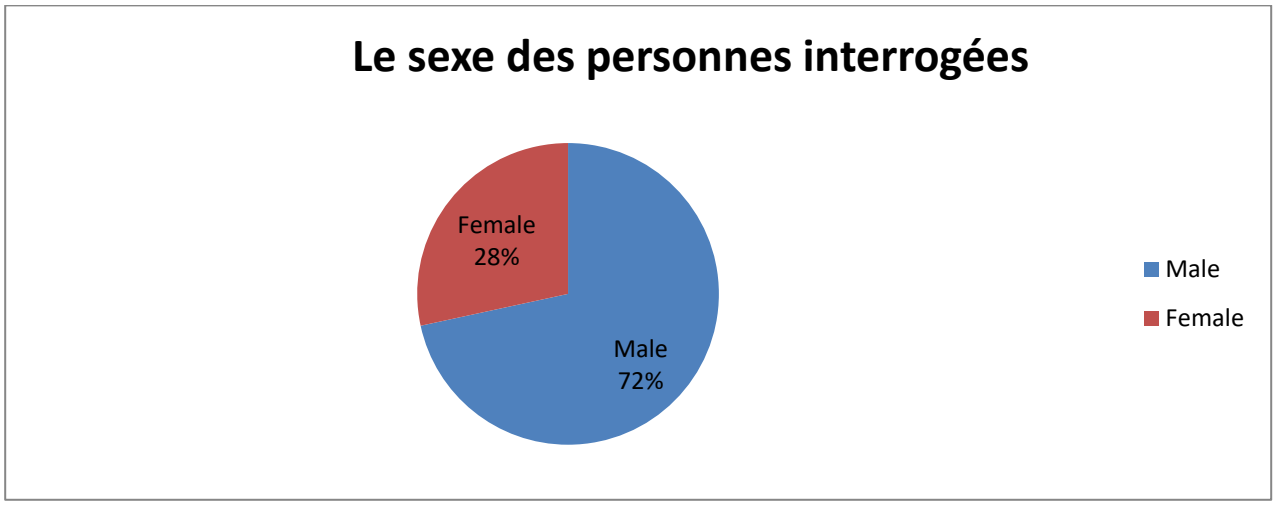
- Un total de mille quatre-vingt dix neuf (1099) personnes ont pris une part active à l'enquête; réparti selon le tableau ci-dessous.

Table 1: présentation du nombre de personnes interviewées par localité.

Yaoundé	Nyété	Kribi	Total
802	158	139	1099

2.1.1.2 Sexe des personnes interviewées

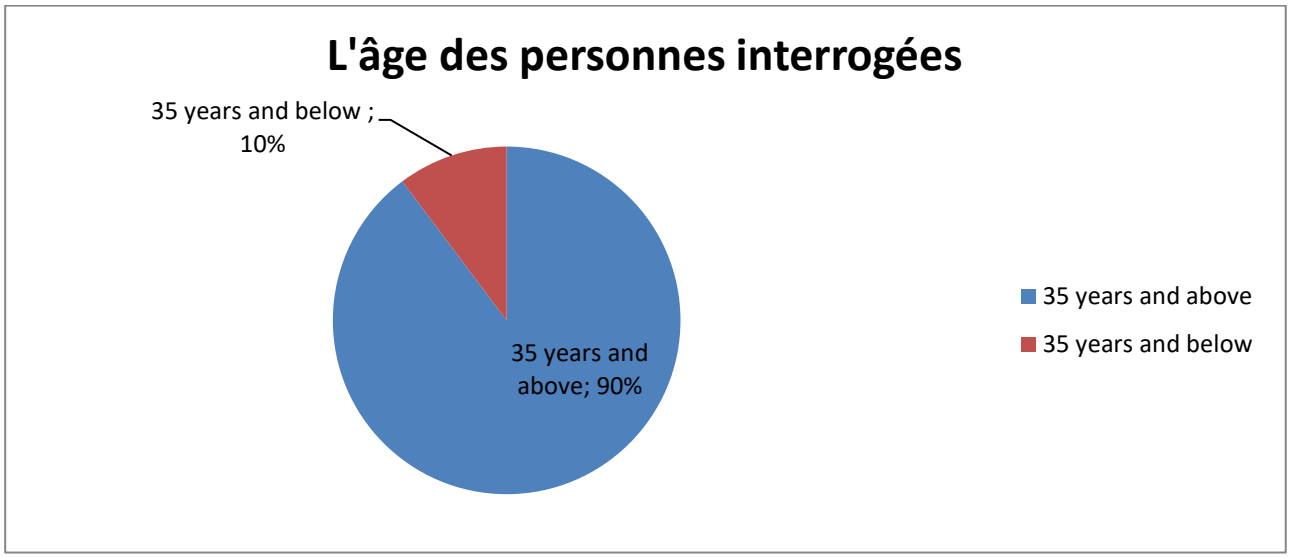
Figure 1



La **Figure 1** ci-dessus montre que **72%** (787 personnes) du nombre total de personnes éligibles qui ont manifesté un intérêt à l'activité et se sont soumises au questionnaire étaient des hommes tandis que **28%** (312 personnes) étaient des femmes.

2.1.1.3 L'âge des personnes interviewées

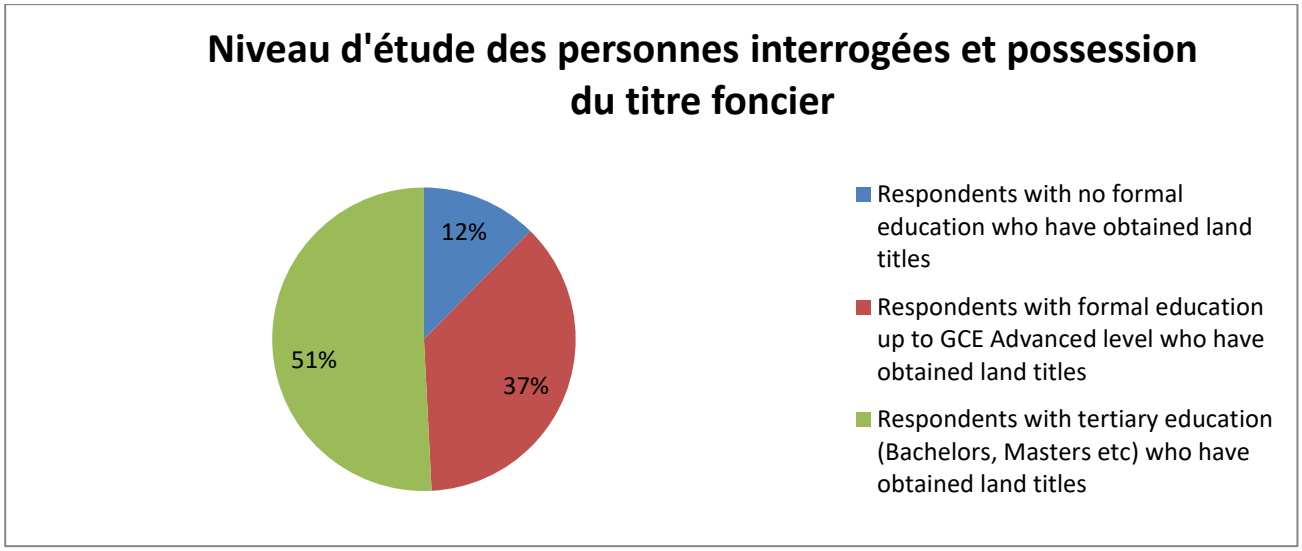
Figure 2



La **figure 2** ci-dessus montre que 90% des personnes éligibles ayant manifesté un intérêt à l'activité en se soumettant au questionnaire étaient des adultes de plus de 35 ans tandis que seulement 10% de personnes s'étant soumis au questionnaire étaient des jeunes de moins de 35 ans et de plus de 18 ans.

1.1.1.4 Niveau d'étude des personnes interrogées

Figure 3



La **figure 3** présentée ci-dessus montre que 51% des personnes interrogées et possédant un titre foncier ont fait l'enseignement supérieur (titulaires de Licence, Maîtrise, etc.), que 37% d'entre elles ont fait l'enseignement primaire et/ou le secondaire, et enfin que 12% d'entre elles n'ont pas suivi un enseignement formel.

