

COÛT ET QUALITE DE LOGEMENT DANS LA VILLE DE MAROUA

COST AND HOUSING QUALITY IN THE TOWN OF MAROUA

Nanche Billa Robert¹, Mouhamadou BEN BOUBAKARY²

¹ Université de Maroua, (Cameroun), nanchebile@yahoo.co.uk

² Université de Maroua, (Cameroun), mouhamadoubenboubakary@gmail.com

Date de soumission : 17/01/2026

Date d'acceptation 03/06/2026

Date de publication :16/07/2026

Résumé :

Cet article examine la manière dont le coût du logement détermine sa qualité. L'échantillonnage par quota a été utilisé pour administrer 400 questionnaires aux ménages de Maroua. Le nombre de questionnaires administrés dans chaque commune était égale à sa population totale. Les résultats montrent une fréquence de 33,25%, 62,5%, 86,25%, et 26,75% de l'ensemble des ménages vivent dans une maison traditionnelle (la saré), s'alimente en eau potable (CAMWATER), bénéficie d'une électrification et vit en symbiose avec plus de 5 locataires. Cependant, (33%), de ces locataires font face aux problèmes d'insalubrité, (14,25%) au vol, (31,5%) font face au conflit de paiement de factures et (17,75) font aux nuisances sonores. Il convient de dire que payer plus cher ne garantit pas une meilleure qualité de logement à Maroua.

Mots clés : Coût ; logements ; qualité ; eau ; éclairage.

Abstract:

This article explains how housing cost determines its quality. The quota sampling method was used to administer 400 questionnaires to the households of Maroua: The number of questionnaires administered in each division was equal to its total population. The results show that 33.25%, 62.5%, 86.25%, and 26.75% of households live in a traditional house (Sare), have a good source of water (CAMWATER), are well- electrified, and have more than 5 tenants respectively. Tenants face problems of insalubrity (33%), theft (14.25%), conflicts in bills payment (31.5%) and noise pollution (17.75). Higher rents do not guarantee better housing quality in Maroua.

Keywords: cost; housing; quality; water; light.

* Auteur correspondant

1. Introduction

Prenant appui sur les sources du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (2022) sur les logements adéquats et abordables, au Cameroun, le déficit en 2016 est estimé à 1 389 342 logements. Pourtant, 49% de logements sont construits en matériaux définitifs, 34% en matériaux semi-définitifs et 17,3% en matériaux provisoires. Le taux de mal-logement est estimé à 19,1%. On estime à 40,3% la proportion de ménages vivant dans des logements décents (SND30, 2025).

Suivant nos investigations, les difficultés liées à l'accès au foncier par l'État du fait de l'accaparement des terres par les populations, ainsi qu'au crédit pour les promoteurs immobiliers et les populations à revenus modestes ; le coût élevé de l'expertise immobilière et la cherté des matériaux de construction constituent des facteurs qui justifient le coût élevé d'un logement décent au Cameroun. L'État camerounais à travers le programme gouvernemental de construction de 10 000 logements sociaux et d'aménagement de 50 000 parcelles constructibles en cours de mise en œuvre est réalisé à 50.23% et totalise 2980 logements achevés au 24 septembre 2021 constituant des stratégies susceptibles à faciliter ledit accès. Bien plus, une Politique Nationale de l'Habitat (PNH) a été élaborée en 2018. En plus de ces opérations phares, plusieurs opérateurs privés nationaux et Internationaux accompagnent l'État.

Par ailleurs, l'enquête Camerounaise auprès des ménages (EC-ECAM 2016) révèle que plus d'un ménage sur deux (54,9%) sont propriétaires de leurs logements. Plus d'un ménage sur quatre (28,1%) sont locataires. Cette proportion est légèrement plus élevée dans la ville de Yaoundé (58,7%) que dans les autres villes du pays. Parmi les propriétaires, environ 29% détiennent un titre foncier et un Permis de construction (PC). Les commissions de délivrance des actes administratifs et d'urbanisme instituées par le Gouvernement ne fonctionnent pas de manière optimale.

Allant dans le même ordre de pensée, Njiki (2024) déclare qu'au Cameroun, les problèmes liés à l'urbanisation sont notoires et, s'observent à travers la dégradation environnementale et la saturation des grandes villes. Dans ce contexte, l'on a relevé que Douala et Yaoundé sont les deux principales métropoles camerounaises qui regroupent à elles seules 39% de la population urbaine du Cameroun (CAGF, 2014). L'offre publique en matière de logement assurée par l'État à travers le CFC (Crédit Foncier du Cameroun), la MAETUR (Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux), et a SIC

(Société d'Investissement du Cameroun) demeurent insuffisante. Des politiques sont mises en place à travers la construction des logements sociaux, à l'instar de ceux d'Olembé dans la périphérie urbaine de Yaoundé et de Ngodi Bakoko à Douala. Des partenariats sont signés avec des organismes de l'extérieur pour étendre l'action gouvernementale. A travers le programme de développement de l'habitat (PDH), l'État a confié la construction de 1675 logements dans les villes de Garoua, Bafoussam, Kribi, etc., aux PME (Petites et Moyennes Entreprises) nationales en 2016. Dans la même perspective, le Cameroun a mis en place un programme de construction de 10.000 logements sociaux à l'horizon 2020 prévu, par le DSCE (Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi).

Au Cameroun, la préoccupation de la croissance de la population se pose aussi avec pertinence. Avec la guerre centrafricaine à l'Est, la crise anglophone au NOSO et la crise sécuritaire Boko Haram à l'Extrême-Nord, les régions camerounaises sont devenues des véritables foyers de logements, d'hospitalité et d'accueil. Dans la région de l'Extrême-nord précisément, on retrouve un peu partout des camps de réfugiés pour les victimes de guerre. La ville de Maroua, comme certains départements de cette région (Mayo-Sava, Logone et Chari, Mayo-Tsanaga...) abrite de centaines des milliers des personnes déplacées. Avec le récent conflit interethnique entre les Arabes Shoa et les Mousgoum, la ville de Maroua a continué à accueillir les rescapés et les victimes. En considérant le déficit de logement adéquat et abordable, le coût élevé de l'expertise immobilière, la croissance de la population, la saturation des grandes villes, les crises sécuritaires avec beaucoup de personnes déplacées en ville etc. C'est ainsi que la question du logement se pose avec acuité. D'où la question de savoir : Quel peut être l'impact du coût sur la qualité de logement dans la ville de Maroua ?

L'hypothèse de recherche est formulée comme suit : Le coût de logement détermine la qualité de logement dans la ville de Maroua. Autrement dit, le type de logement, les sources d'eau utilisée, les sources d'éclairage dans le ménage, le nombre de locataires dans la concession et les types de problèmes rencontrés dans la concession tels que le vol, le conflit de paiement de factures, problème d'insalubrité, nuisance sonore et conflit de voisinage constituent des facteurs qui déterminent le coût des logements dans la ville de Maroua. De ce fait, l'objectif de cet article est d'analyser comment le coût de logement détermine la qualité de logement dans la ville de Maroua.

