Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine

Martin Luther Djatcheu Kamgain

▶ **To cite this version:**

Martin Luther Djatcheu Kamgain. Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine. Géographie. Université de Bretagne occidentale - Brest, 2018. Français. NNT : 2018BRES0009 . tel-02480681v1

HAL Id: tel-02480681

https://theses.hal.science/tel-02480681v1

Submitted on 17 Feb 2020 (v1), last revised 18 Feb 2020 (v2)

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

THÈSE / UNIVERSITÉ DE BRETAGNE OCCIDENTALE

Sous le sceau de l'Université européenne de Bretagne

Pour obtenir le titre de

DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE BRETAGNE OCCIDENTALE

Mention : Aménagement de l'espace, Urbanisme

École Doctorale Sociétés, Temps, Territoires

Présentée par

Martin Luther DJATCHEU KAMGAIN

Préparée à

L'INSTITUT DE GÉOARCHITECTURE

LABORATOIRE EA 7462

Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine

Thèse soutenue le 16 février 2018

devant le jury composé de :

René-Paul DESSE

Professeur, Université de Bretagne Occidentale / Directeur

KENGNE FODOUOP

Professeur émérite, Université de Yaoundé I / Co-directeur

Athanase BOPDA

Professeur, Université du Havre / Rapporteur

Benjamin STECK

Professeur émérite, Université du Havre / Rapporteur

Marie MORELLE

Maître de Conférences, HDR, Université de Paris 1 Panthéon Sorbonne / Examinatrice

Lionel PRIGENT

Professeur, Université de Bretagne Occidentale / Examinateur

Université de Bretagne Occidentale

Territoires Urbanisation Biodiversité Environnement

UNIVERSITE SOCIETES BRETAGNE TEMPS LOIRE TERRITOIRES

THÈSE / UNIVERSITÉ DE BRETAGNE OCCIDENTALE

Sous le sceau de l'Université européenne de Bretagne

Pour obtenir le titre de
DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE BRETAGNE OCCIDENTALE
Mention : Aménagement de l'espace, Urbanisme
École Doctorale Sociétés, Temps, Territoires

Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine

Présentée par
Martin Luther DJATCHEU KAMGAIN

Préparée à
L'INSTITUT DE GÉOARCHITECTURE
LABORATOIRE EA 7462

Thèse soutenue le 16 février 2018
devant le jury composé de :

René-Paul DESSE
Professeur, Université de Bretagne Occidentale / Directeur

KENGNE FODOUOP
Professeur émérite, Université de Yaoundé I / Co-directeur

Athanase BOPDA
Professeur, Université du Havre / Rapporteur

Benjamin STECK
Professeur émérite, Université du Havre / Rapporteur

Marie MORELLE
Maître de Conférences, HDR, Université de Paris 1 Panthéon Sorbonne / Examinatrice

Lionel PRIGENT
Professeur, Université de Bretagne Occidentale / Examinateur

Dédicace

Je dédie cette thèse
Au Seigneur Dieu Tout Puissant, mon Éternel Soutien,
À mon épouse Marie Josiane DJATCHEU,
Aux "petits DJATCHEU" : Joël Nathan, Franck Emmanuel et Aaron Richy,
À mes parents M. et Mme KAMGAIN,
À ma sœur ainée Jeannette, le corps dans la terre et l'âme au ciel,
À mon frère cadet Jean Aurélien et mon neveu William Roger,
À la famille KOUNGA ma belle…

Remerciements

La réalisation de cette recherche doctorale a été un vrai parcours du combattant sur les plans financier, matériel et relationnel. Au terme de ce travail, je tiens à remercier du fond du cœur toutes les personnes qui m'ont apporté, chacune à sa manière, son aide, sa collaboration et son soutien dans la réalisation de cette thèse. Il m'est difficile de citer toutes ces personnes, mais je tiens à assurer à chacune d'elles de toute ma reconnaissance et ma gratitude.

Je tiens avant tout, dire merci au Seigneur pour la force, la santé, la sagesse et l'intelligence qu'il m'a accordées par sa grâce durant les années de préparation ce cette thèse.

Je remercie particulièrement le Professeur René-Paul Desse de l'Université de Bretagne Occidentale, qui a accepté d'assurer la direction cette thèse. Après trois années de recherche en thèse à l'Université de Yaoundé I, il m'a permis d'obtenir une inscription pour achever mes travaux à l'Institut de Géoarchitecture de l'Université de Bretagne Occidentale en France. Malgré mes multiples difficultés initiales, il m'a encouragé, lisant patiemment mes textes, les corrigeant et les recorrigeant sans relâche, m'indiquant sans repos des pistes à suivre. Pour ses qualités d'écoute, son ouverture et surtout son humanisme, je lui suis très reconnaissant. À travers ces quelques années, j'ai pu apprécier le directeur de thèse tout autant que la personne. Qu'il trouve ainsi toute ma vive gratitude avec tous mes respects.

Je tiens dans la même lancée, à remercier le Professeur Kengne Fodouop qui a accepté de codiriger cette thèse, et qui n'a ménagé aucun effort pour qu'elle aboutisse. Il a accepté de m'encadrer depuis mon mémoire de Maîtrise jusqu'à cette thèse. Je n'oublierai jamais son investissement total afin que je puisse acquérir de solides connaissances dans le domaine de la gestion urbaine dans les pays du sud. Je le remercie pour son humanisme qui m'a beaucoup marqué. C'est d'ailleurs lui qui me met en relation avec le Professeur Desse et qui envisage mon déplacement pour Brest. Qu'il me soit permis de lui exprimer toute ma reconnaissance.

Je suis très reconnaissant auprès de tous les membres du Laboratoire Géoarchitecture, notamment le Professeur Frédéric Bioret qui m'y a accueilli. Ma reconnaissance va aussi à l'endroit du Professeur Lionel Prigent qui m'a permis de suivre des cours d'urbanisme et d'aménagement de l'espace en Master professionnel. Un grand merci aux dames Isabelle David et Chantal Hily-Mazé, respectivement secrétaire de l'École Doctorale STT et secrétaire du Laboratoire de Géoarchitecture, pour leur accompagnement dans mon intégration ; et aux doctorants de l'ED STT, en particulier Sylvestre, Florie et Myriam, pour leur convivialité.

J'adresse mes sincères remerciements à tous les membres du jury qui m'ont accordé l'honneur d'évaluer ce travail et d'avoir exprimé leur plaisir de participer à ma soutenance.

Je tiens à exprimer toute ma gratitude aux enseignants des Universités de Yaoundé I et de Dschang qui m'ont transmis des connaissances déterminantes. Cette reconnaissance va particulièrement à l'endroit du Professeur Bopda Athanase qui m'a toujours donné des conseils qui m'ont permis de mieux recadrer certains aspects de mes travaux depuis mon mémoire de Maîtrise jusqu'à cette thèse. Aux docteurs Mabou Blaise, Kah Elvis, Christian Kalieu et Paul Lando, une reconnaissance particulière.

Je dirai un grand merci à la population de Yaoundé, assez accueillante, aux représentants des associations et ONG très chaleureux et sympathiques. Je les remercie pour leur grande disponibilité lors de mes séjours sur le terrain. Je témoigne toute ma gratitude aux agents enquêteurs qui m'ont accompagné et soutenu durant tout ce travail.

Ma vive gratitude va également à l'endroit de mes enfants Joël Nathan, Franck Emmanuel, Aaron Richy et mon épouse Marie Josiane. Celle-ci a toujours accepté de m'assister et de subvenir à mes besoins. Elle a volontiers, participé malgré la douleur de la séparation, au financement de mon déplacement pour Brest. Je tiens, dans la même lancée, à remercier sincèrement mes parents M. et Mme Kamgain pour la précieuse aide financière, matérielle et morale qu'ils m'ont apporté tout au long de mon cursus scolaire et académique. Également merci à ma belle-mère Mme Kounga Lucienne, mon frère cadet Jean Aurélien et mon neveu William Roger.

Je témoigne ma reconnaissance à M. Noundjeu Faustin Clovis qui, en plus du soutien financier, m'a fourni une bonne documentation et m'a prodigué des conseils et recommandations. Cette reconnaissance va également à l'endroit des Pasteures Memiafo Abestine et Kuissu Agathe, de M. et Mme Takodjou, M. et Mme Yissibi, M. Yamtcheu Jean, M. Nanjib Nicanore, Mme Fotso Brigitte, M. Tagne Tertullien, Dr Sinou Micyline, M. Tatou Joseph, M. et Mme Nguibourg, M. Mbopnda Jean, M. et Mme Djonkep, M. Kamsu Florient, Mme Monkam Laurentine ; de la famille Tetouom à Tours pour son hospitalité, la famille Nguenang, la famille Kounga et du personnel du Collège « La Gaieté » à Yaoundé.

Je remercie ma famille chrétienne de l'Église Évangélique du Cameroun (EEC), en l'occurrence les membres du bureau national de la NACAM, la NACAM du Mfoundi, la Coordination de la Jeunesse NACAM, la chorale Jéricho de la Paroisse de Nlongkak et son Comité d'Honneur, les membres de l'association AMİJER et ceux du G9.

Je prie toutes les personnes ayant contribué d'une manière ou d'une autre à la réalisation de ce travail et dont les noms ne figurent pas ici de savoir que je leur suis très reconnaissant.

Sommaire

Dédicace 4
Remerciements 5
Sommaire 7
Liste des sigles et abréviations 8
Glossaire 10

INTRODUCTION GÉNÉRALE 11

PREMIÈRE PARTIE : L'HABITAT PRÉCAIRE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ : UNE RÉALITÉ CAUCHEMARDESQUE DANS UN SITE CONTRAIGNANT 40

CHAPITRE 1 : YAOUNDÉ : VILLE BÂTIE SUR UN SITE À URBANISATION CONTRAIGNANTE 42

CHAPITRE 2 : L'HABITAT PRÉCAIRE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ : PRODUCTEURS, ACCÈS AU TERRAIN ET CONSTRUCTION 90

CHAPITRE 3 : CARENCES D'ÉQUIPEMENTS ET DANGERS DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ 160

DEUXIÈME PARTIE : LES POUVOIRS URBAINS ET LA QUESTION DE L'HABITAT PRÉCAIRE À YAOUNDÉ 215

CHAPITRE 4 : ACTIONS ET INTERACTIONS DES ACTEURS PUBLICS DANS LES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ 217

CHAPITRE 5 : STRATÉGIES DES ACTEURS LOCAUX EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ 289

CHAPITRE 6 : PROPOSITIONS D'INTERVENTION DANS LES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE LA VILLE DE YAOUNDÉ 338

CONCLUSION GÉNÉRALE 378

BIBLIOGRAPHIE 383

ANNEXES 406
Table des figures 420
Table des photos 423
Table des tableaux 426
Table des encadrés 428
Table des matières 429
Résumé de la thèse 435
Summarized thesis 436

Liste des sigles et abréviations

AAIC : Agence Africaine d'Information et de Communication
ACDESOS : Association Camerounaise pour le Développement Social et Sanitaire
ACP : Afrique, Caraïbes et Pacifique
AES-SONEL : Apply Energy Service – Société Nationale d'Électricité
AFD : Agence Française de Développement
ASSEJA : Association Enfants, Jeunes et Avenir
BAD : Banque Africaine de Développement
BCEAO : Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest
BFP : Borne Fontaine Payante
BIRD : Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement
BM : Banque Mondiale
BUCREP : Bureau Central de Recherche et d'Étude de la Population
C2D : Contrat Désendettement et de Développement
CAD : Comité d'Animation au Développement
CAMWATER : Cameroon Water Utilities Corporation
CDAA : Churches Drougt Action in Africa
CDE : Camerounaise Des Eaux
CE : Commission Européenne
CFC : Crédit Foncier du Cameroun
CONAC : Commission Nationale Anti-Corruption
CRDI : Centre de Recherche et de Développement International du Canada
CRTV : Cameroon Radio Television
CUA : Commune Urbaine d'Arrondissement
CUY : Communauté Urbaine de Yaoundé
DSCE : Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi
DSRP : Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté
ECAM : Enquête Camerounaise Auprès des Ménages
ENEO-Cameroun : Énergie Nouvelle du Cameroun
ERA : Environnement-Recherche-Action
FCFA : Franc de la Communauté Financière Africaine
FEICOM : Fonds d'Équipement et d'Intervention Intercommunal
HYSACAM : Hygiène et Salubrité du Cameroun
IADM : Initiative de l'Allègement de la Dette Multilatérale
IDA : International Development Association
INS : Institut National de la Statistique
ISF Catalogne : Ingénieurs Sans Frontière de Catalogne
LESEAU : Laboratoire Environnement et Science de l'Eau
MAETUR : Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux
MAGZI : Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles
MINATD : Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation
MINDAF : Ministère des Domaines et des Affaires Foncières
MINDCAF : Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières
MINDUH : Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat
MINÉE : Ministère de l'Énergie et de l'Eau
MINHDU : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
MINRESI : Ministère de la Recherche Scientifique et de l'Innovation
MINUH : Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat

MIPROMALO : Mission de Promotion des Matériaux Locaux
OCB : Organisation Communautaire de Base
OM : Ordures Ménagères
ONG : Organisation Non Gouvernementale
ONU : Organisation des Nations Unies
PADY : Programme d'Assainissement De la ville de Yaoundé
PAS : Plan d'Ajustement Structurel
PDU : Plan Directeur d'Urbanisme
PDUE : Projet de Développement des Secteurs Urbains et de l'Approvisionnement en Eau
PDVI : Projet de Développement Urbain pour la Promotion des Villes Inclusives
PGU : Programme de Gouvernance Urbaine
PLH : Programme Local d'Habitat
PNG : Programme National de Gouvernance
PNUD : Programme des Nations Unies pour le Développement
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPAB : Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles
PPTE : Pays Pauvres Très endettés
PS : Plan de Secteur
PSU : Plan Sommaire d'Urbanisme
RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat
SCDP : Société Camerounaise des Dépôts Pétroliers
SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
SDN : Société Des Nations
SIC : Société Immobilière du Cameroun
SIDA : Syndrome d'Immunodéficience Acquise
SMIG : Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti
SNEC : Société Nationale des Eaux du Cameroun
UCAC : Université Catholique d'Afrique Centrale
UE : Union Européenne
VRD : Voirie et Réseaux Divers

Glossaire

Débrouillard : Dans le jargon camerounais, on parle de se "débrouiller". L'esprit de débrouillardise est celui qui permet, tant bien que mal, à des millions d'individus de "se forger un emploi", d'acquérir de quoi construire leur logement, d'acheter leur nourriture ou leurs vêtements, de financer leurs déplacements ou la scolarité de leurs enfants ; il leur permet aussi de s'alimenter en eau et en électricité, de se soigner et même d'auto-organiser leur sécurité.

Démarcheurs : Sont des personnes très actives dans les transactions foncières entre le propriétaire et l'acquéreur. Leur rôle est de trouver une terre disponible pour une personne qui en cherche une ou de trouver un acheteur pour une personne voulant vendre son terrain.

Djangui : Au Cameroun, c'est une sorte de « tontine », une forme de microcrédit entre particuliers qui se regroupent et versent régulièrement de l'argent à une caisse commune. L'argent récolté est alors remis à l'un des membres et ainsi de suite. Chacun des cotisants aura un jour sa part.

Élobi : Il s'agit d'un terme local Ewondo qui signifie une zone peu aménagée et marécageuse, faisant le plus souvent l'objet d'inondations en saisons pluvieuses. L'un des plus célèbres à Yaoundé et qui porte d'ailleurs son nom est Mokolo-Élobi.

Mvog : Concessions Ewondo établies entre 1889 et 1965, constituées de hameaux abritant les membres d'une même famille et établis de préférence sur les hauteurs.

Ngomna : "Gouvernement" dans certains dialectes du Cameroun, notamment ceux de la région de l'ouest du pays.

Odontol, Bili-bili, Arki : Boissons traditionnelles très alcoolisées fabriquées à partir de certaines céréales et certains tubercules.

Poto-poto : Au Cameroun, on parle de maisons en poto-poto (terre battue) pour qualifier celles dont les murs comprennent un ensemble de piquets taillés de préférence dans les arbres qui résistent plus ou moins au pourrissement et aux termites. Enfoncés dans le sol par leur partie inférieure, les piquets sont reliés par un réseau plus ou moins parallèle de bambous fixés par des joints. C'est ce canevas qui est ensuite rempli de terre battue, à l'exception des espaces prévus pour les ouvertures.

İNTRODUCTİON GÉNÉRALE

1. PRÉSENTATİON DU SUJET

Comme un personnage qui dans ses mouvements sans cesse renouvelés s'accroît et se transforme, Yaoundé est aussi le reflet de ses habitants qui, par leurs décisions et leurs pratiques, façonnent le visage de cette métropole immense. Le chef-lieu du Département du Mfoundi (figure 1) et la capitale politique du Cameroun s'étend sur une superficie d'environ 33 000 ha[1], et compte en 2018, 2 700 000[2] habitants dont près de 90 %[3] vivent dans des habitations précaires considérées comme de l'habitat insalubre. L'habitat précaire de la ville de Yaoundé occupe près de 70 % de sa superficie bâtie (figure 2). Cette ville est ainsi marquée par ce type d'habitat dont les inconvénients s'y manifestent de jour en jour.

Si l'habitat planifié se développe sur des terrains qui lui sont affectés par le planificateur urbain, l'habitat précaire quant à lui, investit les terrains non-aedificandi, qui en constituent les terres de prédilection, indifféremment des préoccupations et des choix de l'urbaniste. Nous pouvons donc dire que la ville de Yaoundé est bâtie sur un site composé de deux types d'espace : d'une part les interfluves qui abritent un habitat "moderne", et qui ont fait l'objet d'une occupation et d'un aménagement réglementés ; d'autre part, les bas-fonds et les versants de collines escarpées, qui abritent les quartiers constitués essentiellement d'habitations précaires, et qui sont occupés et aménagés de manière anarchique. Les formes d'occupation réalisées sur ces portions en principe non-aedificandi du site de la capitale sont la réponse "populaire" à la non-intervention affichée par les pouvoirs publics (Municipalités, Communauté Urbaine et Ministères concernés) lors de leur mise en place.

Cette étude intitulée « **LE PHÉNOMÈNE DE L'HABİTAT PRÉCAİRE À YAOUNDÉ : MÉCANİSMES İNTERNES ET GOUVERNANCE URBAİNE** » a pour ambition de dégager les mécanismes de production de l'habitat précaire et les stratégies de résorption des acteurs du pouvoir urbain (pouvoirs publics, sociétés privées immobilières, ONG, associations des quartiers, particuliers, etc.).

[1] Le **SDAU** (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) de 2002 estimait la superficie de Yaoundé à 30 000 ha. En 2017, nous l'estimons à 33 000 ha grâce au calcul automatique effectué à partir de l'image satellite Google Earth, imagerie 2017.

[2] D'après le **RGPH** de 2005, la ville de Yaoundé compte 1 817 500 habitants. En se basant sur le taux d'accroissement annuel moyen de la population yaoundéenne qui est de l'ordre de 3,5 % dès 2005, on peut alors estimer la population de cette ville en 2018 à 2 700 000 habitants.

[3] Selon le SDAU de 2002.

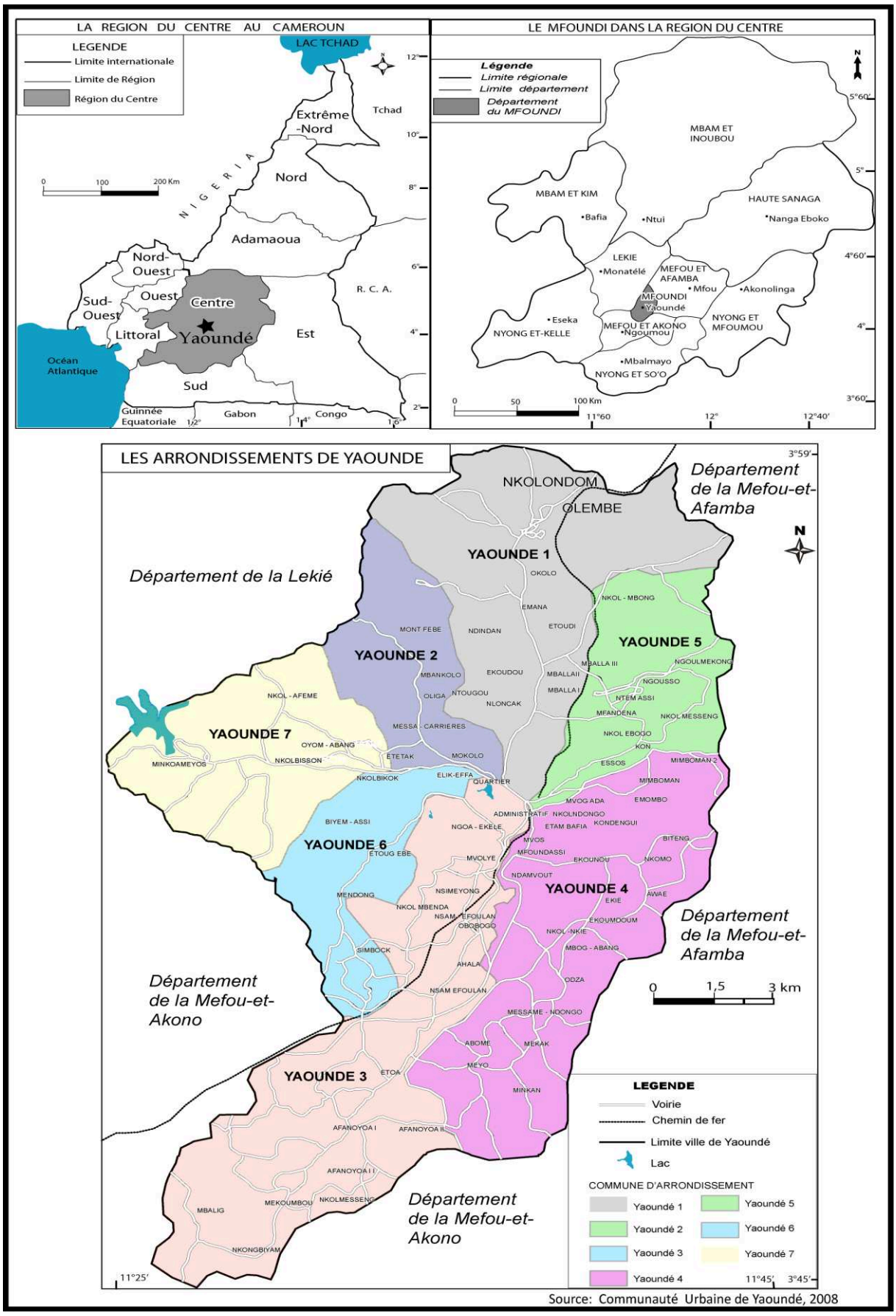


Figure 1 : Yaoundé et ses arrondissements dans le département du Mfoundi

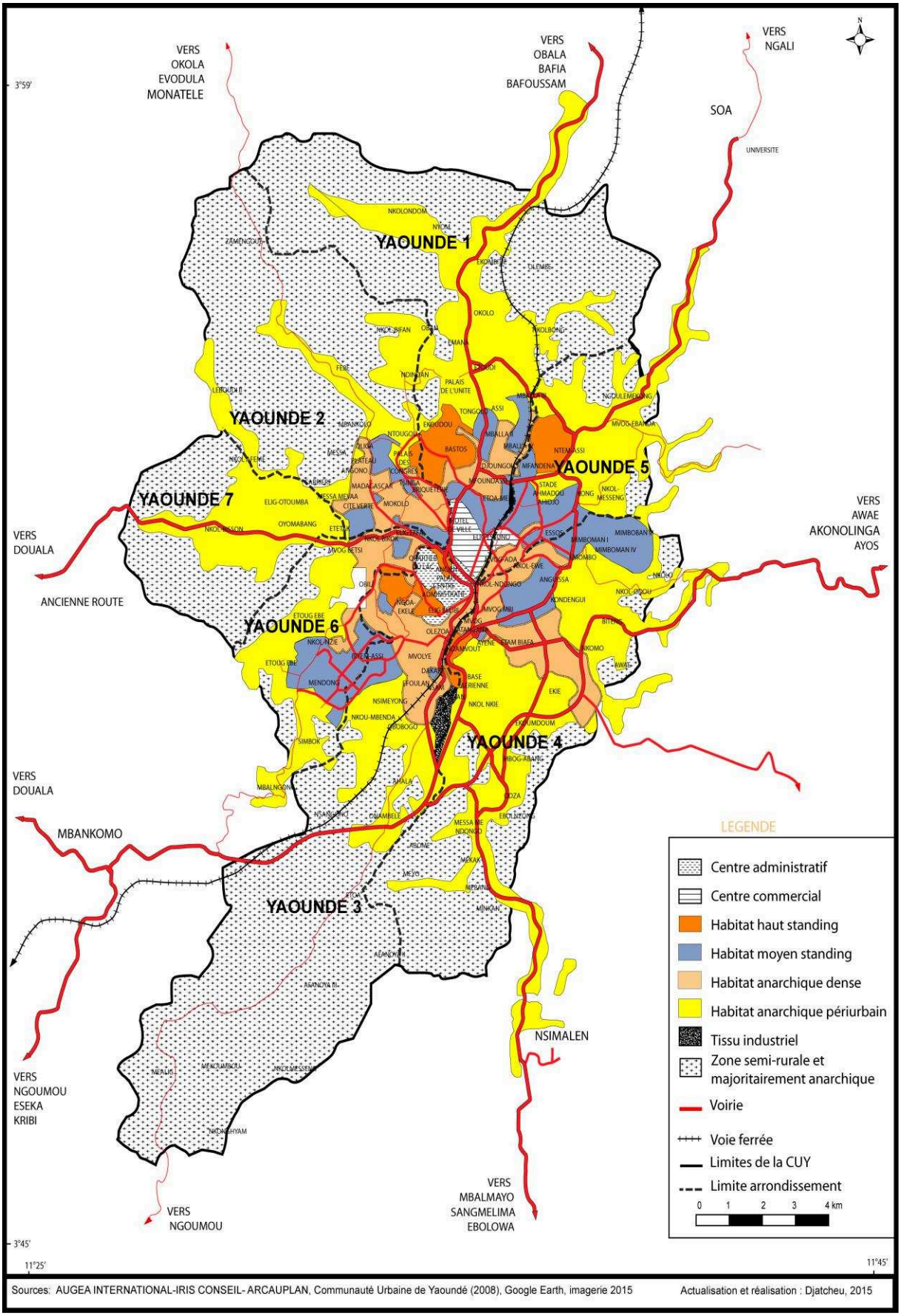


Figure 2 : Tissus urbains dominés par l'habitat anarchique et précaire

2. DÉFINITION DES CONCEPTS CLÉS

Pour une meilleure compréhension de notre étude, il est indispensable de procéder au préalable à une clarification des concepts y afférents. Il est généralement admis que la définition des concepts et des termes permet de faciliter la communication et de promouvoir un usage commun dans une recherche. Nous nous efforcerons à définir quatre concepts de base : habitat, habitat précaire, gouvernance urbaine et pouvoirs urbains.

Le concept d'habitat

L'expression habitat a été adoptée par les géographes en 1928 au Congrès du Caire pour désigner les modes de groupement des établissements humains. L'habitat est perçu par Paul Claval (1981) comme le résultat d'un ou de plusieurs processus d'occupation du sol. Cette perception met en exergue les étapes de l'aménagement du cadre de vie urbain depuis l'accès au sol, sa viabilisation jusqu'à la production des logements en passant par son équipement par les pouvoirs publics. L'architecte Charles Jeanneret dit le Corbusier (1941) dans la Charte d'Athènes distingue quatre fonctions clés de l'habitat urbain : « se loger, travailler, circuler et se divertir ». On constate donc que sa définition est assez globalisante, car intégrant tout un ensemble de données. Dans cette logique, l'habitat est donc considéré comme étant l'ensemble de l'espace de vie qui comprend entre autre, les habitations (logements), les équipements collectifs (écoles, transports, services publics, centres de santé, marchés, etc.) et les réseaux divers (assainissement, électricité, téléphone, etc.). Dans le même sens, l'article 1er de l'Arrêté du 21 Août 2008 du Ministre du Développement Urbain et de l'Habitat[4] définit l'habitat comme « un espace de vie qui comprend notamment, des habitations, des équipements collectifs (marchés, centre de santé, écoles, services publics, bâtiments publics, etc.), des infrastructures (voiries, fontaines publiques, jardins publics, aires de loisirs, espaces de jeux, places et monuments publics, etc.) et des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone, informatique, etc.) ». Il faut dire que dans le langage géographique courant, cette définition est très large et si englobante qu'elle pourrait se confondre avec celle de tout un quartier. Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Pierre Merlin et Françoise Choay (2010) définit l'habitat comme un « *mode de groupement des établissements humains. En milieu urbain, part d'un tissu bâti* spécialement affectée au logement des habitants et qui constitue en général la fonction principale d*es villes, associée ou non avec d'autres fonctions* ». Cette définition assez

[4] Arrêté N° 009/E/2/MINDUH DU 21 AOÛT 2008 Fixant les normes d'habitat social.

concise, nous parait conforme et adaptée, car elle limite l'habitat au logement et à l'environnement immédiat.

L'habitat urbain a pris des formes totalement différentes au fil des années. En fonctions des techniques de production et du matériel utilisé, il ressort deux types d'habitat : l'habitat planifié ou loti et l'habitat précaire ou non loti.

Et le concept d'habitat précaire

Pour une déconstruction de l'expression « habitat spontané »

La terminologie de l'habitat spontané, la plus fréquemment utilisée, est aujourd'hui largement remise en cause. En effet, cette terminologie, plus ou moins satisfaisante, mérite toutefois d'être interrogée. El Kadi Galila (1987) choisit de parler d'urbanisation spontanée. Elle défend son choix en affirmant que cette expression est « celle *du langage courant, elle n'est que la traduction de l'appropriation du sol et la construction* du logement pour le grand nombre ». Par ailleurs, l'expression « habitat spontanée » permet de révéler l'absence de la contrainte étatique, et semble perpétuer l'idée d'une urbanisation désorganisée et effectuée en dehors de toute logique et de règles. De cette manière, nous pensons que cette terminologie est limitée, et estimons qu'avant toute chose, ce type d'urbanisation est le fruit d'une réflexion, même si elle s'exprime en dehors de toute planification étatique.

L'habitat précaire, la notion idéale

L'objet de notre recherche portant sur un certain nombre de **quartiers à habitat précaire**, il convient, pensons-nous, de préciser pour commencer quelle signification nous donnons à cette expression. À la suite de Pierre Signoles (1999), nous dirons que les quartiers précaires, connus sous diverses appellations : « spontanés », « clandestins », « irréguliers », etc., sont des quartiers dans lesquels les nouveaux venus ont acheté des terrains où ils sont installés, quoique ces ventes soient « illégales » au vu de la finalité de leur usage (la construction, l'urbanisation). En effet, selon Pierre Signoles, l'urbanisation non réglementaire se caractérise « *par le fait qu'elle ne respecte pas les règles édictées par la législation et la réglementation en vigueur, soit qu'elle s'effectue sur des terres dont l'usage est* interdit à la *construction, soit que, se produisant dans des zones où l'urbanisation est autorisée, elle ne* respecte pas les règlements de lotissement et/ou les règlements de construction ». Pierre Merlin et Françoise Choay (2010) dans le Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement, parlent plutôt de "bidonville", terme beaucoup plus fréquent au Maroc, mais qui selon leur définition se rapporte à la même réalité que le quartier précaire. Pour eux en effet, un

bidonville est « *un ensemble d'habitations p*récaires et sans hygiène, généralement faites de matériaux de récupération, dans lesquelles vivent des populations exclues ou mal intégrées dans la société nationale. *[…] Le bidonville résulte d'une occupation de fait, illégale dans* des secteurs des périmètres urbains ou suburbains considérés comme inutilisables ou dangereux (fortes pentes, sols ravinés, zones inondables et de décharges, ancienne carrières, *lagunes et littoraux et, d'une façon générale, zones laissées vacantes par leurs propriétaires* ou par *les municipalités). Elles sont alors occupées sans qu'aucune viabilisation ne soit* assurée ».

Dans les quartiers à habitat précaire, se développent des **baraques** désignant un abri généralement construit en planche ou en poto-poto, brique de terre crue, etc., souvent provisoire et sans aucun confort. Ce concept peut être associé à celui de cabane, et plus précisément à celui d'habitation précaire dans le vocabulaire courant géographique. Loubes (2010), qui parle d'"habitat informel", affirme que ce type d'habitat : « Échappe à tout encadrement, prévision, planification, contrôle, évaluation des institutions, ce phénomène ne *peut plus être regardé comme une déviation à la marge. Il est devenu un mode d'habiter* majeur dans nombre de pays ». L'habitat informel, est donc ce qui ne suit pas les normes établies, ce qui n'est pas soumis à des règles strictes ou officielles. Ainsi cet habitat regroupe toutes les réalisations matérielles opérées en dehors de toute réglementation sans suivre des directives et des lois précises qui déterminent le comment et le lieu où construire.

L'habitat précaire pour nous se limitera au logement et à l'environnement immédiat dans lequel il s'inscrit, dépourvu d'équipements collectifs, d'infrastructures, bref, marqué par de multiples précarités (physique, juridique, humaine, psychologique et architecturale)[5]. Parmi ces formes de précarité, celles qui sont communes à tous les secteurs de quartiers enquêtés sont la précarité juridique, physique et psychologique. Les autres formes (architecturale et humaine) sont relatives, puisque certains producteurs ayant assez de moyens financiers ont construit un habitat définitif[6].

La figure 3 détaille les dimensions, les variables et les indicateurs qui permettent de cerner le sens donné au concept d'habitat précaire en question. Ainsi, l'habitat précaire c'est également l'ensemble des traits physiques qui caractérisent le milieu dans lequel est érigé le logement. Le concept se divise ainsi en trois principales dimensions à savoir : "habitation", "cadre de vie", "précarité". La dimension "habitation" se subdivise en cinq variables (statut d'occupation, matériaux de construction, nombre de pièces, source d'éclairage et

[5] Voir figure 3 sur les variables de la précarité de l'habitat.
[6] Nous verrons cela dans le Chapitre 2 de la thèse avec les matériaux de construction des habitations.

approvisionnement en eau) ; "cadre de vie" en quatre variables (site d'implantation du logement, assainissement, accessibilité et risques) ; précarité en cinq variables (physique, juridique, humaine, psychologique et architecturale). Chaque variable présentée dans le schéma conceptuel est appréciée et évaluée par des indicateurs vérifiables sur le terrain.