2.1.2: La procédure d'immatriculation foncière

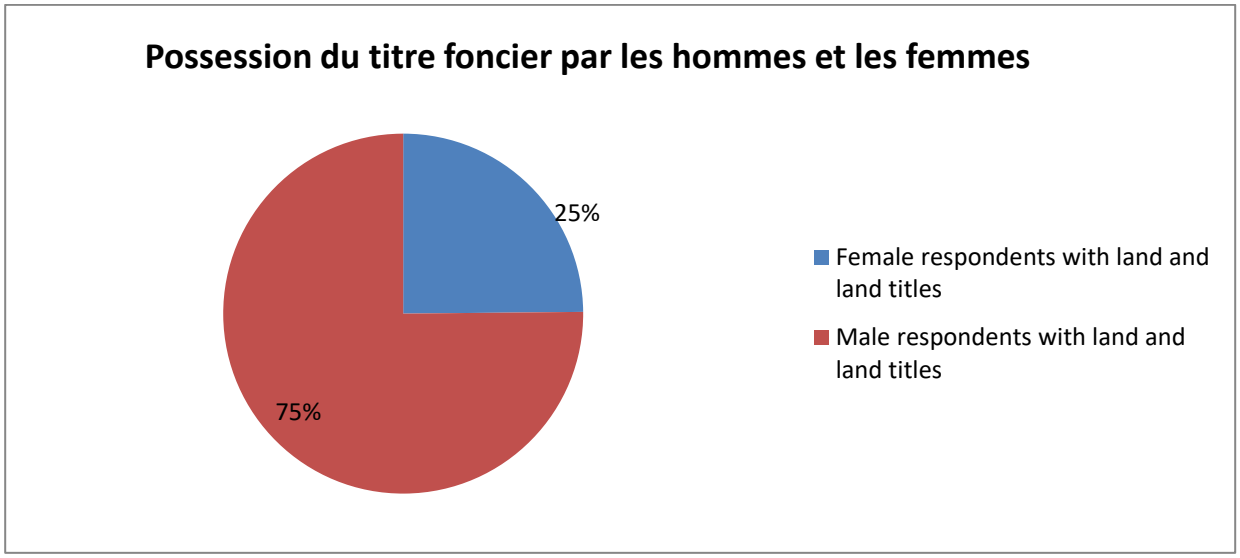
2.1.2.1: Possession de la terre et possession du titre foncier

Le but de cette section était de:

- Connaître le nombre de propriétaires fonciers ayant acquis un titre foncier,
- Connaître le ratio des hommes, des femmes et des jeunes possèdant des terres et ayant acquis un titre foncier,
- Connaître la raison pour laquelle certains propriétaires fonciers n'ont pas de titre foncier.

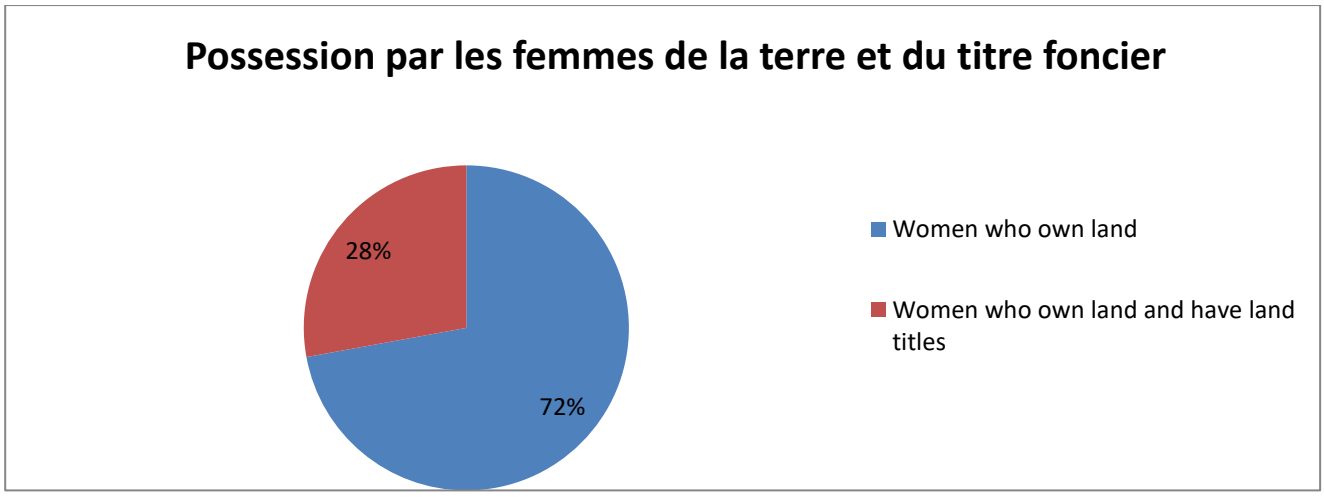
A) L'approche genre

Figure 4



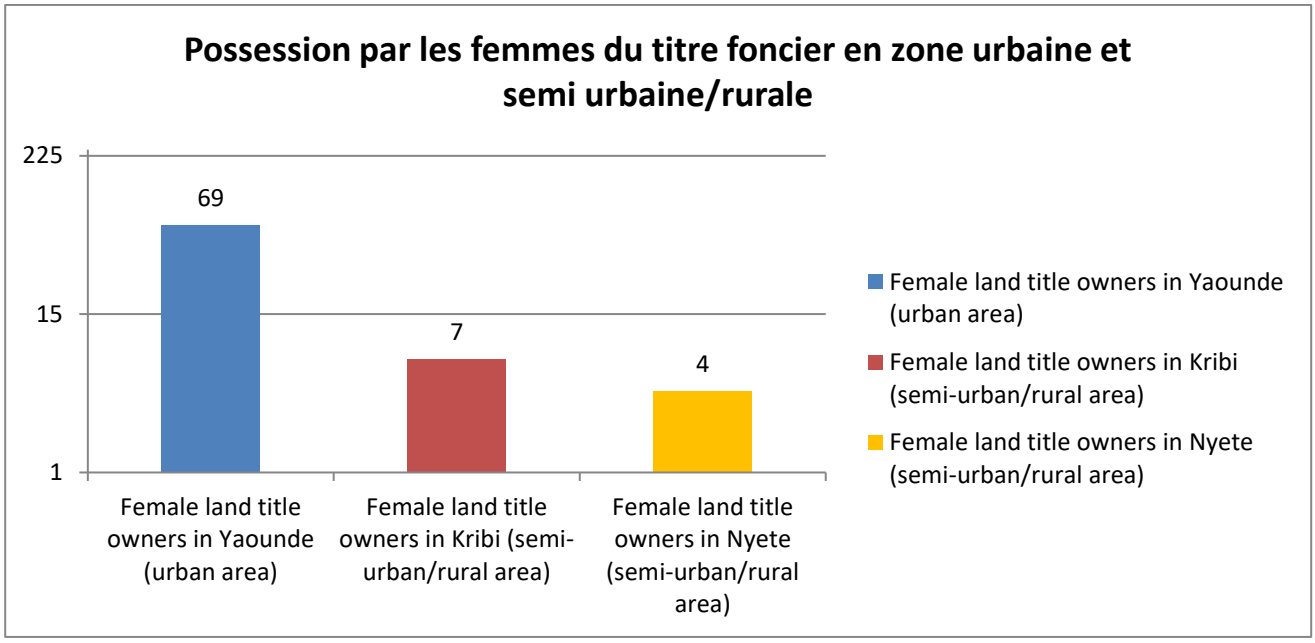
La **figure 4** ci-dessus montre que **75%** du nombre total de personnes interviewées ayant indiqué qu'elles possèdent des terres et détiennent des titres fonciers sont des hommes, tandis que seulement **25%** sont des femmes.

Figure 5



La **figure 5** ci-dessus montre que sur l'ensemble des femmes interrogées, 72% ont déclaré posséder des terres mais seulement 28% possèdent des terres assorties de titres fonciers.