2. La Revue de la Littérature

Parlant de l'impact de la croissance de la population sur le confort du logement, Aerni (2016) souligne comment la croissance rapide de la population urbaine, notamment dans les pays en développement, engendre souvent une crise du logement caractérisée par une pénurie de logements, un accès inéquitable aux services de base et une prolifération d'habitats informels. L'étude met en lumière les défis majeurs en termes de planification urbaine, de politiques du logement et d'investissements pour garantir un logement convenable à tous. Il fait savoir que les tentatives de limitation de la croissance urbaine risquent simplement d'entraîner une augmentation des implantations informelles, une baisse de l'offre de logements abordables et une hausse de coûts d'exploitation. Ce qui pourraient profiter aux riches et pénaliser les pauvres.

De même, Del Pero et *al.* (2016) mènent une recherche qui passe en revue les différentes politiques de logement mises en place dans les pays développés pour tenter de répondre à la crise du logement. Les auteurs analysent l'impact de ces interventions publiques (aides au logement, réglementation du marché locatif, programmes de construction, etc.) sur l'accès à un logement abordable et de qualité, face à la pression démographique et à la hausse des prix immobiliers. Ils identifient les bonnes pratiques ainsi que les obstacles et les limites des politiques actuelles, ouvrant ainsi des pistes pour améliorer l'adéquation entre offre et demande de logements.

Dans le même sillage Bouzarovski et Petrova (2015) explorent les liens complexes entre la pauvreté énergétique et les conditions de logement, dans un contexte de croissance démographique et d'urbanisation. Ils montrent comment l'accès limité à l'énergie dans les logements, souvent lié à la précarité socio-économique peut se traduire par un inconfort thermique, des problèmes de santé et une altération de la qualité de vie. Les auteurs plaident pour une approche plus holistique prenant en compte les dimensions sociales, techniques et politiques de cet enjeu.

De même, Swaboka (2019) souligne que le phénomène de logement devient assez difficile de trouver un appartement ou une villa meublée ou non dans la ville de Maroua. Les prix sont souvent élevés par rapport au budget envisagé par les potentiels locataires. C'est une situation qui dure depuis l'avènement de la 7^e université d'État. Du coup, la population de Maroua a gonflé, dépassant ses 300 000 habitants. Le prix du loyer qui était passé du simple au triple n'a pas baissé malgré le fait que beaucoup d'étudiants ont quitté la ville parce qu'arrivés en fin de

formation. Et ce, malgré le fait que des opérateurs économiques ont investi dans l'immobilier ces deux dernières années. Les mini-cités, villas destinées à la location construites n'ont rien changé. Un studio moderne coûte entre 30 000F et 35 000F pendant qu'une chambre ordinaire s'arrache à raison de 15 000 FCFA. Les appartements de deux à quatre chambres sont négociables à partir de 80. 000 FCFA.

Selon World Population Review (2026), la relation entre la qualité du logement et le coût du loyer est complexe et influencée par divers facteurs. En général, des loyers plus élevés tendent à correspondre à des logements de meilleure qualité, offrant des installations modernes, des emplacements pratiques et des commodités supplémentaires. Cependant, cette relation n'est pas toujours linéaire ; un loyer élevé ne garantit pas une haute qualité, car certaines propriétaires peuvent exiger des prix élevés uniquement en raison de leur localisation. Inversement, un logement abordable peut parfois offrir une excellente qualité s'il est subventionné ou situé dans une communauté bien entretenue.

Les tendances économiques influencent considérablement à la fois les prix des loyers et la qualité du logement, car elles affectent les opportunités d'emploi, les niveaux de salaire et le pouvoir d'achat des consommateurs. Par exemple, lors des périodes d'expansion économique, l'augmentation des revenus conduit à une hausse des dépenses de consommation, ce qui entraîne une augmentation de la demande et donc des prix des loyers. Les tendances économiques affectent le loyer et la qualité du logement, car les périodes de croissance économique entraînent une demande accrue et des améliorations des propriétés. Cependant, ces recherches ont été en grande partie mené aux États-Unis, en Europe et que les études en contexte africain particulièrement en contexte camerounais sont minimales. C'est pour cela que cette étude est conduite pour établir la relation entre le coût de logement et sa qualité dans la ville de Maroua.

3. La conceptualisation de la qualité du logement

La qualité du logement peut être définie comme l'ensemble des caractéristiques matérielles, sociales et environnementales qui assurent aux occupants un cadre de vie sûr, sain et confortable. Elle englobe à la fois la solidité des matériaux de construction, la ventilation, la sécurité structurelle et la protection contre les risques environnementaux (Keall, Baker, Howden-Chapman, Cunningham, & Ormandy, 2010). Elle inclut également des dimensions sociales telles que la réduction du surpeuplement, la prévention des nuisances et l'accès à un environnement résidentiel favorable (Sinha, Sarkar, & Mandal, 2017).

Sur le plan infrastructurel, la qualité du logement se mesure par l'accès à l'eau potable, à l'électricité et aux services d'assainissement, qui constituent des éléments essentiels du bien-être des ménages (Bouzarovski & Petrova, 2015). Enfin, elle comporte une dimension économique, car un logement ne peut être considéré de qualité que s'il est abordable par rapport au revenu des ménages, sans compromettre leur accès aux autres besoins fondamentaux (Del Pero, Adema, Ferraro, & Frey, 2016).

Ainsi, la qualité du logement est un concept multidimensionnel qui dépasse la simple évaluation physique de l'habitat pour intégrer des facteurs économiques, sociaux et environnementaux. Cette approche holistique permet de mieux comprendre les inégalités d'accès au logement décent dans des contextes urbains comme celui de Maroua.

Dans ce travail, le coût du logement était décomposé en : prix du logement, frais d'agence¹, frais d'avancement. La qualité du logement était décomposée en type de logement (Saré, appartement, studio), source d'eau (CAMWATER, Forage, Méroura²), source d'électricité (ENEO, Energie solaire, ...), surpeuplement (Nombre de locataires dans la maison), problèmes rencontrés dans la concession (Vol, conflit de facture, problème d'insalubrité, nuisance sonore, et conflit de voisinage etc.).

4. Cadre Théorique

L'analyse de la relation entre le coût et la qualité du logement dans la ville de Maroua s'inscrit dans une perspective sociologique et économique. Elle mobilise principalement la théorie néoclassique de la demande du logement, selon laquelle les choix résidentiels des ménages sont déterminés par leurs contraintes de revenu et de prix (Muth, 1960 ; Olsen, 1969). Dans cette approche, le logement est considéré comme un bien de consommation dont la demande dépend de l'arbitrage entre utilité, revenu disponible et prix relatif. Ainsi, les ménages rationnels cherchent à maximiser leur satisfaction en fonction de leurs ressources, ce qui explique que les logements de meilleure qualité soient généralement associés à des loyers plus élevés.

Par ailleurs, l'étude s'appuie sur le concept d'inégalité de revenu appliqué au logement. Les différences de pouvoir d'achat influencent directement l'accès

¹ L'argent donné à la personne qui cherche la maison

² Vendeur ambulante.

aux types d'habitat et aux services de base, créant une stratification sociale dans l'espace urbain. Ce constat rejoint les analyses de Del Pero et al. (2016), qui montrent que les politiques publiques de logement dans les pays développés visent à réduire ces inégalités par des subventions, des régulations du marché locatif et des programmes de construction.