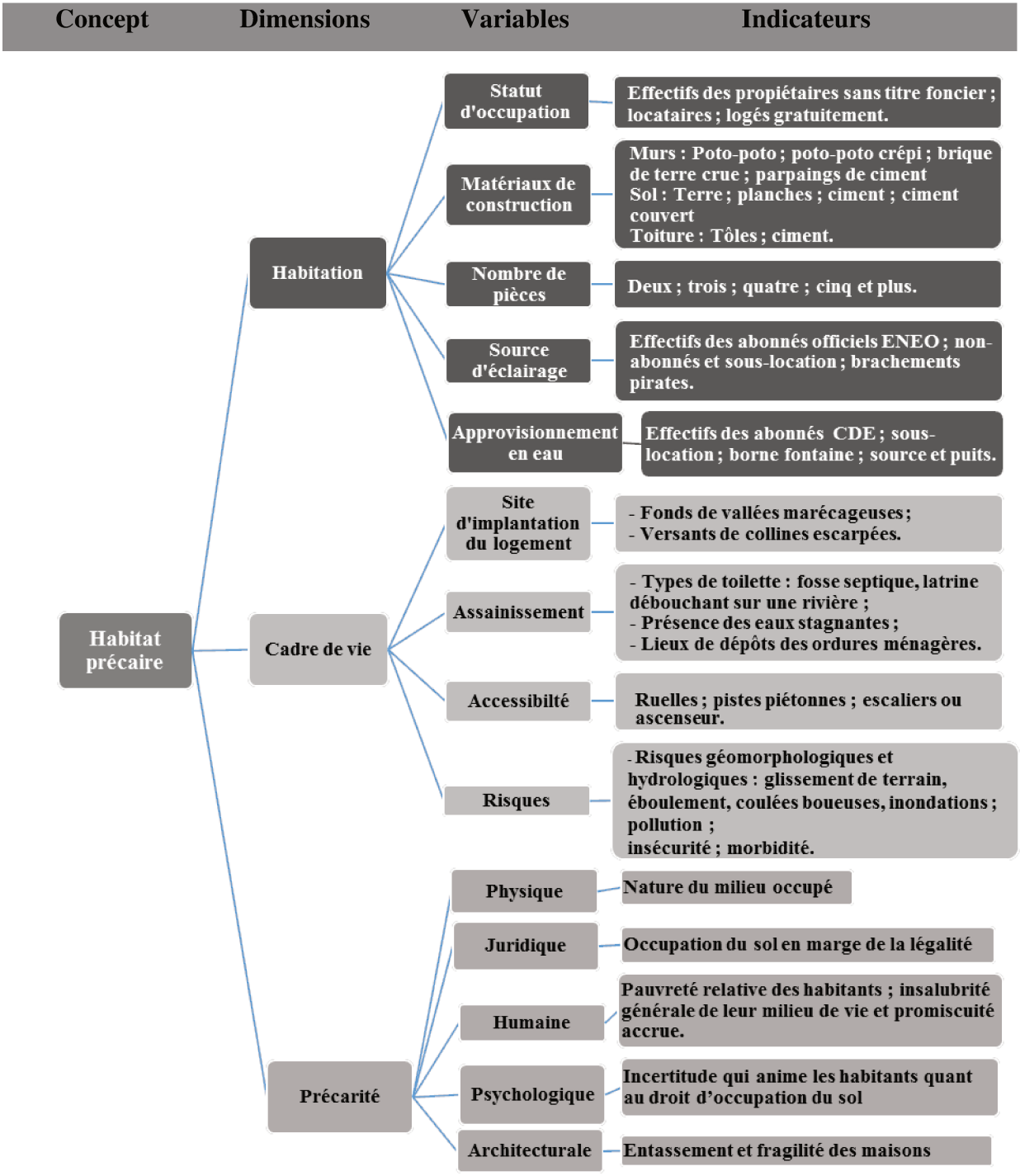


Figure 3 : Contenu du concept d'habitat précaire

Réalisation : Djatcheu, 2017

Le concept de gouvernance urbaine

La gouvernance est un concept très général décrivant l'art des sociétés de se gérer. Le terme, emprunté au début des années 1990 au monde de l'entreprise, a été pendant une décennie, assimilé à l'idéologie dite « néolibérale » du fait de l'expression « bonne gouvernance » ; utilisé par les institutions internationales pour prôner la réduction de la taille et de l'emprise de l'État et des institutions publiques, selon le présupposé que les entreprises avaient une gestion plus efficace. Il est aujourd'hui communément admis dans son sens le plus large : une attention portée aux diverses formes de régulation des sociétés[7].

L'ONU Habitat définit la « bonne gouvernance locale » comme étant « la somme des différentes manières utilisées par les individus et les institutions publiques et privées pour planifier et gérer les affaires communes de la cité (politique, économique et administrative), dans une grande démocratie ». L'intérêt du concept vient de son caractère englobant : il invite à faire preuve d'audace et d'invention pour trouver les formes de gestion adaptées aux sociétés du XXI^{e} siècle, en prenant pleinement en compte les révolutions techniques, entre les acteurs au sein d'une même société, entre l'humanité et la biosphère. Si l'on se réfère aux définitions données dans Managing Development : the governance dimension[8], on trouve à la fois le cadre opératoire : la gouvernance « est la manière dont le pouvoir est exercé dans la *gestion des ressources économiques et sociales d'un pays en vue du développement* » et le cadre doctrinal, donné par le président de la Banque mondiale dans la préface du même document : "Une gestion du secteur public efficace et transparente est un point crucial de *l'efficacité à la fois des marchés et des interventions gouvernementales, et partant de là du* développement économique". Nous considérons la gouvernance comme un ensemble de dispositifs opératoires, qui se présente souvent comme un modèle opérationnel.

La gouvernance urbaine quant à elle doit donc être conçue « comme un processus continu à travers lequel les intérêts divers ou conflictuels pourraient être conciliés et des actions prises de manière concertée » (Blanko J. L., 2001). Pour le Fonds des Nations Unies pour la Population (2007), la gouvernance urbaine est considérée comme « les processus par lesquels les au*torités urbaines, en partenariat avec d'autres organismes publics et différents* segments de la société civile, répondent aux besoins sociaux de manière efficace, participative et transparente et sont tenues responsables de leurs actions ».

[7] Ministère des Affaires Étrangères et Européennes (MAEE), DGCID**,** 2008, La gouvernance urbaine dans tous ses états, analyses et propositions du groupe de réflexion sur la gouvernance urbaine, 70 p.
[8] World Bank, 1991, Managing Development: The Governance dimension. A discussion paper, Washington D.C., The World Bank.

La gouvernance urbaine intègre donc toutes les règles, les pratiques et les procédures technico-financières, socio-culturelles réglementaires et juridiques nécessaires pour la gestion impartiale et transparente des affaires publiques dans le but de promouvoir et de valoriser des valeurs sociétales qui sont visées par les individus et les groupes. C'est à partir du constat de l'évolution du milieu urbain que les organismes de coopération internationale déterminent leurs propres plans d'action. La gouvernance urbaine apparaît dès lors comme la « méthode de gestion urbaine la plus adaptée à la situation actuelle, au regard des Objectifs du Millénaire pour le Développement » (Jouve B., 2008). La campagne mondiale pour une gouvernance urbaine, lancée en 2000 par ONU Habitat et la CNUEH[9], sépare la gouvernance du gouvernement en insistant sur l'importance des prises de décisions en matière d'aménagement du territoire intervenant en dehors du cadre des institutions officielles.

La stratégie du MAEE sur la gouvernance urbaine propose une définition axée sur le pilotage de l'aménagement des villes par les institutions. Le document provisoire d'orientation de la coopération en matière d'appui à la gouvernance et au développement urbain retient la conception suivante : « ensemble de processus de mobilisation et de *coordination des groupes sociaux et d'institutions dans une* vision du développement de la ville et la réalisation des projets collectivement et démocratiquement négociés ». Cette vision, à contenu politique, se veut alors la mise en place, à un échelon territorial, de dispositifs de concertation et de contrôle de projets dont les objectifs, la mise en œuvre et les modes de financement sont approuvés par les municipalités et les sociétés locales (Dardy C., 2008). Analyser les modes de gouvernance urbaine revient donc à considérer les manières dont le pouvoir est exercé dans la gestion des ressources de la ville en vue de son développement.

Le Cameroun a adopté, depuis 2001, un Programme de Gouvernance Urbaine (PGU) qui est en fait un projet qui s'est fixé pour objectif de réduire le déficit structurel et systémique causé par certains problèmes liés au système de fonctionnement de l'État et au manque de participation généralisée des acteurs non étatiques à la gestion des affaires publiques. Dans le cadre de la gouvernance locale de manière à améliorer les conditions d'accès aux services de base aux populations les plus défavorisées, le PGU a pour but « le renforcement des capacités institutionnelles des collectivités territoriales décentralisées et le développement de mécanismes spécifiques de gouvernance au niveau local, mécanismes aptes à garantir la participation active de la société civile et du secteur privé dans la gestion urbaine ».

[9] Centre des Nations Unies pour les Établissements Humains : UNCHS United Nations Centre for Human Settlements.

Dans nos réflexions, qui concernent plus spécifiquement le champ du développement urbain, nous avons délibérément délimité notre champ de réflexion à la question des mécanismes et des dispositifs de mise en œuvre des projets par les pouvoirs urbains (acteurs institutionnels et non-institutionnels). En d'autres termes, c'est l'ensemble des processus de mobilisation et de coordination d'acteurs, de groupes et d'institutions cherchant à réaliser des projets urbains afin d'aménager et de développer durablement les territoires urbains.

La figure 4 détaille les dimensions, les variables et les indicateurs qui permettent de cerner le sens donné au concept de gouvernance urbaine en question. Le concept se divise en deux principales dimensions à savoir : acteurs et dispositifs. La dimension "acteurs" présente deux variables (acteurs institutionnels et acteurs non-institutionnels). La dimension "dispositifs" quant à elle, présente quatre variables (aménagement des territoires urbains, gestion participative, renforcement des capacités, promotion du développement du partenariat).

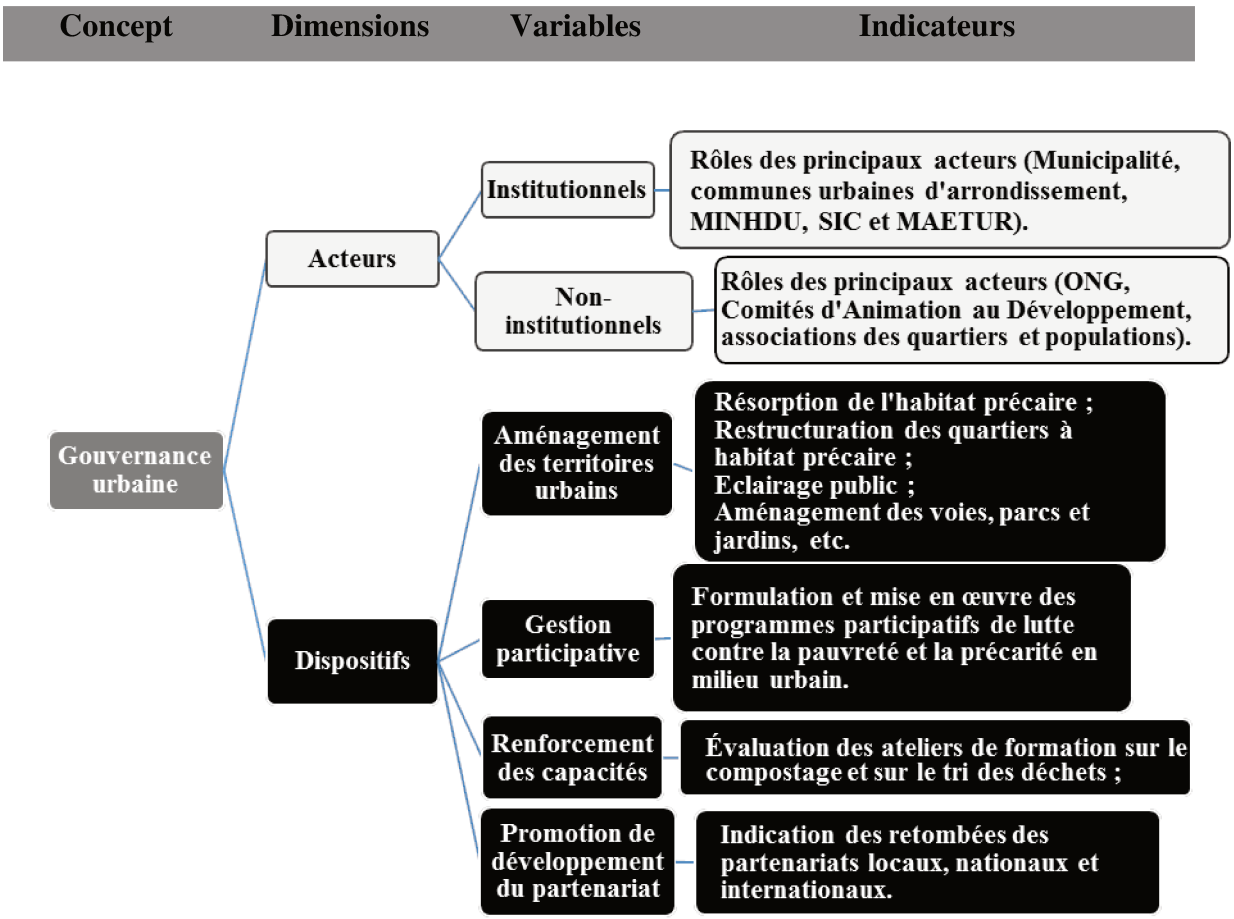


Figure 4 : Contenu du concept de gouvernance urbaine
Réalisation : Djatcheu, 2017

Le concept de pouvoirs urbains

La ville revêt une fonction politique intrinsèquement liée au pouvoir dès l'Antiquité. « Elle définit une forme de communauté ou de collectivité, donc essentiellement politique dans son principe » (Roncayolo M., 1990). Sous l'Empire romain, le lien entre la forme incarnée et le droit à la ville se retrouve dans la distinction entre l'urbs et la civitas. La ville recouvre bien sûr d'autres réalités, fort diverses : elle est à la fois un lieu privilégié de concentration des populations, un espace de production, un lieu d'intenses échanges ou encore un milieu incubateur d'innovations. Cependant, elle demeure avant tout un espace de localisation du pouvoir et de ses manifestations, un centre décisif. La ville constitue ainsi un objet essentiel dans l'approche politique de l'espace. Pourtant elle occupe une place relativement récente, mais croissante, dans la géographie politique contemporaine alors qu'elle constitue un véritable laboratoire d'expériences à travers les pouvoirs, souvent anciens, qu'elle concentre et ceux, plus récents, qu'elle génère. De manière très attendue, les autorités municipales sont fortement présentes : plusieurs auteurs évoquent longuement leurs rôles, leurs objectifs et la manière dont elles parviennent ou non à les imposer.

Les pouvoirs urbains d'après ce qui précède renvoient aux administrations publiques, parapubliques et privées travaillant pour le compte des pouvoirs publics et ayant compétence en aménagement urbain, aux acteurs non institutionnels (ONG, associations des quartiers, populations, etc.) et aux partenaires multilatéraux au développement urbain au Cameroun (AFD[10], la BM[11], le PNUD[12], la BAD[13]). C'est cette approche qui est considérée dans le cadre de notre étude.

La figure 5 place le concept de "pouvoirs urbains" dans le contexte de notre étude. Étant donné la diversité typologique des acteurs existant en milieu urbain, nous avons choisi de les regrouper en deux grandes catégories. Ainsi, il se dégage de ce schéma que le concept de pouvoirs urbains se divise en deux dimensions à savoir : acteurs institutionnels et acteurs non-institutionnels. Les acteurs institutionnels sont subdivisés en quatre variables (Municipalité ; Communes Urbaines d'Arrondissement ; MINHDU ; SIC et MAETUR). Les acteurs non-institutionnels sont subdivisés en quatre variables (ONG, associations des quartiers et populations).

[10] Agence Française de Développement.
[11] Banque Mondiale.
[12] Programme des Nations unies pour le Développement.
[13] Banque Africaine de Développement.

Concept	Dimensions	Variables	Indicateurs

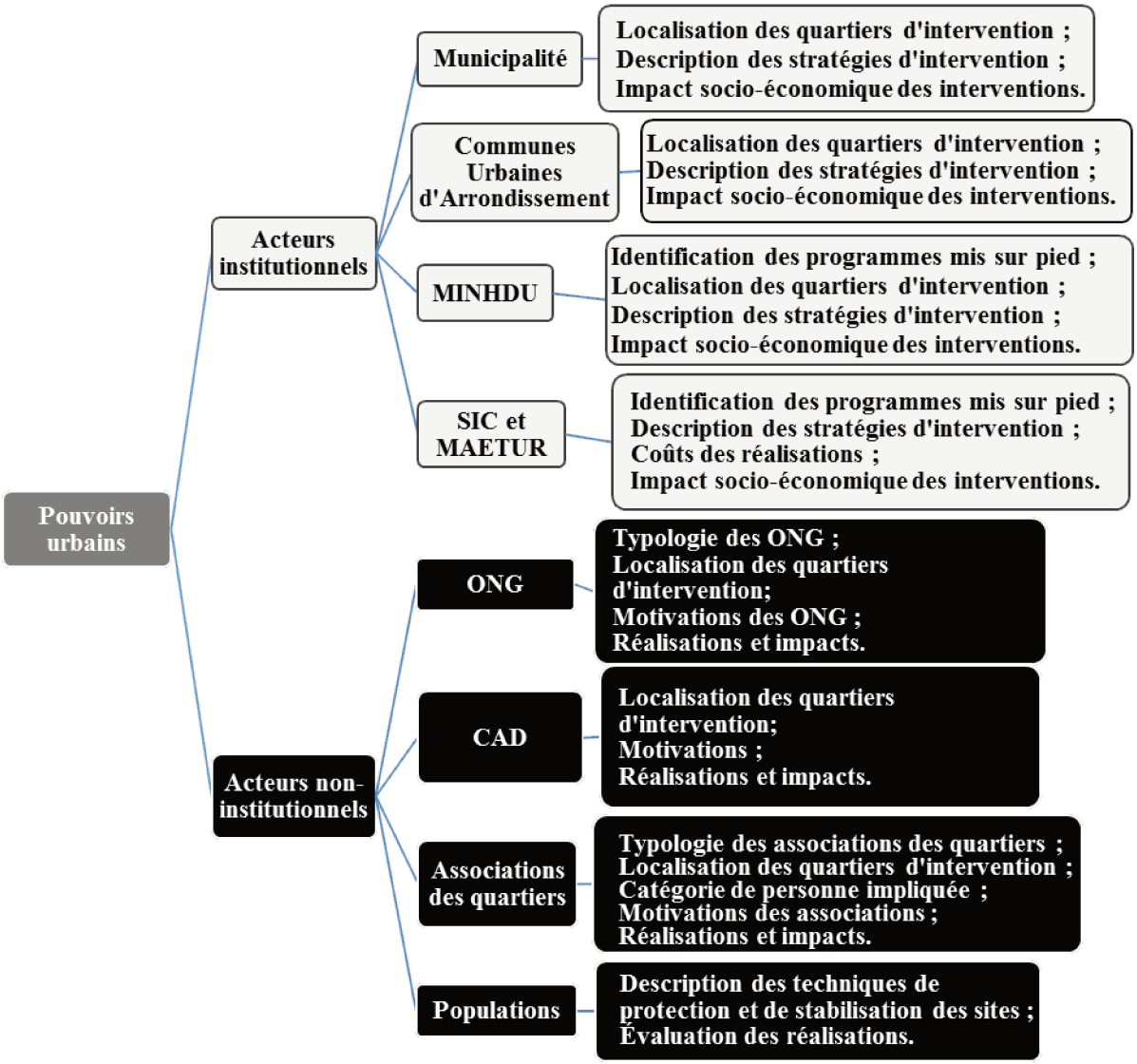


Figure 5 : Contenu du concept pouvoirs urbains
Réalisation : Djatcheu, 2017

3. CONNAÎTRE, S'INTERROGER POUR MIEUX TRAITER

Comme la plupart de ses homologues d'Afrique sub-saharienne, le Cameroun est un pays à urbanisation récente et rapide. Depuis son indépendance le 1er janvier 1960, plusieurs centres urbains y ont été créés. Le nombre de villes d'au moins 5 000 habitants a rapidement évolué, passant de « 195 en 1976 à 208 en 1987 puis à 312 en 2005. La proportion de la population urbaine y est passée de 28,5 % en 1976 à 37 % en 1987 pour atteindre 48,8 % en 2005 » (RGPH de 2005) et sans doute largement au-dessus de 50 % aujourd'hui. Ce processus d'urbanisation concentre dans les villes du Cameroun, un nombre de plus en plus élevé d'individus qui ont besoin non seulement de se nourrir, de se vêtir ou de se déplacer, mais

aussi de se loger. Ainsi, l'augmentation de la population des villes s'accompagne de l'accroissement de la demande de logements de 10 % chaque année, soit 100 000 logements par an pour chacune des seules villes de Yaoundé et Douala. Or, l'offre étatique pour l'ensemble du Cameroun est annuellement estimée à environ à 10 000 logements (MINDUH, 2010), chiffre difficilement vérifiable. De plus, les rares logements décents qui sont construits sont hors de portée de la bourse de l'écrasante majorité des citadins. À Yaoundé, les logements dits sociaux construits par la SIC, sont devenus trop chers pour la majorité des citadins confinés dans des professions subalternes à faibles revenus. On assiste en conséquence à un gonflement de l'effectif des "laissés-pour-compte" de l'urbanisation, contraints de recourir aux filières populaires informelles d'accès au sol urbain, où ils sont eux-mêmes les producteurs de leur habitat, généralement dans une dynamique d'autoconstruction où se côtoient faux et vrais maçons (selon le SDAU de 2002, 90 % de la population de Yaoundé est mal logée). Cette forme d'habitat, développée dans l'inobservance des dispositions officielles, suscite des interrogations dans les milieux de la recherche dès les années 1930, pour l'Amérique latine[14], mais beaucoup plus tardivement pour l'Afrique subsaharienne[15].

Cet intérêt s'explique par deux raisons essentielles : d'une part, le poids démographique de ces formes d'habitat illégales ; d'autre part le dénuement des quartiers ainsi constitués, en équipements et services. Si les études ont très tôt privilégié les pratiques et les stratégies des populations dans les villes latino-américaines, en Afrique francophone, c'est par le biais de l'action de l'État que les études de l'habitat précaire sont abordées.

Les politiques en matière d'habitat sont d'une grande importance. Tous les pays sont ainsi préoccupés par la question du logement même si le problème se pose à des degrés divers et selon le niveau de développement. En 1976, la communauté internationale, lors de la première conférence des Nations Unies sur les établissements humains tenue à Vancouver au Canada, observait que les difficultés majeures des populations étaient le manque d'habitations convenables et accessibles pour tous. À la deuxième conférence internationale sur l'habitat tenue 20 ans après à Istanbul en 1996, l'accès de tous à un logement convenable a été retenu comme principal défi en matière de développement des établissements humains. Au cours de cette deuxième conférence, un programme pour l'habitat, articulé autour de deux principaux axes, avait été adopté à savoir : un logement adéquat pour tous et des établissements humains

[14] Il s'agit des travaux de Graham, Turner, Bataillon, etc., qui ont écrit de nombreux articles sur l'habitat informel dans les villes d'Amérique latine.
[15] Il s'agit des travaux de Agier, Vennetier, Auger, Barbier, Canel P., Delis Ph., Girad Ch., Coquery, Franqueville, Mainet, etc.

durables. Autour du premier axe, transparaissaient les problèmes liés à la crise de logement observée de par le monde avec comme corollaire l'accroissement du nombre des « mal logés » et des « sans logis ». Le second axe quant à lui soulevait grosso modo les préoccupations environnementales liées au problème du développement anarchique de l'habitat, au mépris des normes cadastrales, mais avec des comportements qui se développent au sein des ménages sans égard aux risques environnementaux.

Questionnements, objectifs et hypothèses

La persistance de l'habitat précaire dans les grandes villes d'Afrique en l'occurrence celle de Yaoundé, soulève quelques questions préalables qui méritent d'être posées. **La question principale de recherche** est la suivante : De quels mécanismes obéit la production de l'habitat précaire à Yaoundé et quelles sont les stratégies de traitement des pouvoirs urbains ?

Nos questions spécifiques de recherche sont les suivantes :

- De quoi sont significatives la prolifération de l'habitat précaire dans la ville de Yaoundé et sa localisation dans des sites précis ?
- Qui sont les producteurs, comment acquièrent-ils les terrains et édifient-ils leur habitat précaire ?
- Quelles sont les carences d'équipement et les dangers des quartiers à habitat précaire ?
- Quelles sont les stratégies des acteurs publics dans l'aménagement des quartiers à habitat précaire ?
- Quelles sont les stratégies des acteurs locaux en matière d'assainissement et d'aménagement des quartiers à habitat précaire de Yaoundé ?
- Quelles stratégies d'amélioration adéquates pourraient être appliquées aussi bien dans la poursuite de l'amélioration de l'espace public que dans celui du cadre de vie dans les quartiers à habitat précaire ?

Par rapport à cette série de questions, nous nous sommes fixés des objectifs permettant d'aboutir aux résultats escomptés. **L'objectif principal** poursuivi à travers cette étude est celui de dégager les mécanismes de production de l'habitat précaire à Yaoundé et les diverses pratiques de résorption.

De façon spécifique, l'étude vise à :

1. Localiser les quartiers à habitat précaire à Yaoundé et suivre les étapes de leur développement antérieur dans une perspective spatiale.

2. Estimer le poids démographique de ces quartiers, dégager leurs spécificités d'une part au niveau des mécanismes de promotion (accès au terrain à bâtir, mobilisation des hommes et des ressources financières), d'autre part, au niveau de la construction proprement dite. Ici, ce sont les matériaux de production des habitations précaires que l'on cherchera à identifier.
3. Montrer les carences et les risques de ce type d'habitat sur l'environnement urbain de l'ensemble de la ville en général, et sur le cadre de vie et la santé des habitants en particulier.
4. Évaluer les stratégies des acteurs publics en matière d'aménagement de ces.
5. Dégager les stratégies des acteurs locaux (ONG, associations des quartiers, particuliers, etc.) en matière d'assainissement et d'aménagement des quartiers étudiés.
6. Présenter les perspectives d'aménagement envisagées.

La réflexion d'ensemble menée dans le cadre de ce travail repose sur **l'hypothèse principale** selon laquelle, les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé se développent essentiellement sur des espaces déclarés non-constructibles par les autorités municipales, et posent de réels problèmes qui poussent les pouvoirs urbains d'une part soit à les raser (Municipalité) et d'autre part soit à y mettre en œuvre des projets d'amélioration (l'État à travers le PPAB[16] et le PDUE[17] ; les ONG[18], les associations des quartiers, les particuliers, etc.).

Pour vérifier notre hypothèse principale, nous avons émis un ensemble d'hypothèses spécifiques :

1. Les quartiers à habitat précaire sont localisés sur les versants de collines escarpées et dans les bas-fonds marécageux des couronnes centrales, péricentrales et périphériques de la ville de Yaoundé. Ce type d'habitat a tout d'abord occupé les versants de collines escarpées, puis s'est étalé dans les marécages, zones en principe non aedificandi.

2. Les quartiers à habitat précaire sont densément peuplés. Les populations de ces quartiers, qui proviennent d'horizons géographiques divers, n'ont pas de titre foncier leur garantissant la propriété et les transactions foncières se font dans l'illégalité. Les habitations quant à elles, sont autoconstruites ou réalisées par des tâcherons qui emploient des matériaux de construction de fortune.

[16] Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles.
[17] Projet de Développement des Secteurs Urbains et de l'Approvisionnement en Eau.
[18] Organisations Non Gouvernementales.

3. Les quartiers à habitat précaire sont plus ou moins sous-équipés et font face aux dangers liés aux contraintes du site, à l'insalubrité et à l'insécurité.

4. Les stratégies des pouvoirs publics en matière d'habitat reposent sur le triptyque institutionnel MAETUR-SIC-CFC : La MAETUR qui est l'aménageur, la SIC qui est le constructeur, et le Crédit Foncier du Cameroun qui est le financeur. Par ailleurs, les politiques de traitement de l'habitat précaire par les pouvoirs urbains publics sont orientées d'une part vers le déguerpissement sans indemnisation des populations n'ayant ni titre foncier, ni permis de construire, et d'autre part vers le désenclavement par restructuration.

5. Plusieurs ONG et associations des quartiers contribuent à l'assainissement de certains quartiers à habitat précaire dans la ville de Yaoundé.

6. Les opérations de restructuration[19] des secteurs "tolérables" d'une part, et de recasement[20] des populations installées dans des zones à risque réel d'autre part, sont des opérations d'aménagement adaptées dans le contexte socio-économique yaoundéen.

4. LA QUESTİON DE LA PROLİFÉRATION DE L'HABİTAT PRÉCAİRE ET DE SON TRAİTEMENT DANS LE CHAMP DE LA RECHERCHE

Pourquoi l'habitat précaire ? Pourquoi la gouvernance urbaine en matière d'habitat précaire ? Pour répondre à ces questions, il convient à la fois de faire référence aux travaux qui balisent la réflexion dans l'étude de la ville de Yaoundé et des autres villes du Cameroun et même d'Afrique, de manière à souligner la pertinence d'une telle approche. Les recherches consacrées à la ville de Yaoundé sont extrêmement dynamiques, comme en témoigne la floraison des thèses et articles. Mais c'est aussi un champ foisonnant, où s'expriment de nombreuses approches, souvent contrastées.

Les travaux sur les politiques urbaines et les contraintes d'aménagement ont été privilégiés. Dans leurs thèses de doctorat de 3ème cycle, Kuete M. (1977) et Tchotsoua M. (1994) ont respectivement travaillé sur la géomorphologie du massif de Yaoundé et sur l'érosion accélérée et les contraintes à l'aménagement du site de la ville de Yaoundé. Ils y

[19] La **restructuration** urbaine est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations. Cf. Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, article 53.

[20] Les opérations de **recasement** sont celles où les ménages d'un quartier précaire se voient proposer un lot viabilisé en remplacement de leur baraque. Le niveau d'équipement des lots peut varier selon les opérations, et le lot peut également être équipé d'une construction basique installée par l'opérateur. On parle alors de **recasement embryonnaire.**

attirent l'attention des principaux acteurs de l'aménagement de la ville sur la prise en compte des contraintes liées au milieu physique. D'autres travaux en thèse nous ont été d'une très grande utilité. Il s'agit des thèses de Mougoue B. (1982), Franqueville A. (1983), Feukou M. (1984), Mayina J. (1984), Bopda A. (1985 et 1997), Ondoua A. (1992), Ngnikam E. (2003), Durang X. (2003), Nguendo Y. (2004) et Mabou P. B. (2013). Chacune de ces thèses n'a étudié qu'un aspect particulier de la question de l'urbanisation dans la capitale politique camerounaise, sans toutefois traiter dans leur ensemble de la question de l'habitat précaire.

Par ailleurs, les travaux qui ont marqué un point particulier sur les causes de la prolifération de l'habitat précaire dans les villes d'Afrique en général, et dans la ville de Yaoundé en particulier, ont également marqué notre réflexion. Parmi ces travaux, un premier groupe d'auteurs constitué d'Ela J. M. (1983), Gapyisi E. (1989), Mac Auslam P. (1986), Mougoue B. (1985), Franqueville A. (1984) et Yapi Diahou (1994) considère les pouvoirs publics et les chefs traditionnels comme les principaux acteurs (passifs et/ou actifs) de la croissance urbaine anarchique. Les premiers ne satisfont pas les besoins induits par la croissance urbaine (logements et emplois), et même quand c'est le cas pour les logements, les prix sont largement au-dessus du pouvoir d'achat pour le citadin qui a un revenu moyen. Les seconds vendent des terrains en principe non-aedificandi sans tenir compte des règles d'urbanisme et des dangers que présentent parfois ces espaces, leur but étant tout simplement de s'enrichir. C'est pour ces raisons que ces auteurs pensent que les pauvres sont les véritables bâtisseurs et aménageurs des villes du Tiers-monde, et notamment d'Afrique.

Le deuxième groupe d'auteurs constitué de Canel P. et Al (1990), Bopda A. (1985), Youana J. (1979 et 1983), Assongmo T. (2002), Franqueville A. (1984), et Tribillon J-F. (1996) lie la croissance urbaine anarchique à l'exode rural, au mode d'appropriation de l'espace essentiellement anarchique, et au mode de tenure foncière. De ces travaux, il découle que l'accélération de l'exode rural dépasse la capacité de l'État à offrir les logements et les services aux habitants. Les familles à faibles revenus vont donc s'installer dans les bas-fonds et sur les pentes escarpées, où les prix des terrains se négocient avec les autochtones ou encore avec les chefs traditionnels.

Des travaux de ces deux groupes d'auteurs, il découle que le fondement de la prolifération de l'habitat précaire dans les villes du Cameroun est la question foncière.

S'agissant des dangers de l'habitat précaire dans les espaces urbains, Assongmo T. (Idem) pense qu'il expose ses occupant à des phénomènes naturels. Il affirme en effet que « *l'occupation spatiale incontrôlée entraîne une rupture de l'équilibre homme*-milieu qui se *traduit aujourd'hui en terme de violences naturelles (inondations, glissement*s de terrain,

éboulements, etc.) ». Ces violences sont en même temps une des causes actives de la précarité dans ces milieux habités. Kengne Fodouop (2003), faisant allusion aux effets négatifs des quartiers à habitat précaire qu'il nomme « sous-quartiers », énumère la dégradation du paysage physique des villes, la dégradation des conditions socio-économiques des habitants par le manque d'eau potable, la sous-alimentation, l'amplification de l'insécurité, de la criminalité et de la prostitution. Ela J. M. (1983) pense que les habitations anarchiques en zone urbaine sont généralement attaquées par la pollution, notamment lorsque qu'elles sont situées en contrebas des industries. Ces dernières y déversent leurs déchets, et les conséquences peuvent être très graves pour leurs habitants. Pour Tchotsoua M. (1995), l'occupation anarchique de l'espace par des constructions précaires peut dans certains cas provoquer l'érosion, surtout lorsqu'il s'agit de l'occupation anarchique des versants des collines. Le creusement des terres au pied du versant « contribue à la dynamique du versant *(...), aggrave les inondations. Les eaux sont désormais obli*gées de "serpenter" entre les maisons ». Il ressort de tous ces travaux que l'habitat précaire pose un problème réel et nécessite un traitement global et spécifique.