Figure 6



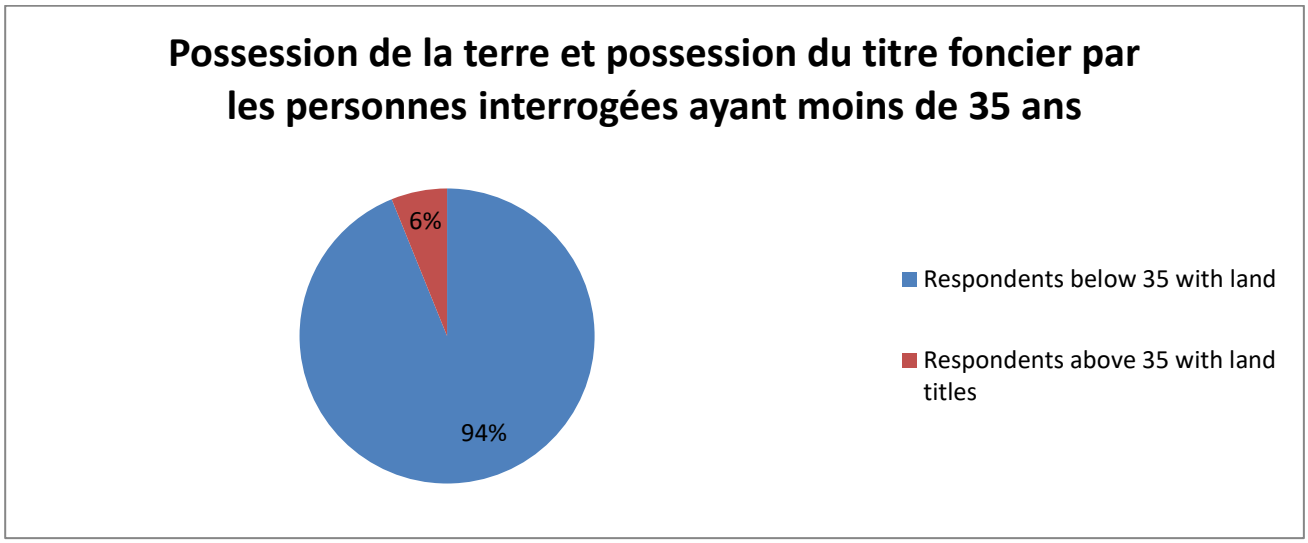
La **figure 6** ci-dessus présente une comparaison des propriétaires de titres de propriété foncière dans les zones urbaines et semi-urbaines / rurales. Sur les 207 femmes interrogées qui ont indiqué posséder des terres, 80 ont indiqué détenir des titres fonciers pour leurs terres. 69 des 80 femmes qui possèdent des titres de propriété foncière viennent de Yaoundé qui est une zone essentiellement urbaine. 7 femmes interrogées à Kribi possédaient des titres fonciers pour leurs terres et seulement 4 femmes interrogées à Nyété ont indiqué détenir un titre foncier pour leurs terres.

Commentaires sur l'approche genre

- comparés aux femmes propriétaires de terre et de titre foncier, il y a plus d'hommes qui possèdent des terres avec un titre foncier,
- 70% des femmes qui possèdent des titres fonciers ont attesté l'avoir obtenue grâce à la facilitation de leur mari,
- Presque toutes les femmes interrogées dans les zones semi-urbaines / rurales qui ont indiqué avoir des terres n'ont pas de titres fonciers.

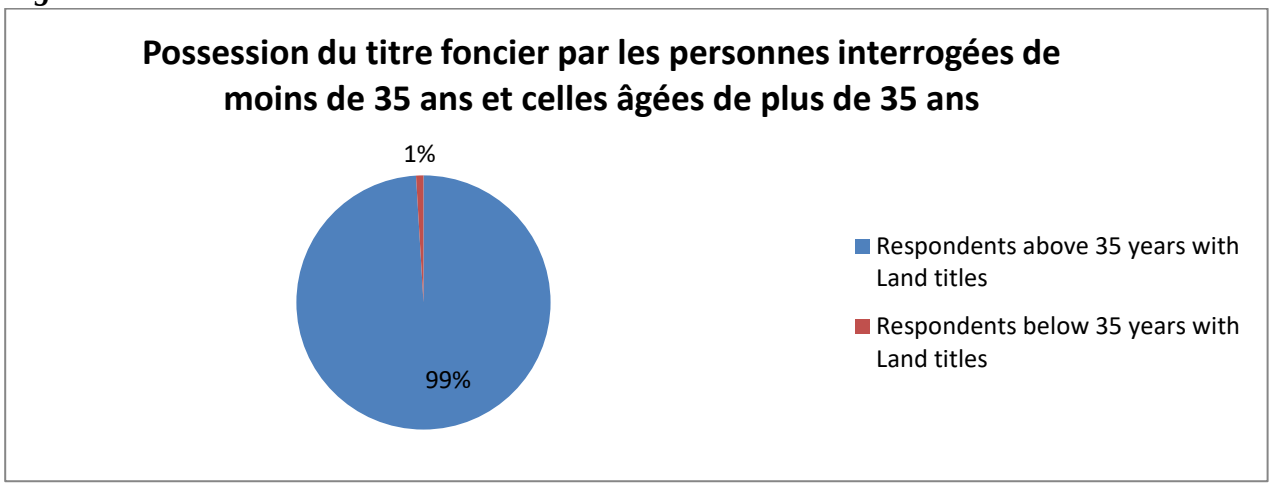
B) L'approche âge

Figure 7



Selon la **figure 7** ci-dessus, 93% de personnes interviewées ayant moins de 35 ans possèdent des terres sans titres de propriété, tandis que seulement 6% possèdent des terres avec des titres fonciers.

Figure 8



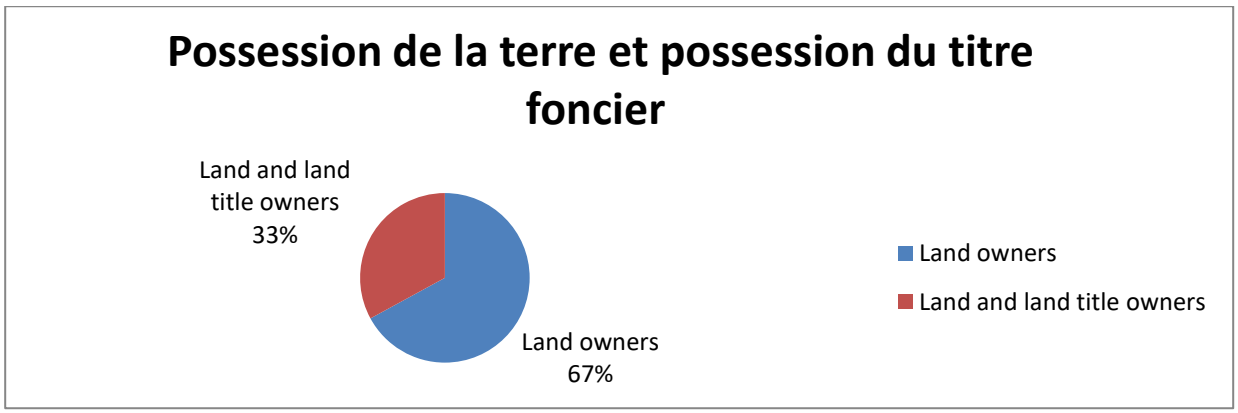
La **figure 8** ci-dessus présente la proportion des personnes interviewées et ayant des titres fonciers: 99% d'entre elles ayant déclaré posséder des terres avec titres fonciers ont plus de 35 ans et seulement 1% a moins de 35 ans.

Commentaires sur l'approche âge

- La majorité des jeunes de moins de 35 ans qui possèdent des titres fonciers ont indiqué qu'ils l'ont obtenue grâce à l'attribution de titres de propriété (familiale),
- Les personnes de moins de 35 ans qui possédaient des terres sans titres fonciers ont indiqué que le cadre juridique camerounais régissant l'acquisition de titres fonciers rend difficile l'obtention de titres fonciers pour les personnes nées après 1974.

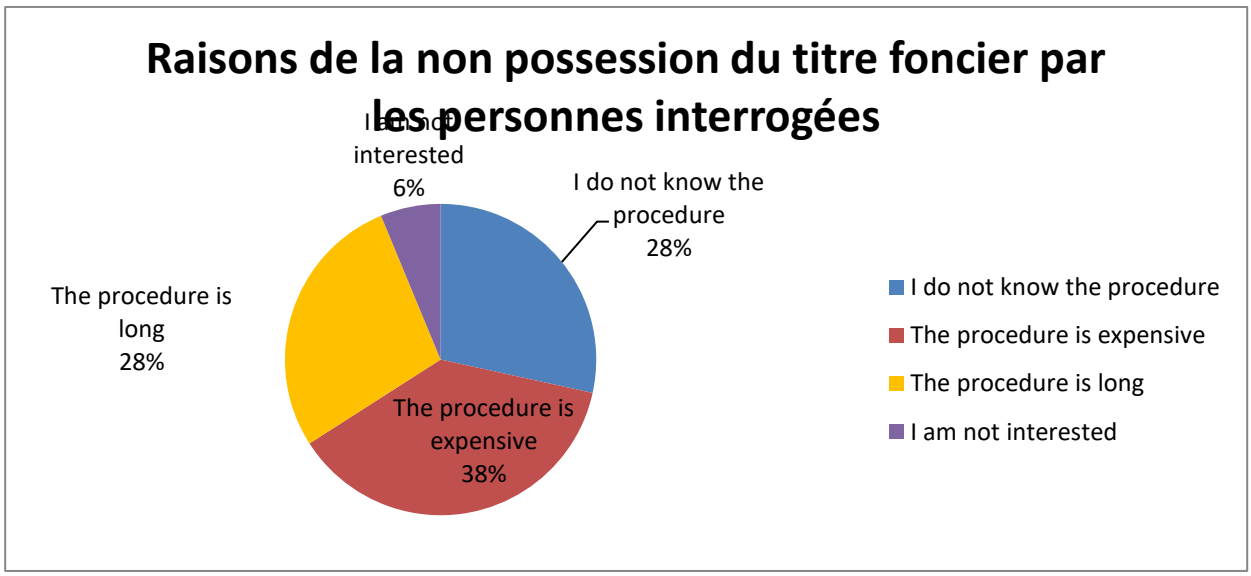
C) Les raisons pour lesquelles des propriétaires fonciers n'ont pas de titres fonciers

Figure 9



La **figure 9** ci-dessus montre que 67% de personnes interrogées ont indiqué qu'elles possèdent des terres, mais seulement 33% d'entre elles possèdent à la fois des terres et des titres fonciers.