En complément, la théorie de la pauvreté énergétique (Bouzarovski & Petrova, 2015) éclaire la dimension infrastructurelle de la qualité résidentielle. Elle met en évidence que l'accès limité à l'énergie et aux services essentiels (eau, électricité, assainissement) peut compromettre la qualité de vie, indépendamment du coût du logement. Ce cadre théorique est particulièrement pertinent dans le contexte de Maroua, où l'étude révèle que le prix du loyer n'est pas toujours corrélé à l'accès à l'eau potable ou à l'électricité.

Enfin, les travaux d'Aerni (2016) sur la croissance démographique et l'urbanisation dans les pays en développement soulignent que la pression démographique entraîne une crise du logement caractérisée par une pénurie d'habitats abordables et une prolifération d'habitats informels. Cette perspective permet de comprendre pourquoi, dans un contexte marqué par l'augmentation de la population et les crises sécuritaires, le coût du logement à Maroua ne suffit pas à garantir un habitat décent.

Ainsi, le cadre théorique de cette recherche s'articule autour de quatre dimensions complémentaires : Théorie néoclassique : rôle du revenu et du prix dans la demande de logement. Inégalités de revenu : stratification sociale et accès différencié aux types d'habitat. Pauvreté énergétique : importance des infrastructures et des services de base. Urbanisation rapide : pression démographique et crise du logement dans les pays en développement.

5. La méthodologie

5.1 Type d'étude :

L'approche post positiviste selon Creswell, J, (2014) est adopté dans ce travail du fait qu'elle est une approche déterministe ou les cause (coût de logement) détermine les effets (qualité de logement). L'objectif était de généraliser le résultat de l'échantillons à la population de Maroua. Donc, elle est quantitative est les résultats sont descriptif.

5.2 Population d'étude :

La population d'étude sont les personnes qui ont au moins 18 ans, qui vivent à Maroua (soit à Maroua 1^{er}, 2^e ou 3^e) et qui loue une maison.

5.3 L'outil de collecte de données et mode d'administration :

Le questionnaire a été utilisé pour collecter les données du terrain. Concernant l'administration du questionnaire pendant l'enquête, nous avons utilisé la passation auto-administrée et la passation par enquêteur. La passation auto-administrée consiste à donner le questionnaire à l'enquêté afin qu'il le remplisse lui-même. Nous avons appliqué ce mode de passation uniquement aux enquêtés qui affirment détenir les compétences pour lire, comprendre et répondre individuellement aux différentes questions posées dans le questionnaire. Cette passation a été utilisée par les catégories socioprofessionnelles telles qu'étudiant, personnels enseignants, personnels soignants, militaires, personnels de justice et autres personnes capables de cocher elles-mêmes les réponses proposées aux questions dans le questionnaire.

En revanche, la passation par enquêteur a été utilisée pour les personnes ne disposant pas les connaissances nécessaires pour lire, comprendre et choisir une réponse qui correspond à leurs opinions. Comme son nom l'indique, ce mode d'administration requiert la participation du chercheur dans l'enquête en évitant les risques de biais, en adoptant une posture objective lors de son interaction avec l'enquêté pour qui, il joue le rôle de facilitateur ou d'intermédiaire. En outre, la passation par enquêteur a été harmonisée pour les enquêtés qui ont souhaité que l'administration du questionnaire se passe sous forme d'un dialogue.

5.4 Méthode de collecte de données :

5.4.1 Échantillonnage par Quota :

Cette méthode a été utilisée pour s'assurer que le nombre de personnes choisie de chaque commune soit égale à sa population totale.

Tableau N°01 : Taille de l'échantillon par commune

Commune	Maroua 1 ^{er}	Maroua 2 ^e	Maroua 3 ^e	Total
Population	181551	146525	116483	444559
Pourcentage	41%	33%	26%	100%
Echantillon	163	132	105	400

Source : Notre analyse, mars 2025.

Pour obtenir le quota de l'échantillon dans chaque commune de la ville de Maroua, nous avons divisé par calcul la population de chacune des communes par la population totale, puis multiplié par la taille totale de l'échantillon. Les résultats de l'opération montrent que, la taille de l'échantillon de l'étude est de 400, soit 163 enquêtés dans la commune de Maroua 1^{er}, 132 participants dans la commune de Maroua 2^e et 105 enquêtés dans la commune de Maroua 3^e. Ainsi, la commune de Maroua 1^{er} représente 41% de l'échantillon, Maroua 2^{ème} avec 33% et Maroua 3^{ème} de son côté avec 26%.

5.4.2 Méthode d'analyse :

Le logiciel SPSS (Statistical Package for Social Sciences) qui est un programme reconnu d'analyse des données en Sciences Sociales a été utilisé pour traiter nos données. Une attention particulière a été accordée aux analyses descriptives et inférentielles. Nous avons présenté chaque aspect du cadre opérationnel en cinq étapes : présentation des chiffres dans le tableau, suivie de la description des tableaux, puis de l'interprétation et de l'analyse.

L'analyse inférentielle a été faite en considérant la technique du test du chi et du pourcentage dans laquelle nous avons comparé la catégorie spécifique à la population générale, c'est-à-dire la variable indépendante au pourcentage obtenu dans la population totale ou l'échantillon, puis expliqué leurs implications sociologiques. Un + est mis lorsque le pourcentage de la variable indépendante est supérieur au pourcentage de la colonne totale qui montre la différence qu'elle fait dans l'ensemble. Le rouge dans nos tableaux indique les zones de signification. Les calculs des corrélations qui existent entre eux pour montrer qu'il ne s'agissait pas seulement d'une variation aléatoire ont été faits.

6. Présentation et analyse des données

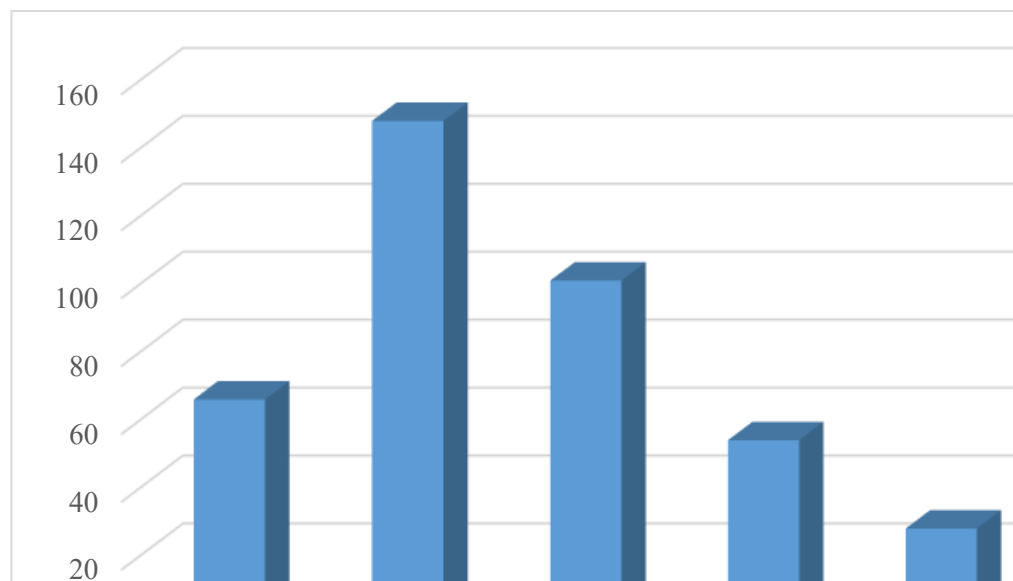
Dans cette partie on montre si le coût du logement dépend sur le type de logement, des logements avec des sources de l'eau et d'éclairage dans le ménage ainsi que le nombre de locataires, les problèmes rencontrés du logement. Donc l'objectif est d'examiner la relation qui existe entre coût du logement et qualité de logement.