Les axes d'une politique de l'habitat ont été abordés dans plusieurs travaux scientifiques. En ce qui concerne particulièrement les stratégies de traitement des problèmes liés à la prolifération de l'habitat précaire, plusieurs auteurs dans l'étude des quartiers présentant ce type d'installation ont proposé un certain nombre de stratégies. Youana J. (1979) pense que pour résoudre le problème de l'habitat précaire, il ne s'agit pas de refouler les populations qui les ont produits et qui y vivent vers la périphérie, mais plutôt de restaurer les quartiers à habitat précaire. L'avantage serait de maintenir celles-ci proches de leurs lieux de travail. Pour Assongmo T. (2002), il faut réhabiliter les espaces anarchiquement occupés, c'est-à-dire maintenir sur place le maximum de la population présente et réaliser par la suite certaines infrastructures et équipements collectifs vraiment nécessaires à la vie du quartier, le déguerpissement n'étant impliqué qu'à « 10 % des cas au maximum ». Cette réhabilitation devrait être selon lui, associée à une politique de promotion de l'auto-construction et de l'usage des matériaux traditionnels améliorés avec comme levier une régularisation de la situation foncière. Yapi Diahou (1994), traitant des problèmes de l'habitat précaire en Afrique subsaharienne, pense qu'il faut en même temps restructurer les quartiers (en maintenant le maximum sur place), et reloger le minimum. Pour Gapyisi E. (1989), détruire les logements précaires ne résout pas le fond du problème, au contraire cela ne fait que l'exacerber puisque selon lui les ménages, ne parvenant toujours pas à acquérir des terrains suivant les procédures officielles, occupent d'autres sites et construisent des logements en matériaux précaires pour

minimiser les pertes en cas de déguerpissement. Il faut donc faciliter aux ménages l'accès au sol et aux infrastructures et leur assurer la sécurité foncière ; bref, il faut « démocratiser » l'accès au sol, c'est le principal défi. Ela J. M. (1983) quant à lui, pense que raser ces foyers de tension sans s'attaquer aux facteurs qui en expliquent l'apparition, c'est consacrer la division de l'espace en « centre » et « périphérie » qui n'est autre chose que l'instauration et le renforcement de l'antagonisme des classes. Il faut, selon lui, « apprendre à voir les lézardes et deviner les ruines » ; l'idolâtrie de la capitale doit être démasquée pour permettre l'élaboration d'une autre société où tout ne serait plus concentré dans les quartiers résidentiels voire dans certaines grandes métropoles. Bref, il faut éviter de tout centraliser dans la capitale, et susciter un développement régional pour permettre une bonne répartition de la population urbaine.

De tous ces travaux, il en découle que l'éradication des quartiers présentant l'habitat précaire, sans indemnisation des populations concernées, n'est pas une solution durable aux problèmes induits par ces dernières. Il vaudrait mieux selon ces auteurs maintenir les populations concernées sur place, et trouver des stratégies d'amélioration du paysage urbain et des conditions de vie des populations concernées.

D'autres auteurs par contre trouvent en l'éradication, ou encore en la destruction des habitations précaires, une solution efficace et durable. Pour Kengne Fodouop (2003), il faut rénover[21] les quartiers à habitat précaire c'est-à-dire améliorer leur paysage physique et leur environnement sanitaire, et offrir aux nombreux habitants des conditions de vie et de travail décentes. Bopda A. (1985) préconise le déguerpissement total et la reconstruction suivant les règles d'urbanisme en vigueur. À travers cette option, ce chercheur avait souhaité qu'on substituât une phase de reconstruction contrôlée à une étape de construction non-contrôlée, ceci pour inciter et accélérer les mutations du bâti. Il découle des travaux de ce second groupe d'auteurs que la résolution aux problèmes de l'habitat précaire passe nécessairement par la démolition et la reconstruction totales ou partielles.

Toutes les recherches précédemment évoquées nous ont laissé un champ libre, celui d'une étude non seulement de l'habitat précaire dans la ville de Yaoundé, mais surtout de la gouvernance urbaine en la matière. Cette gouvernance n'est pas le seul fait des pouvoirs

[21] Pour Pierre Merlin et Françoise Choay (2010), la rénovation est la « démolition, en vue d'une construction nouvelle, d'un secteur urbain occupé par des logements, des activités ou de façon mixte. C'est une opération d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentiel du bâti d'un secteur, motivée par la mauvaise qualité des bâtiments, leur inadaptation ou leur insuffisante occupation du sol ». Pour le législateur camerounais dans le cadre de la Loi régissant l'urbanisme au Cameroun d'Avril 2004, Article 53, « la rénovation est un ensemble de mesures et opérations d'aménagement qui consistent en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles ».

publics comme l'ont abordé certains chercheurs précédemment évoqués, mais aussi celui des ONG, des Comités d'Animation au Développement des quartiers, des différentes associations des quartiers et des populations elles-mêmes. Trouver des solutions aux problèmes posés par l'habitat précaire nécessite aujourd'hui une action conjointe entre ces différents acteurs. Ceci permettra une complémentarité entre le projet urbain et le projet social. L'orientation de notre étude va en effet en droite ligne avec la prise en compte du social dans les projets urbains.

5. LE CHOIX DES TERRAINS : DOUZE QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE

Le présent travail de recherche porte sur 12 quartiers choisis dans six arrondissements de la ville de Yaoundé (figure 6). Les quartiers étudiés ont des secteurs précaires principalement localisés dans les bas-fonds marécageux et sur les pentes escarpées du site de la ville[22]. Mais compte tenu du fait que le choix desdits quartiers[23] se justifie entre autre par leur position par rapport au centre-ville, trois types de quartiers à habitat précaire ont ainsi été choisis : les quartiers à habitat précaire de l'espace central, ceux de l'espace péricentral et enfin ceux de la périphérie.

Les quartiers à habitat précaire centraux

Ce sont des quartiers traditionnels anciens du système colonial, résultant de l'urbanisme ségrégatif pratiqué par les colons après leur arrivée. Ils ont connu un surpeuplement grâce à l'apport d'immigrants avant et après l'indépendance. Parmi ces derniers, nous étudions Mvog-Ada et Briquetterie-Mokolo, situés dans un rayon compris entre 0 et 3 km du centre-ville. Ces anciens villages comptent de fortes densités à l'hectare et l'entassement est d'autant plus remarquable.

Les quartiers à habitat précaire péricentraux

Ils ont un mode d'occupation semblable à celui du type précédent, car la densification a atteint un seuil critique, et l'extension spatiale n'est plus possible ; mais diffèrent des quartiers centraux de par leur position par rapport au centre-ville. Ceux étudiés sont : Nlongkak, Etoa-Meki, Elig-Edzoa, Tongolo, Messa-Carrière, Ngoa-Ekélé, Mfandena et Melen. Ils se sont développés dans la couronne péricentrale, entre 3 et 6 km autour du centre-ville.

[22] Les quartiers étudiés et situés sur des pentes sont : Ngoa-Ekélé, Messa-Carrière, Oyom-Abang, Eba, Melen et Etoa-Meki. Les quartiers étudiés et situés dans les fonds de vallées marécageuses sont : Mvog Ada, Briquetterie-Mokolo, Mfandena, Nlongkak, Elig-Edzoa et Tongolo ; mais aussi de Ngoa-Ekéllé, Etoa-Meki et de Melen qui se prolongent également dans les bas-fonds.

[23] Nous faisons une présentation plus précise des critères de choix de ces quartiers dans la partie du Chapitre 1 de la thèse qui traite de la localisation des quartiers à habitat précaire étudiés (point 1.3.2).

Les quartiers à habitat précaire périphériques

Ce sont les quartiers installés dans des zones de transition entre le milieu rural encore présent mais en voie de disparition, et le milieu urbain futur. En effet, on les retrouve dans l'ensemble de la couronne du front d'urbanisation. Les quartiers Oyom-Abang et Eba (Mvog-Beti) sont situés à plus de 6 km du centre-ville. L'occupation actuelle des espaces dans les quartiers périphériques est le plus souvent basée sur le droit coutumier[24].

La figure 3 ci-dessous montre la localisation des quartiers étudiés par rapport au centre-ville, ainsi qu'une estimation approximative des distances.

[24] La propriété coutumière c'est la traditionnelle possession de droits sur le sol. Son exercice est placé sous l'autorité du leader traditionnel de la collectivité : chef du village, responsable de la collectivité, du clan ou de la famille. Agissant au nom de la communauté qui se reconnaît en lui, ce dernier a le droit de gérer les terres soit en l'utilisant, soit en l'attribuant en fonction d'accord passé avec ladite communauté et conformément aux us et coutumes. Voir explication dans le Chapitre 2 de cette thèse (point 2.3.2.2).

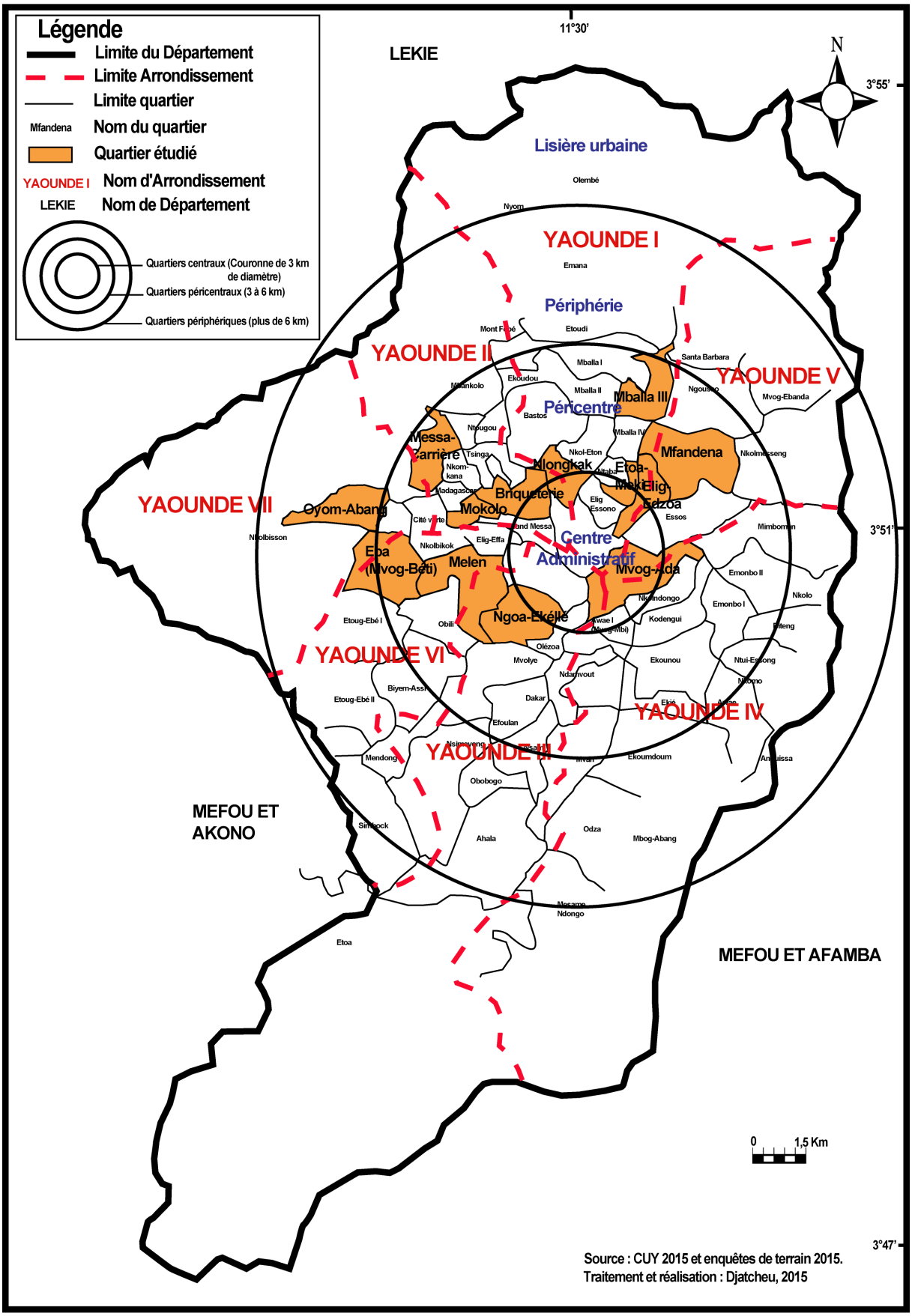


Figure 6 : Localisation des quartiers étudiés en fonction de leur position par rapport au centre-ville

6. MÉTHODOLOGIE DE LA RECHERCHE : UN CAPITAL DOCUMENTAIRE ET UNE SÉRIE D'ENQUÊTE

Toute démarche de recherche a son fondement dans les approches qu'elle met en œuvre et les méthodes qu'elle utilise pour collecter les informations nécessaires à sa réalisation. Selon les besoins d'informations à collecter, nous avons utilisé plusieurs méthodes de recherche en sciences sociales. Aux différentes étapes de la recherche, correspondent des méthodes d'investigation diverses auxquelles nous avons eu recours. Ainsi, la démarche suivie dans le cadre de cette recherche se fonde sur une méthode hypothético-déductive, regroupant les techniques de sciences humaines, les méthodes d'analyse quantitative, l'approche environnementaliste, l'approche diachronique et prospective de l'aménagement urbain, l'approche critique et objective des politiques et des pratiques publiques en matière d'habitat précaire à Yaoundé. Pour positionner notre travail par rapport aux grandes catégories qui distinguent généralement les types de démarches scientifiques, il faut préciser que cette recherche se veut à la fois quantitative et qualitative. Les informations ont été mobilisées tantôt successivement, tantôt de manière intriquée, mais toujours au gré des besoins soulevés par le questionnement et des possibilités offertes par les données collectées. Cette articulation apparaît d'autant plus indispensable que les différentes démarches et la nature des données mobilisées sont complémentaires : si l'analyse quantitative d'un phénomène permet d'en évaluer l'ampleur, la fréquence, la dynamique temporelle et les implications spatiales (localisation, échelle, gradient, etc.), seule une approche qualitative, attentive aux motivations et aux stratégies des acteurs, permet d'en dégager le sens et les logiques sous-jacentes.

6.1. Le travail en salle

Le travail en salle nous a permis d'exploiter les données statistiques, cartographiques et photographiques, et les sources documentaires.

6.1.1. Les données photographiques, cartographiques et statistiques

Les images satellitaires extraites des archives de Google Earth, ont contribué à une meilleure connaissance de l'occupation du sol par l'habitat et son évolution. Elles nous ont ensuite permis de faire une délimitation approximative des secteurs non-aedificandi des quartiers étudiés, d'effectuer un calcul automatique des superficies de ces secteurs, et enfin de faire un décompte des habitations précaires.

6.1.2. La recherche bibliographique

La recherche documentaire qui est une étape fondamentale nous a permis de bien cibler nos questions et d'orienter notre travail. Globalement, nous avons consulté des ouvrages spécialisés et généraux, les travaux de thèses et mémoires, les rapports, index, etc. traitant de la question de l'habitat précaire dans la ville de Yaoundé. Le caractère transdisciplinaire de notre thème nous a également poussé à orienter notre documentation vers des ouvrages, des articles, des rapports portant sur l'hygiène publique, l'environnement urbain et l'architecture. Nous avons par la suite consulté les documents qui traitaient plus spécifiquement du logement des pauvres dans les villes du tiers-monde, en particulier en Afrique et en Amérique latine. Dans le but d'une collecte maximale des informations sur notre sujet, nous avons mené la recherche documentaire dans plusieurs bibliothèques et centres de recherche de la ville de Yaoundé : bibliothèques du Département de Géographie de l'Université de Yaoundé I, de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Yaoundé I, de l'École Nationale Supérieure Polytechnique, de l'Institut Français du Cameroun (IFC), de la faculté des Lettres de l'Université de Bretagne Occidentale et de l'Institut de Géoarchitecture de la même université. Par ailleurs, nous avons consulté la documentation du ministère de la Recherche Scientifique et de l'Innovation (MINRESI) du Cameroun, du ministère de l'Habitat et du Développement Urbain, de l'Institut National de la Statistique (INS), de l'Institut de Formation et de Recherches Démographiques (IFORD), de la Communauté Urbaine de Yaoundé, des Communes Urbaines d'Arrondissement de la ville de Yaoundé, de la SIC et de la MAETUR, des organisations non gouvernementales comme ERA[25]-Cameroun et ASSEJA[26]. Nous avons aussi consulté certains articles publiés dans la Revue de Géographie du Cameroun, dans certains documents de l'Agence Française de Développement, et sur internet à travers des moteurs de recherche et des sites spécialisés. Trop souvent négligés par la recherche, les apports de la presse méritent d'être signalés. Ses différents organes (quotidiens, magazines, hebdomadaires) ouvrent, de temps en temps, leurs colonnes aux citadins, par exemple les quotidiens tels que Cameroon Tribune, Le Messager, Le Jour, La Nouvelle Expression, etc.

6.2. Le travail de terrain

Le travail préliminaire de terrain est déterminant dans toute recherche scientifique. Dans le cadre de cette étude, ce travail préliminaire comporte deux aspects particuliers : les

[25] Environnement Recherche et Action.
[26] Association Enfants, Jeunes et Avenir.

observations directes sur le terrain et les enquêtes par questionnaire auprès des personnes de références.

Les observations directes

Elles nous ont permis d'éclairer notre choix des secteurs dans lesquels nous comptions mener nos investigations. La réalisation d'enquêtes nécessite au préalable de définir une échelle de travail pertinente tenant compte aussi bien de la diversité spatiale que sociale de la ville. Devant la multitude de paysages des quartiers à habitat précaire existant dans la ville et dans un souci d'éviter de disperser nos efforts devant l'ampleur du travail individuel à accomplir, il était nécessaire pour nous d'opérer des choix conformes aux moyens dont nous disposions. À partir d'une observation des quartiers pris dans l'échantillon final, il s'agissait de saisir la complexité de la ville dans sa diversité et sa globalité. Ainsi, pour adapter notre démarche de recherche basée sur l'étude des quartiers à habitat précaire, nous avons ciblé des secteurs caractéristiques des différentiels de précarité capables en même temps de refléter la diversité des situations urbaines rencontrées dans la ville. L'objectif était de collecter des données qui permettent de montrer les articulations entre les différentes variables investiguées sans être obligé de passer par un échantillonnage représentatif impossible à réaliser. Les observations nous ont aidé à réaliser des prises de vues photographiques à travers un parcours à pied dans les quartiers à habitat précaire choisis. Ces prises nous ont permis d'illustrer des faits saillants ne pouvant pas être restitués fidèlement par écrit ou au moyen des cartes ou des figures. Par exemple, nous avons pu à travers elles appréhender le niveau de dégradation du cadre de vie des populations.

La collecte des informations auprès des ménages

La collecte des informations auprès des ménages s'est effectuée grâce à une enquête par sondage. Nous avons sur la base des documents d'urbanisme, circonscrit les secteurs non-aedificandi des quartiers étudiés ; et sur la base des images satellitaires Google Earth, imagerie 2014, nous avons procédé au décompte des maisons situées dans lesdits secteurs. On a pu obtenir le chiffre approximatif de 21 700 habitations précaires dans les 12 quartiers étudiés. Leur poids démographique est estimé sur la base des résultats des données du RGPH de 2005 concernant la taille des logements des quartiers à habitat précaire de Yaoundé, en tenant évidemment compte du taux d'accroissement annuel de la population de Yaoundé qui oscille de nos jours entre 3 et 4 %.

L'échantillon de notre enquête est constitué de 1300 ménages tirés suivant un plan de sondage aléatoire stratifié en fonction des types de quartier[27]. Le questionnaire est un élément fondamental pour la collecte des données quantitatives sur le terrain. Pour accroître les chances d'obtenir des réponses et compte tenu de la sensibilité du sujet, nous avons opté pour des questions fermées dans 80 % des cas (annexe 1). L'ouverture de certaines questions (20 %) avait pour but de relancer les débats sur certains faits et laisser les personnes enquêtées donner leurs points de vue. Pendant les enquêtes, plusieurs types de questions ont été combinés : les questions dichotomiques qui permettent de répondre par « Oui » ou par « Non » et les questions à choix multiples pour laisser à l'enquêté la liberté de choisir à son gré la réponse qui décrit au mieux sa situation. Le but poursuivi ici était d'identifier les ménages, définir les périodes d'installation dans le quartier, d'appréhender les spécificités de l'habitat précaire, d'une part au niveau des mécanismes de promotion, d'autre part, au niveau de la production proprement dite ; d'appréhender les dispositions prises pour améliorer le cadre de vie ; et les avis sur les options d'amélioration du cadre de vie. L'identification des matériaux de production des habitations précaires s'est faite par observation directe sur le terrain.

Des entretiens ont été menés auprès des autres protagonistes concernés par la problématique de l'habitat précaire. Il s'agit ici des acteurs non-institutionnels comme les chefs de quartiers, les chefs coutumiers, les démarcheurs pour la vente des terrains, les responsables d'ONG et associations issus des quartiers étudiés (annexe 2). Les entretiens avec ces derniers nous ont permis de reconstituer l'histoire des quartiers, les processus et les facteurs de développement ou de stagnation, les rôles de chaque acteur dans l'aménagement et l'assainissement des quartiers, etc. Comme acteurs institutionnels auprès desquels nous nous sommes rendu, il y a le MINDHDU, la CUY et les Communes Urbaines d'Arrondissement. Le but poursuivi à travers ces différents contacts, était d'avoir les informations nous permettant de connaître la nature de leurs interventions sur le terrain et, au besoin, leur stratégie.

6.3 Considérations éthiques et protection des renseignements personnels

Du fait que notre recherche s'est déroulée dans un environnement sensible où les gens ont peur de se faire dénoncer, nous avons pris soin de discuter avec cette catégorie de personnes tout en leur assurant que les informations collectées concernant leur situation familiale et professionnelle, ne seraient pas transmises à la Communauté Urbaine de Yaoundé. Et finalement, qu'elles seront utilisées exclusivement dans le cadre de la recherche

[27] Il s'agit des quartiers centraux, péricentraux et périphériques. Nous en disons plus sur le point méthodologique du chapitre 2 relatif à la première exploitation des résultats de notre enquête (point 2.1).

doctorale. Ainsi donc, les informations collectées sont confidentielles, conformément à la Loi n°91/023 du 16 décembre 1991 sur les recensements et les enquêtes statistiques au Cameroun. En effet, l'article 4 de cette loi stipule que « les renseignements individuels figurant sur tout *questionnaire d'enquête*s statistiques et ayant trait à la vie professionnelle et familiale et, *d'une manière générale, aux opinions, aux faits et comportements d'ordre privé, ne peuvent être l'objet d'aucune communication de la part du dépositaire* ». Et l'article 6 de préciser que : « *Toute personne impliquée dans la réalisation d'une enquête statistique est astreinte au* secret statistique ». C'est pour cette raison que dans cette thèse, nous n'utilisons pas les noms, encore moins les prénoms des personnes enquêtées, mais le terme neutre d' « Acteur » pour introduire les extraits de nos entretiens.

6.4 Les difficultés de l'enquête

Les difficultés sont inhérentes à tout travail de recherche. Durant le déroulement des enquêtes, nous n'avons pas été exempt de difficultés de divers ordres. Sur le plan financier, nous n'avons pas réuni toutes les ressources nécessaires pour mener à bien notre enquête. Comme autre difficultés, il est arrivé plusieurs fois que la personne de référence change d'avis en refusant de répondre aux questions, prétextant que nous étions des espions ou encore des agents communaux chargés de déterminer les maisons et les secteurs à détruire, en dépit des précautions prises tant avant l'enquête que durant celle-ci. Par ailleurs, la méfiance de la population des quartiers étudiés nous a contraint à utiliser un téléphone portable intégrant un appareil photo numérique pour les prises de vue, ceci pour éviter tout soupçon de la part de ces derniers.

En ce qui concerne les entretiens auprès des acteurs institutionnels, nous n'avons pas pu rencontrer des responsables pouvant nous fournir des informations officielles. Au ministère de l'Habitat et du Développement Urbain par exemple, nous avons été reçu par des agents qui nous ont fourni une documentation relative aux interventions de cette institution dans les quartiers à habitat précaire de Yaoundé et du Cameroun en général. À la Communauté Urbaine de Yaoundé, la situation était identique. Nous nous sommes ainsi contenté de la documentation y afférente, et des interviews accordées par ces administrations aux organes de presse, radio et télé relative à la question de l'habitat précaire. Quelques extraits ont ainsi été exploités dans le cadre de cette thèse.

7. ORGANİSATİON DE LA THÈSE

La structure de cette étude se présente en deux parties distinctes. **La première**, consacrée à la présentation de l'essaimage de l'habitat précaire dans le site de Yaoundé, montre également les différents mécanismes d'accès au sol et les carences et dangers des quartiers à habitat précaire de Yaoundé. **La deuxième partie** présente les pratiques publiques en matière d'habitat précaire et leurs limites, les stratégies des acteurs locaux des quartiers à habitat précaire, ainsi que des pistes de solution dans l'optique d'une amélioration non seulement architecturale de ces quartiers, mais aussi et surtout des conditions de vie des populations qui y vivent.

PREMIÈRE PARTIE

L'HABITAT PRÉCAIRE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ : UNE RÉALITÉ CAUCHEMARDESQUE DANS UN SITE CONTRAIGNANT

La ville de Yaoundé est devenue un champ propice au développement de l'habitat précaire. Cette situation s'explique en partie par son site très contrasté présentant des versants escarpés et des fonds de vallées marécageuses, lieux par excellence de développement de ce type d'habitat. L'objet de la première partie de cette thèse consiste à montrer l'essaimage de l'habitat précaire dans le site de Yaoundé, les différents mécanismes d'accès au sol et les dangers que présente cet l'habitat. Le chapitre 1 de cette partie montre les traits particuliers du site de Yaoundé et la mise en place du tissu urbain. Il s'agit de distinguer les dimensions du site de Yaoundé, de décrire l'extension spatiale de la ville et enfin localiser les secteurs à habitat précaire. Ensuite le chapitre 2 dégage les spécificités de l'habitat précaire au niveau des mécanismes de promotion (accès au terrain à bâtir, mobilisation des hommes et des ressources financières), et au niveau de la production proprement dite. Le chapitre 3 a pour objectif de mesurer les carences et dangers de l'habitat précaire sur l'environnement urbain de l'ensemble de la ville en général, et sur le cadre de vie et la santé des producteurs de ce type d'habitat en particulier.

CHAPİTRE 1

YAOUNDÉ : VİLLE BÂTİE SUR UN SİTE À URBANİSATİON CONTRAİGNANTE

Surnommée la ville aux sept collines[28] bien qu'elle en possède davantage, Yaoundé est située au cœur de la zone d'affleurement du complexe de base qui forme la presque totalité du substratum principalement gneissique du Cameroun (Chanpetier et Al., 1956). Marquée par une urbanisation rapide, anarchique et non maîtrisée, la ville de Yaoundé se développe ainsi sur un site « *[…]* tout en collines et en larges vallées marécageuses particulièrement sensibles (figures 7 et 8) *[…] Il s'agit en fait d'un plateau d'une altitude moyenne de 760 mètres,* profondément entaillé par un réseau hydrographique dense » (Franqueville, 1984). Résumé de façon synthétique, le site de Yaoundé peut être considéré comme « un ensemble de collines *de 600 à 750 m d'altitude, parfois nivelées en plateaux, et d'une barrière d'inselbergs […]* qui limite les bassins versants de la Sanaga et du Nyong, et qui a été profondément disséquée et découpée en collines aux versants convexes et en vallées à fond plat et souvent marécageuses (figures 8 et 9) » (Franqueville, 1987).

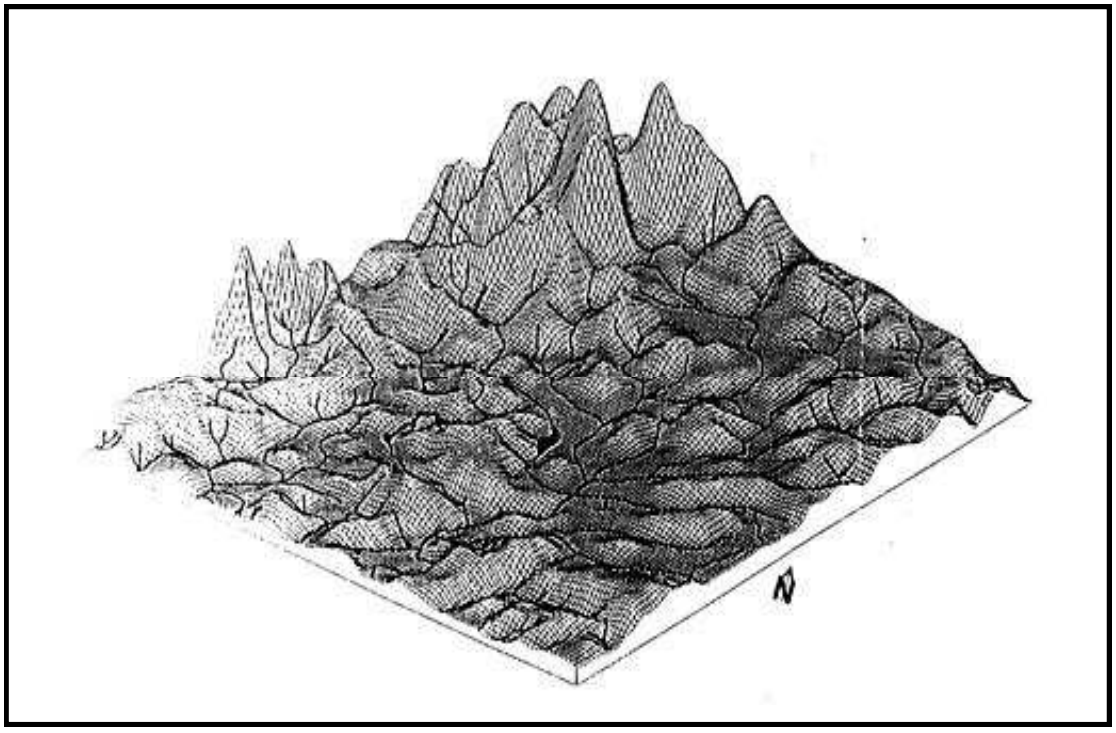


Figure 7 : Le site de Yaoundé
Source : Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé, 2008

[28] Il s'agit des Monts Nkolondom, Fébé, Mbankolo, Messa, Minloua, Akok-Ndoué et Mbekoum.