Figure 10



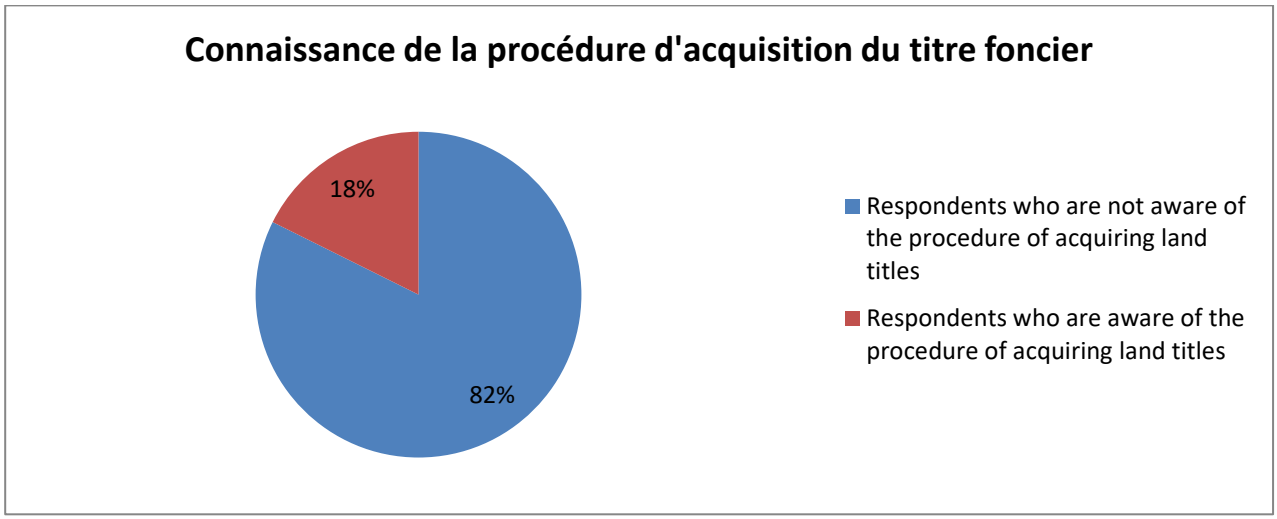
La **figure 10** ci-dessus présente les réponses des personnes interviewées qui ont indiqué avoir des terres sans titres fonciers. 38% des répondants qui ont indiqué posséder des terres sans titres fonciers justifient cela par le fait que la procédure est coûteuse; 28% ont déclaré que cela est liée à l'ignorance par les usagers de la procédure d'obtention des titres fonciers; 28% estiment plutôt que la procédure est longue. 6% de personnes interviewées précisent plutôt qu'elles n'ont pas de titres fonciers parce qu'elles ne sont pas intéressées à s'engager dans la procédure.

2.1.2.2 : Connaissance de la procédure d'acquisition du titre foncier et déficit d'intégrité dans ladite procédure.

Le but de cette section était de:

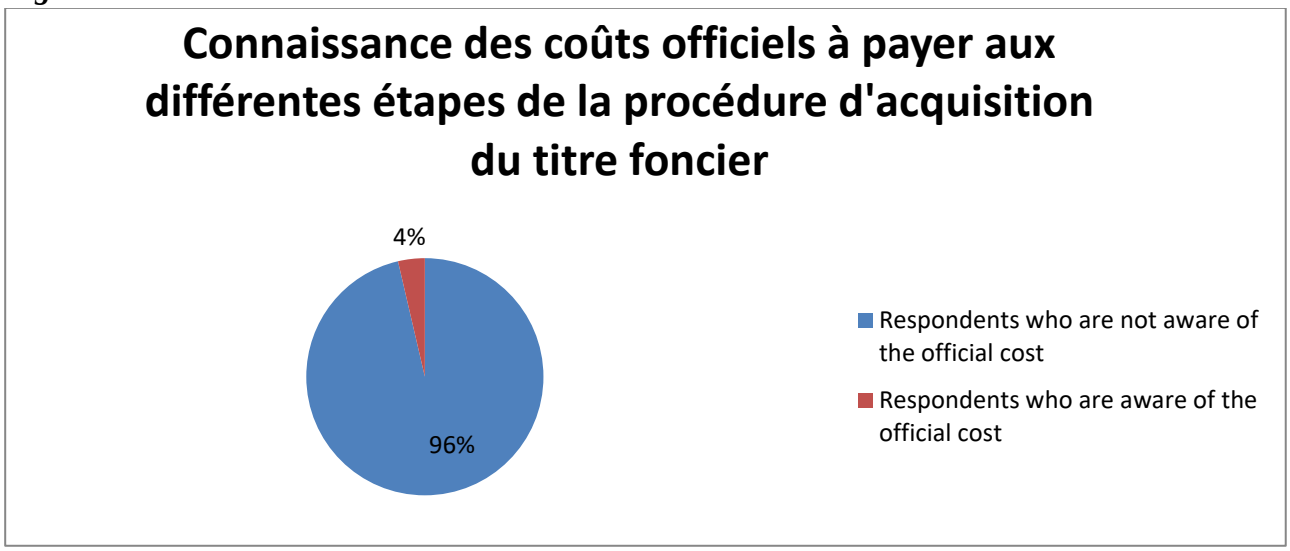
- Déterminer si les propriétaires fonciers sont au courant de la procédure d'obtention des titres fonciers et comment ils s'engagent dans cette procédure;
- Comprendre les déficits d'intégrité tels que perçus à l'intérieur même de la procédure d'acquisition du titre foncier,
- Obtenir des avis sur comment résoudre les problèmes de corruption dans la procédure d'acquisition de titres fonciers.

Figure 11



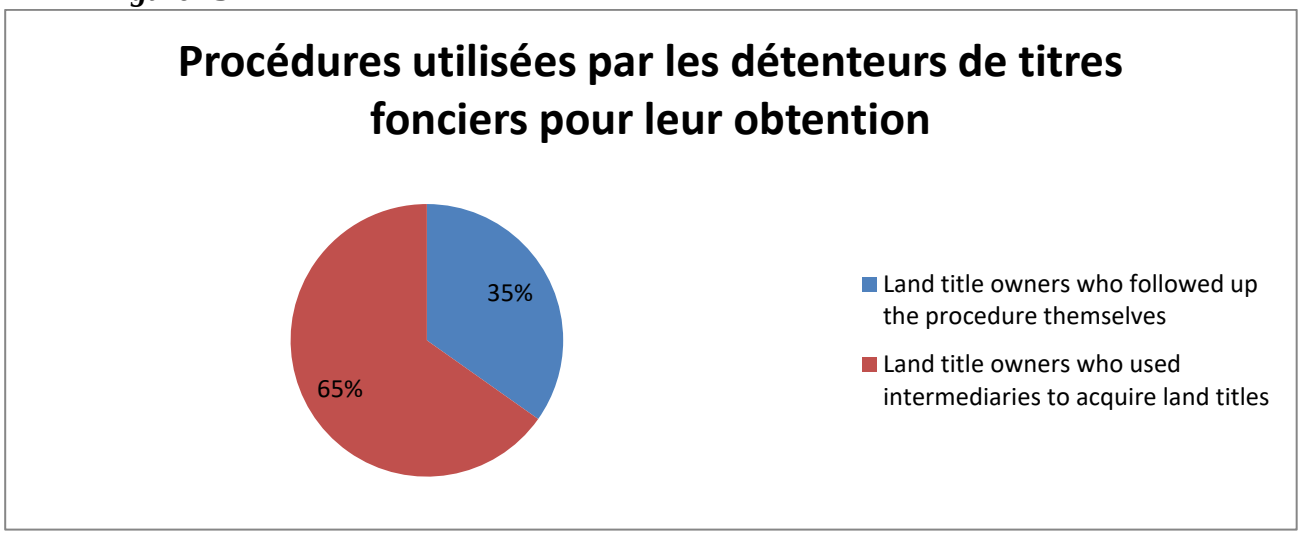
La **figure 11** ci-dessus montre que 82% des personnes interrogées ne connaissent pas la procédure d'acquisition de titres fonciers alors que seulement 18% d'entre elles la connaissent.