6.1 Prix d'obtention du logement et qualité du logement :

Dans la ville de Maroua, les maisons en location ont un prix, ce qui pour l'obtenir, le demandeur est appelé à déboursier une somme en fonction de la négociation avec son propriétaire. C'est pourquoi, cette section cherche à expliquer la relation statistique entre le prix d'obtention du logement et la qualité du

logement dans la ville de Maroua à partir d'un histogramme et de cinq (5) tableaux croisés.

Figure N°01 : Pourcentages des prix d'obtention du logement



Source : Données du terrain, 2025

Dans cet histogramme, l'on a constaté que dans la ville de Maroua, les prix d'obtention du logement sont dominés entre 10-35 milles et 36-61 milles. Les observations indiquent également un chevauchement des prix du logement entre moins de 10 milles et 62-87 milles. Cependant, les populations qui déboursent entre 88-111 milles ne sont pas négligeables. En somme, dans la ville de Maroua, les prix du logement varient, ce qui peut trouver son explication et sa causalité dans la qualité du logement mis en location ou en bail.

6.2 Prix d'obtention du logement et type de logement :

La distribution statistique ci-dessous met en exergue la relation entre le prix d'obtention du logement et le type de logement. Dans cette perspective, il est question de démontrer l'influence des prix d'obtention du logement sur le type de logement dans la ville de Maroua. Nous constaterons dans ce tableau les résultats de leur mise en relation.

Tableau N°02 : Prix d'obtention du logement et type de logement

Prix du loyer	Type de logement					Total
	Saré	Appartement	Studio	Etage	Autre	
Moins de 10 milles	23	29	9	5	0	66
	17,3%	18,4%	10,7%	27,8%	0,0%	16,5%
10-35 milles	47	50	42	8	1	148
	35,3%	31,6%	50,0%	44,4%	14,3%	37,0%
36-61 milles	32	45	23	0	1	101
	24,1%	28,5%	27,4%	0,0%	14,3%	25,2%
62-87 milles	18	24	7	4	1	54
	13,5%	15,2%	8,3%	22,2%	14,3%	13,5%
88-111 milles	11	10	3	0	4	28
	8,3%	6,3%	3,6%	0,0%	57,1%	7,0%
Autre	2	0	0	1	0	3
	1,5%	0,0%	0,0%	5,6%	0,0%	0,8%
Total	133	158	84	18	7	400
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Données du terrain, 2025

Dans la ville de Maroua, le prix d'obtention du logement dépend généralement de la qualité de logement sollicité, plus spécifiquement de la taille, de la nature ou de la beauté de la concession. Dans ce sens, 34,84%, 43,93% et 7,57% représentent respectivement les quotas des individus qui payent moins de 10 milles de frais de loyer et qui logent dans la saré, l'appartement et l'étage. Par contre, les répondants qui payent entre 10-35 milles logent respectivement dans le studio 28,37% et l'étage 5,49%. Dans le même sillage, les répondants qui dépensent entre 36-61 milles pour caution du loyer habitent dans l'appartement 44,57% et le studio 22,77%. Concernant les populations qui dépensent entre 62-87 milles pour le loyer, occupent les qualités de domicile telle que la saré 33,33%, l'appartement 44,44%, l'étage 7,40% et autres 1,85%. Pour ce qui est de ceux qui dépensent entre 88-111 milles logent justement dans la saré 39,28% et autres 14,28%. Cependant, les individus qui dépensent autres prix du loyer habitent dans la saré 66,66% et maison en étage 33,33%.

En nous appuyant sur les données de cette distribution statistique, nous déduisons qu'il existe une très forte corrélation entre le prix d'obtention du logement et type de logement dans la ville de Maroua. De cette logique, nous constatons que le paiement du frais de loyer dépend de la qualité du logement. Plus les individus payent chère, plus ils demeurent dans une bonne concession. C'est

d'ailleurs pour cette raison que pour nous laisser convaincre, les résultats du test au khi-deux donnent les détails suivant (Valeur : 56,442 ; Ddl :20 ; Signification asymptotique : 0,000).

Ces résultats rejoignent les observations de Swaboka (2019), qui souligne que la flambée des loyers à Maroua, consécutive à l'ouverture de l'université d'État, a entraîné une stratification sociale dans l'accès au logement, les ménages modestes étant relégués vers des habitations précaires. De même, Aerni (2016) met en évidence que la croissance démographique rapide dans les pays en développement accentue la crise du logement, en créant une pénurie d'habitats abordables et une prolifération d'habitats informels. Les résultats du logement dans la ville de Maroua illustrent cette dynamique, où la pression démographique et la demande universitaire contribuent à la hausse des loyers et à la différenciation des types de logement selon le revenu.

Par ailleurs, la relation entre coût et type de logement observée à Maroua s'inscrit dans la logique de la théorie néoclassique de la demande du logement (Muth, 1960 ; Olsen, 1969), qui postule que les ménages arbitrent leurs choix résidentiels en fonction de leurs contraintes de revenu et de prix. Les données empiriques confirment que plus les individus paient cher, plus ils accèdent à des concessions de meilleure qualité. Toutefois, comme l'ont montré Bouzarovski et Petrova (2015), la qualité du logement ne dépend pas uniquement du prix, mais aussi de l'accès aux infrastructures de base, ce qui nuance la portée des résultats obtenus.

En somme, les résultats de Maroua corroborent les travaux antérieurs en démontrant que le coût du logement est un déterminant majeur du type d'habitat, mais qu'il doit être analysé dans un cadre plus large incluant les dynamiques démographiques, les politiques publiques et les inégalités socio-économiques.

6.3 Prix d'obtention du logement et source d'eau dans le ménage :

La distribution statistique ci-après s'attarde sur le problème du prix d'obtention du logement et source d'eau dans le ménage. De façon générale, il importe de mettre en corrélation le prix du loyer et source d'eau dans la concession à Maroua.