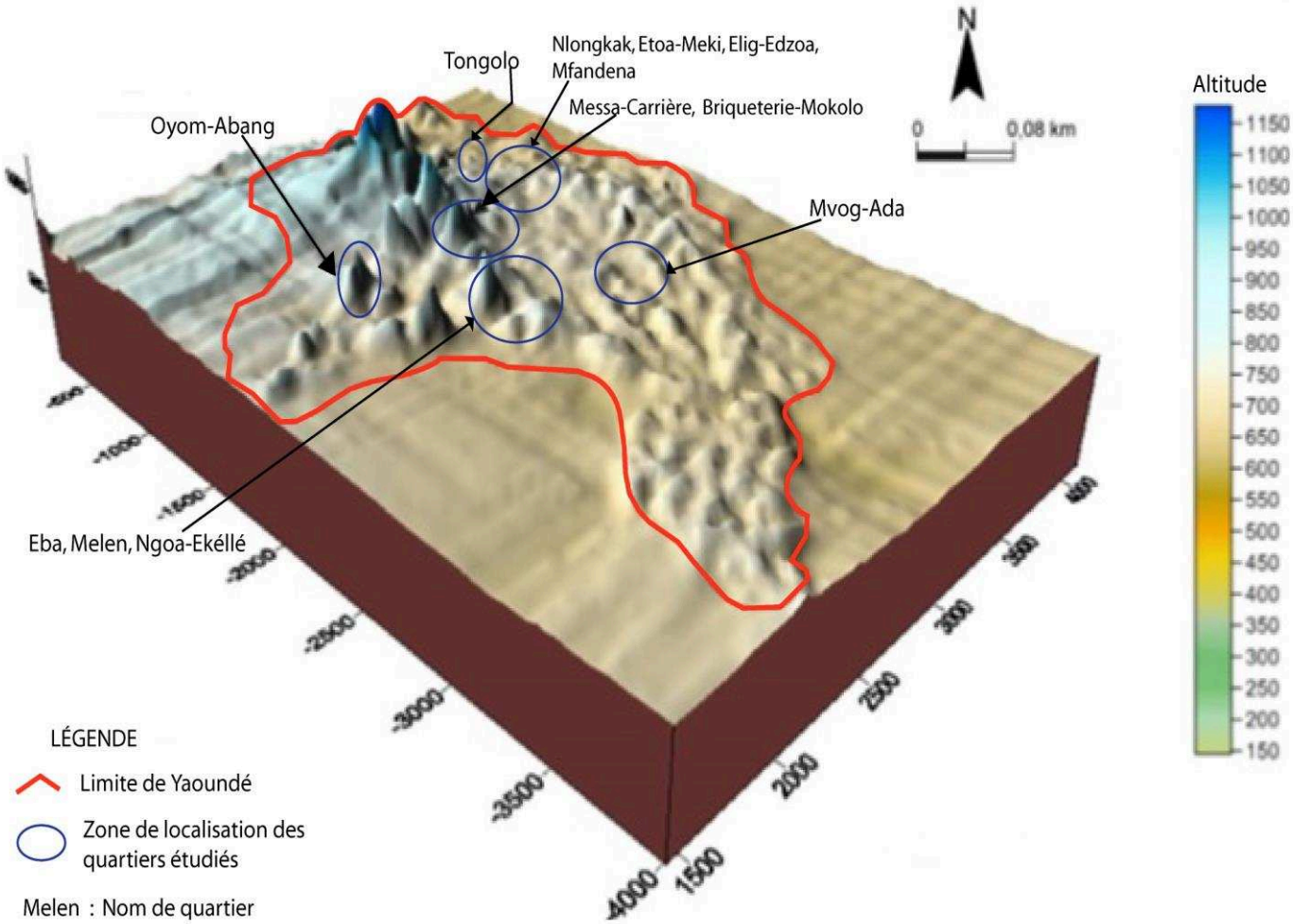


Figure 8 : Modèles numériques des terrains de la ville de Yaoundé

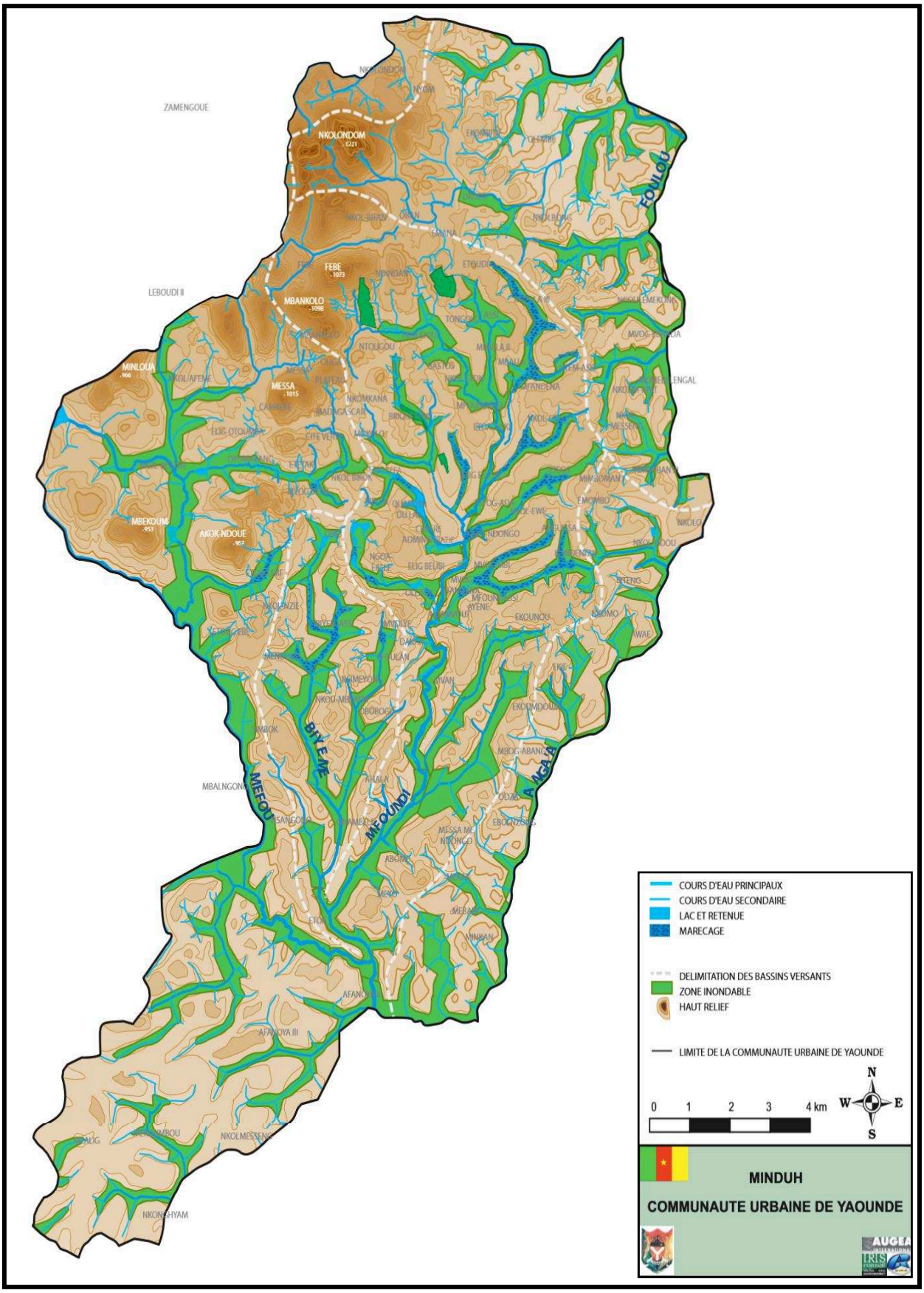


Figure 9 : Cadre orohydrographique de la ville de Yaoundé

Source : Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé, 2008

Après une observation attentive de la figure 9, l'on peut se rendre à l'évidence que le réseau hydrographique est assez dense d'où l'abondance des zones inondables, secteurs par excellence de l'implantation de l'habitat précaire dans la ville de Yaoundé. Ensuite, une partie de ce réseau prend sa source dans les hauts reliefs du nord-ouest, puis se repend dans le reste de l'espace urbain.

Nous nous proposons dans ce chapitre de montrer les traits particuliers du site de Yaoundé et la mise en place du tissu urbain. Il s'agit de distinguer les dimensions du site de Yaoundé, décrire l'extension spatiale de la ville et enfin localiser les secteurs à habitat précaire.

1.1 LES UNİTÉS MORPHOLOGİQUES DU SİTE DE YAOUNDÉ

1.1.1 LES SOMMETS D'İNTERFLUVES

La ville de Yaoundé est disséquée en interfluves aux versants généralement convexes. En effet, elle est surplombée à l'ouest et au nord-ouest par une zone de hautes collines culminant à près de 1100 m sur le pourtour du plateau de Yaoundé. Ces hauteurs font partie du massif de cette ville (Kueté, 1977). La barrière d'inselbergs au nord-ouest se compose de monts isolés qui font partie d'un bourrelet profondément démantelé. Leurs versants qui bordent la dépression de Zamengoé ont des pentes très accusées, estimées à 40 % en moyenne par Assongmo (2002). Ils gardent un tracé presque rectiligne sur toute leur longueur. Par contre, les versants du côté oriental de ces inselbergs ont des pentes plus modérées, et c'est d'ailleurs là que l'urbanisation, le plus souvent anarchique, entame son extension. Les sommets des interfluves allongés forment donc des plateaux secondaires peu étendus. Il s'agit au nord des plateaux de Ndindan, de Jamot, de Bastos et celui de Mfandena ; au centre, des plateaux Atemengué, de Mvolyé-Obobogo, du centre administratif, du centre commercial, d'Essos, de la Briqueterie, de Tsinga ; à l'ouest, des plateaux de Mvog-Béti, d'Etoug-Ebé et de Nsiméyong et à l'est, des plateaux de Kondengui, d'Ekounou, de Nkomo, d'Odza, d'Ekoumdoum. Les hauts reliefs forment ainsi une ligne d'environ 8 km du nord vers le sud, qui cerne la ville dans sa partie nord-ouest (figures 8 et 9) et influence l'orientation de l'urbanisation de deux manières : par leur présence, ils constituent une véritable barrière à l'avancée du front urbain ; et l'obstacle qu'ils opposent à l'implantation urbaine se traduit par une augmentation des pressions foncières dans les zones plus facilement urbanisables (Assako Assako, 1998). Hormis ces hauts reliefs, il existe sur le site de l'agglomération des lignes de crêtes secondaires qui limitent les petits bassins versants.

1.1.2 LES ZONES ESCARPÉES

L'ensemble du site de Yaoundé présente des zones escarpées classées en quatre groupes : les zones dont les pentes sont inférieures à 5 %, celles dont les pentes sont comprises entre 5 et 10 %, celles dont les pentes sont comprises entre 10 et 20 %, et enfin celles qui ont des pentes supérieures à 20 % (tableau 1). Considérant comme critère de classement le fait qu'une zone soit aedificandi ou non-aedificandi, l'analyse topographique et les observations de terrain faites par Bemmo et Al. (1998) permettent de distinguer deux principales zones à Yaoundé :

- Les zones non constructibles, couvrant les secteurs de faibles pentes en fonds de vallées généralement inondables, inférieures ou égales à 5 %, et les zones de fortes pentes (pentes supérieures à 15 %) constituant le siège permanent des érosions et des éboulements.
- Les zones constructibles urbanisables, dont les pentes sont comprises entre 5 et 15 %.

Tableau 1 : Classes de pente dans la ville de Yaoundé

Classes de pente	Pourcentage	Pourcentage cumulé
0-3 %	11	11
3-5 %	15	26
5-10 %	19	45
10-15 %	26	71
15-20 %	13	84
20 % et plus	16	100

Source : SDAU, 2001

Au total, 55 %[29] de la superficie de la ville de Yaoundé se trouve dans des zones à risque, et dont l'aménagement dans l'ensemble nécessite des travaux de terrassement ou de remblaiement dont les coûts sont considérablement élevés. Ce pourcentage est proche de celui de Tchotsoua (1994), qui estime que 53 % de la superficie de la ville de Yaoundé présente des pentes escarpées contraignantes (pentes supérieures à 15 % sur les versants et inférieures ou égales à 1,5 % dans les talwegs). Les estimations de 1994 de Tchotsoua et celles de 2001 du SDAU ne sont certainement plus les mêmes de nos jours, car elles devraient intégrer les extensions de la périphérie et sans doute des pourcentages plus importants pour les zones inondables et escarpées. Cette situation rend leur exploitation et leur mise en valeur

[29] Les zones ayant des pentes comprises entre 0 et 5 % constituent 26 % de la superficie de la ville, et celles ayant des pentes comprises entre 15 et plus de 20 % constituent 29 % de la superficie de la ville, ce qui fait un total de 55 % de la superficie de la ville qui est située dans des zones en principe non-constructibles.

contraignantes. Malheureusement, ce sont sur ces pentes que se développent de nombreux quartiers à habitat précaire (photos 1 et 2), avec une population sans cesse croissante. Parmi les quartiers étudiés, plusieurs sont effectivement installés sur des pentes. Ce sont : Ngoa-Ekélé, Messa-Carrière, Oyom-Abang, Mvog-Beti, Melen et Etoa-Meki (figure 10).

Les zones de forte pente posent le problème de l'instabilité des terrains. Constituées de sols ferralitiques, elles sont généralement l'objet d'une érosion de grande ampleur, notamment lors de fortes pluies. Cette érosion se transforme souvent en de véritables glissements de terrain[30]. Ces mouvements se trouvent aggravés par l'action humaine qui, décapant le couvert végétal, accroît le ruissellement diffus.

[30] Voir Chapitre 3 de la thèse, au point 3.2 portant sur les dangers de l'habitat précaire dans le site de Yaoundé.

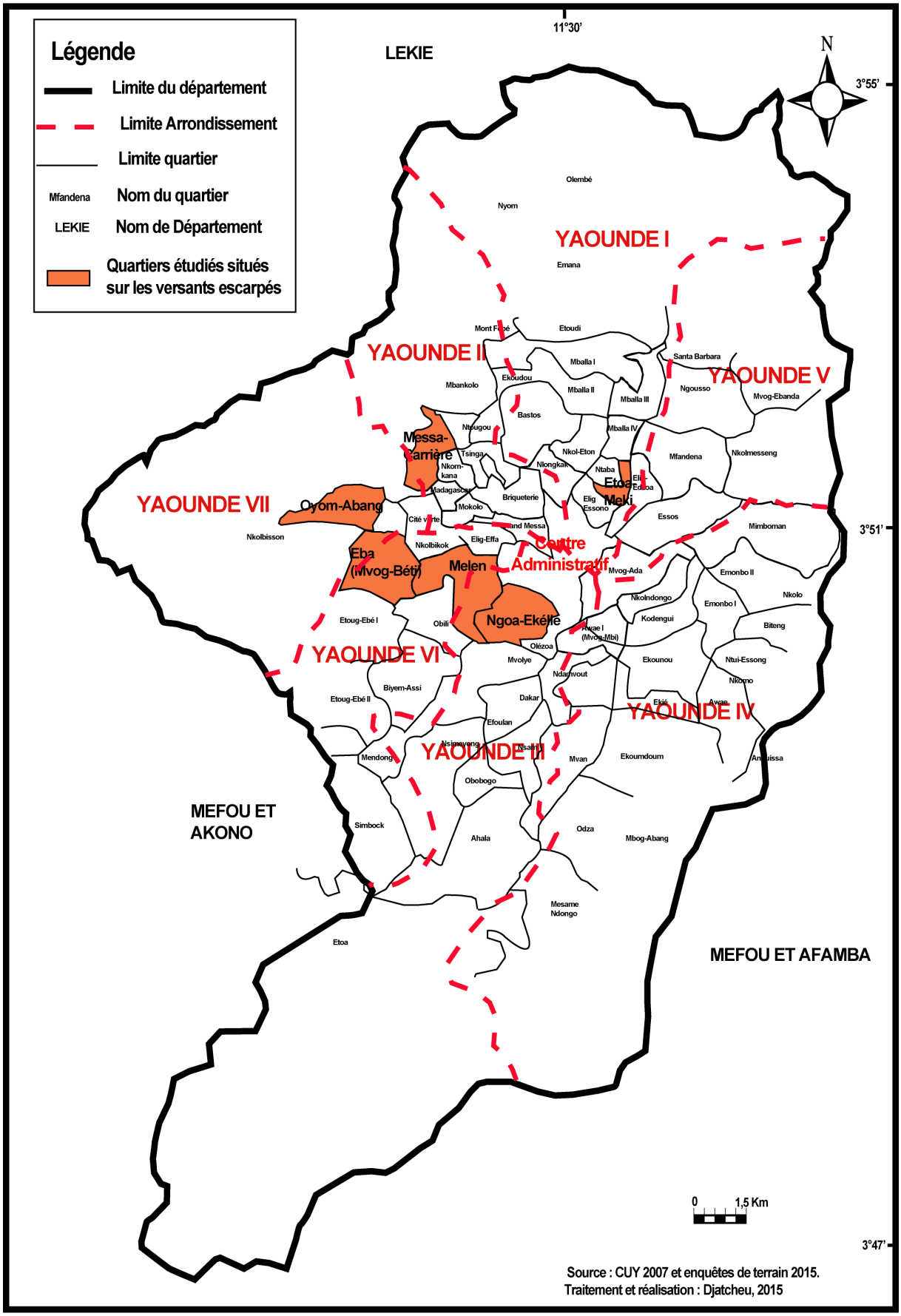
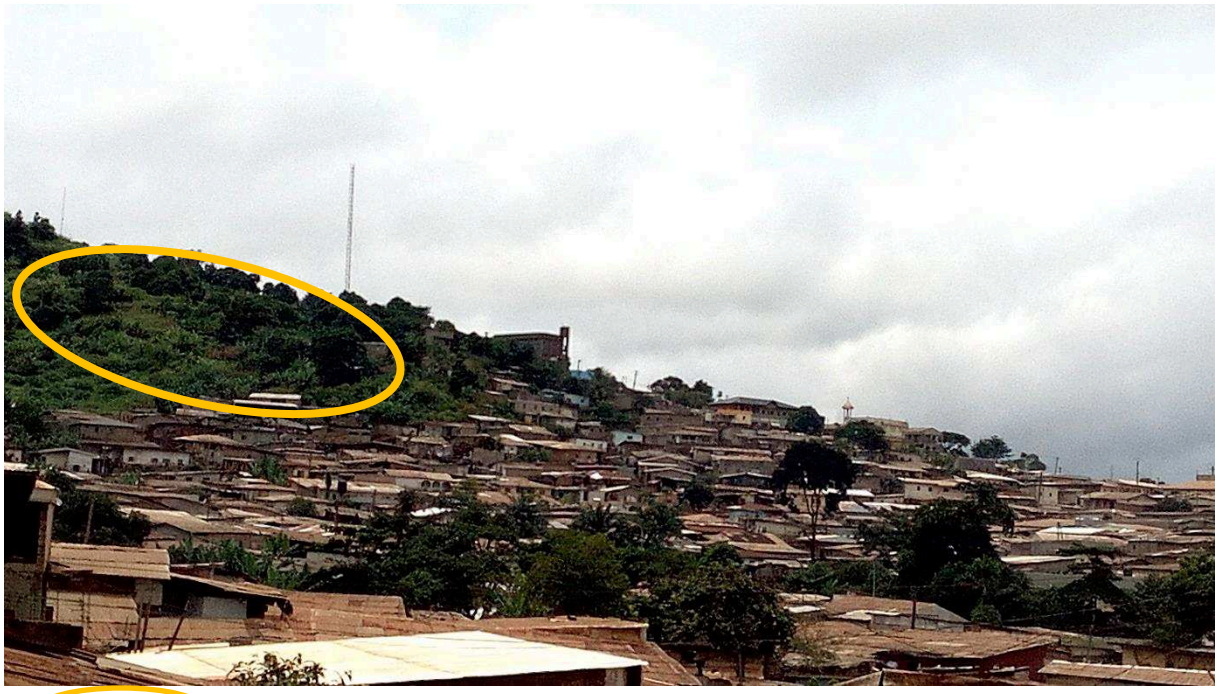


Figure 10 : Les quartiers étudiés situés sur des versants escarpés

Photo 1 : Vue de l'occupation jusqu'au sommet d'un mont à Eba © Djatcheu, août 2015



Barrière s'inselbergs

Photo 2: Vue d'un mont à Messa-Carrière dont l'occupation est interrompue par la barrière d'inselbergs © Djatcheu, juin 2015

Sur la photo 1, on aperçoit une colonisation totale des versants des collines. Les arbres qui ne sont pas déracinés servent à la stabilisation des sols à travers leurs racines qui les maintiennent. Par contre sur la photo 2, la colonisation des versants est stoppée nette par une barrière d'inselbergs.

1.1.3 LES BAS-FONDS

Les bas-fonds de la ville de Yaoundé correspondent en fait à des zones hydromorphes et marécageuses. D'après Assako (1998), « *[…] les vallées occupent près de 20 %* de la superficie totale de Yaoundé et, reliées bout à bout, elles formeraient un couloir de 30 km de long sur 20 km de large, soit 600 km². Ces zones présentent une consistance pédologique

quasi nulle. Elles sont constituées de s*ols hydromorphes retenant jusqu'à 45 l d'eau pour 100* g de terrain. Leur urbanisation nécessite des aménagements particulièrement coûteux : remblais, construction des murs de protection des berges, etc. ». Les bas-fonds marécageux de la ville de Yaoundé ont généralement des pentes inférieures à 5 %. Leur morphologie est telle que les eaux ne peuvent plus creuser en profondeur. En ce qui concerne leur profil topographique, le nord et le centre de l'espace urbain de Yaoundé sont marqués par la présence de vallées en gorges, tandis qu'au sud, les vallées sont considérablement plus élargies (figure 11). Ainsi donc, Assongmo (2002), estime que « tous les bas-fonds de Yaoundé présentent globalement des versants convexo-concaves le plus souvent dissymétriques, et une partie marécageuse stricto sensu sur laquelle coulent les cours *d'eau* ». Ces bas-fonds sont aujourd'hui totalement conquis par l'habitat précaire.

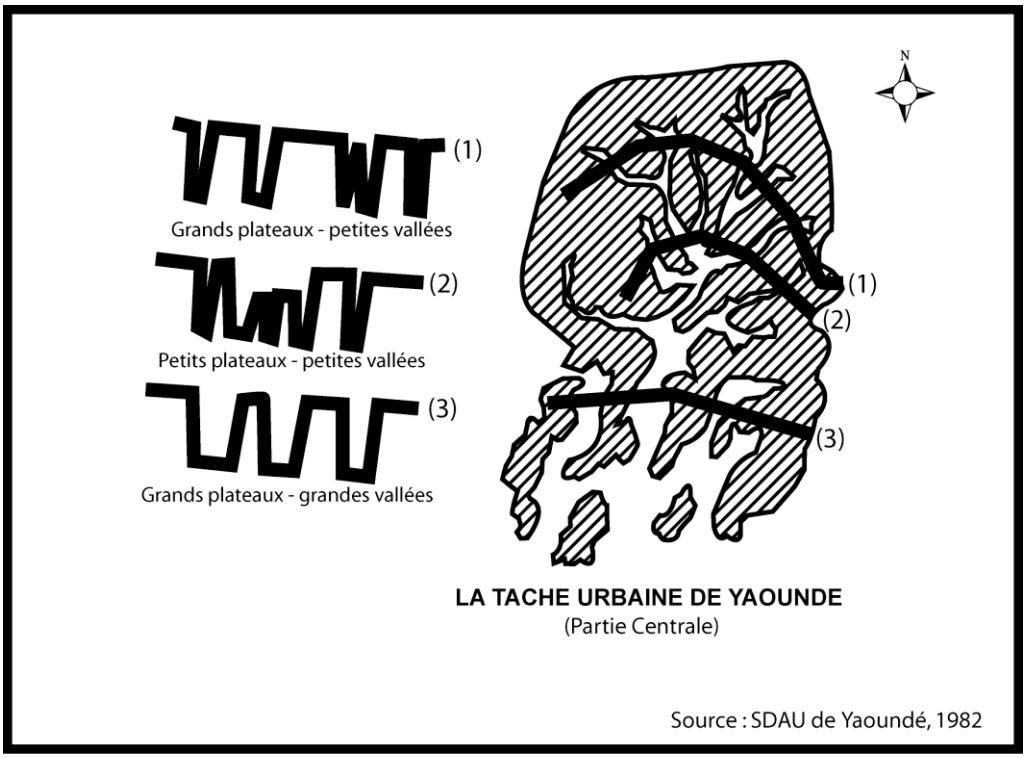


Figure 11 : Coupes schématiques du relief de l'agglomération de Yaoundé

Du fait de la pression foncière, les bas-fonds de Yaoundé sont soumis à une forte urbanisation avec la mise en place des habitations anarchiques (photos 3 et 4) sous le regard passif des pouvoirs publics, et nonobstant le caractère très insalubre et répulsif de ces milieux. On assiste alors à de très fortes densités du bâti et l'absence d'un système de drainage adéquat. C'est le cas des quartiers[31] Mvog-Ada, Briqueterie-Mokolo, Mfandena, Nlongkak,

[31] Nous précisons que parmi ces quartiers, certains comme Nlongkak présentent des secteurs avec des pentes assez raides, mais du fait de la dominance des bas-fonds, nous avons choisi les classer dans cette catégorie.

Elig-Edzoa et Tongolo; mais aussi de Ngoa-Ekéllé, Etoa-Meki et de Melen qui se prolongent également vers les bas-fonds de leurs sites respectifs (figure 12).

Photo 3 : Vue de l'occupation d'un bas-fond à Etoa-Méki © Djatcheu, juin 2015

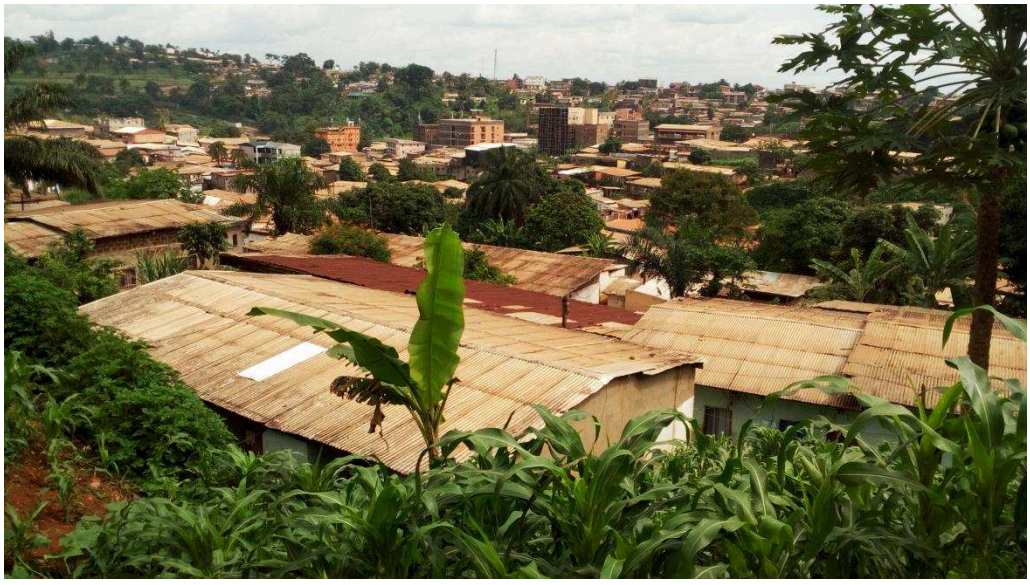


Photo 4 : Vue de l'occupation d'un bas-fond à Ngoa-Ekellé © Djatcheu, juillet 2015

Sur les photos 3 et 4, nous apercevons quelques résidus de la végétation préexistante dans ces sites de bas-fond. La destruction de la végétation, puis l'implantation des constructions sont un témoignage de l'urbanisation totale y compris les interstices des quartiers de la ville de Yaoundé.

La ville de Yaoundé présente ainsi trois unités morphologiques dont deux favorables à l'implantation de l'habitat précaire. En effet, l'acquisition des terrains sur les versants escarpés et les fonds de vallées marécageuses se fait de façon informelle, car l'État considère ces espaces comme étant non-aedificandi et ne peut donc pas y délivrer un titre de propriété. Les populations à faible revenus (qui sont majoritaires) vont y acquérir des parcelles et s'y installer.

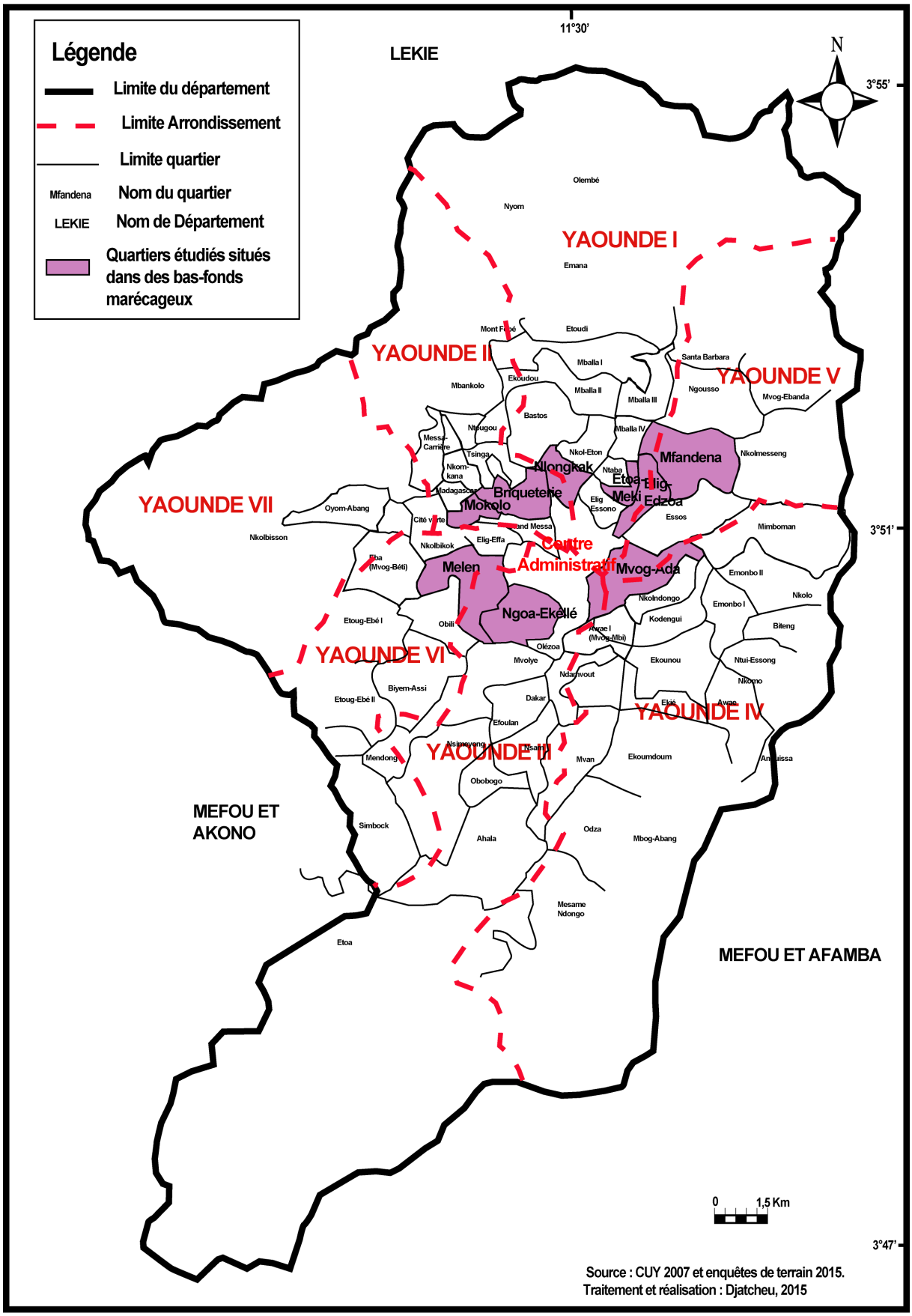


Figure 12 : Les quartiers étudiés situés dans les bas-fonds marécageux

1.2 LA CROÏSSANCE İNCONTRÔLÉE DE L'ESPACE URBAİN DE YAOUNDÉ

Occupant au début du XX^{e} siècle les interfluves bien drainés et bien ventilés de son site, la ville de Yaoundé a depuis lors véritablement évolué sur le plan spatial, détruisant dans son avancée la végétation forestière originelle. L'évolution spatiale de la ville de Yaoundé s'est faite en plusieurs étapes.

1.2.1 LES ÉTAPES DE LA CROÏSSANCE SPATİALE DE LA VİLLE

Avant l'arrivée des explorateurs allemands dans la seconde moitié du XIX^{e} siècle, le site actuel de Yaoundé était déjà habité par les Pygmées, ensuite par les Bané et les Ewondo[32], du groupe ethnique Béti qui l'ont occupé jusqu'en 1790 (Mveng, 1963 ; Essomba, 1992). Ces peuples se sont installés et ont formé des petits villages. D'après les travaux de Laburthe-Tolra (1977), Kund, chef militaire allemand, écrit que « *les villages prennent de l'*importance. Entre les villages, la forêt fait de plus en plus de place aux jardins et aux plantations ». Dans les commentaires de la carte, qu'il dresse en 1888, en dehors de la "forêt primaire inhabitée", il distingue avec des "installations sporadiques et villages isolés en forêt primaire", les "agglomérations contiguës fortement peuplées" dont "Epsumb" (Yaoundé) fait partie (Laburthe-Tolra, 1981). Pour Zenker[33] - qui confirme cette description – « le pays des Yaunde est abondamment peuplé, ses villages sont installés sur de grands espaces dégagés où 10, 20 *jusqu'*à 50 huttes *s'*élèvent près de celle du chef, la plus grande ». Sur la base de ces indications, Franqueville (1988) évalue la population entre 2400 et 2700 habitants répartis sur 50 km^{2}.

De nombreuses pistes parcouraient déjà le site de tous sens, comme nous le montre le plan établi par Zenker d'après Laburthe (1970) (figure 13). Ces pistes relient les hameaux et les cases. Il faut dire que la configuration des pistes précoloniales constitue un sujet d'étonnement, car elle correspond presque totalement à l'organisation actuelle du réseau viaire. Rejetés hors du périmètre administratif colonial (le poste fortifié allemand ou Yaunde Station), les quartiers réservés spécialement à l'habitat des indigènes trop pauvres vont se développer dans l'indifférence générale. En effet, la construction du poste militaire terminée, les chefs militaires allemands Kund et Tappenbeck élaborent un plan de la ville : constitution

[32] Les travaux de Laburthe-Tolra (1977) ont permis de dater, avec une bonne précision, les premières occupations. Les bané (bënë) occupent le site jusqu'en 1790 après avoir été les premiers des Béti à traverser la Sanaga entre 1640 et 1725. Les Ewondo ne la traverseront que beaucoup plus tard entre 1725 et 1750 pour occuper le site de Yaoundé un siècle durant jusqu'à l'arrivée des Allemands en 1887 (expédition de Kund et de Tappenbeck).

[33] Zenker fut un botaniste allemand qui avait été pendant six ans le chef de la "Yaunde Station" (1889-1895).

d’un espace proprement allemand appelé "Territoire impérial" et rejet des populations locales à l’extérieur du périmètre tracé. Ce tracé autoritaire constitue les prémices de l’urbanisme ségrégatif à Yaoundé. L’administration française qui s’installe après la Première Guerre Mondiale s’emploie à renforcer la ségrégation spatiale instaurée par l’administration allemande. Ainsi, en 1923, prétextant l’instauration de mesures d’hygiène, l’administration française transfère vers l’extérieur toutes les cases habitées par les Noirs et invite les Européens à ne pas laisser se former des villages indigènes aux alentours de leurs maisons (Medou, 1973).

Sous cette administration, le centre administratif prend de l’ampleur. Édifié sur la colline, ce centre, à sa création en 1889, était un modeste poste de cinq cases qui va s’agrandir progressivement (Morgen, 1893). En 1934, les militaires quittent le centre administratif pour s’installer sur le plateau Atemengué, actuel Quartier Général. Les missionnaires catholiques et protestants qui arrivent à Yaoundé s’installent respectivement sur les collines de Mvolyé au sud-ouest, et Etoa-Meki au nord-est de la ville.

Jusqu’en 1940, les maisons de commerce et le marché indigène s’établissent près de la gare dans la vallée de l’Ekozoa, l’actuel boulevard du 20 Mai. Cet endroit deviendra plus tard le centre commerçant. Il va s’en suivre un modèle de développement en tâche d’huile, notamment sur les interfluves qui parsèment la ville (figure 14). II a fallu attendre 1948 pour que la ville admette timidement dans son périmètre les « villages indigènes », et 1956 pour qu’elle les intègre réellement tous, reconnaissant ainsi leur appartenance urbaine (Franqueville, 1984). Rejetés hors du périmètre administratif, les quartiers réservés spécialement à l’habitat des indigènes trop pauvres vont se développer dans l’indifférence technique totale.