Figure 12



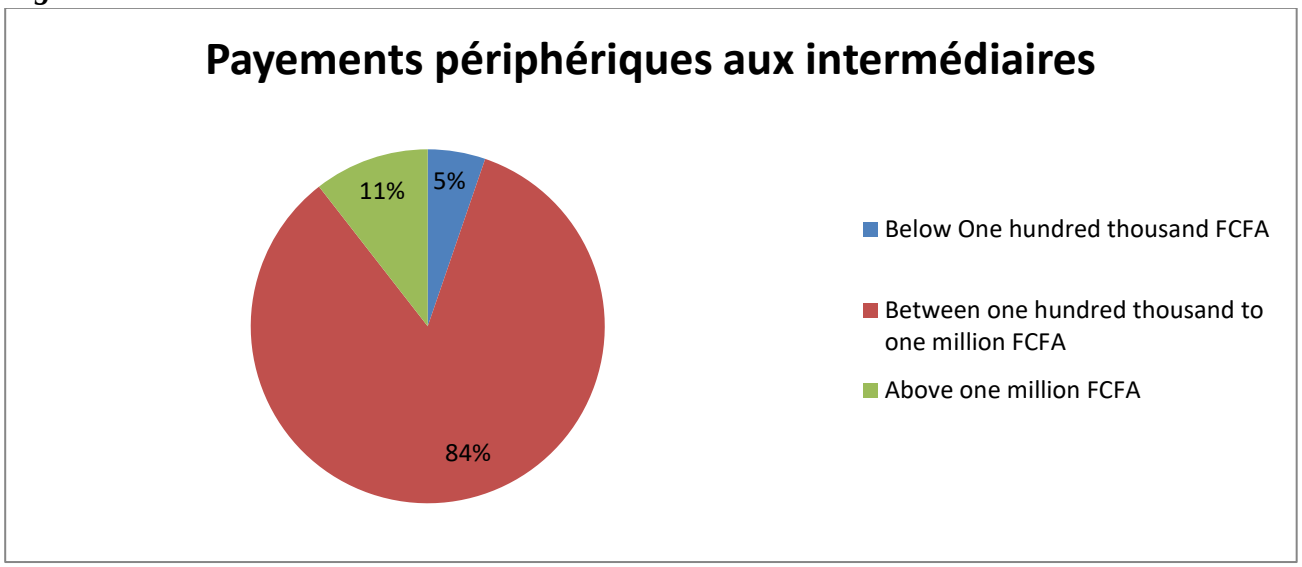
Ci-dessus, **la figure 12** montre que 96% de personnes interrogées ne connaissent **PAS** le coût officiel des différentes étapes de la procédure d'acquisition de titres fonciers tandis que seulement 4% connaissent ce coût officiel.

Figure 13



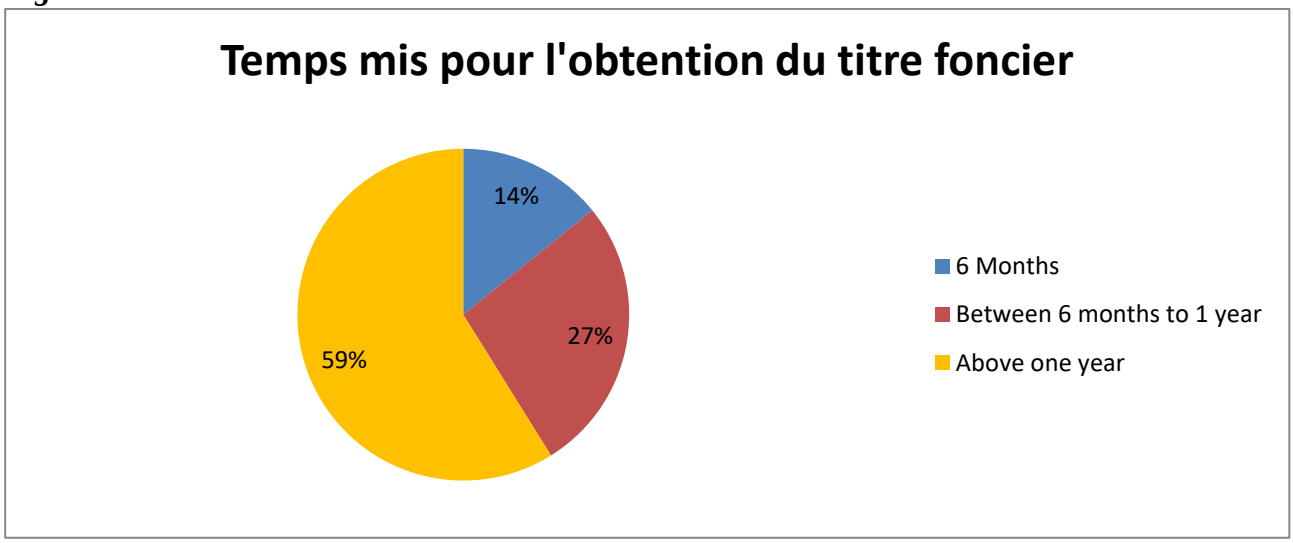
La **figure 13**ci-dessus montre que 65% du nombre total de personnes interrogées ayant acquis des titres fonciers ont confié le suivi de la procédure d'immatriculation foncière à des intermédiaires tandis que 35% se sont engagés personnellement dans la procédure.

Figure 14



La **figure 14** montre que: 84% de personnes interrogées ayant engagé des intermédiaires dans la procédure d'acquisition de titres fonciers ont dû payer entre 100 000 FCFA et 1 000 000 FCFA de plus pour les services intermédiaires, 11% ont payé plus de 1 000 000 FCFA pour les services intermédiaires tandis que seulement 5% d'entre elles ont payé moins de 100 000 FCFA pour les services intermédiaires.

Figure 15



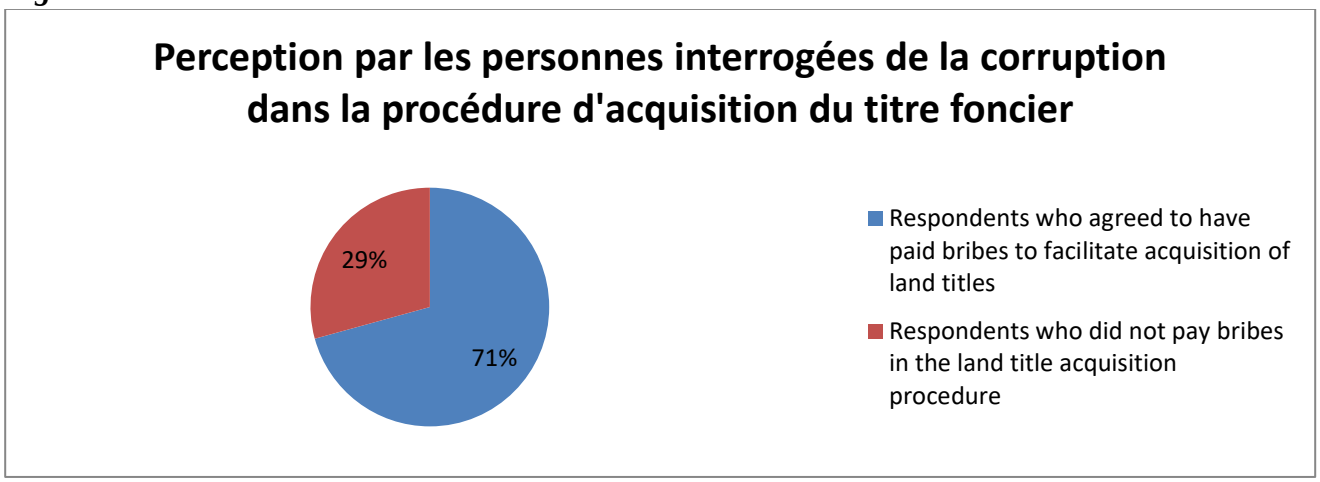
La **figure 15** ci-dessus montre que 59% de détenteurs de titres fonciers interrogés ont attendu **PLUS D'UN AN** pour l'obtenir. Pour le même document, 27% de personnes interrogées ont attendu entre 6 et 12 mois pour l'obtenir. Toujours pour le même document, seulement 14% de personnes interrogées ont mis 6 mois pour l'obtenir.