Tableau N° 03 : Prix du loyer et source d'eau utilisée dans le ménage

Prix du loyer	Source d'eau utilisée dans le ménage				Total
	CAMWATER	Forage	Vendeur ambulant	Autre	
Moins de 10 milles	49	12	4	1	66
	19,6%	12,9%	9,5%	6,7%	16,5%
10-35 milles	92	29	22	5	148
	36,8%	31,2%	52,4%	33,3%	37,0%
36-61 milles	53	32	8	8	101
	21,2%	34,4%	19,0%	53,3%	25,2%
62-87 milles	37	12	4	1	54
	14,8%	12,9%	9,5%	6,7%	13,5%
88-111 milles	16	8	4	0	28
	6,4%	8,6%	9,5%	0,0%	7,0%
Autre	3	0	0	0	3
	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Total	250	93	42	15	400
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Données du terrain, 2025

Dans ce tableau croisé en amont représenté qui met en corrélation le prix d'obtention du logement et source d'eau dans le ménage, il est constaté de façon générale que 74,24% représente le pourcentage des populations qui ont dépensé moins de 10 milles de frais de loyer et qui font usage du CAMWATER comme source d'eau dans leur concession. Les individus ayant dépensé entre 10-35 milles s'en procurent chez les vendeurs ambulants constituent 14,86%. Dans la même suite d'idée, les enquêtés qui dépensent entre 62-87 milles utilisent l'eau du CAMWATER 68,51%. Les répondants qui ont dépensé entre 88-111 milles utilisent en même temps l'eau du forage représentent 28,57% et des vendeurs ambulant 14,28%. Or, ceux qui dépensent autre somme pour le loyer utilisent dans leur domicile l'eau du CAMWATER.

En observant ces différents pourcentages, nous pouvons déduire sans risque de nous tromper qu'il n'existe pas de corrélation entre le prix d'obtention du logement et source d'eau dans le ménage dans la ville de Maroua. C'est dans ce sens que l'hypothèse nulle qui admet qu'il n'existe pas de relation entre ces variables est confirmé. C'est ce qui nous révèle par ailleurs les preuves des différents résultats obtenus dans le tableau du test au khi-deux (Valeur : 22,995 ; Ddl :15 ; Signification asymptotique : 0,084).

6.4 Prix d'obtention du logement et source d'éclairage dans le ménage :

Le tableau ci-joint s'attarde sur la vérification du rapport entre prix d'obtention du logement et source d'éclairage dans le ménage. Il importe dans ce sens de déduire l'existence d'une corrélation entre prix du loyer et source d'éclairage dans le ménage dans la ville de Maroua.

Tableau N° 04 : Prix du loyer et source d'éclairage dans le ménage

Prix du loyer	Source d'éclairage			Total
	Eneo	Energie solaire	Autre	
Moins de 10 milles	54	7	5	66
	15,7%	20,0%	25,0%	16,5%
10-35 milles	130	12	6	148
	37,7%	34,3%	30,0%	37,0%
36-61 milles	87	9	5	101
	25,2%	25,7%	25,0%	25,2%
62-87 milles	48	4	2	54
	13,9%	11,4%	10,0%	13,5%
88-111 milles	24	3	1	28
	7,0%	8,6%	5,0%	7,0%
Autre	2	0	1	3
	0,6%	0,0%	5,0%	0,8%
Total	345	35	20	400
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Données du terrain, 2025

Le tableau statistique ci-haut met en évidence le prix du logement et source d'éclairage au sein des ménages dans la ville de Maroua. À cet effet, l'analyse de cette distribution statistique montre que les individus qui ont payé moins de 10 milles de frais de loyer travaillent avec l'énergie solaire (10,60%) et autres (7,57%). Pendant ce temps, les répondants qui payent entre 10-35 milles utilisent uniquement la source d'énergie d'Enéo. Par ailleurs, ceux qui payent 36-61 travaillent avec l'énergie d'Enéo (86,13%) pour les uns et solaire pour les autres enquêtés (8-91%). Dans le même sens, les répondants qui s'acquittent d'entre 62-87 du frais de logement travaillent seulement avec l'énergie d'Enéo (88,88%). Les individus qui à leur tour payent entre 87-111 milles du tarif de logement utilisent l'énergie d'Enéo (85,71%) et solaire (10,71%) tandis que ceux qui travaillent avec autres (33,33%) sources d'énergies payent autres sommes du loyer.

Après une observation approfondie de ces différentes données obtenues dans ce tableau statistique, nous pouvons déduire avec des preuves significatives qu'il n'existe pas une corrélation entre le prix du loyer et source d'éclairage dans le ménage dans la ville de Maroua. Ainsi, nous constatons la forte utilisation d'énergie d'Enéo que celle solaire et d'autres à Maroua. C'est pour cette raison que pour nous clarifier, le tableau de khi-deux nous démontre ce résultat (Valeur : 7,455 ; Ddl :10 ; Signification asymptotique : 0,682)

Ces constats sont similaires aux travaux de Bouzarovski et Petrova (2015), qui mettent en évidence que la pauvreté énergétique et l'accès limité aux infrastructures de base ne dépendent pas uniquement du revenu ou du prix du logement, mais relèvent aussi de la disponibilité et de la fiabilité des services publics. Dans le même sens, Keall et al. (2010) soulignent que la qualité du logement doit être évaluée non seulement par ses caractéristiques physiques, mais aussi par la présence de services essentiels tels que l'électricité et l'eau potable, qui influencent directement la santé et le confort des occupants.

Par ailleurs, ces résultats contrastent avec les observations de Del Pero et al. (2016) dans les pays développés, où des loyers plus élevés sont souvent associés à une meilleure accessibilité aux infrastructures modernes. Le cas de Maroua illustre une situation différente : même les ménages qui paient des loyers élevés restent dépendants d'un fournisseur unique (ENEO), ce qui limite la différenciation qualitative entre les logements. Cette dépendance traduit une faiblesse structurelle du marché énergétique local et confirme que la qualité du logement ne peut être réduite au seul coût du loyer.

En somme, les résultats de Maroua corroborent les analyses antérieures en montrant que la qualité résidentielle est multidimensionnelle : si le coût du logement détermine le type d'habitat, il n'explique pas l'accès aux services énergétiques, qui dépend davantage des infrastructures publiques et de la régulation du secteur.

6.5 Prix d'obtention du logement et nombre de locataires dans la concession :

Le tableau de la distribution statistique en aval met en réflexion la corrélation entre le prix d'obtention du logement et nombre de locataires dans la concession dans la ville de Maroua. Il est donc question dans ce tableau de cerner s'il existe une relation entre l'indépendante variable et celle dépendante.