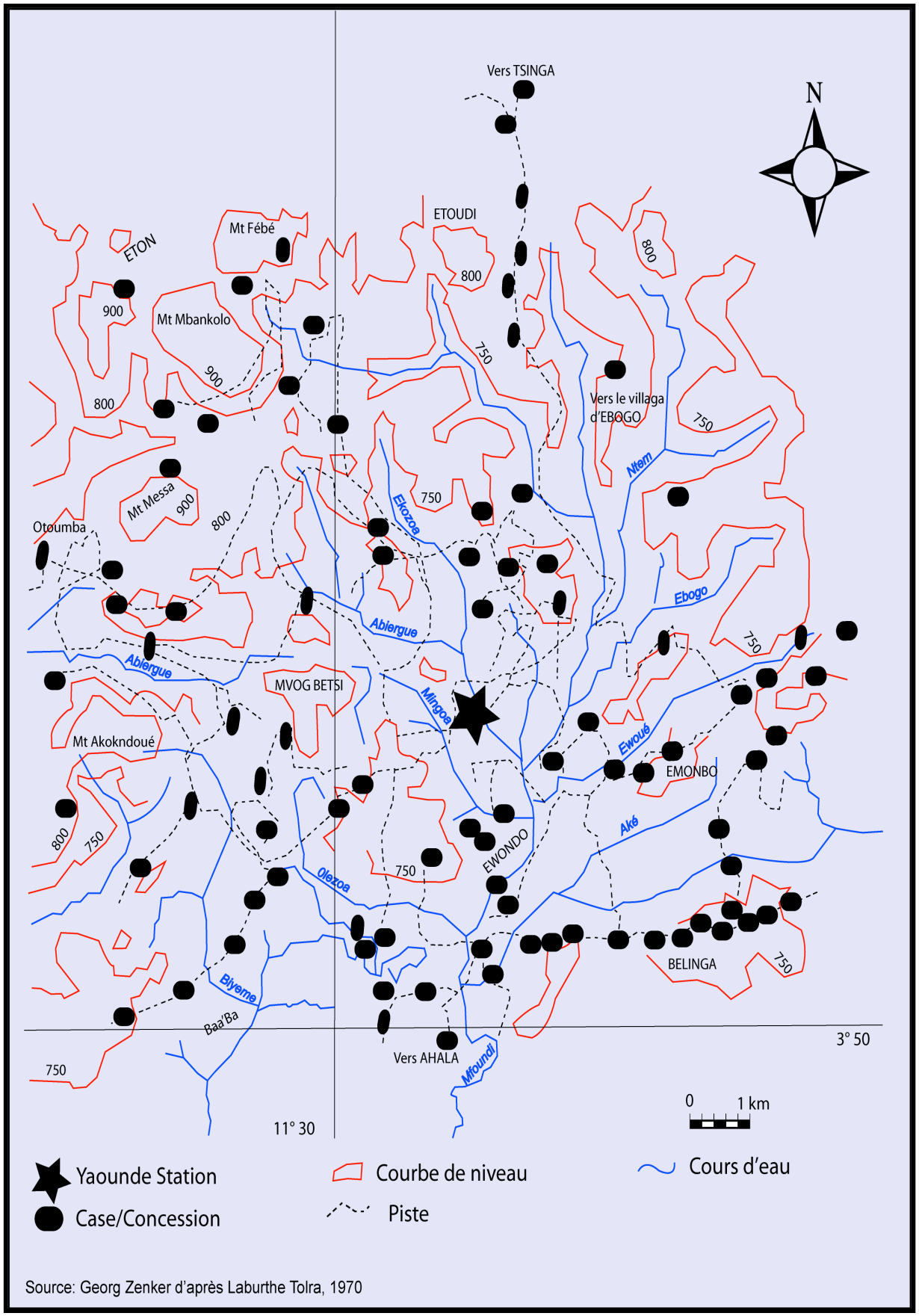


Figure 13 : Les prémices de l'extension spatiale de Yaoundé après l'arrivée des Allemands en 1889

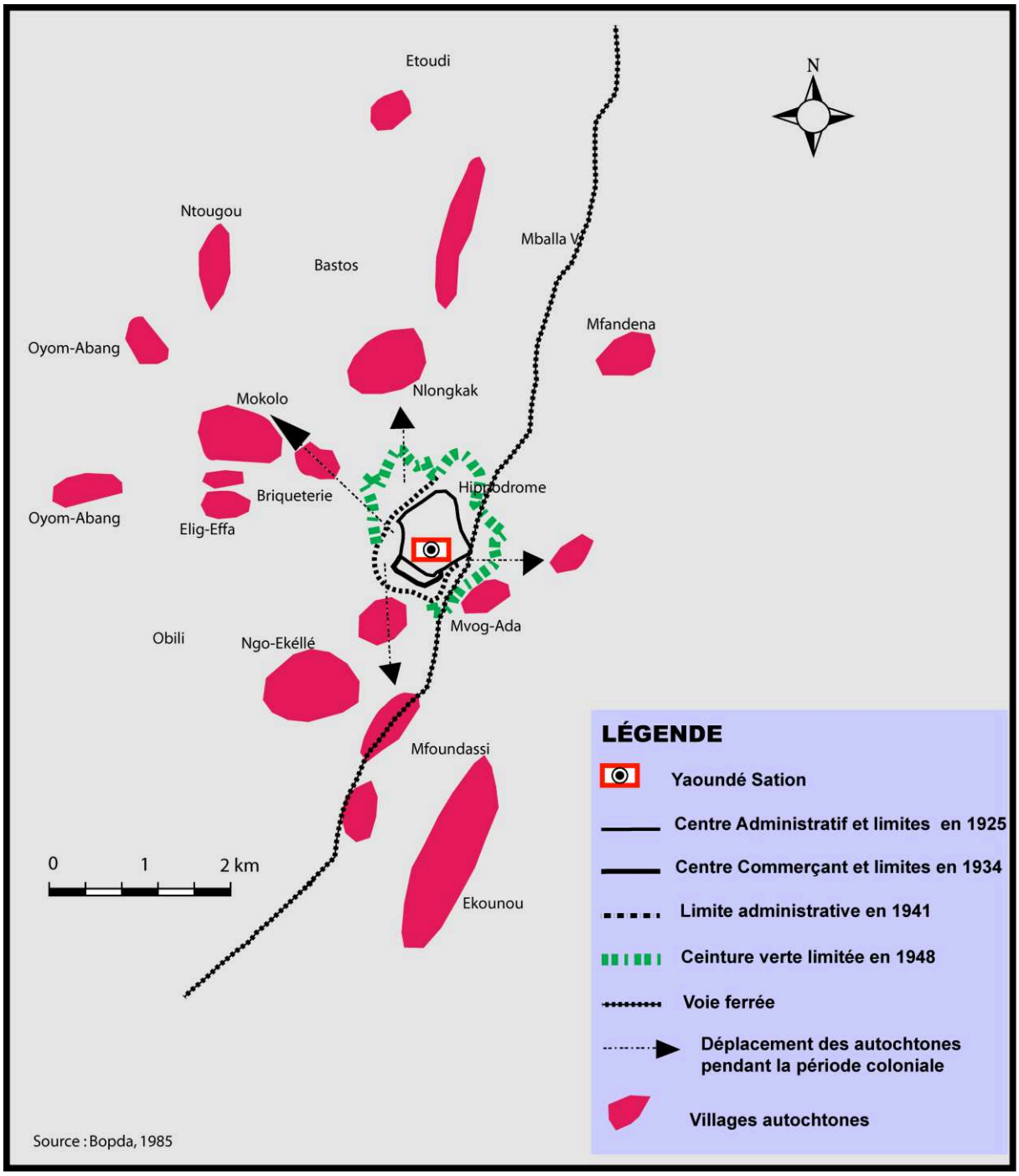


Figure 14 : L'"urbanisme" ségrégatif de Yaoundé durant la période coloniale

Les bases de l'occupation spatiale de la ville de Yaoundé sont ainsi disposées. Somme toute, le modèle d'urbanisme colonial sous prétexte d'hygiénisme va générer le caractère ségrégatif de l'habitat et des quartiers, en imposant sa trame qui persiste aujourd'hui encore dans la plupart des agglomérations africaines (Ondo Ossa, 1994). C'est suivant ces bases et principes que va éclore et évoluer la ville. Cette évolution s'est faite en trois étapes (figure 15). Nous avons tout d'abord l'urbanisation des crêtes, espaces très convoités, car proches de

la plupart des services urbains, ensuite l'expansion de l'urbanisation des crêtes suivant les voies de communication et enfin l'urbanisation de tout le site, y compris les parties en principe non-constructibles.

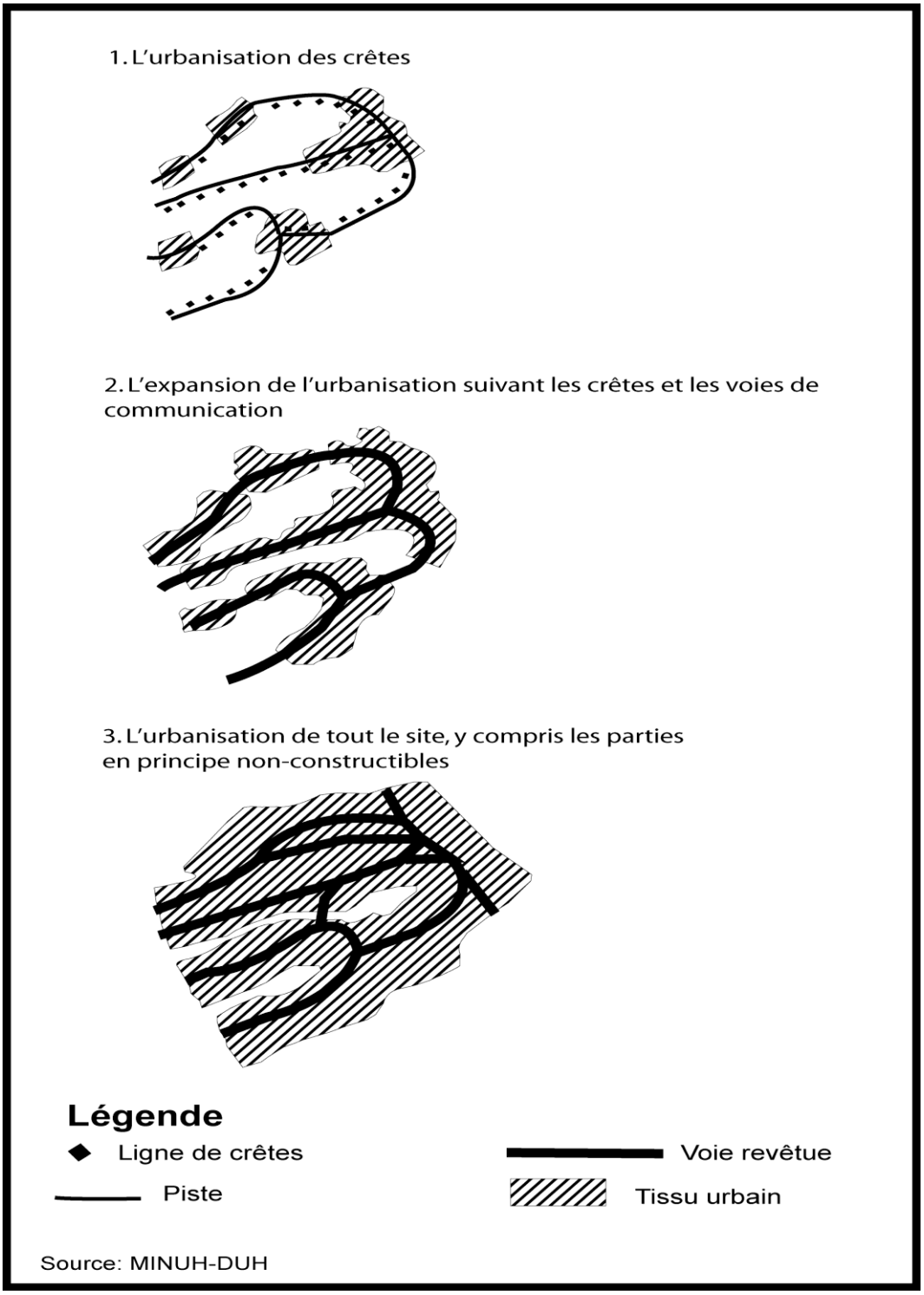


Figure 15 : Le mode d'urbanisation et ses étapes
Source : MINUH-DUH, cité par Assongmo, (2002)

1.2.1.1 L'urbanisation des crêtes

Le modèle de développement "collinaire" de la période coloniale qui avait consacré la répartition de l'espace yaoundéen en quartiers fonctionnels, va être prolongé par les nouvelles autorités camerounaises. La ville qui connaîtra ainsi une croissance accélérée, n'aura pas à la base, une politique de développement clairement définie (Nguendo Y., 2008). En effet, au lendemain de l'indépendance, d'autres quartiers et grandes emprises se font jour, notamment sur les crêtes de la ville. L'occupation des crêtes marque ainsi l'amorce du processus d'urbanisation proprement dit dans la ville de Yaoundé. Il faut dire que les crêtes, en dehors de leur position stratégique d'altitude qui permet aux occupants d'avoir une vue d'ensemble sur une bonne partie de la ville, ont l'avantage d'être bien ventilées et bien drainées. On constate sur la cartographie de la ville de Yaoundé faite par Zenker d'après Laburthe (1977), qu'entre 1889 et 1965, des petites concessions appelées « mvog » se sont installées sur les interfluves. Franqueville (1984) affirme que c'est à partir de ces concessions que l'espace a été progressivement défriché, puis occupé (figure 16). Les traces de l'existence précoloniale de ces villages apparaissent dans les documents allemands[34]. Il s'agissait en fait de hameaux abritant les membres d'une même famille et établis de préférence sur les hauteurs. Ainsi, les collines seront-elles désignées, de même que les quartiers qu'elles porteront, par les noms des clans ou des chefs de clans : Mvog-Ada, Mvog-Mbi, Mvog-Betsi, Mvog-Atangana Mbala, Nkol-Ndongo, Elig-Belibi, Elig-Effa, Elig-Essono.

[34] Franqueville, Ibidem.

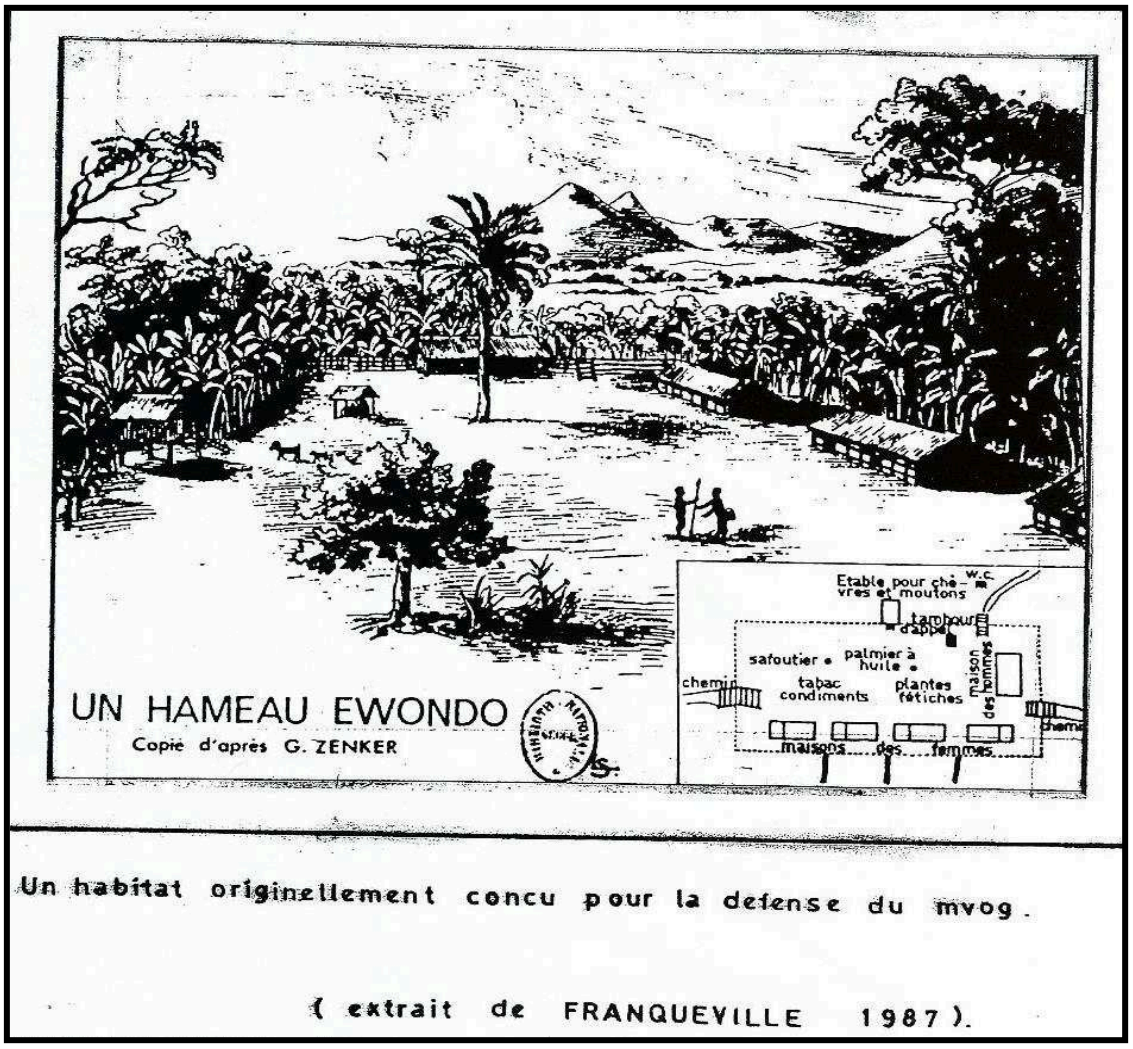


Figure 16 : Une concession Ewondo à la fin du XIX^{ème} siècle
Source : Franqueville A. (1987)

On aperçoit sur la figure 16 un espace défriché et aménagé en hameau, bordé par une végétation. D'après le plan descriptif de ce hameau, l'on remarque la présence des maisons des femmes (quatre), de la maison du chef de la concession, d'une cheminée, d'une étable pour moutons et chèvres, d'un safoutier, d'un palmier à huile, d'un espace de culture du tabac et des condiments, d'un WC à l'écart de la concession, et d'une rue desservant cette dernière. Cette organisation montre qu'il était facile pour ces populations de construire sur les interfluves.

Au cours de cette première phase d'urbanisation, l'occupation du site laisse encore entre les hameaux de très larges espaces libres sur lesquels les populations se consacrent largement à l'agriculture.

1.2.1.2 L'évolution de l'urbanisation des crêtes suivant les voies de communication

Les axes routiers décrivent de larges courbes pour s'adapter aux sommets des interfluves et joindre les points les plus hauts des différentes collines en évitant les bas-fonds

marécageux, ce qui allonge considérablement les trajets. On conçoit qu'une telle disposition du réseau routier ne soit pas sans répercussions sur l'animation de la ville. En effet, épousant le tracé des routes, les quartiers se sont d'abord développés linéairement, puis ont débordé peu à peu sur les flancs des collines, sans atteindre les bas-fonds. Ces quartiers sont soit d'appartenance Bané (sud et est de Yaoundé), soit d'appartenance Ewondo, et c'est de toute évidence que les immigrés en provenance de ces zones ethniques s'y dirigeront. L'installation de ces nouveaux venus se situe d'abord le long des routes d'accès et au plus près du centre urbain, source des emplois recherchés. Ainsi, se peuplent les quartiers de Mvog-Mbi et Mvog-Ada et Nkondongo. Au sud-est, Ekounou reçoit les Bané accueillis par leurs « frères » etc. (Franqueville, 1984). Cette forme d'urbanisation des crêtes suivant les voies de communication montre le caractère répulsif des bas-fonds, puisque les citadins n'ont encore aucun désir de s'y installer.

1.2.1.3 L'urbanisation de tout le site, y compris les parties non-constructibles

Le développement spatial de la ville s'effectue au gré du dynamisme des mouvements d'immigration qui l'alimentent. On se rapproche d'une occupation complète du site urbain, selon les modalités qui doivent plus à l'initiative populaire, qu'à un urbanisme contrôlé et réglementaire. De fait, les migrants de plus en plus nombreux qui affluent des campagnes sont accueillis par leurs proches plus anciennement établis. Ceux-ci ont à charge non seulement de leur offrir un toit et le couvert, mais aussi de les aider à s'intégrer dans la nouvelle société urbaine. L'élément important, après l'emploi étant le logement, les néo-citadins se lancent à la recherche de parcelles pour construire. Les cases qui se sont donc multipliées autour du noyau originel situé au sommet des interfluves, ont dévalé les pentes et, à mesure que la place devenait rare, se sont établies jusqu'aux fonds de vallées marécageuses où elles rejoignent celles du quartier voisin. Ainsi, en est-il pour les quartiers de Mvog-Ada et Mvog-Mbi, tous réunis en un seul ensemble, ou pour Mokolo et Briqueterie, Madagascar et Nkomkana. En effet, les espaces encore inoccupés des interfluves étant vendus à des prix relativement élevés, les nouveaux migrants remplissent systématiquement les versants des collines et les bas-fonds, espaces encore vides. L'habitat s'impose d'abord sur les interfluves peu pentus et peu à peu, il déborde le haut des collines, s'étend sur les pentes et finit par conquérir tout le versant.

Dans le quartier péricentral Nlongkak 1b par exemple, nous faisons le constat selon lequel les maisons qu'on peut qualifier des plus anciennes du quartier sont situées sur les pentes, et les plus récentes, dans les bas-fonds inondables. Avant 1970, seuls les interfluves

étaient occupés. Entre 1970 et 1980, l'habitat précaire commence à s'installer sur les pentes, les bas-fonds inondables étant encore non-occupés. Les producteurs de l'habitat précaire de Nlongkak 1b qui ont installé leurs maisons sur les pentes à cette époque craignaient les inondations, et voulaient également être plus proche des principales servitudes du quartier. Dès 1980, la presque totalité des maisons est mise en place, comme nous pouvons l'observer sur la figure 17 avec l'occupation des bas-fonds inondables.

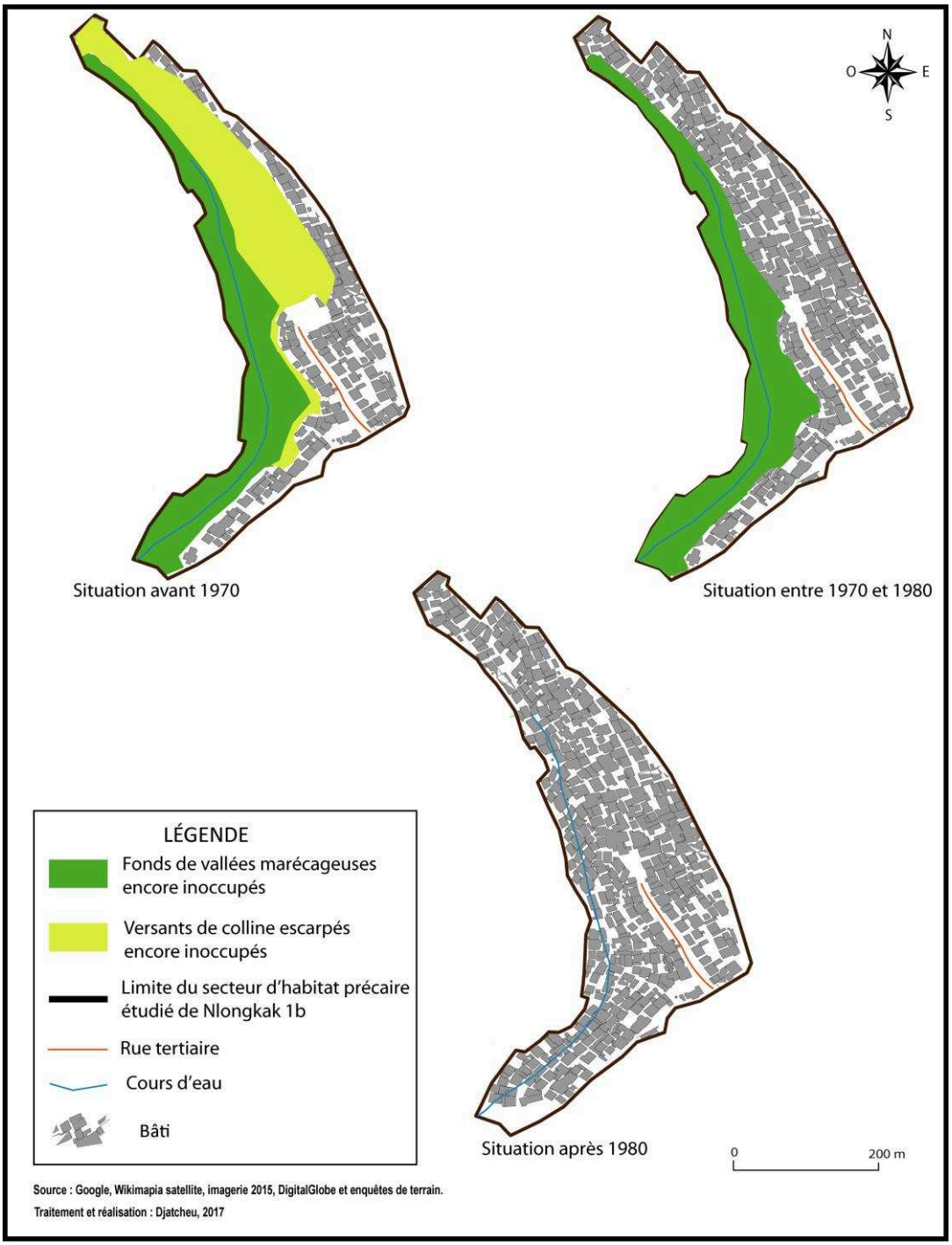


Figure 17 : Occupation par étapes des versants escarpés et des bas-fonds à Nlongkak 1b

Dans les autres quartiers à habitat précaire étudiés, c'est presque le même processus, et seules les pentes supérieures à 20 % ne sont pas occupées. L'habitat y souligne la corniche supérieure des cirques, marquant ainsi le seuil au-delà duquel aucune construction n'est plus possible à moins d'investissements considérables en travaux de soutènement et d'évacuation des eaux pluviales. Cette occupation se fait jusqu'aux limites des lits des cours d'eau, espaces en principe non-constructibles.

Il est donc évident que c'est l'accroissement de la population qui explique cette situation. Avec cette urbanisation totale, les anciens villages perdent ainsi leur caractère rural (figure 18). Dans le contexte de forte pression démographique et de spéculation foncière, la population de Yaoundé s'est affranchie des contraintes du site, rompant avec le déterminisme physique, sans se préoccuper des conséquences sur l'ensemble de l'espace urbanisé.

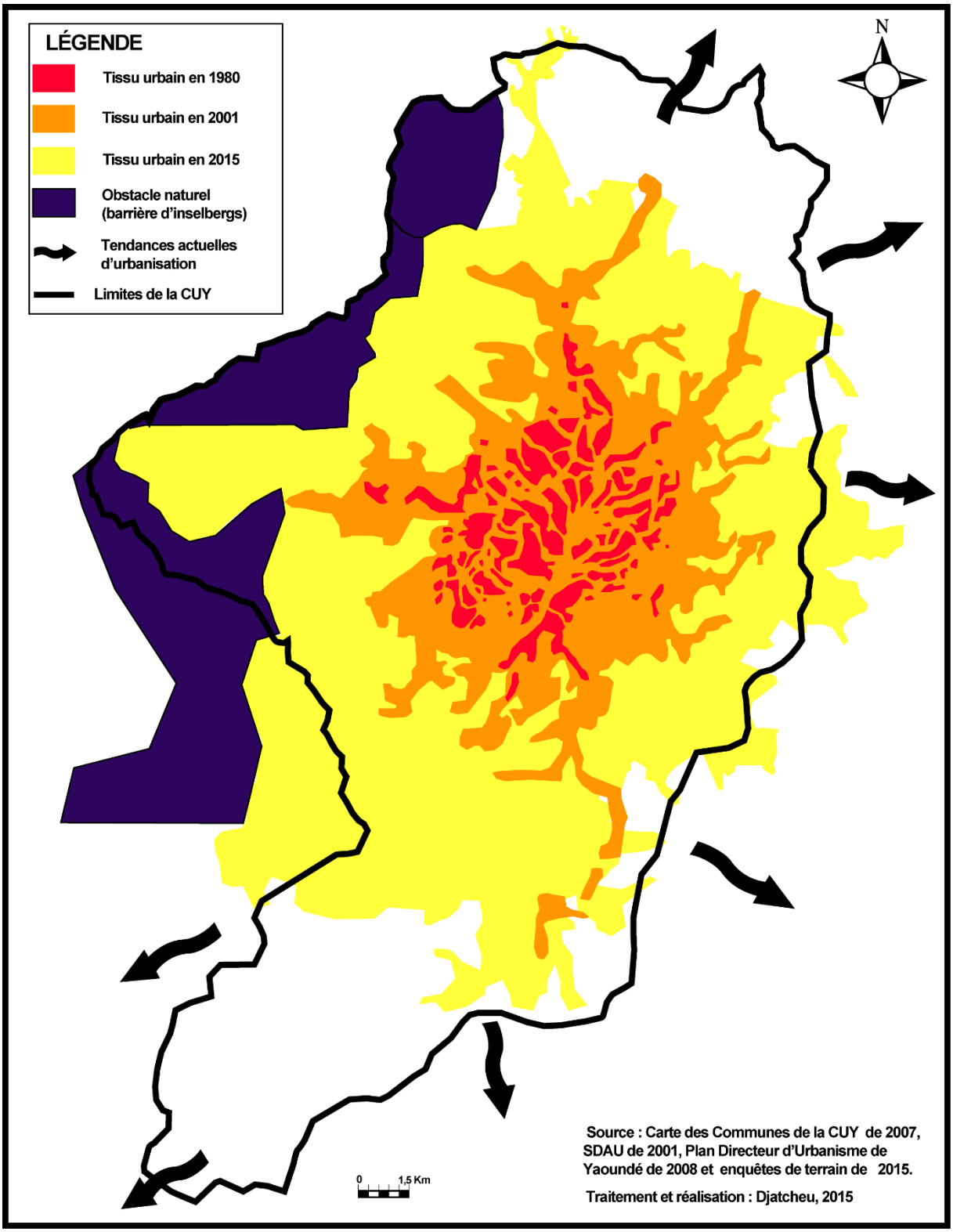


Figure 18 : Croissance de l'espace urbanisé (1980-2015)

Comme nous pouvons le remarquer sur la figure 18 ci-dessus, l'agglomération de Yaoundé en 2015 s'est considérablement étendue par rapport à 1980 et 2001. Elle fait dans son environnement urbain une grosse tâche étirée dans les directions Nord, Sud et Est, l'Ouest

étant limité par la barrière d'inselbergs, véritable blocage à l'extension urbaine vers cette direction. L'urbanisation se déploie le plus souvent le long des axes de communication. Les terrains occupés sont d'une part ceux qui sont naturellement constructibles, et d'autre part ceux qui sont difficilement constructibles (bas-fonds et zones escarpées).

1.2.2 UN ÉTALEMENT URBAİN HORİZONTAL

La rapidité de la croissance démographique et la faiblesse de la législation en matière d'occupation du sol urbain a entrainé depuis plus d'un demi-siècle une urbanisation anarchique, précaire et essentiellement horizontale. Celle-ci se développe surtout dans des zones à risques : fortes pentes exposées à l'érosion et aux glissements de terrain, vallées marécageuses, localement appelées élobi. En effet, Franqueville (1984) souligne que « *l'entassement est d'autant plus remarquable que seul est de règle dans ces quartiers un* habitat individuel de type horizontal ».

La dominance de l'habitat de type horizontal a une très grande influence sur la superficie de l'espace urbain. En 2007, la capitale politique du Cameroun couvre une superficie évaluée à 25 900 ha (CUY, 2007). En 2011, la superficie de la ville de Yaoundé est estimée par la CUY à environ 30 000 ha. En 2017, sa superficie est estimée selon nos propres calculs[35] à environ 33 000 ha, et pourrait atteindre 60 000 ha en 2025 comme l'illustre la figure 19 ci-dessous.

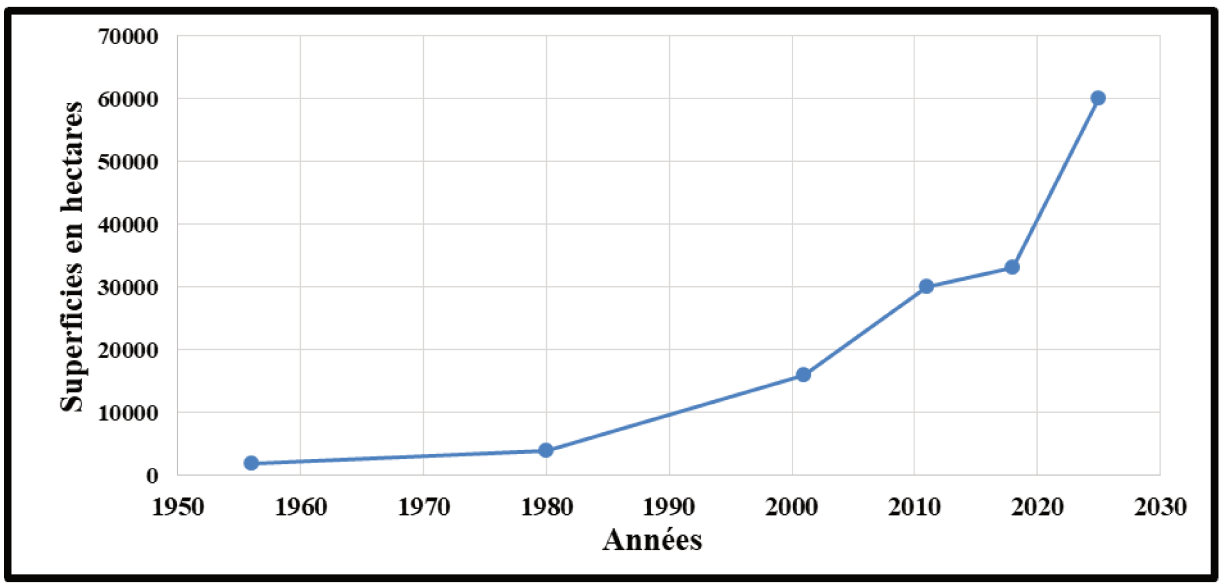


Figure 19 : Croissance spatiale de la ville de Yaoundé de 1956 à 2025
Source : Communauté Urbaine de Yaoundé, 2011 et calculs personnels.