Commentaires relatifs à la figure 15:

- Les personnes ayant eu leurs titres fonciers en 6 mois ont indiqué qu'ils avaient des «connexions» pour faciliter la procédure,

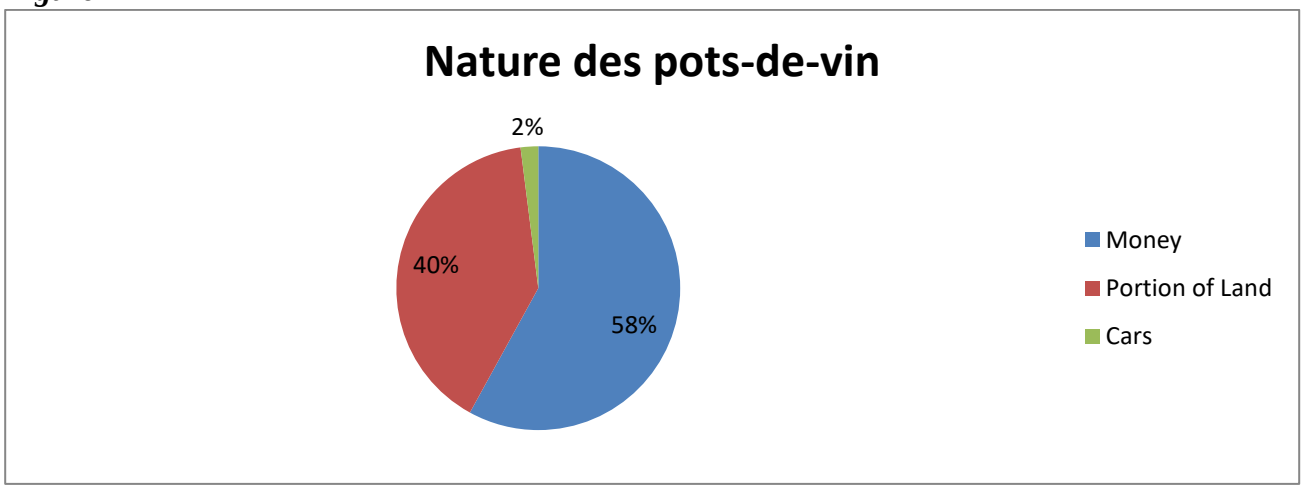
- Le moindre montant supplémentaire indiqué par les personnes interrogées pour la facilitation de la procédure d'immatriculation foncière est de 600.000 F CFA (six cent mille francs) pour obtenir le titre foncier dans les 6 mois.

Figure 16



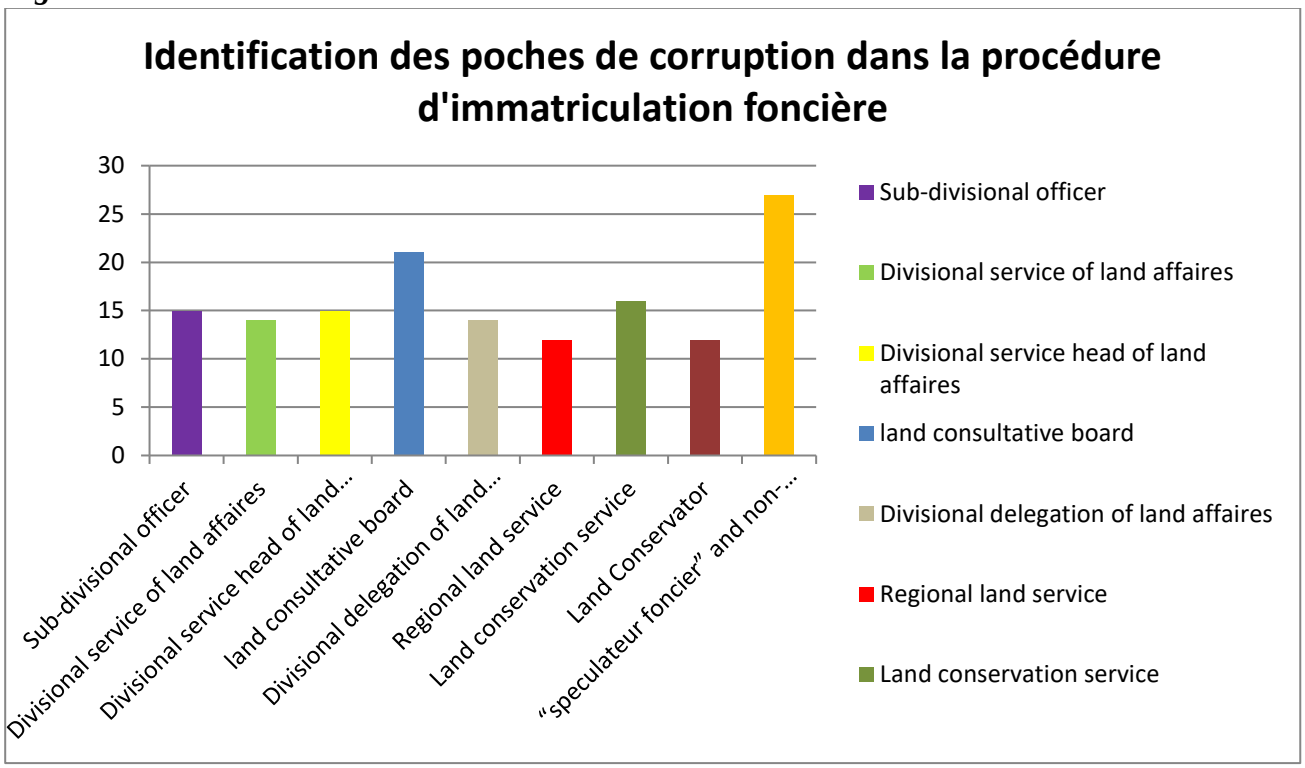
La **figure 16** ci-dessus montre que 71% de personnes interrogées et possédant des titres de propriété attestent avoir payé des pots-de-vin dans la procédure d'acquisition du titre foncier tandis que 29% ont déclaré n'avoir pas soudoyé tout au long de la procédure.

Figure 17



La **figure 17** ci-dessus montre la nature la plus fréquente des pots-de-vin utilisés dans la procédure d'acquisition de titres fonciers. 58% de ceux qui ont attesté avoir payé des pots-de-vin pour obtenir des titres fonciers les ont donné en espèce, 40% avouent qu'ils ont dû donner une partie de leur terre et 2% ont indiqué avoir utilisé le véhicule comme pots-de-vin.

Figure 18



La **figure 18** ci-dessus montre la fréquence de la corruption aux différentes étapes de la procédure d'acquisition du titre foncier. Elle montre que **LA MAJEURE PARTIE** des pots-de-vin est payée aux spéculateurs fonciers et aux agents non-officiels de la procédure. Ceux-ci sont suivis par la commission consultative. Les pots-de-vin sont **LE MOINS PAYÉ** au service régional des affaires foncières et au conservateur foncier.

Figure 19

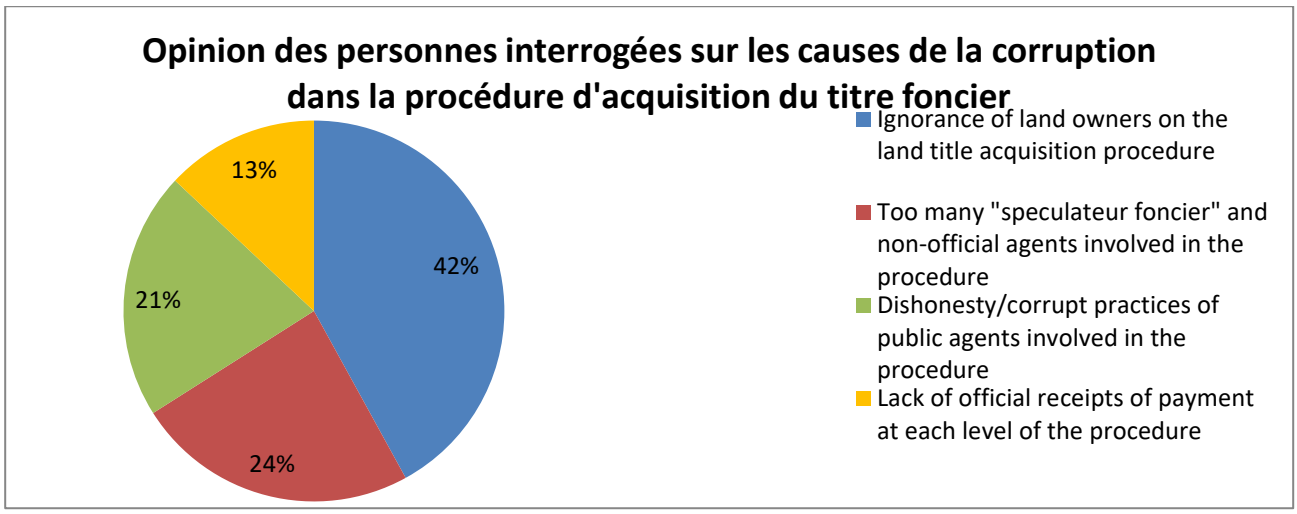
La **figure 19** ci-dessus montre que parmi tous les personnes interrogées ayant reconnu avoir payé un pot-de-vin pour acquérir le titre foncier, 98% n'ont **PAS** dénoncé cette pratique corrompue, tandis que 2% l'ont dénoncé.