Tableau N°5 : Prix du loyer et nombre de locataires dans la maison

Prix du loyer	Nombre de locataires dans la maison				Total
	1-2	3-4	5-6	Plus de 6	
Moins de 10 milles	32	16	14	4	66
	16,8%	15,5%	15,7%	22,2%	16,5%
10-35 milles	71	37	31	9	148
	37,4%	35,9%	34,8%	50,0%	37,0%
36-61 milles	49	25	26	1	101
	25,8%	24,3%	29,2%	5,6%	25,2%
62-87 milles	29	14	11	0	54
	15,3%	13,6%	12,4%	0,0%	13,5%
88-111 milles	9	9	7	3	28
	4,7%	8,7%	7,9%	16,7%	7,0%
Autre	0	2	0	1	3
	0,0%	1,9%	0,0%	5,6%	0,8%
Total	190	103	89	18	400
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Données du terrain, 2025

Le tableau croisé ci-haut met en exergue la relation entre le prix d'obtention du logement et nombre de locataires dans la concession. Il ressort de cette analyse que dans la ville de Maroua ceux qui payent moins de 10 milles du loyer sont entre 1-2 (48,48%) et d'autres plus de 6 (6,06%) locataires dans une concession de même que les populations qui payent entre 10-35 milles du loyer qui partagent le même nombre des locataires dans une maison (45,97%) et (6,08%). Pendant que certains de ceux qui 36-61 milles de la caution du logement sont aussi entre 1-2 (48,51%) dans la citée et d'autres sont entre 5-6 (25,74%) locataires. Dans le même ordre d'idée, les répondants qui paient entre 62-87 milles sont entre 1-2 (53,70%) et d'autres 3-4 (25,92%) locataires. Cependant, les populations qui paient entre 88-111 milles du frais de loyer sont entre 3-4 (32,14%), 5-6 (25%) et d'autres plus de 6 (10,71%).

Au regard de ces différentes données mises en évidence dans ce tableau croisé, nous pouvons conclure sans nous tromper qu'il n'existe pas de corrélation entre le prix d'obtention du logement et nombre de locataires dans la concession dans la ville de Maroua. Dans cette perspective, les données obtenues lors des résultats de test au khi-deux montrent que la valeur théorique (21,687) est largement supérieure à la valeur critique (15) d'où la signification asymptotique qui est de (0,116). Le fait de payer un loyer plus élevé n'implique pas

nécessairement une réduction du nombre de la cohabitation. Les ménages à faibles revenus comme ceux à revenus plus élevés peuvent partager leur logement avec plusieurs locataires. Ce qui traduit une logique différente de celle observée dans les marchés immobiliers formels.

Ces résultats confirment les observations d'Aerni (2016), qui souligne que la croissance démographique rapide dans les pays en développement entraîne une densification des logements, indépendamment du prix payé. La cohabitation apparaît comme une stratégie d'adaptation des ménages face à la rareté des logements abordables. Dans le cas de Maroua, cette densité est accentuée par la pression universitaire et les déplacements de populations liés aux crises sécuritaires, comme l'a relevé Swaboka (2019).

Le surpeuplement, mesuré par le nombre de locataires par concession, est un indicateur clé de la qualité du logement. Keall et al. (2010) rappellent que la densité excessive dans les habitations accroît les risques sanitaires et réduit le confort des occupants. Les résultats de Maroua confirment que le prix du loyer n'est pas un facteur déterminant pour limiter ce surpeuplement, ce qui met en évidence l'importance des politiques publiques dans la régulation de l'offre de logements.

Ces constats nuancent la théorie néoclassique de la demande du logement (Muth, 1960 ; Olsen, 1969), qui postule que les ménages ajustent leur consommation de logement en fonction de leur revenu et du prix. Dans le contexte de Maroua, les contraintes structurelles du marché locatif et la faiblesse de l'offre expliquent que même les ménages payant des loyers élevés puissent partager leur logement avec plusieurs cohabitants.

6.6 Prix d'obtention du logement et problèmes rencontrés dans les ménages :

Le tableau statistique ci-dessous met en exergue la corrélation entre le prix d'obtention du logement et problèmes rencontrés dans le ménage. Il importe de déterminer les qualités des problèmes rencontrés dans une citée selon le prix du loyer des ménages des répondants dans la ville de Maroua.

Tableau N°6 : Prix du loyer et problèmes rencontrés dans la maison

Prix du loyer	Problèmes rencontrés dans le ménage						Total
	Vol	Conflit de facture	Problème d'insalubrité	Nuisance sonore	Conflit de voisinage	Autre	
Moins de 10 milles	8	20	29	6	2	1	66
	14,0%	15,9%	22,0%	8,5%	40,0%	11,1%	16,5%
10-35 milles	22	51	41	27	3	4	148
	38,6%	40,5%	31,1%	38,0%	60,0%	44,4%	37,0%
36-61 milles	10	36	38	15	0	2	101
	17,5%	28,6%	28,8%	21,1%	0,0%	22,2%	25,2%
62-87 milles	12	12	11	18	0	1	54
	21,1%	9,5%	8,3%	25,4%	0,0%	11,1%	13,5%
88-111 milles	4	5	13	5	0	1	28
	7,0%	4,0%	9,8%	7,0%	0,0%	11,1%	7,0%
Autre	1	2	0	0	0	0	3
	1,8%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Total	57	126	132	71	5	9	400
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Données du terrain, 2025

Le tableau croisé ci-haut s'attarde sur la relation entre le prix d'obtention du logement et les difficultés rencontrées au sein des ménages dans la ville de Maroua. D'après les analyses minutieuses des données, nous constatons que certains enquêtés qui ont déboursé moins de 10 milles de location rencontrent dans la concession le problème d'insalubrité (43,96%) et pour d'autres le problème de conflit de voisinage (3,03%). Concernant les individus qui décaissent entre 10-35 milles de loyer rentrent souvent le problème de vol (14,86%), conflit de facture (34,45%), nuisance sonore (18,24%), conflit de voisinage (2,02%) et autres (2,70%). Dans la même suite, Les répondants qui règlent la facture du logement d'entre 36-61 milles rencontrent le problème de conflit de facture (35,64%) et d'insalubrité (37,62%). Pour ce qui est de ceux qui s'acquittent d'entre 62-87 milles rencontrent le problème de vol (22,22%) et nuisance sonore (33,33%). Par ailleurs les populations qui dépensent entre 88-111 milles tous les mois, rencontrent dans leur cité le problème de vol (14,28%), d'insalubrité (46,42%), nuisance sonore (17,85%) et autres (3,57%) tandis qu'en même temps, ceux qui paient autres cautions rencontrent le problème de vol (33,33%) et de conflit de facture (66,66%).

En prenant appui sur ces différentes données statistiques, nous pouvons conclure qu'il n'existe pas de corrélation le prix d'obtention du logement et problèmes rencontrés dans le ménage dans la ville de Maroua. Dans cette perspective. C'est d'ailleurs ce qui nous révèle les résultats du test au khi-deux

d'où la signification : (Valeur : 36,070 ; Ddl :25 ; Signification asymptotique : 0,071).

Autrement dit, les difficultés telles que l'insalubrité, les conflits de factures, les nuisances sonores ou les vols se manifestent dans les ménages indépendamment du prix payé pour le logement. Ce constat nuance l'idée selon laquelle un loyer plus élevé garantirait nécessairement un cadre de vie exempt de problèmes.

6.7 Insalubrité et qualité résidentielle :

Les données révèlent que l'insalubrité est un problème récurrent qui touchant aussi bien les ménages à faibles loyers que ceux à loyers plus élevés. Keall et al. (2010) rappellent que la qualité du logement doit être évaluée non seulement par ses caractéristiques physiques, mais aussi par son impact sur la santé et la sécurité des occupants. Les résultats de Maroua confirment que l'insalubrité demeure un défi transversal, lié davantage à la gestion urbaine et aux infrastructures qu'au prix du logement.