[35] Calculs effectués automatiquement à partir de Google Earth, imagerie 2017.

Sur la figure 20, on peut apercevoir l'évolution du tissu urbain en 30 ans, formant progressivement une grosse tâche qui colonise peu à peu le couvert végétal encore présent aux alentours de la ville. On peut ainsi se rendre à l'évidence que la croissance spatiale est d'autant plus importante que la structure de l'habitat ne se modifie guère : les maisons sont en général sans étages. Face à cette pratique, il faut des espaces bâtissables de plus en plus vastes au fil des années. La densification des quartiers anciens ne suffit pas à accueillir les surplus annuels des populations. Nous pouvons donc conclure qu'au regard des faits observés sur le terrain, l'urbanisation prend le dessus sur le relief accidenté de la ville de Yaoundé, car presque tout le site est désormais occupé.

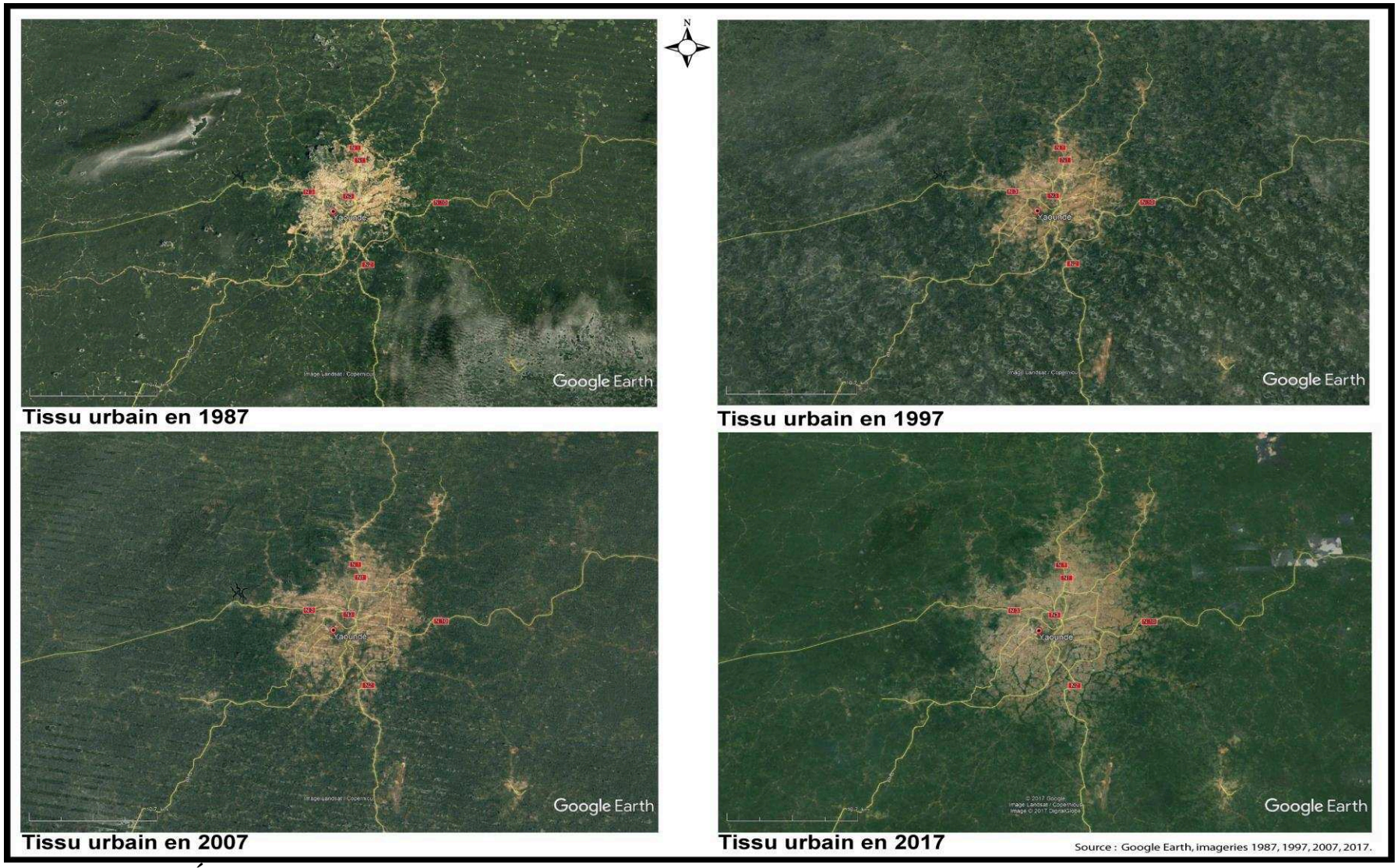


Figure 20 : Évolution du tissu urbain de la ville de Yaoundé et colonisation progressive du couvert végétal environnant

La croissance spatiale de la ville de Yaoundé est amplifiée tous les ans par une croissance démographique exponentielle. En effet, à l'instar de bon nombre de concentrations urbaines d'Afrique Noire, cette cité a connu au cours des 40 dernières années, une croissance démographique fulgurante. Les dénombrements successifs de la population de Yaoundé permettent de retracer son évolution. Celle-ci se caractérise par sa continuité et son accélération. Ainsi, en 1939, la population de Yaoundé est de 9 080 âmes. En 1945, elle passe à 17 300 habitants. Après 1960, l'accélération de la croissance démographique de Yaoundé se confirme. Entre 1987 et 2005, en 18 ans, la population de la ville a quasiment triplé, enregistrant une croissance moyenne annuelle 5,7 %. Le Bureau Central de Recherche et d'Études de la Population (BUCREP) projette la croissance démographique de la ville de Yaoundé entre 2005 et 2010 à 3,45 %. Sur la base de ces chiffres, la population de Yaoundé est alors estimée à 2 131 000 habitants en 2010, à 2 720 000 habitants en 2018 et à 3 072 000 habitants en 2025 (figure 21).

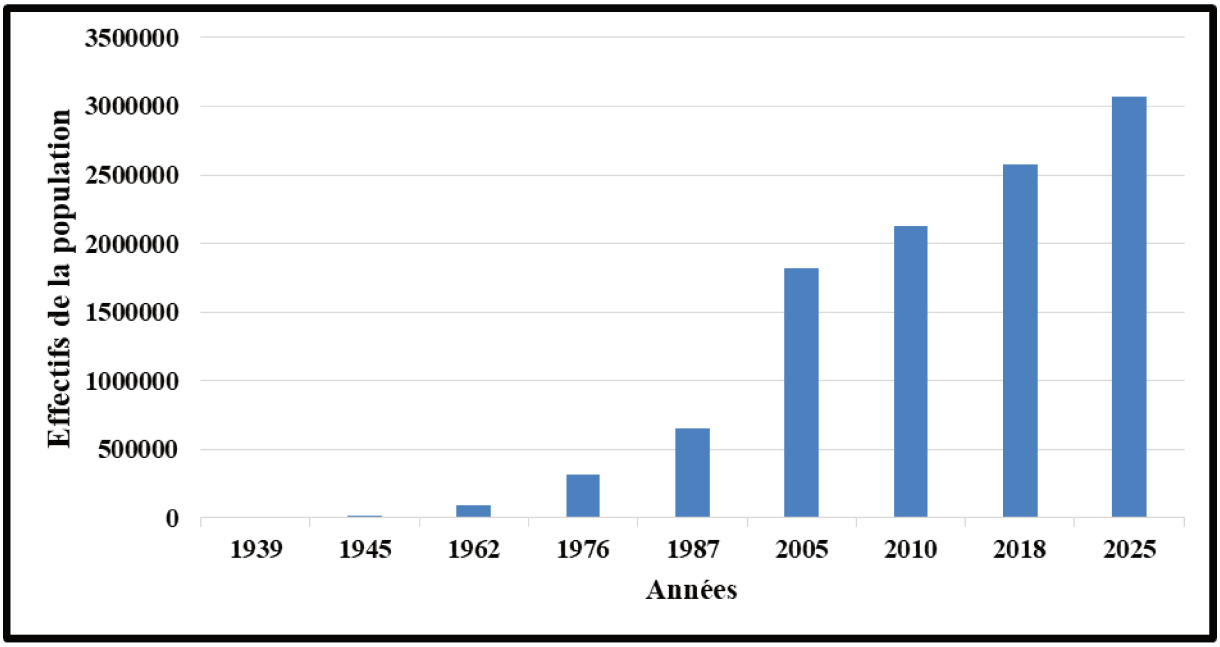


Figure 21 : Croissance démographique à Yaoundé de 1939 à 2025*

Source : RGPH (2005)

* L'estimation de 2025 est calculée à partir du taux d'accroissement annuel moyen entre 2010 et 2020 qui se situe autour de 3 %, selon l'ONU[36] et le RGPH de 2005.

[36] Site internet : United Nations, Population : http://www.un.org/esa/population, consulté le 25 octobre 2015.

La croissance urbaine dans la ville de Yaoundé est certes importante, mais celle de Douala l'est encore plus. En effet, la ville de Douala enregistre 1 910 000 habitants en 2005 (RGPH), et enregistrera sans doute environ 3 700 000 en 2025, largement au-dessus de Yaoundé. La croissance de la population est le fait de l'accroissement naturel et des nouveaux migrants. En effet, depuis plus d'un demi-siècle, la ville de Yaoundé connait une croissance démographique qui est non seulement liée à l'excédent des naissances sur les décès, mais surtout par l'apport d'intenses migrations. Ces nouveaux migrants viennent généralement s'installer dans des quartiers centraux, péricentraux et périphériques, formant ainsi des ceintures de quartiers. Avant l'indépendance du Cameroun, une première ceinture de quartiers très peuplés s'est déployée dans le centre urbain faiblement peuplé. Cette ceinture, formant un croissant orienté vers le Nord-Est et ouvert au Sud-Ouest, regroupait les quartiers Briqueterie, Mvog-Mbi, Nlongkak et Mokolo (Bopda, 1997). Avec l'indépendance du Cameroun en 1960, et l'afflux d'immigrants qui s'en est suivi, on a noté une rapide augmentation de la densité dans ces quartiers. C'est ainsi qu'en 1976, la ceinture péricentrale en forme de croissant se referme progressivement avec le peuplement des quartiers Olézoa, Ngoa-Ekélé et surtout Melen dans le Sud-Ouest. À l'Est, Nkondongo et Essos aménagés comme zone de lotissement communal de recasement, passe du rural à l'urbain. Les données du recensement de 1987, permettent de constater une forte concentration humaine dans toute la zone centrale de la ville. Quelque peu saturés, les quartiers de la périphérie indigène coloniale sont partout débordés vers l'extérieur de l'agglomération par les villages autochtones d'hier transformés en quartier urbain à forte population. Ainsi, le développement de la ville aux sept collines est beaucoup plus orienté de toute évidence vers la périphérie.

La figure 22 ci-après nous présente la corrélation qui existe entre la croissance démographique et la croissance spatiale dans la ville de Yaoundé.

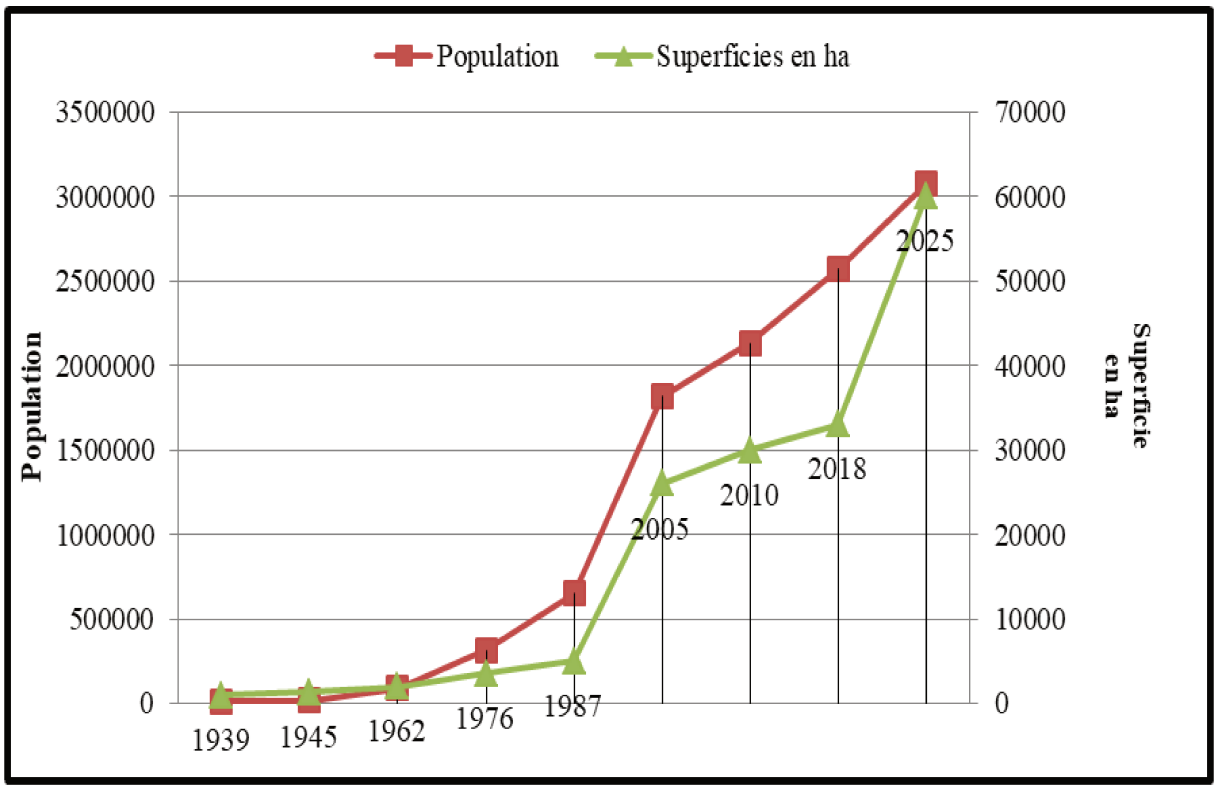


Figure 22 : Corrélation entre la croissance démographique et la croissance spatiale à Yaoundé entre 1939 et 2025

Source : RGPH (2005), Communauté Urbaine de Yaoundé (2011) et estimations personnelles

1.3 LES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE ÉTUDIÉS DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ : LOCALISATION ET PARC IMMOBILLIER

La ville de Yaoundé présente de nombreux quartiers à habitat précaire, qui se localisent dans les couronnes centrale, péricentrale et périphérique. Les quartiers à habitat précaire étudiés ont été choisis selon plusieurs critères.

1.3.1 CRITÈRES DE CHOIX DES QUARTIERS ÉTUDIÉS

Au début de la recherche, lors du premier travail de terrain, la sélection des douze quartiers, a obéi plutôt à une intuition empirique fondée sur l'expérience antérieure que nous avions du terrain d'étude[37]. Après avoir visité les quartiers initialement choisis, nous avons remarqué des différences et des ressemblances matérielles et paysagères. Les premières constatations in-situ nous ont permis de catégoriser les douze quartiers à partir de six aspects principaux : la localisation dans une zone non-aedificandi (pentes, fonds de vallées

[37] Nos mémoires de Maîtrise et de Master portaient déjà sur l'étude des quartiers précaires de Yaoundé, mais à une échelle plus réduite. En effet, notre mémoire de Maîtrise portait sur "le phénomène de l'habitat précaire dans un quartier de haut-standing de Yaoundé : le quartier Bastos", et le mémoire de Master sur "la résorption des installations anarchiques à Yaoundé : le cas de la zone péricentrale nord".

marécageuses, et où les occupants n'ont pas de titre de propriété), la position par rapport au centre-ville (centre administratif), l'accessibilité, la qualité et l'apparence esthétique des maisons d'habitation, la dégradation environnementale et la pollution, et enfin les interventions diverses plus ou moins importantes des acteurs de la gouvernance urbaine que sont l'État, les ONG, les associations des quartiers et les populations elles-mêmes.

1.3.2 LOCALİSATİON

Les quartiers à habitat précaire étudiés sont principalement localisés dans les bas-fonds marécageux et sur les pentes escarpées du site de la ville de Yaoundé[38]. Mais compte tenu du fait que le choix desdits quartiers se justifie entre autres par la quantité importante d'habitations précaires et par leur position par rapport au centre-ville (centre administratif), trois types de quartiers à habitat précaire ont ainsi été choisis : les quartiers à habitat précaire de la ceinture centrale, ceux de la ceinture péricentrale et enfin ceux de la ceinture périphérique. Ceci permettra par la suite une véritable analyse géographique.

1.3.2.1 Les quartiers à habitat précaire centraux

Il s'agit en fait des quartiers traditionnels anciens du système colonial. En effet, ces quartiers résultent de l'urbanisme ségrégatif pratiqué par les colons après leur arrivée. Ils ont connu un surpeuplement grâce à l'apport d'immigrants avant et après l'indépendance. Parmi ces derniers, nous avons Mvog-Ada (figure 23) et Briqueterie-Mokolo (figure 24), situés entre 0 et 3 km du centre-ville.

Ces anciens villages autochtones comptent de fortes densités à l'hectare et l'entassement est d'autant plus remarquable. En effet, dans les quartiers Mvog-Ada et Briqueterie-Mokolo par exemple, l'occupation du sol est quasi-totale, avec une surface moyenne occupée par le bâti de 60 m². La forme d'occupation, compacte et irrégulière y explique les fortes densités résidentielles que nous estimons en moyenne à 200 habitants/ha[39] (figures 23 et 24). L'agglutination des maisons, résultat des morcellements excessifs du parcellaire, a entraîné la rareté d'espaces libres et de végétation naturelle. Les terrains occupés sont non lotis et les infrastructures d'accès rudimentaires. Les trois étapes de l'évolution de

[38] Voir titre I.1 : Les unités morphologiques du site de Yaoundé.
Les quartiers étudiés et situés sur des pentes sont : Ngoa-Ekélé, Messa-Carrière, Oyom-Abang, Mvog-Beti, Melen et Etoa-Meki. Les quartiers étudiés et situés dans les fonds de vallées marécageuses sont : Mvog Ada, Briquetterie-Mokolo, Mfandena, Nlongkak, Elig-Edzoa et Tongolo; mais aussi de Ngoa-Ekéllé, Etoa-Meki et de Melen qui se prolongent également vers les bas-fonds, tout comme Nlongkak que nous avons classé dans les quartiers de bas-fonds se prolonge légèrement sur un versant de colline.

[39] Les densités sont calculées à partir des données surfaciques des quartiers sur les images satellites et le nombre d'habitations obtenu suite au décompte manuel sur ces mêmes images.

l'urbanisation (occupation des crêtes, des pentes et des fonds de vallées) ont été franchies dans ces quartiers étudiés. L'occupation de l'espace a commencé sur les voies de communication principales facilitant l'accès au centre-ville. Les quartiers situés à la lisière du centre administratif et commercial sont rapidement peuplés par les immigrants car leur position stratégique permet de rechercher un emploi au centre urbain. Disposées de façon anarchique, les maisons sont très exiguës et inconfortables. La construction anarchique et effrénée des cases entraîne la saturation dès les années 1980. Les maisons sont construites à tel point que par endroit, il y a un chevauchement des toits rendant encore plus difficiles les déplacements. Ces quartiers sont parfois dotés d'un bon nombre de voies de pénétration, mais les déplacements internes se font via les voies tertiaires dégradées et non revêtues.

Les cours d'eau suivants : Ewoué, Akié et Abiergue, traversant respectivement les quartiers Mvog-Ada et Briqueterie-Mokolo, ont des lits exagérément rétrécis par les constructions. Ces cours d'eau s'enflent lors des grandes pluies et deviennent très vite un facteur de danger. La présence des bas-fonds anthropisés et en permanence inondés et insalubres dans les parties centrales de la ville de Yaoundé ternissent ainsi l'image de marque que devrait afficher la capitale du pays.

Créés sur la base d'aucun aménagement urbain, ces quartiers restent jusqu'aujourd'hui mal équipés, enclavés et insalubres. Les maisons édifiées parfois sans fondation et avec des matériaux de récupération ont vieilli et présentent de plus en plus de risques pour les occupants.

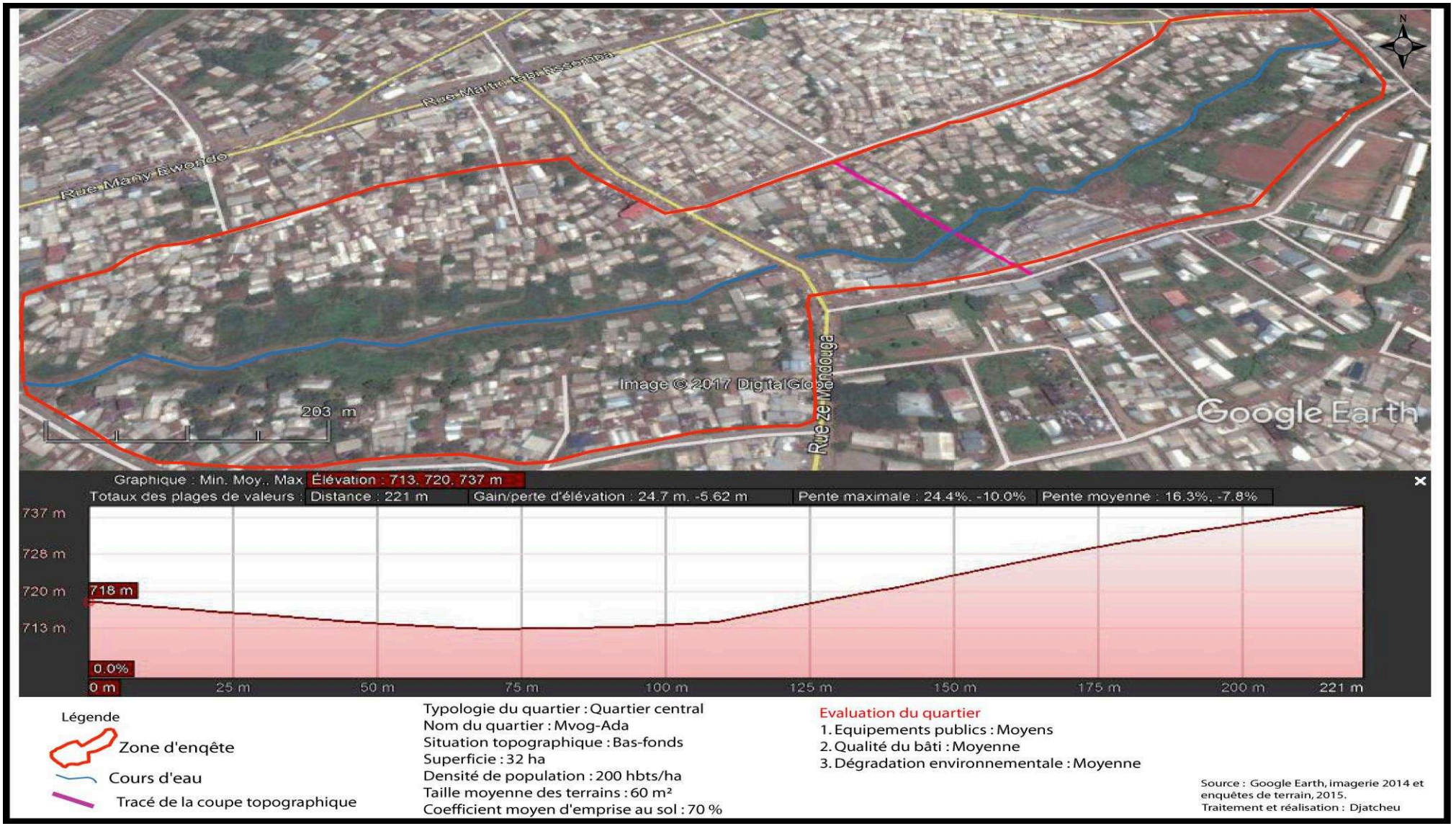


Figure 23 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Mvog-Ada

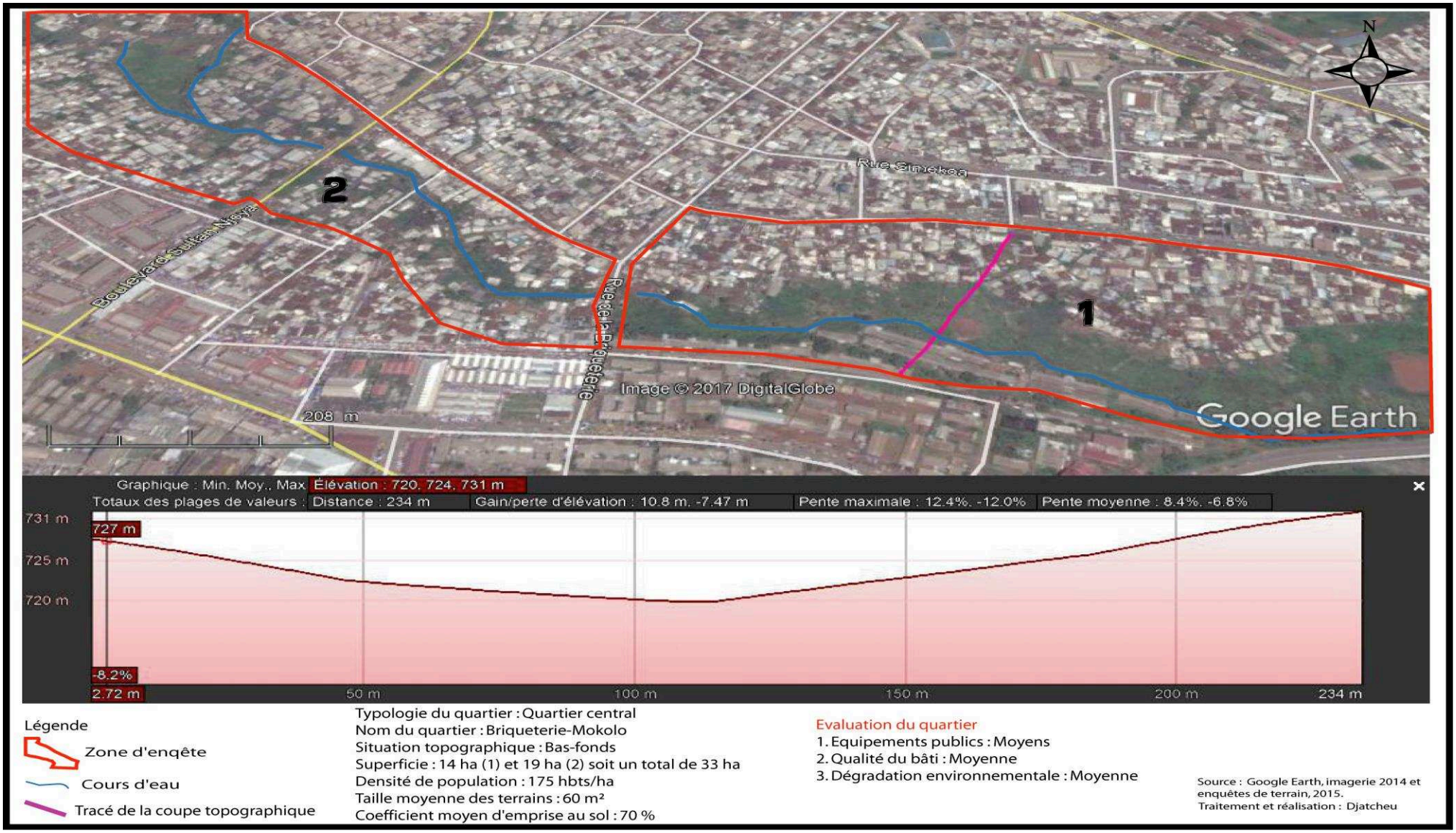


Figure 24 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Briqueterie-Mokolo

1.3.2.2 Les quartiers à habitat précaire péricentraux

Les quartiers à habitat précaire péricentraux étudiés sont : Nlongkak, Etoa-Meki, Elig-Edzoa, Tongolo, Messa-Carrière, Ngoa-Ekélé, Mfandena et Melen (figures 25 à 32). Ils se sont développés dans la deuxième couronne (péricentrale), entre 3 et 6 km autour du centre-ville. Dans ces quartiers, le mode d'occupation est semblable à celui du type précédent, car la densification a atteint un seuil presque critique, et l'extension spatiale horizontale n'est plus possible.

Dans ces quartiers Elig-Edzoa et Melen par exemple, les densités résidentielles sont estimées en moyenne à 270 habitants/ha[40]. La surface moyenne occupée par le bâti est de 75 m². L'action des aménageurs ne s'y est guère faîte sentir. Les maisons, disposées en désordre sont tout aussi inconfortables (Fameni, 1997). Ces quartiers manquent d'infrastructures, particulièrement les voies d'accès, même s'il y a un réseau parfois dense de pistes et de sentiers qui facilitent les déplacements internes comme à Melen (confère fig. 32). Il faut néanmoins souligner que même si le bâti est précaire dans l'ensemble, il y a par endroit de belles maisons construites par les citadins fortunés résidents dans ces quartiers.

[40] Ces densités sont plus élevées que celle des quartiers centraux pour la simple raison que certains secteurs des quartiers centraux choisis sont très marécageux et donc répulsifs à l'implantation humaine. Les densités calculées sur les surfaces réellement occupées dans les deux types de quartier donneraient des résultats différents, légèrement plus élevés dans les quartiers centraux.