Commentaires

Les raisons suivantes ont été évoquées par ceux qui reconnaissent n'avoir pas dénoncé la corruption:

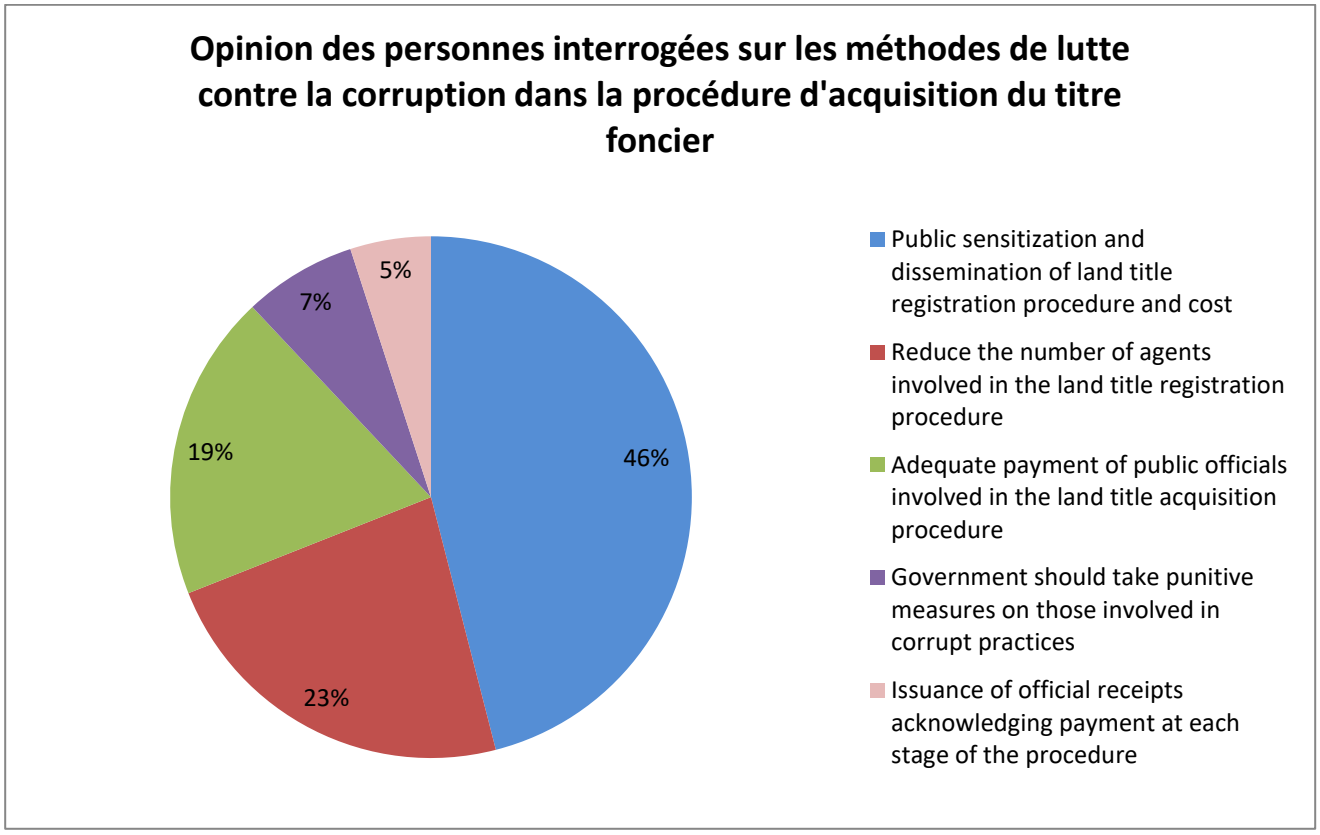
- *Il est inutile de dénoncer la corruption au Cameroun,*
- *Ils ne savent pas où dénoncer la corruption.*

Figure 20



La **figure 20** ci-dessus représente les réponses les plus fréquentes sur les causes de la corruption dans la procédure d'acquisition du titre foncier au Cameroun. 42% des personnes interrogées attribuent la corruption dans la procédure d'acquisition du titre foncier à l'ignorance par les propriétaires fonciers de la procédure d'acquisition du titre foncier. 24% ont indiqué que cela est due à un trop grand nombre de "spéculateur fonciers" et d'agents non officiels impliqués dans la procédure. 21% de personnes interrogées pensent plutôt que cela est plutôt due à des pratiques de malhonnêteté / corruption de la part des agents publics impliqués dans la procédure. Enfin, 13% des personnes interrogées attribuent ces causes de corruption à l'absence de délivrance de reçus officiels de paiement à chaque niveau de la procédure.

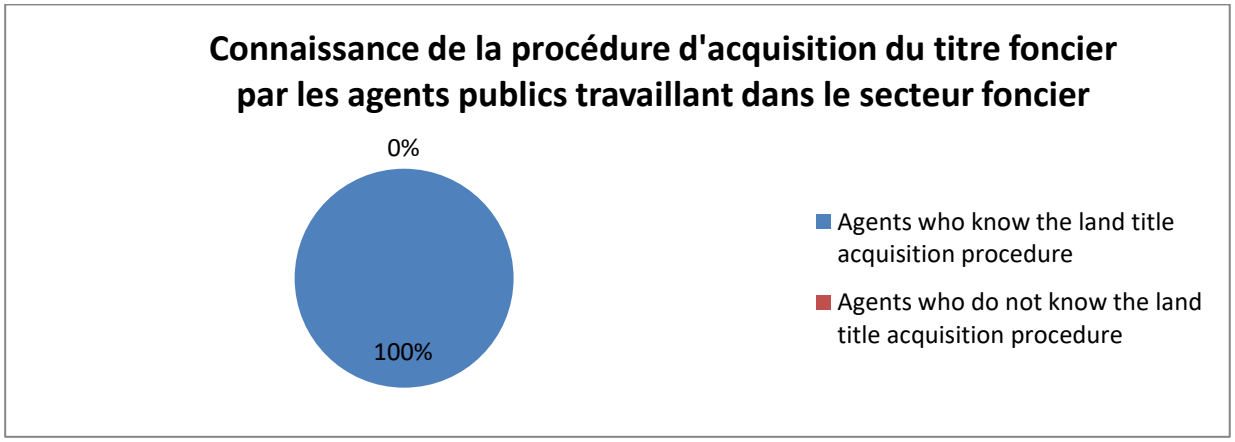
Figure 21



La **figure 21** ci-dessus représente les réponses les plus fréquentes sur **la manière dont la corruption peut être limitée dans la procédure d'acquisition des titres fonciers au Cameroun.** 46% de personnes interrogées ont déclaré que la corruption peut être limitée dans la procédure d'acquisition de titres fonciers grâce à la sensibilisation du public et à la diffusion d'informations sur la procédure d'enregistrement des titres fonciers et les coûts offciels applicables. 23% de personnes ont déclaré que la corruption pouvait être limitée dans la procédure d'acquisition de titres fonciers par la réduction du nombre d'agents impliqués dans la procédure. 19% de personnes pour leur part ont déclaré que la corruption pouvait être freinée par un paiement adéquat des fonctionnaires impliqués dans la procédure d'acquisition des titres fonciers. 7% de personnes interviewées ont déclaré que la corruption peut être freinée si le gouvernement prend des mesures punitives à l'encontre des personnes impliquées dans les mauvaises pratiques. Enfin, 5% de personnes ont estimé que l'émission de reçus officiels reconnaissant le paiement des frais à chaque étape de la procédure peut contribuer à réduire la corruption dans la procédure d'acquisition des titres fonciers au Cameroun.