6.8 Conflits de factures et pauvreté énergétique :

Les conflits liés au paiement des factures, particulièrement fréquents chez les ménages payants entre 10–35 milles et 36–61 milles, illustrent la problématique de la pauvreté énergétique. Bouzarovski et Petrova (2015) montrent que l'accès limité et irrégulier aux services énergétiques peut générer des tensions sociales et accentuer les inégalités, indépendamment du revenu ou du coût du logement. Les résultats de Maroua corroborent cette analyse, en mettant en évidence que les difficultés d'accès à l'énergie ne sont pas proportionnelles au prix du loyer.

6.9 Nuisances sonores et conflits sociaux :

Les nuisances sonores et les conflits de voisinage apparaissent également dans plusieurs tranches de loyers. Ces problèmes traduisent une dimension sociale de la qualité résidentielle, qui ne dépend pas uniquement du coût mais aussi de la densité de population et de la régulation des espaces urbains. Swaboka (2019) souligne que la pression démographique et la forte demande locative à Maroua ont entraîné une cohabitation accrue, favorisant l'émergence de tensions sociales dans les concessions.

6.10 Implications pour les politiques publiques :

Ces résultats confirment que la qualité du logement est multidimensionnelle et ne peut être réduite au seul coût du loyer. Les politiques publiques doivent intégrer des mesures de gestion urbaine, de régulation des services énergétiques et

de prévention des conflits sociaux pour améliorer durablement les conditions de vie des ménages.

6.11 Interprétation des résultats et test de l'hypothèse de recherche :

Tableau N°7 : Synthèse des valeurs obtenues et des valeurs critiques

Tests du khi deux	Valeurs obtenues	Valeurs critiques	DDL	Signification asymptotique
Coût et `type de logement	56,442	31,41	20	0,000
Coût de logement et source d'eau	22,995	25,00	15	0,084
Coût de logement et source d'éclairage	7,455	18,31	10	0,682
Coût de logement et nombre de locataires	21,687	25,00	15	0,116
Coût de logement et problèmes rencontrés	36,070	37,65	25	0,071

Le tableau ci-dessus présente les valeurs obtenues, les valeurs critiques, les degrés de liberté et les significations asymptotiques de quelques tests de khi-deux réalisés dans la présentation des résultats quantitatifs. Les valeurs critiques ont été pour leur part déterminées grâce à la table des valeurs de Pearson. Nous allons les comparer dans la sixième étape de vérification d'hypothèse.

La présentation des données quantitative a permis d'établir la relation entre frais d'agence et qualité de logement, prix d'obtention du logement et qualité de logement, nombre de mois avancés et qualité de logement, déterminants sociodémographiques et qualité de logement dans la ville. Le niveau de risque est défini dans cette recherche au seuil de signification alpha qui est de 0,05, soit 5% de risque du rejet ou de l'acceptation de l'hypothèse nulle (H_0). Ce qui veut dire que tout au long de ce test statistique, si nous constatons que la valeur de signification est inférieure à 0,05, alors il existe une corrélation entre la variable indépendante et la variable dépendante mises en évidence. Au cas contraire, si la valeur de signification est supérieure ou égale à 0,05, dans ce cas, H_0 est confirmée tandis qu' H_a est infirmée. Le tableau de synthèse ci-dessous est construit pour déterminer des valeurs obtenues et des valeurs critiques en tenant aussi compte des degrés de liberté et des significations asymptotiques

Les résultats obtenus mettent en évidence une relation significative entre le coût du logement et certaines dimensions de sa qualité dans la ville de Maroua. Les ménages qui consacrent des loyers plus élevés accèdent majoritairement à des logements modernes tels que les appartements et studios, confirmant ainsi l'hypothèse selon laquelle le prix constitue un facteur déterminant du type d'habitat. Toutefois, l'analyse statistique révèle que des variables essentielles comme l'accès à l'eau potable (CAMWATER) et à l'électricité (ENEO) ne présentent pas de corrélation directe avec le montant du loyer, ce qui nuance la portée de cette relation. En ce sens, l'étude démontre que si le coût du logement favorise certaines formes de qualité résidentielle, il demeure insuffisant pour garantir un logement décent dans toutes ses dimensions. Cette conclusion rejoint l'idée générale de l'article, à savoir que l'amélioration de la qualité de l'habitat à Maroua ne peut reposer uniquement sur le marché locatif, mais nécessite une intervention publique structurée visant à réduire les inégalités et à renforcer l'accès aux services de base.

7. Discussion

Les résultats de cette étude confirment partiellement l'hypothèse selon laquelle le coût du logement favorise la qualité résidentielle dans la ville de Maroua. Les ménages qui paient des loyers plus élevés accèdent majoritairement à des logements modernes tels que les appartements et studios, tandis que ceux qui déboursent des sommes modestes se retrouvent dans des habitations traditionnelles comme la *saré*. Cette observation rejoint les constats de Swaboka (2019), qui souligne que la flambée des loyers à Maroua, consécutive à l'ouverture de l'université d'État, a accentué les difficultés d'accès au logement décent pour les populations modestes.

Cependant, certaines dimensions essentielles de la qualité du logement, telles que l'accès à l'eau potable (CAMWATER) et à l'électricité (ENEO), ne présentent pas de corrélation significative avec le montant du loyer. Ce constat nuance la relation entre coût et confort, et confirme que le marché locatif seul ne peut garantir un logement adéquat. Ces résultats corroborent les analyses de Bouzarovski et Petrova (2015), qui insistent sur l'importance des infrastructures et des politiques publiques dans l'amélioration des conditions de vie, notamment en lien avec la pauvreté énergétique et l'inégalité d'accès aux services de base.

Par ailleurs, le problème rencontré par les locataires en rapport à insalubrité est de (33 %), aux conflits liés au paiement des factures est de (31,5 %), à la nuisance sonore est de (17,75 %) et au vol est de (14,25 %). Ce qui montre que la qualité du logement ne se limite pas aux caractéristiques physiques de l'habitat,

mais inclut également des dimensions sociales et environnementales. Ces difficultés traduisent un déficit de régulation et de gestion urbaine, qui accentue les inégalités entre ménages. Ce constat rejoint l'analyse d'Aerni (2016), qui met en évidence que la croissance démographique rapide dans les pays en développement engendre une crise du logement marquée par l'inadéquation des politiques urbaines et la prolifération d'habitats informels.

Ainsi, cette étude démontre que si le coût du logement constitue un facteur explicatif important, il demeure insuffisant pour garantir un habitat décent dans toutes ses dimensions. L'amélioration de la qualité résidentielle à Maroua nécessite une approche intégrée combinant régulation du marché locatif, investissements publics dans les infrastructures de base, et politiques sociales de soutien aux ménages vulnérables.