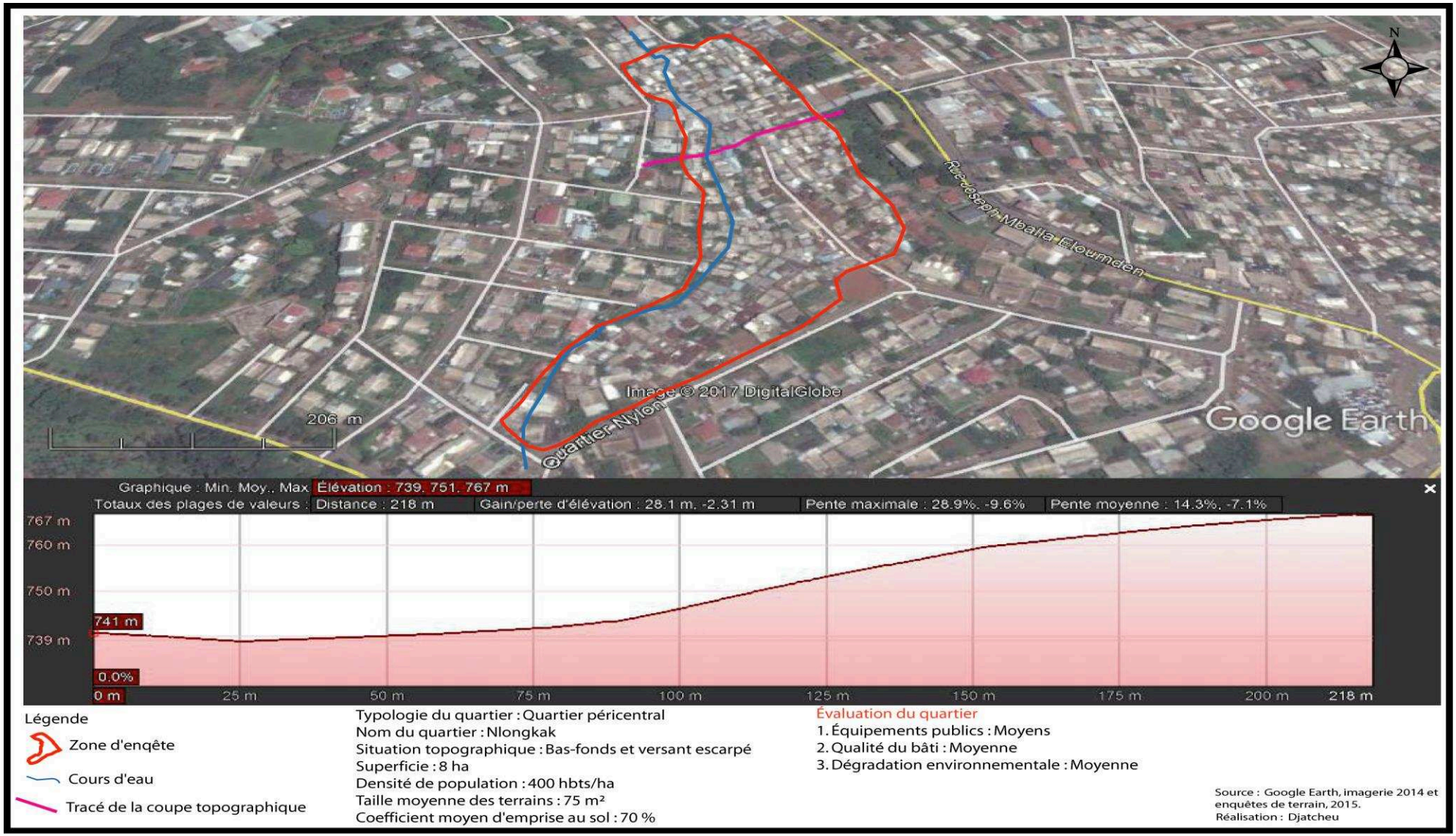


Figure 25 : Présentation et analyse générale du secteur étudié du quartier Nlongkak

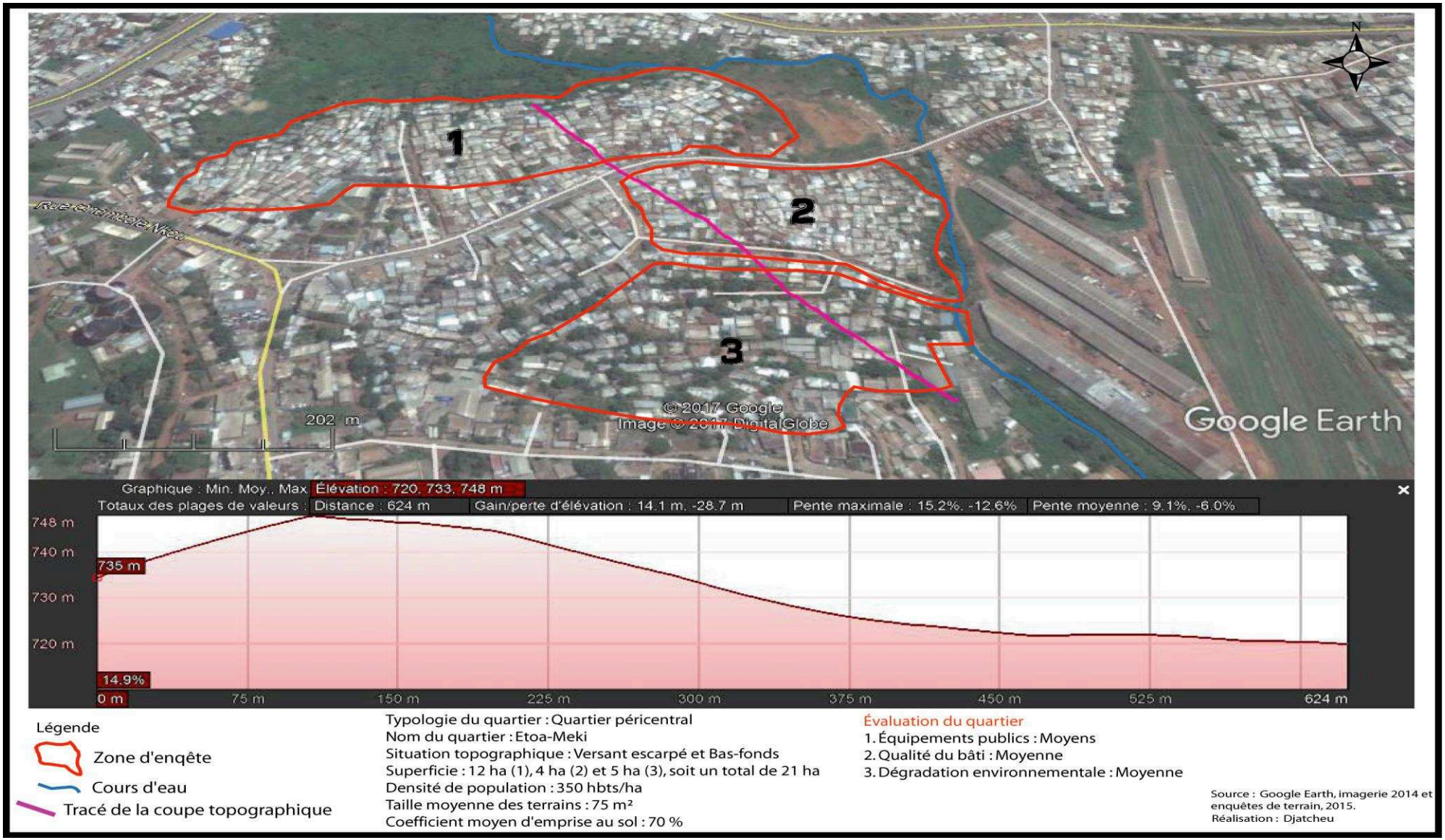


Figure 26 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Etoa-Meki

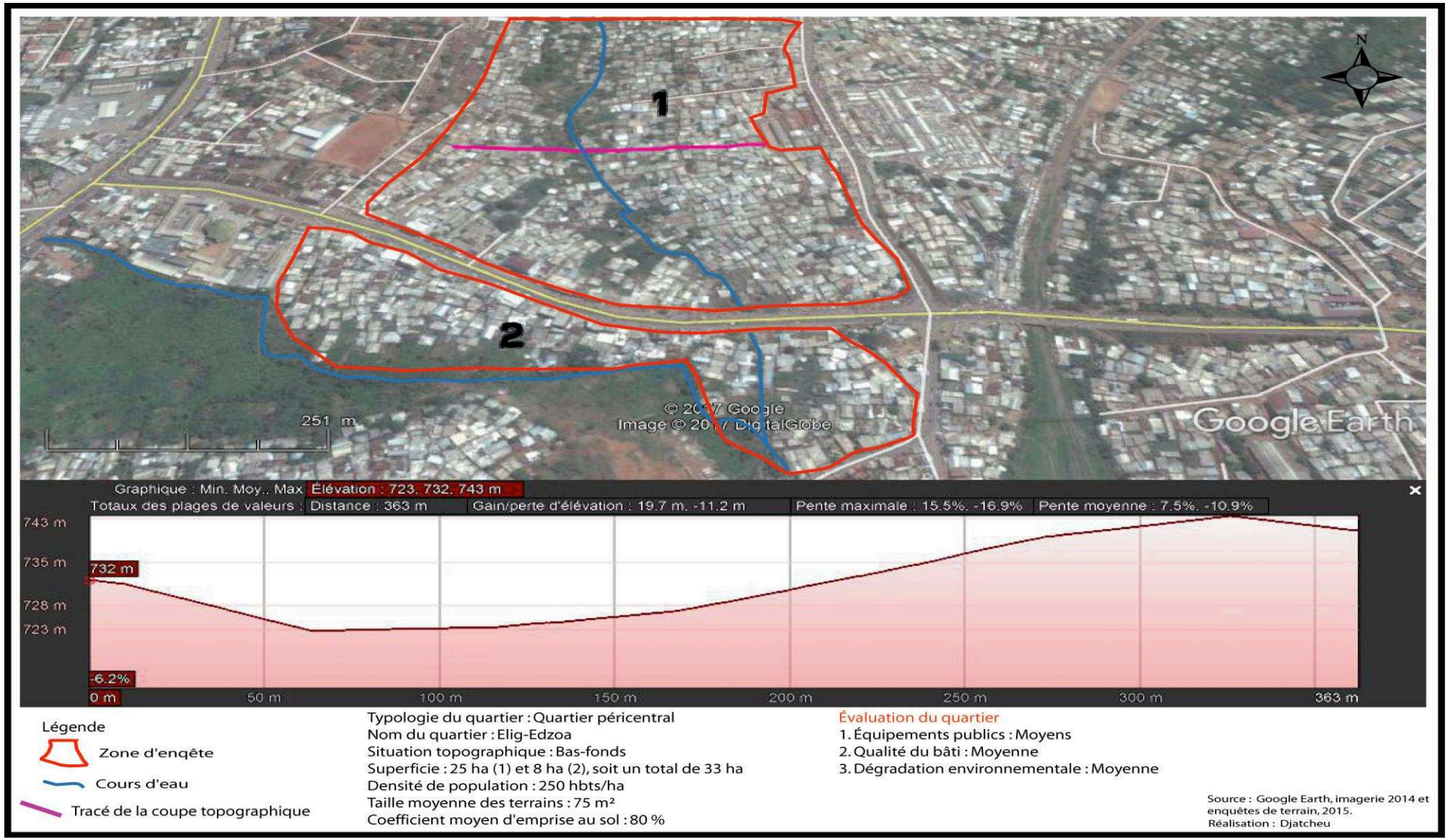


Figure 27 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Elig-Edzoa

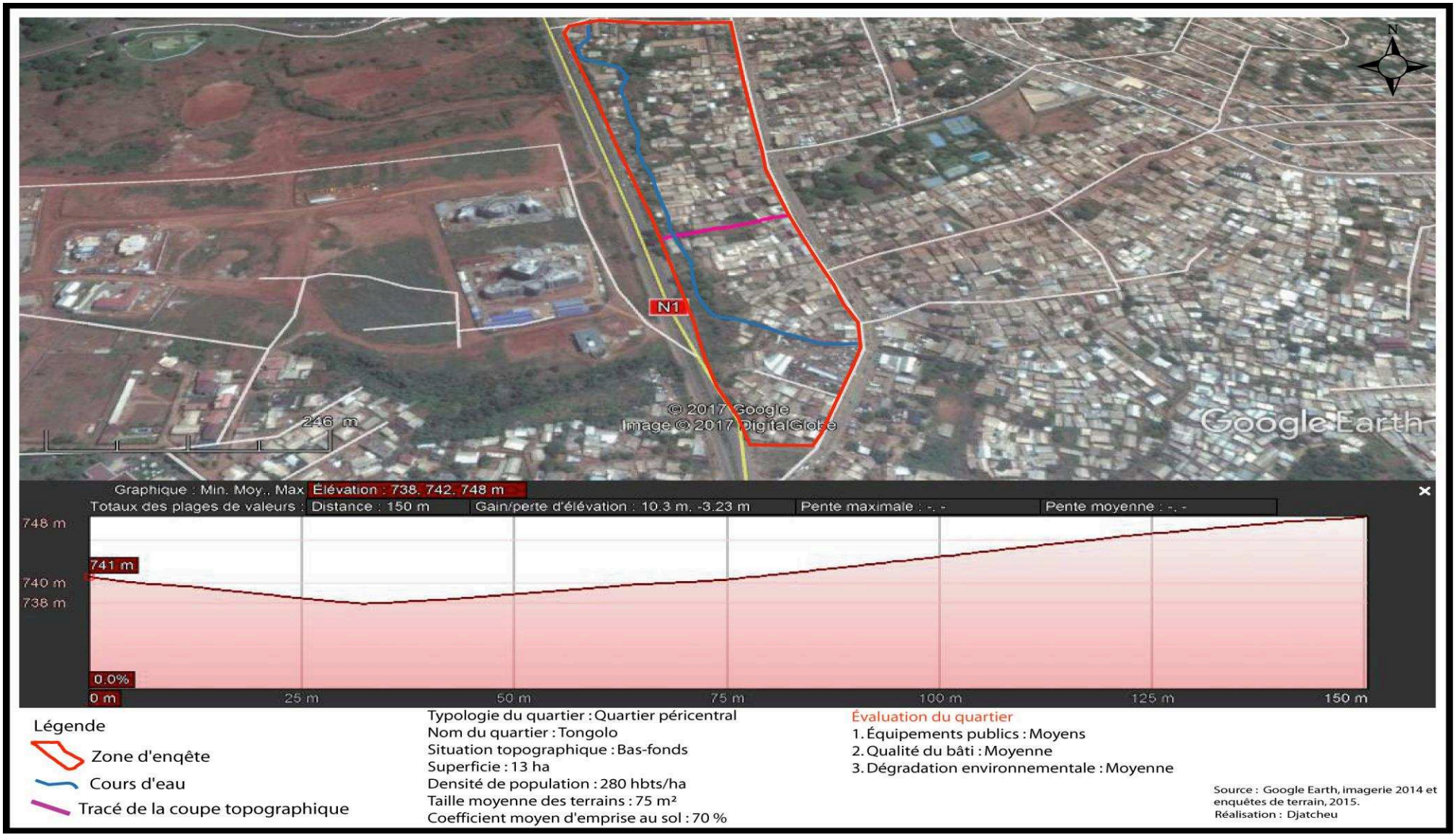


Figure 28 : Présentation et analyse générale du secteur étudié du quartier Tongolo

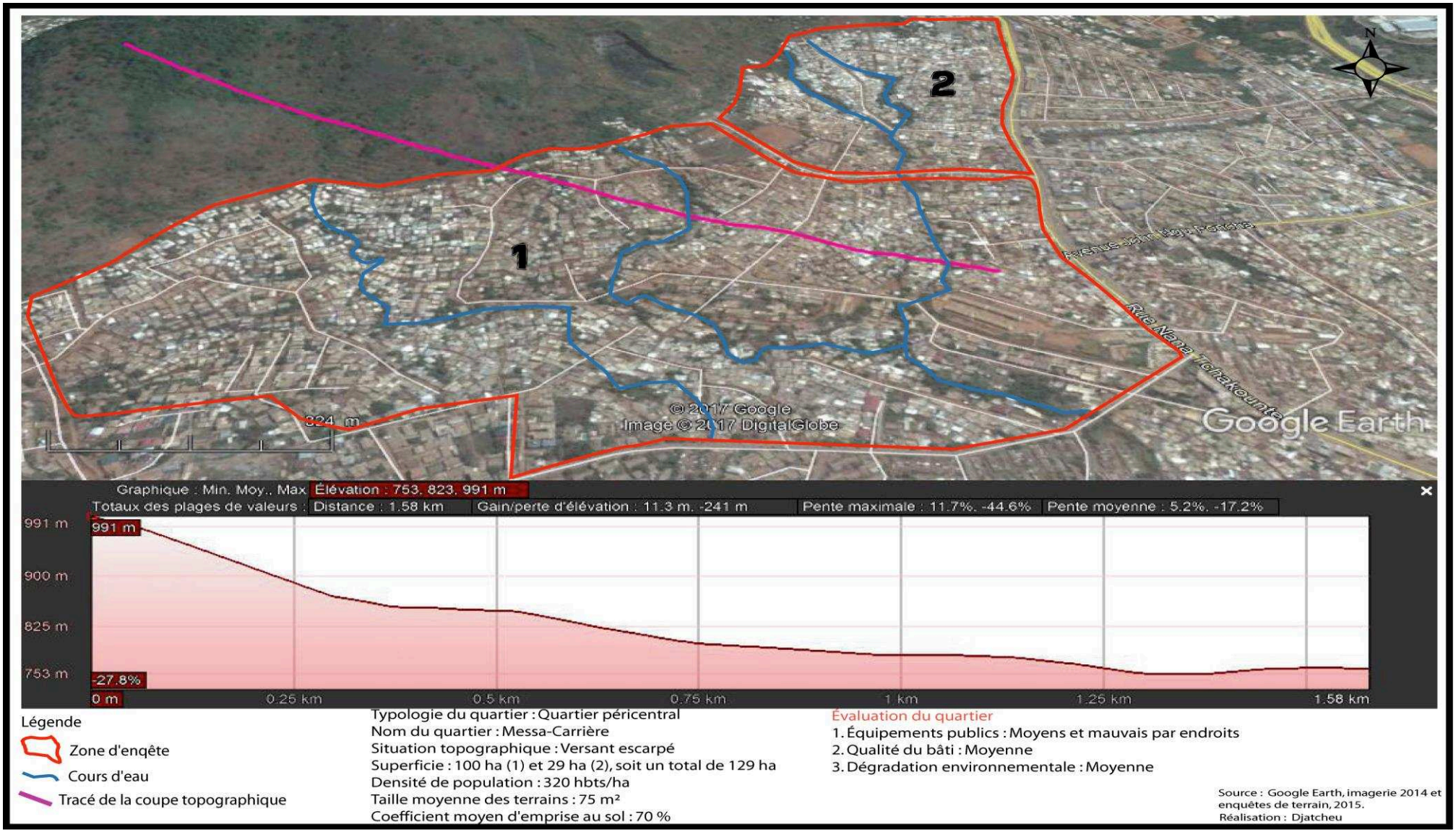


Figure 29 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Messa-Carrière

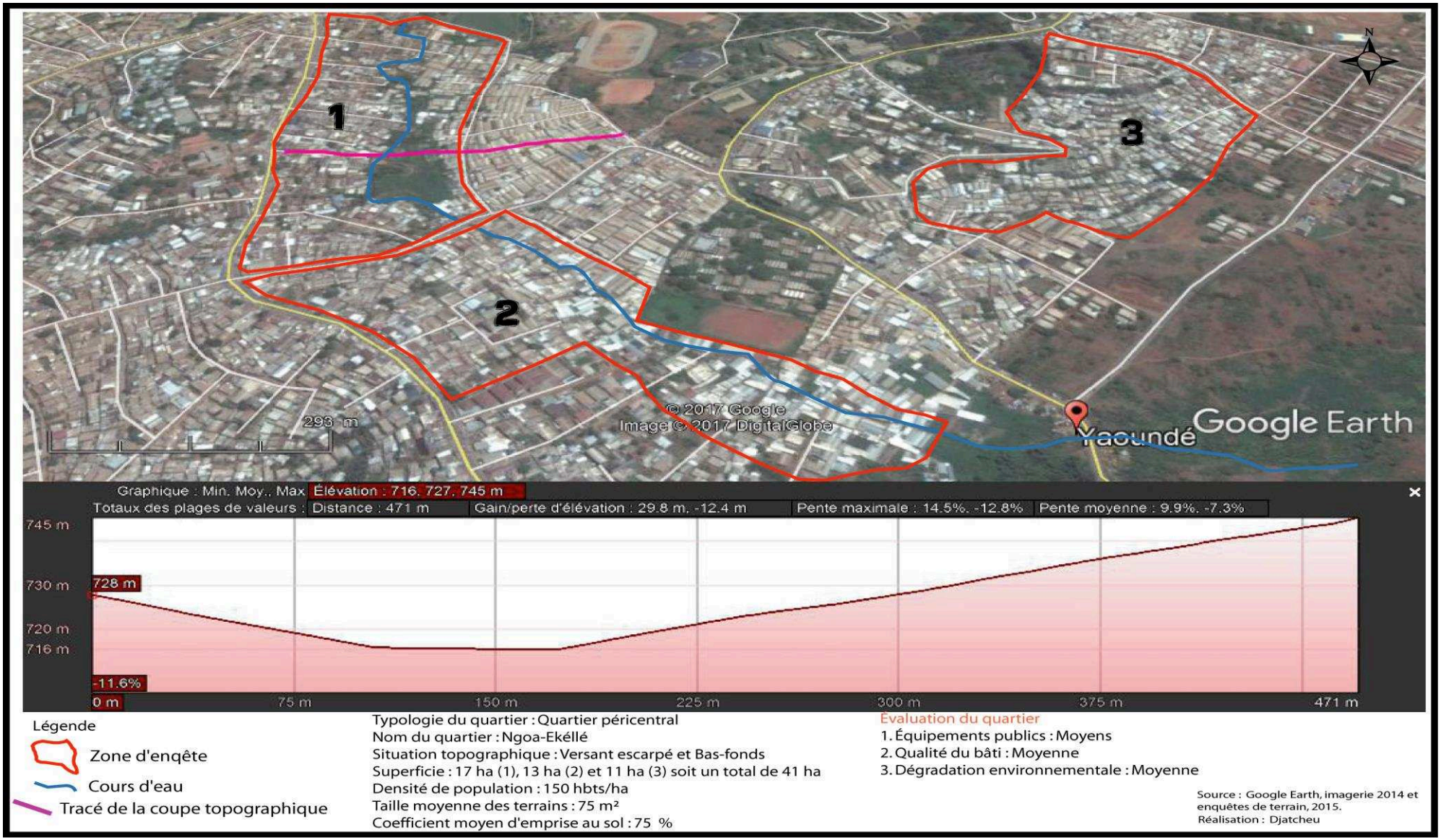


Figure 30 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Ngoa-Ekéllé

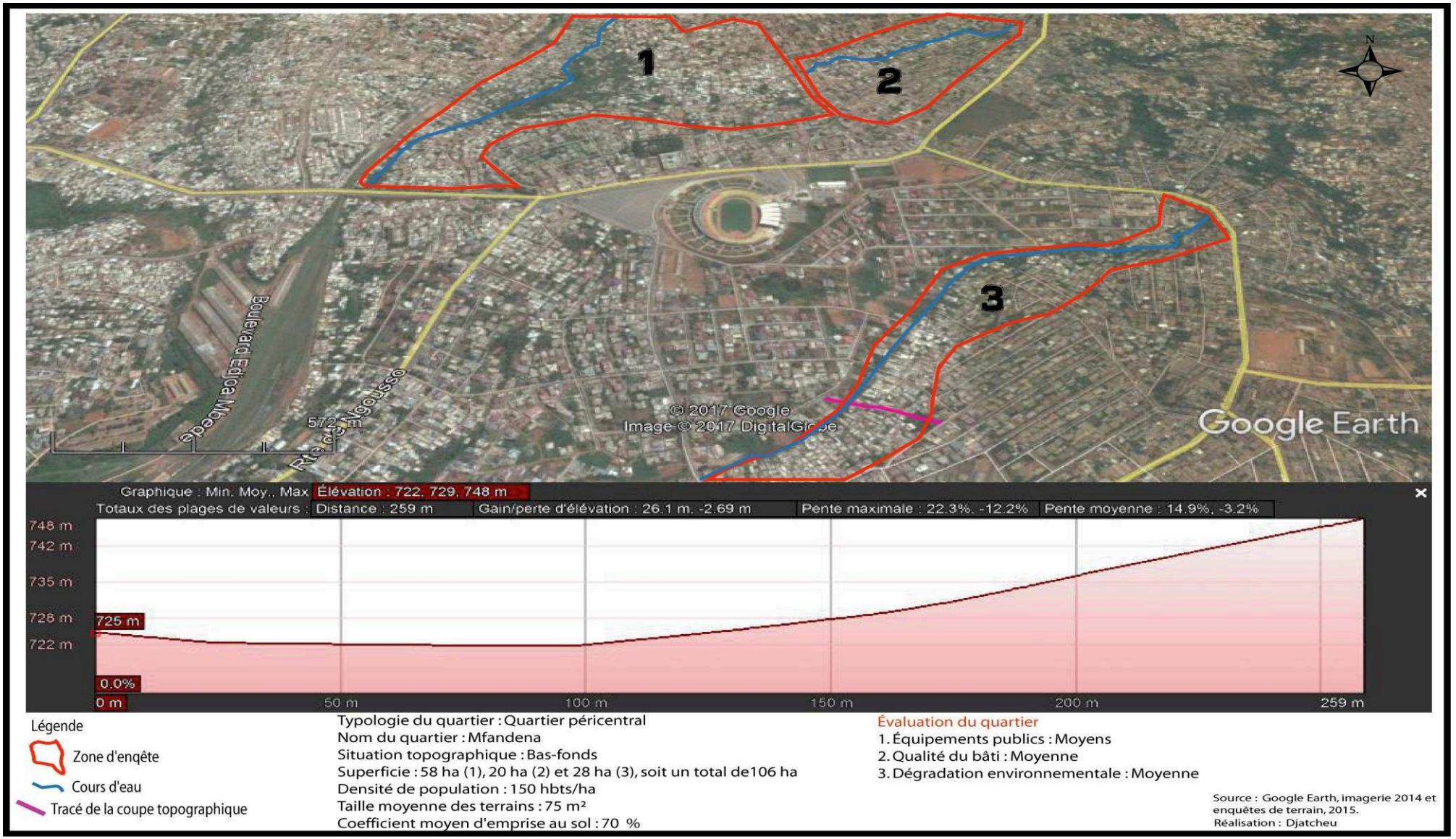


Figure 31 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Mfandena

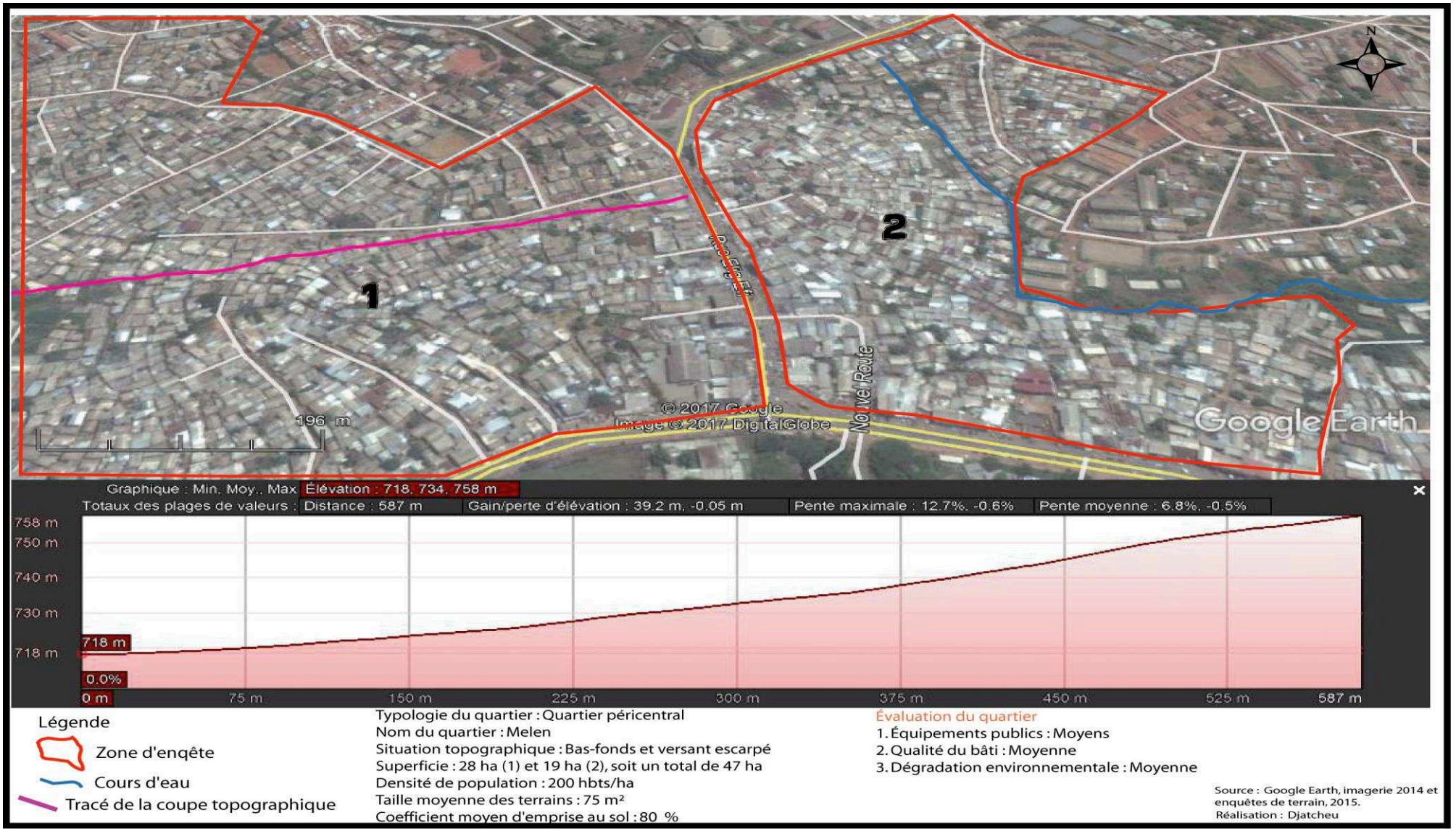


Figure 32 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Melen

1.3.2.3 Les quartiers à habitat précaire périphériques

Ces quartiers sont installés dans des zones de transition entre le milieu rural encore présent mais en disparition, et le milieu urbain futur. En effet, on les retrouve dans l'ensemble de la couronne du front d'urbanisation. Nous avons choisi les quartiers Oyom-Abang et Eba (figures 33 et 34) parmi ces derniers, situés à plus de 6 km du centre-ville.

Dans le quartier Oyom-Abang par exemple, l'occupation des espaces est le plus souvent basée sur le droit coutumier[41]. L'étalement spatial est assez marqué, et la densification est progressive. La densité moyenne est de 80 habitants/ha. La surface moyenne occupée par le bâti est de 90 m². Les maisons sont disposées en ordre lâche, s'étendant de part et d'autre des voies en terre. Ce quartier est particulièrement très sous-équipé en infrastructures d'assainissement et d'adduction d'eau potable. L'habitat est parfois de type rural, parfois en semi-dur ou en dur. On y retrouve souvent des champs de culture exploités aussi bien par les habitants locaux que par les citadins des quartiers centraux et péricentraux.

Les nouveaux quartiers se densifient rapidement et en désordre, ce qui reproduit le même scénario que dans les quartiers centraux et péricentraux urbains à savoir l'éternel problème de l'occupation anarchique de l'espace. Sans l'intervention de la municipalité, dans les années à venir, on sera face à de nouveaux quartiers caractérisés par une densification marquée du bâti.

[41] Voir Chapitre 2 au point 2.3.3 sur les pratiques populaires d'éccès au terrain à bâtir.

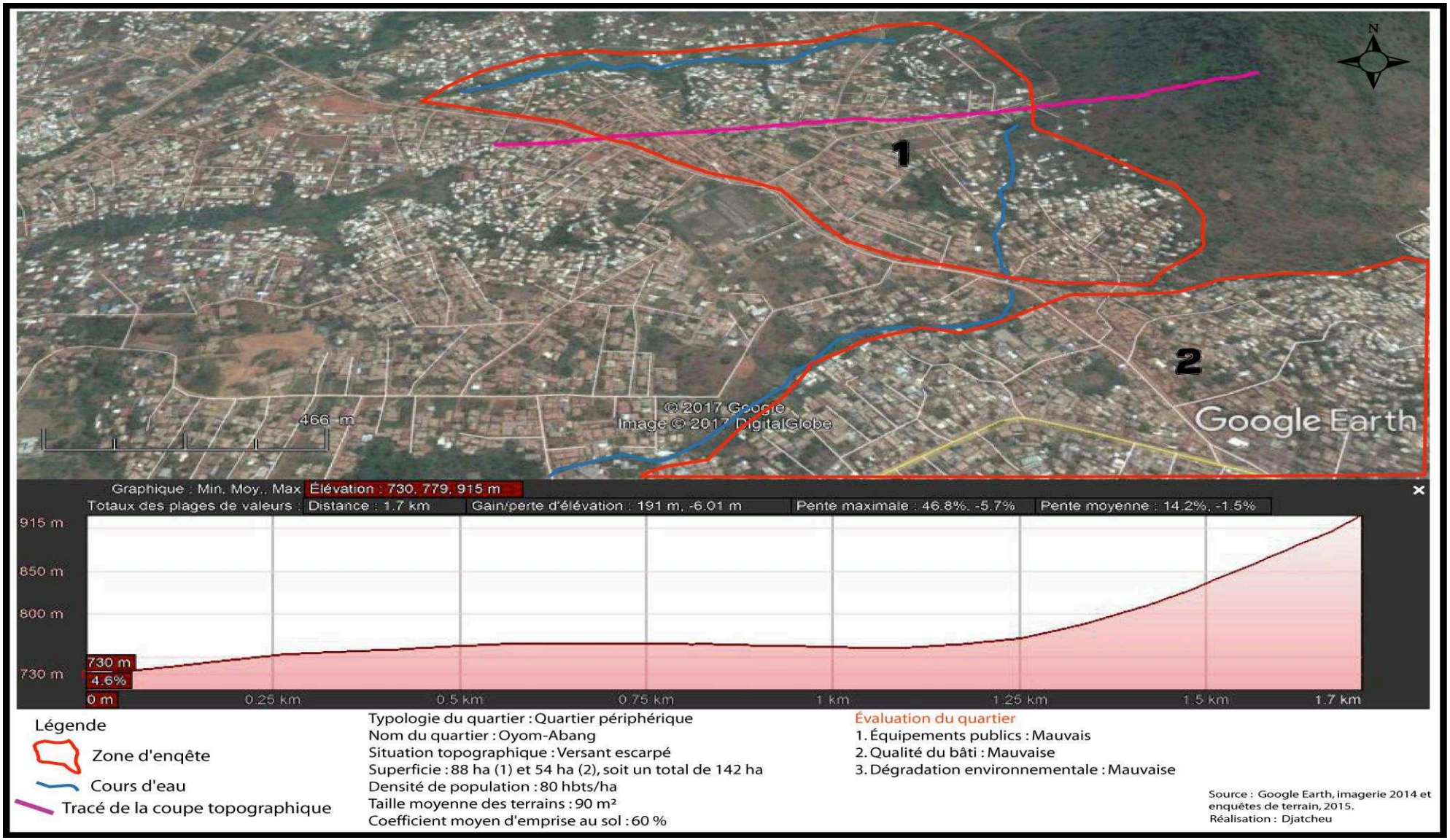


Figure 33 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Oyom-Abang

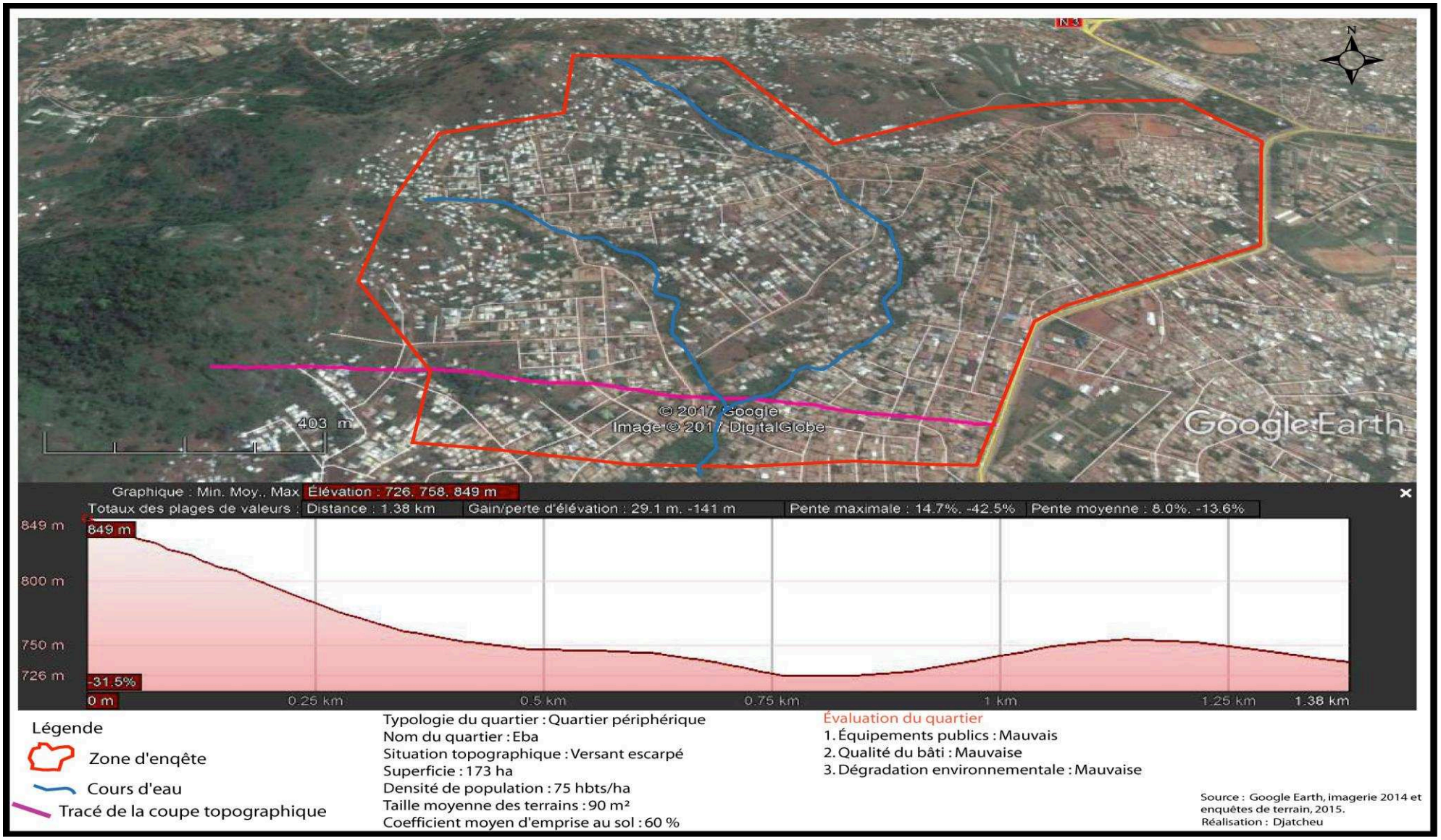


Figure 34 : Présentation et analyse générale du secteur étudié du quartier Eba

Il ressort des figures présentant chaque quartier étudié que la densité et le coefficient d'emprise au sol augmentent de la périphérie vers le centre, même s'il faut signaler que cette situation s'équilibrera lorsque le taux de saturation des quartiers centraux et péricentraux aura atteint son paroxysme, et que les populations n'auront guère le choix que d'aller s'installer et densifier les quartiers périphériques.