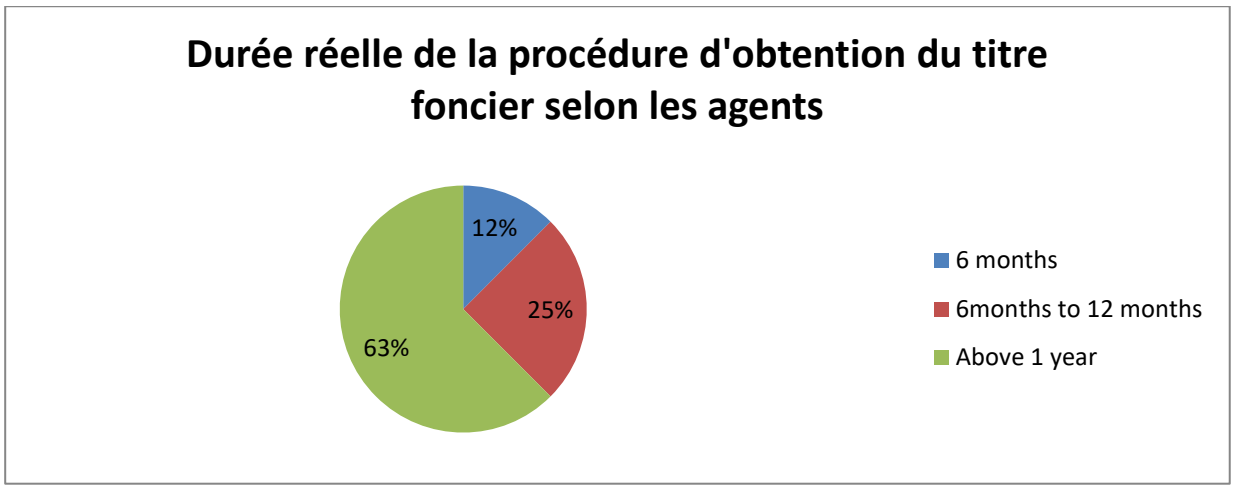
2.1.2.3 Perception de l'intégrité dans la procédure d'acquisition du titre foncier par les agents publics du secteur foncier

Figure 22



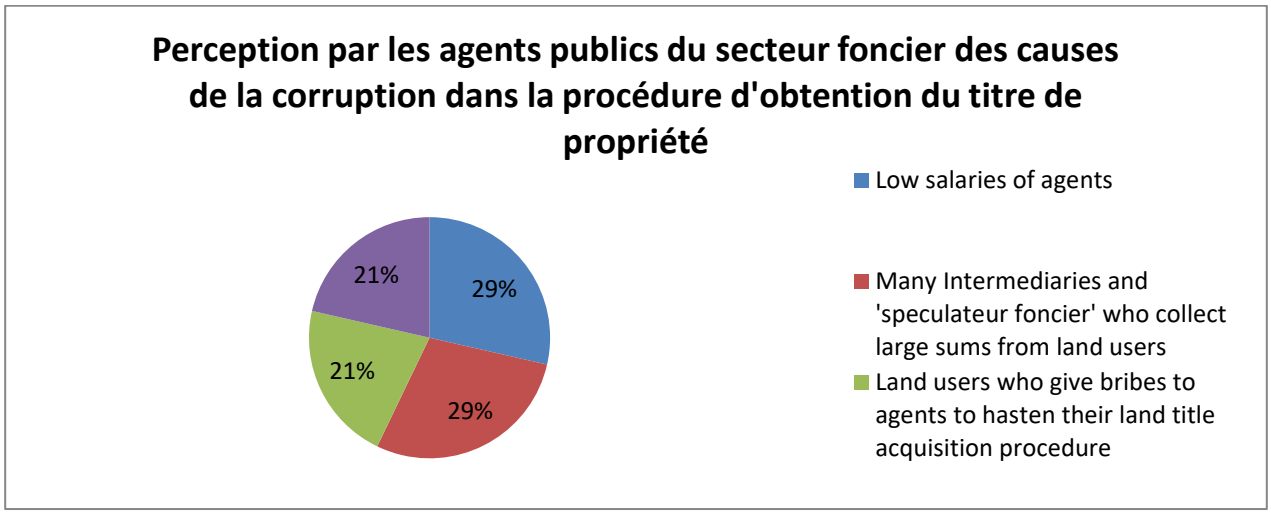
La figure 22 ci-dessus montre que tous les agents publics interrogés et travaillant dans le secteur foncier on tune parfait connaissance des différentes étapes de la procédure d'obtention du titre foncier.

Figure 23



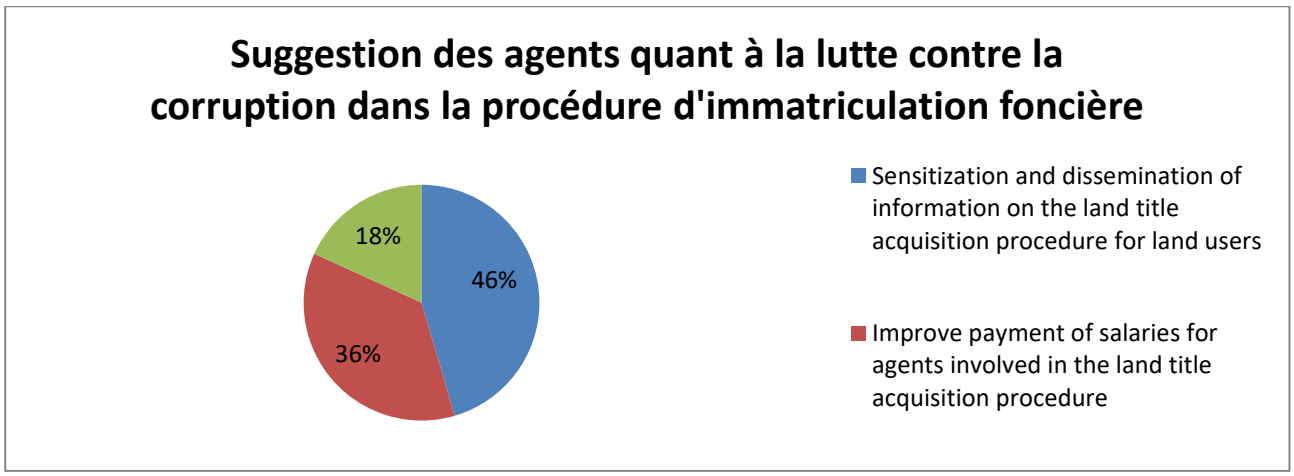
La **figure 23** ci-dessus fait état de ce que 63% des agents impliqués dans la procédure d'obtention du titre foncier avouent que ladite procédure durent un an voire plus. 25% d'entre eux pensent qu'elle peut prendre entre 6 et 12 mois, alors que 12% disent plutôt qu'il faut 12 mois pour suivre la procedure d'acquisition d'un titre foncier.

Figure 24



En interrogeant les agents du secteur foncier sur les causes de la corruption dans la procedure d'immatriculation foncière, nous avons obtenu la **figure 24** ci-dessus. Elle montre que 29% des agents interrogés indexe le faible salaire des agents publics comme principale cause de la corruption dans la procédure d'immatriculation foncière, un autre taux de 29% d'agents interrogés pensent que la multiplicité des intermédiaires et des "spéculateurs fonciers" qui prennent de fortes sommes d'argent aux usagers constitue la principale cause de corruption dans la procedure d'immatriculation foncière, 21% d'agents interrogés pensent pour leur part que la corruption dans la procedure est plutôt liée au fait que les usagers donnent eux-mêmes de l'argent aux agents pour faire accélérer la procédure. Enfin, un autre taux de 21% d'agents pensent que la corruption dans la procedure est plutôt liée au fait que des agents véreux exigent des pots-de-vin aux usagers.

Figure 25



Dans la **figure 25** présentée ci-dessus présente les opinions des agents publics sur les techniques de lutte contre la corruption dans la procédure d'immatriculation foncière. 46% d'entre eux pensent qu'on peut lutter contre la corruption à travers la sensibilisation des usagers et la dissémination de l'information relative à la procedure d'immatriculation foncière, 36% d'agents publics pour leur part estime qu"on peut réduire la corruption dan la procedure en amelioration les conditions salariales des agents impliqués dans la procedure d'immatriculation foncière. Et pour finir, 18% d'agents suggèrent plutôt un renforcement des capacités des agents sur l'éthique et l'intégrité en même temps que des mécanismes de dénonciation des agents corrompus doivent être mis en place.

2.2. OBSERVATIONS DE L'ANALYSE DE L'ENQUÊTE

- Plus d'hommes que de femmes ont des titres fonciers (Figure 3, page 6)
- Les femmes ont plus les titres fonciers en zones urbaines qu'en zones semi-urbaines / Rurales (Figure 5, page 7)
- La plupart des propriétaires fonciers âgés de moins de 35 ans n'ont pas de titres de propriété (figures 6 et 7, pages 8)
- La plupart des propriétaires fonciers n'ont pas de titres de propriété en raison du manque d'information sur la procédure d'acquisition des titres de propriété et du coût élevé des procédures (Figure 9; page 10)
- Le coût de la procédure semble être élevé en raison du *«coût de la corruption»* que la plupart des personnes interrogées ayant des titres fonciers ont payé (Figure 12, 13, 17, page 12 et 14)
- Presque toutes les personnes interrogées ayant payé des pots-de-vin dans la procédure d'acquisition de titres fonciers ne l'ont jamais dénoncée (Figure 18, page 15).

Transparency International – Cameroon

Transparency International Cameroon
(TI-C) est une organisation à but non lucratif fondée au Cameroun en 2000. Son but ultime est celui de voir le Cameroun émergé à un statut où l'intégrité, l'éthique et la bonne la gouvernance sont des normes sociales. TI-C est l'une des sections du movement mondial Transparency International est une organisation de la société civile leader dans la lutte contre la corruption dans le monde. TI-C travaille avec les gouvernements, les entreprises et la société civile pour élaborer et mettre en œuvre des mesures efficaces d'éradication de la corruption et de la promotion de la bonne gouvernance.