8. Conclusion

Cet article examine si le coût du logement détermine le type de logement, c'est-à-dire les logements avec des sources de l'eau et d'éclairage, le nombre de locataires, les problèmes rencontrés du logement. Donc l'objectif était d'examiner la relation qui existe entre coût du logement et qualité de logement. Les résultats montrent qu'il existe une très forte corrélation entre le prix d'obtention du logement et type de logement dans la ville de Maroua. Plus les individus payent chère, plus ils demeurent dans une bonne concession. Les résultats indiquent aussi qu'il n'y a pas de corrélation entre le prix d'obtention du logement et source d'eau et source d'éclairage. Ainsi, nous constatons la forte utilisation d'énergie d'Enéo que celle solaire et d'autres à Maroua. Il n'existe pas de corrélation entre le prix d'obtention du logement et nombre de locataires dans la concession et les problèmes rencontrés tels que le Vol, conflits de facture, problème d'insalubrité, nuisance sonore et conflit de voisinage dans le ménage dans la ville de Maroua.

Donc il n'y a pas une relation entre loyer à prix élevé et la qualité de logement dans la ville de Maroua. L'hypothèse est donc reformulée ainsi qu'il suit : Le coût de logement ne détermine pas la qualité de logement dans la ville de Maroua. Il n'existe pas non plus une influence en terme de source d'eau utilisée et source d'éclairage dans le ménage, nombre de locataires dans la concession et problèmes rencontrés dans la concession tels que le vol, le conflit paiement de factures, problème d'insalubrité, nuisance sonore et conflit de voisinage. Les recommandations principales suivantes sont formulées au gouvernement du Cameroun pour améliorer le coût et la qualité du logement à Maroua et dans d'autres villes :

- Développer les infrastructures de base : Étendre l'accès à l'eau potable (CAMWATER), à l'électricité (ENEO) et aux systèmes d'assainissement, car la qualité du logement dépend aussi de ces services.

- Promouvoir l'énergie solaire : Diversifier les sources d'énergie pour les ménages, en subventionnant l'installation de panneaux solaires dans les zones où l'électricité est instable.

- Lutter contre l'insalubrité : Mettre en place des politiques locales de gestion des déchets et de lutte contre les nuisances sonores, car 33% des ménages signalent des problèmes d'insalubrité et 17,75% des nuisances sonores.

- Intégrer les déplacés et réfugiés : Développer des programmes spécifiques pour les populations déplacées par les crises sécuritaires, afin d'éviter la prolifération de logements précaires.

- Renforcer le logement social : Accélérer la construction des logements sociaux annoncés (10 000 unités), en veillant à ce qu'ils soient réellement accessibles aux ménages modestes.

- Subventionner les matériaux : Réduire la cherté des matériaux de construction par des exonérations fiscales ou des partenariats avec des producteurs locaux.

- Améliorer l'accès au foncier : Simplifier et rendre plus transparent le processus d'obtention des titres fonciers et permis de construire, afin de réduire les blocages administratifs.

- Encadrer le marché locatif : Mettre en place une régulation des loyers pour éviter la flambée des prix, surtout dans les villes universitaires comme Maroua où la demande est forte.

- Soutenir les PME locales : Encourager les petites entreprises de construction par des financements et formations, afin qu'elles participent à l'offre de logements décents.

En résumé, l'article montre que payer plus cher ne garantit pas toujours une meilleure qualité de logement à Maroua. Les politiques publiques devraient donc viser à réduire les coûts tout en améliorant la qualité, en combinant régulation, subventions et investissements dans les infrastructures.

9. Références bibliographiques

- ¹ Aerni, P. (2016). Faire face à la croissance urbaine induite par les migrations : s'attaquer à l'angle mort du programme Habitat de l'ONU, In *Durabilité*, 8 (8), 800.
- ² Antoine, P. (1996). La crise et l'accès au logement dans les villes africaines, In *Crise et population en Afrique*, pp. 273-290.
- ³ Banque Mondiale, 2015, Bilan du secteur du Logement en Afrique
- ⁴ Subsaharienne, Défis et opportunités.
- ⁵ Biehler, A., Choplin, A., et Morelle, M. (2015). Le logement social en Afrique : un modèle à (ré)inventer ? In *Métropolitiques*.
- ⁶ Bouzarovski, S., Petrova, S., et Sarlamanov, R. (2012). Politiques de lutte contre la précarité énergétique dans l'UE : une perspective critique, In *Politique énergétique*, 49, pp. 76-82.
- ⁷ Braubach, M. et Fairburn, J. (2010). Social inequities in environmental risks associated with housing and residential location-a review of evidence, In *European Journal of Public Health*, 20(1), pp. 36-42.
- ⁸ Creswell, J. (2014). Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches 4th Edition. Los Angeles: Sage Publication Ltd.
- ⁹ DE Decker, P., Dewilde, C. (2010). Home-ownership and asset-based welfare: the case of Belgium, In *Journal of Housing and the Built Environment*, 25 (2), pp. 243-262
- ¹⁰ Del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V., & Frey, V. (2016). *Policies to promote access to affordable housing*. OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176.
- ¹¹ Dembele, S., Komey, D. et Mamy, S. (2023). De l'accès des ménages à la propriété foncière et au logement à Bamako (Mali) et à Maroua (Cameroun) : contraintes et stratégies, In *penser l'urbain au Cameroun : Postures épistémologiques, rationalités des acteurs et intelligences normatives*, 71.
- ¹² DIAL et DSCN 1993. - Consommation et conditions de vie des ménages à Yaoundé. Premiers résultats. - Yaoundé, Direction de la statistique et de la comptabilité nationale, et Paris, Développement et investigations l'ajustement à long terme, 24 p.
- ¹³ Keall, M., Baker, M., Howden-Chapman, P., Cunningham, M., & Ormandy, D. (2010). *Assessing housing quality and its impact on health, safety and sustainability*. Journal of Epidemiology & Community Health, 64(9), 765-771.
- ¹⁴ Mediebou, C. (2023). Saturation foncière et occupation des zones marginales dans la Commune de Yaoundé VI (Centre-Cameroun), In *Espace Géographique et Société Marocaine* 1, pp. 73-74.

- ¹⁵ Muth R. F. (1960). *The demand for non-farm housing*, in A. C. Harberger, *The Demand for Durable Goods*, University of Chicago Press
- ¹⁶ Minche, H. (2025). Les Agents Immobiliers Informels A Yaoundé : Ethnosociologie D'une Débrouillardise Urbaine, *In Le Cameroun : jardin*
- ¹⁷ Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain, 2022, Rapport national d'examen volontaire sur la mise en œuvre de l'ODD 11 et du nouveau programme pour les villes au Cameroun Octobre 2016 – Avril 2022.
- ¹⁸ World Population Review (2026). Affordable Housing by Country <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/affordable-housing-by-country>
- ¹⁹ Sinha, R. C., Sarkar, S., & Mandal, N. R. (2017). *An overview of key indicators and evaluation tools for assessing housing quality*. Springer.
- ²⁰ Swaboka, J. (2019). Housing crisis in Maroua: *Costs and accessibility*. *Cameroon. Journal of Social Sciences*, 7(2), 115–130.