1.3.3 UN « PARC IMMOBILIER » DIFFICILE À ÉVALUER

En 2005, près de 50 % de la population du Cameroun vivent en milieu urbain. Parmi eux, environ 67 % habitent des quartiers à habitat précaire (RGPH, 2005). À Yaoundé, cette proportion est comprise entre 70 et 80 % (ONU-Habitat, 2007). Ces quartiers sont caractérisés par une « surdensification » de l'espace. Mais notons que le niveau de compacité des habitations varie d'un type de quartier à un autre. En effet, nous avons dénombré dans certains secteurs des quartiers centraux, plus de 60 structures à l'hectare (Briqueterie-Mokolo par exemple) ; au niveau des quartiers péricentraux, nous avons dénombré plus de 50 structures à l'hectare (Elig-Edzoa par exemple) ; et dans les quartiers périphériques, plus de 30 structures à l'hectare (Oyom-Abang par exemple). Il ressort que de fortes densités du bâti observées dans les quartiers centraux et péricentraux se différencient de celles des quartiers périphériques. Il s'agit des secteurs où l'administration coloniale avait envoyé dès le début des années 1920, les populations indigènes autrefois situées dans le centre de la ville, au contact des habitations des européens. Par contre, les quartiers périphériques de la lisière rurale ont enregistré un taux d'accroissement relativement faible par rapport à l'évolution d'ensemble des quartiers de la ville. Toutefois, dans certains secteurs de ces quartiers, l'accroissement de la densité non encore terminé s'est révélé être la manifestation territoriale d'une résistance des terroirs villageois à la progression de la ville.

Concernant le coefficient moyen d'emprise au sol de l'ensemble des quartiers étudiés, il est de 70 %. Les maisons sont le plus souvent construites en matériaux précaires (planches, poto-poto et en matériaux hétéroclites de récupération). Leurs limites spatiales se confondent à celles de la parcelle, notamment dans les quartiers centraux et péricentraux. Les maisons d'habitation sont desservies par des sentiers de fortune (absence de planification préalable à l'installation) en terre, construites par les populations. Sur les figures précédentes réalisées à partir d'images satellites, on peut apercevoir une compacité des habitations au point où les services d'urgence (police, sapeurs-pompiers) ne peuvent intervenir en cas de problèmes.

Les terres inondables, parfois marécageuses, malsaines et déclarées non-aedificandi par les autorités, sont squattérisées par les populations les plus démunies. Les quartiers à

habitat précaire de Yaoundé sont constitués d'un ensemble de constructions anarchiques qui ne respectent aucune norme d'occupation du sol et du bâti. L'entassement y est extrême, alors que la voirie et les systèmes collectifs d'assainissement sont absents, sinon très peu denses. La mise en place de ces constructions s'y fait de façon incontrôlée sur des terrains non viabilisés et qui demandent à l'être. Le besoin de terrains à bâtir a poussé les populations à construire dans les lits majeurs des cours d'eau. Cette pratique accentue l'ampleur des ravages des inondations que subissent les populations des élobi en saison pluvieuse.

La densification extrême des constructions sur les pentes et dans les fonds de vallées correspond, dans les quartiers centraux et péricentraux étudiés, à des raisons économiques bien compréhensibles : la proximité du centre-ville et des lieux d'emploi, la faiblesse des revenus des habitants, etc. Le dénombrement du parc de logement relevant de l'habitat précaire reste toujours une opération difficile, en raison du silence des organismes producteurs de statistiques sur le sujet. Par exemple aujourd'hui vous arrivez sur un lot évolutif, vous trouvez un bâtiment de 3 ou 4 logements ; vous repassez trois mois plus tard, un logement disparaît et c'est une boutique qui est implantée à la place. Et puis, il y a aussi le fait que les constructions des particuliers, sur les parcelles évolutives, durent plusieurs années, de sorte que les logements ne sont jamais achevés en même temps. Dans ces conditions de transformation et de densification des lots, surtout dans les quartiers anciens, et parfois, vu la lenteur de construction des terrains nouvellement attribués, il est difficile de suivre l'évolution de ce type de réalisation.

Néanmoins, grâce aux images satellites Google Earth, imagerie 2014, nous avons obtenu un chiffre total approximatif de 21 700 habitations précaires dans les 12 quartiers étudiés (tableau 2). Nous tenons à préciser que ce nombre est très approximatif, car le dénombrement sur le terrain est extrêmement délicat pour la raison évoquée plus haut.

Tableau 2 : Parc des habitations précaires selon les types de quartier

Typologie des quartiers	Noms des quartiers	Nombre approximatif d'habitations précaires
Quartiers centraux	Mvog-Ada	1 100
	Briqueterie-Mokolo	960
Total partiel		**2 060**
Quartiers péricentraux	Nlongkak	930
	Etoa-Meki	1 340
	Elig-Edzoa	1 250
	Tongolo	600
	Messa-Carrière	6 800
	Ngoa-Ekélé	980
	Mfandena	2 400
	Melen	1 400
Total partiel		**15 700**
Quartiers périphériques	Oyom-Abang	1 800
	Eba	2 150
Total partiel		**3 950**
Total général		**21 710**

Source : Décompte manuel sur l'imagerie satellite Google Earth, imagerie, 2014, données brutes du RGPH de 2005 et enquêtes de terrain, 2015.

CONCLUSİON

Il ressort de ce chapitre que le site de la ville de Yaoundé est marqué par trois unités morphologiques : les sommets d'interfluves, les versants de collines et les fonds de vallées marécageuses. De ces unités morphologiques, ressortent deux zones : d'une part les zones non-constructibles, couvrants les secteurs de faibles pentes (fonds de vallées généralement inondables), inférieures ou égales à 5 %, et les zones de fortes pentes (pentes supérieures à 15 %) constituant le siège permanent des érosions et des éboulements ; et d'autre part les zones constructibles urbanisables, dont les pentes sont comprises entre 5 et 15 %.

L'urbanisation de la ville de Yaoundé commence par épouser le tracé des routes qui suivent les sommets d'interfluves, les quartiers se développant d'abord linéairement, puis a débordé peu à peu sur les flancs des collines, pour atteindre les bas-fonds. La rapidité de la croissance démographique et la faiblesse de la législation en matière d'occupation du sol urbain ont entrainé depuis plus d'un demi-siècle une urbanisation anarchique, précaire et essentiellement horizontale. Presque tout le site de la ville de Yaoundé est ainsi anarchiquement occupé. Les densités sont les plus fortes se situent dans les quartiers centraux et péricentraux étudiés, et diminuent au niveau des quartiers périphériques. Nous avons respectivement dénombré dans certains secteurs des quartiers centraux, péricentraux et périphériques plus de 70, 60 et 40 structures à l'hectare.

Ainsi, les résultats de ce chapitre confirment la **première hypothèse spécifique** de l'étude qui présume que les quartiers à habitat précaire sont localisés sur les versants de collines et dans les bas-fonds marécageux des couronnes centrales, péricentrales et périphériques de la ville de Yaoundé. Ce type d'habitat a tout d'abord occupé les versants de collines escarpées, puis s'est répandu dans les marécages, zones en principe non-aedificandi.

CHAPİTRE 2

L'HABİTAT PRÉCAİRE DANS LA VİLLE DE YAOUNDÉ : PRODUCTEURS, ACCÈS AU TERRAİN ET CONSTRUCTİON

Les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé sont densément peuplés. La population de ces quartiers, qui provient d'horizons géographiques divers, est la principale actrice dans le processus d'occupation des terrains situés sur les versants escarpés et dans les fonds de vallées marécageuses de Yaoundé où elle produit des habitations précaires. Il existe en effet un rapport indéniable entre le foncier et la qualité du bâti, même si on peut parfois apercevoir l'habitat précaire dans des lotissements réguliers ou encore des habitations de moyen et parfois même de haut standing dans des lotissements irréguliers. De toutes les façons, il faut noter que les dysfonctionnements dus à l'occupation spontanée et illégale de l'espace urbain ont été favorisés par l'insuffisance et la cherté de l'offre de parcelles équipées et planifiées. En effet, si l'habitat planifié et une large partie de l'habitat résidentiel se développent sur des terrains qui leur sont affectés par le planificateur urbain, l'habitat précaire quant à lui, construit avec les moyens du bord, évolue généralement sur des terrains non-aedificandi, qui en constituent ses terres de prédilection, indifféremment des préoccupations et des choix de l'urbaniste et des politiques. Les individus démunis, repèrent généralement des « espaces vides », des zones moins convoitées : zones non urbanisables comme les marécages, les pentes abruptes, les terrains publics autour des ponts, le long des rivières ou des grandes voies de circulation, etc. Les formes d'occupation réalisées sur ces zones sont la réponse « populaire » à l'incapacité affichée des pouvoirs publics à produire suffisamment de logements décents et à des prix à la portée des couches vulnérables de la société.

Ainsi, en milieu urbain, beaucoup de logements ont été construits par les ménages sans titre foncier ni permis de bâtir. Nous allons dans ce chapitre, estimer le poids démographique des quartiers à habitat précaire étudiés, donner les motivations d'installation des populations dans ces quartiers et dégager les spécificités de l'habitat précaire d'une part au niveau des mécanismes de promotion (accès au terrain à bâtir, mobilisation des hommes et des ressources financières), et d'autre part, au niveau de la construction proprement dite.

2.1 POİNT MÉTHODOLOGİQUE

Avant d'entrer de plein pied dans l'exploitation des données d'enquêtes par questionnaire, il est important pour nous de faire quelques précisions sur la méthodologie y afférente. Nous commencerons par montrer comment les personnes de référence ont été choisies, ensuite nous donnerons quelques limites méthodologiques.

2.1.1 LE CHOİX DES PERSONNES À ENQUÊTER

L'échantillon de notre enquête est constitué de 1300 ménages tirés suivant un plan de sondage aléatoire stratifié en fonction des types de quartier. Trois strates d'enquête ont été constituées dont une strate par type de quartier (central, péricentral et périphérique). Au premier degré, nous avons délimité des zones d'enquêtes dans les secteurs précaires des quartiers choisis. Au total, 23 zones d'enquêtes[42] sont choisies dont 3 dans les quartiers centraux, 17 dans les quartiers péricentraux, et 3 dans les quartiers périphériques. Au second degré, dans chacune d'entre elles, un échantillon de ménages est sélectionné.

Ainsi, durant la période allant de janvier à septembre 2015, une enquête par sondage a été réalisée dans les 12 quartiers choisis à Yaoundé. Elle a touché un échantillon aléatoire de 1300 ménages dans ces quartiers (tableau 3), soit une moyenne de huit ménages enquêtés par jour pour huit enquêteurs[43] (nous travaillions environ 15 à 20 jours chaque mois). Il y a eu au préalable une séance de travail théorique sur les types de données et les résultats que nous escomptions obtenir. Les personnes de référence qui acceptaient de nous accorder du temps répondaient librement aux questions et l'enquêteur se chargeait de remplir la fiche d'enquête.

Sur les 1300 questionnaires placés, nous n'avons reçu que 1115, pour la simple raison que certaines personnes de référence refusaient de répondre à toutes nos questions, même après plusieurs tentatives. Ainsi, 185 questionnaires n'ont pas été exploitables. Malgré le rallongement de la durée du travail dû à l'abandon ou le refus et même à l'agressivité de certaines personnes de référence, l'objectif "1000 questionnaires" dûment remplis et retournés aux enquêteurs a été dépassé.

Les entretiens, qui sont des données qualitatives, viennent enrichir l'exploitation des données. Ils sont réalisés auprès des personnes de référence qui ne se sentaient pas très gênées

[42] Le choix d'établir une, deux ou trois zones d'enquête s'est basé d'une part sur l'effectif des maisons établies dans chacun des secteurs enquêtés, et d'autre part sur les moyens d'accès. Dans les secteurs à accès facile par exemple, nous délimitions deux voire trois zones d'enquête, et dans les secteurs difficilement accessible, nous délimitions une seule zone d'enquête pour réduire au maximum la peine des agents enquêteurs.

[43] Le chiffre huit parce que nous étions accompagné de sept enquêteurs. Il s'agissait précisément d'un doctorant en géographie, un doctorant en économie urbaine, 2 étudiants en Master de géographie et 3 étudiants en Licence de géographie.

par nos questions et qui développaient assez leurs réponses. Nous en profitions pour faire un enregistrement grâce à notre magnétophone, ne pouvant transcrire fidèlement à l'instant les paroles dans le questionnaire.

Tableau 3 : Répartition des fiches d'enquêtes par ménage dans les quartiers à habitat précaire étudiés

Types de quartiers	Quartiers étudiés	Nombre approximatif d'habitations précaires	Zones d'Enquêtes (ZE)	Nombre de ménages échantillonnés par ZE	Nombre de questionnaires placés	Nombre de questionnaires exploitables
Quartiers centraux	Briquetterie-Mokolo	1 100	2	55	110	89
	Mvog-Ada	690	1	10	10	10
Sous-total 1		**2 060**	**3**		**120**	**99**
Quartiers péricentraux	Nlongkak	930	1	60	60	50
	Etoa-Meki	1 340	3	60	180	156
	Elig-Edzoa	1 250	2	50	100	78
	Tongolo	600	1	70	70	53
	Messa-Carrière	6 800	2	60	120	103
	Ngoa-Ekélé	980	3	60	180	159
	Mfandena	2 400	3	50	150	146
	Melen	1 400	2	65	130	120
Sous-total 2		**15 700**	**17**		**990**	**865**
Quartiers périphériques	Oyom-Abang	1 800	2	55	110	95
	Eba (Mvog-Beti)	2 150	1	80	80	56
Sous-total 3		**3 950**	**3**		**190**	**151**
Total général (sous-totaux 1, 2 et 3)		**21 710**	**23**		**1 300**	**1 115**

Source : Décompte manuel sur l'imagerie satellite Google Earth, imagerie 2014 ; données brutes du RGPH de 2005 et enquêtes personnelles de terrains, janvier-décembre 2015.

2.1.2 LIMITES MÉTHODOLOGIQUES DE L'ÉTUDE

Faire des enquêtes sur l'habitat précaire suppose l'observation d'un échantillon important en vue de disposer des données les plus proches possibles de la réalité. Cependant, la taille d'un échantillon peut dépendre de la nature des informations à collecter et de la méthode de sondage. Ainsi, selon les choix qu'on est amené à faire, la démarche méthodologique peut présenter des limites aussi bien dans les méthodes de collecte des données que dans les techniques de traitement de l'information.

À Yaoundé, notre enquête a touché 1115 ménages. À la place d'une enquête représentative, nous avons fait le choix d'effectuer une observation à petites échelles spatiales sur la base d'un échantillon restreint pour approfondir, au besoin, certaines questions par différents types d'entretiens. Prônant plutôt la profondeur de l'analyse (informations significatives) que son extension (informations représentatives), nous avons choisi d'étudier douze quartiers de la ville qui reflètent sa diversité spatiale.

Notre enquête a été réalisée auprès de 18 % des personnes de référence de sexe féminin. Cela peut paraître discriminatoire, mais nous n'avons pas expressément fait un traitement différencié entre les hommes et les femmes. La personne de référence trouvée au moment de notre passage était tout simplement soumise à nos questions. Mais il serait important de noter que cette situation a plutôt été avantageuse pour nous dans la mesure où certaines personnes de référence de sexe féminin n'avaient pas toujours toutes les informations sollicitées à leur disposition. Par exemple, plusieurs étaient moins fixées sur l'année et les raisons d'installation dans le quartier, le processus d'obtention du terrain et de construction de l'habitation précaire, dans la mesure où certaines d'entre elles y sont arrivées longtemps après leurs époux.

Les structures à usage autre que l'habitation qui ont été prises en compte lors du dénombrement des bâtisses sur l'image satellitaire, pourraient conduire à une surestimation du parc des maisons d'habitation effectivement occupées au moment du dénombrement. La surestimation aura un impact sur l'effectif de la population que nous avons estimé automatiquement en fonction du nombre de structures obtenu dans notre décompte. Par ailleurs, si les locaux distincts d'une concession appartenant à un seul ménage ne sont, par exemple, pas construits avec les mêmes types de matériaux, l'agent enquêteur devait faire un choix parmi les différents locaux du ménage pour enregistrer les caractéristiques des matériaux de construction pour le questionnaire. Enfin, dans l'enquête, on ne parle pas d'eau potable, mais de « principale source d'approvisionnement en eau de boisson », la notion d'eau potable étant bien plus complexe que les modalités de cette variable, retenues dans le questionnaire.

Compte tenu de ces faiblesses de la méthodologie d'enquêtes, les résultats de notre étude sont donc à considérer comme une contribution modeste à l'avancée de la recherche dans le domaine de l'habitat précaire.

2.2 LES PRODUCTEURS DE L'HABİTAT PRÉCAİRE À YAOUNDÉ

Dans l'étude d'une ville, l'analyse de la population revêt un aspect fondamental, car, elle constitue un élément majeur d'explication de la croissance urbaine. Cependant, l'analyse de l'évolution de la population est très difficile à suivre du fait de la rareté et parfois l'absence de données démographiques sur une longue période. La ville de Yaoundé offre à cet égard une illustration significative. En effet, depuis sa création, les rares données[44] qui existent

[44] Nous faisons allusions aux recensements de 1976, 1987 et 2005.

présentent des chiffres avec des écarts considérables qui posent les problèmes même de leur fiabilité. Dans le cadre de notre étude, nous avons sur la base de nos enquêtes de terrain et des résultats du RGPH de 2005, obtenu une estimation approximative de la population des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé. Par ailleurs, nous avons tenté d'identifier les résidents, apprécié les cheminements migratoires et les stratégies dont ils peuvent être l'expression.

2.2.1 LE POIDS DÉMOGRAPHIQUE DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRES

2.2.1.1 Des quartiers à habitat précaire surpeuplés

Selon ONU-Habitat (2010) près d'un milliard d'êtres humains s'entassent dans les quartiers informels, irréguliers, non planifiés des villes du sud. La population des bidonvilles s'accroit de 25 millions par an, soit 70 000 personnes supplémentaires par jour. Ce phénomène est particulièrement préoccupant dans deux régions : l'Afrique sub-saharienne et l'Asie du Sud. L'Afrique sub-saharienne seule compte aujourd'hui 304 millions d'urbains dont les deux tiers vivent dans des quartiers irréguliers. En termes de pourcentage elle détient le record du monde. Selon le profil urbain national du Cameroun, 67 % de la population urbaine du Cameroun vit dans des quartiers à habitat précaire, et la situation est loin de s'améliorer puisque ces quartiers illégaux, connaissent une croissance annuelle de 5,5 % (ONU-Habitat, 2007).

Deux raisons principales influencent l'évolution des densités de population à Yaoundé en particulier. La première est le blocage au nord-ouest par la zone de hauts reliefs accidentés et la seconde est liée à la dynamique ethno-démographique[45]. Ainsi, le paysage urbain de Yaoundé est jusqu'à nos jours marqué par ces distinctions. On peut ainsi comprendre l'évolution des densités dans les "vieux quartiers" (Mokolo, Briqueterie, Messa-Carrière, Nlongkak, etc.), beaucoup plus constitués d'allogènes originaires des mêmes régions.

En 1957 avec des densités de plus de 8000 habitants au kilomètre carré, une promiscuité non négligeable régnaient déjà dans ces quartiers. Cette augmentation de la densité due à la capitalisation migratoire, atteindra son maximum au milieu des années 1970 (Bopda, 1997). La dynamique s'étendra par la suite au niveau de la deuxième couronne d'urbanisation (quartiers péricentraux) jusqu'à la fin des années 1980. Au cours des années 1990, les quartiers périphériques subiront à leur tour une installation effrénée de la population, et par conséquent un surpeuplement progressif.

[45] Voir l'origine géographique des producteurs, au titre 2.1.1.3 de ce Chapitre.

À l'échelle de la ville toute entière, la densité de la population est passée de 87 habitants au kilomètre carré en 1945, à 1100 habitants par kilomètre carré au recensement national de 1976, et en 1987, à 4760 habitants au kilomètre carré (RGPH de 1976 et 1987). Les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé abritent en 2017 environ 1 875 000 habitants, si l'on s'en tient au RGPH de 2005, avec taux d'accroissement démographique annuel de la population qui se situe à environ 3 % (tableau 4).

Tableau 4 : Population des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé en 2017 et par arrondissement[46]

Arrondissements	Population totale en 2005	Estimation de la population totale en 2017*	Estimation de la population des quartiers à habitat précaire en 2017 (70 % de la population totale)
YAOUNDE 1	281 600	383 000	268 000
YAOUNDE 2	336 400	457 500	320 000
YAOUNDE 3	252 500	343 400	240 000
YAOUNDE 4	477 400	649 200	454 000
YAOUNDE 5	265 000	360 500	252 000
YAOUNDE 6	269 000	365 800	256 000
YAOUNDE 7	90 000	121 800	85 000
Total général	**1 971 900**	**2 681 200**	**1 875 000**

*L'estimation de la population totale en 2017 est calculée à partir du taux d'accroissement démographique de la population de Yaoundé qui se situe autour de 3 % d'après le RDPH de 2005 et d'après les prévisions de l'ONU entre 2010 et 2020.
Source : Résultats du RGPH 2005 et estimations personnelles par extrapolation des effectifs.

S'agissant des 12 quartiers étudiés, nous avons estimé leur population à environ 130000 habitants (tableau 5 et figure 35). Les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé sont aujourd'hui surpeuplés pour plusieurs raisons. En effet, l'exode rural et l'accroissement naturel ne peuvent à eux seuls expliquer le surpeuplement des quartiers à habitat précaire. Nous rappelons qu'en dépit de l'action de l'État et du secteur privé s'exprimant par la production de lotissements et la construction de logements, le marché du logement au Cameroun en général et à Yaoundé en particulier, n'a jamais réussi à satisfaire la forte demande, notamment celle émanant des couches sociales à revenus modestes. Le phénomène de l'habitat précaire a été aggravé par le fait que l'offre en terrains équipés et en logements ne correspondait pas aux possibilités des ménages à faibles revenus. L'habitat précaire a également été favorisé par la résistance accrue des propriétaires privés qui se sont opposés à ce que leurs terrains soient utilisés au profit de projets d'habitat initiés par les organismes publics.

[46] Voir figure n°1 de la ville de Yaoundé et la délimitation des différents arrondissements.

Tableau 5 : Population approximative des secteurs non-aedificandi des quartiers à habitat précaire étudiés en 2015

Quartiers	**Population approximative en 2015**
Mvog-Ada	6 600
Briquetterie-Mokolo	5 700
Nlongkak	5 500
Etoa-Meki	8 000
Elig-Edzoa	7 500
Tongolo	3 600
Messa-Carrière	40 800
Ngoa-Ekélé	5 800
Mfandena	14 400
Melen	8 400
Eba	12 900
Oyom-Abang	10 800
TOTAL	**130 000**

Source : Résultats du RGPH 2005 par arrondissement, actualisés par nos soins par quartiers étudiés en 2015 (en s'appuyant sur la base de 6 personnes par maison habitations).

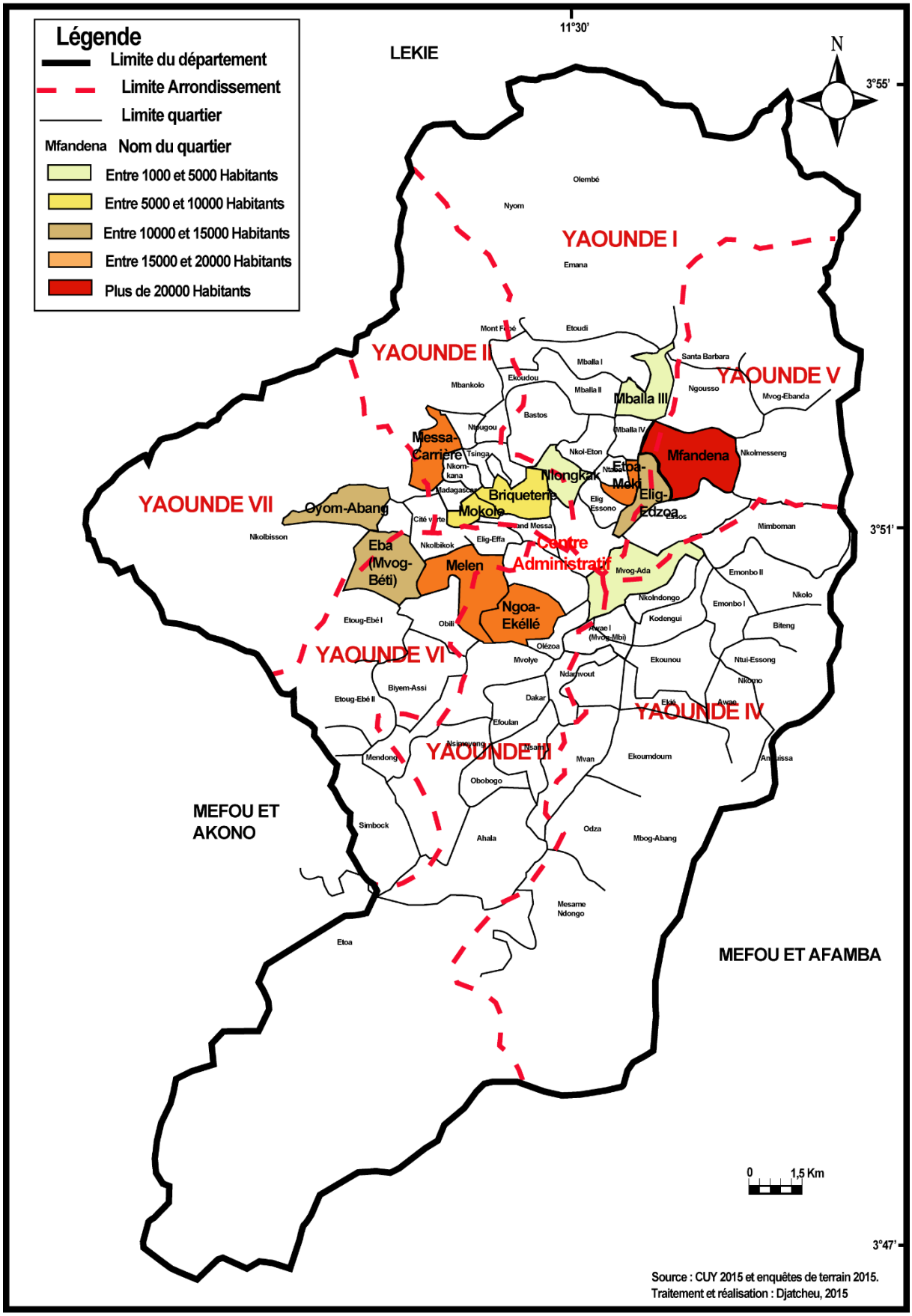


Figure 35 : Répartition de la population approximative des secteurs non-aedificandi des quartiers étudiés en 2015

2.2.1.2 Les raisons de l'installation des populations dans les quartiers à habitat précaire

Les raisons de l'installation des populations dans les quartiers à habitat précaire sont nombreuses, au regard des résultats des enquêtes effectuées auprès des ménages (tableau 6). Dans le détail, 2 % des personnes de référence enquêtées sont logées par les membres de leurs familles, 11 % sont des natifs du site, 25 % ont été attirés par les opportunités foncières c'est-à-dire par le faible coût du m², et enfin 62 % par la proximité de leurs lieux d'activité. Cependant, les motivations divergent selon les types de quartiers enquêtés. En effet, l'on remarque d'après le tableau 6 que 55 % des personnes de référence enquêtées dans les quartiers périphériques s'y sont installées à cause des opportunités foncières, alors que dans les quartiers centraux et péricentraux, il s'agit seulement de 15 et 21 % respectivement des personnes de référence enquêtées. Ce qui pourrait expliquer cela, c'est la forte proportion de locataires dans les quartiers centraux et péricentraux qui recherchent la proximité par rapport à leurs lieux de travail, alors que dans les quartiers périphériques il y a une forte proportion de propriétaires[47] qui y ont trouvé de bonnes opportunités foncières.

Tableau 6 : Répartition des chefs de ménage en fonction des motivations de l'installation

Motivations de l'installation	**Quartiers centraux**		**Quartiers péricentraux**		**Quartiers périphériques**		**Effectif total par motivations d'installation**	**Pourcentage sur le total des effectifs (%)**
	Effectifs	**(%)**	**Effectifs**	**(%)**	**Effectifs**	**(%)**		
Les opportunités foncières	15	15	182	21	83	55	**280**	**25**
Proximité du lieu de travail, amélioration des conditions de vie et autres	52	52	580	67	53	35	**685**	**62**
Natifs du site	23	23	95	11	9	6	**127**	**11**
Réseaux familiaux	9	10	8	1	6	4	**23**	**2**
Total des ménages enquêtés par typologie des quartiers	**99**	**100**	**865**	**100**	**151**	**100**	**1 115**	**100**

Source : Enquêtes de terrain, janvier-septembre 2015

[47] Voir le chapitre 2 au titre 2.4 L'utilisation du bâti : un basculement vers la location.

*À la recherche d'*une amélioration des conditions de vie

Pour la famille de l'Acteur[48] n°1, âgé de 68 ans, originaire de la région de l'Ouest du Cameroun, l'installation dans le quartier Nlongkak s'est effectuée par le biais du travail. C'est son activité professionnelle en qualité d'employé dans une société de fabrication des cigarettes, qui l'a incité à venir s'installer dans un bas-fond de Nlongkak en 1981. La cherté des terrains des interfluves l'a orienté vers le "marché parallèle". Ainsi, compte tenu de ses ressources modestes, il lui est apparu comme ultime recours pour accéder à un logement en propriété, de s'installer dans ce bas-fond marécageux. D'ailleurs, il le dit si bien :

> « Les prix des terrains étaient au-delà de mes possibilités financières. Ils étaient compris entre 7 000 et 10 000 FCFA[49] *le m², alors qu'ici, j'ai eu une* opportunité à 2000 FCFA le m². Installé ici, je me sens proche du centre-ville. Je peux me déplacer aisément comme les habitants des quartiers des riches ».

En s'installant dans ce quartier, il est proche de son lieu d'activité, et peut ainsi faire des économies en termes de frais de transport, dans la mesure où il va au travail à pied. Ces économies lui ont permis de payer aisément la scolarité de ses enfants et de s'acheter certains équipements pour sa maison. Néanmoins, la satisfaction de l'Acteur n°1 n'est pas totale, car il a quelques regrets. En effet, après la fermeture de la société qui l'employait, les conditions de vie sont devenues difficiles, « même si celles de *la campagne n'étaient pas toujours évidentes ; il faut lutter contre les inondations chaque année aux mois de septembre et d'octobre* ». La vie dans le quartier précaire n'est pas à l'image de ce qui avait été imaginé de la ville, lorsqu'il a quitté son Baham natal.

Des opportunités foncières

La famille de l'Acteur n°2, originaire de la région du sud du Cameroun (58 ans) est arrivée à Yaoundé en 1987, en provenance de Lolodorf. Dès son arrivée, il est directement en quête d'un travail. Il s'installe dans un premier temps en qualité de locataire, dans le quartier Etoa-Meki, situé sur un versant de colline escarpé. Après avoir trouvé un travail dans une ambassade comme agent d'entretien, il songe à quitter le quartier Etoa-Meki, le considérant désormais comme une sorte de tremplin pour accéder à une autre forme de logement. Dès le début des années 1990, l'Acteur n°2 a vent que des parcelles de terrain se vendent à Oyom-Abang à des prix abordables. Après de nombreuses hésitations dues à la situation éloignée

[48] Conformément à notre intention de ne point présenter nommément certaines personnes de références enquêtées, nous utilisons le pseudonyme « Acteur », et marquons la différence avec un numéro respectif d'affectation.
[49] Un euro vaut 655,96 FCFA en décembre 2017.

dudit terrain (Oyom-Abang étant un quartier périphérique), il se renseigne et achète peu à peu un lot de 100 m² auprès d'un propriétaire terrien, sur lequel il construit une petite maison (4 pièces et 1 cuisine externe). L'achat se fait par signature d'un simple « papier de vente », au prix de 1 500 FCFA[50] le mètre carré, « un bon prix » selon lui. En achetant sa parcelle, l'Acteur n°2 a bien connaissance de la situation illégale du terrain. Malgré cela, il a, dès son installation, ressenti un attachement fort pour le nouveau lieu qu'il investissait. De plus, dit-il :

> « Construire dans un sous-quartier comportait quelques avantages : *d'abord* les prix des terrains étaient bas, ensuite les matériaux et tous les *matériels se trouvait sur place. Ainsi, j'ai économisé beaucoup d'argent par* rapport aux autres qui ont acheté leurs terrains plus chers et qui ont *beaucoup dépensé pour les choses qu'il fallait avoir pour construire une* maison ».

Pour ces raisons tout à fait "naturelles", l'Acteur n°2 a procédé à une mobilité résidentielle avec toute sa famille, et s'est installé dans sa propre maison. En achetant sa parcelle en 1988, l'Acteur n°3, 64 ans, originaire de la région de l'ouest a bien connaissance de la situation illégale du quartier, de l'absence d'infrastructures et de branchements à l'eau et à l'électricité, même si, au moment de l'achat, les vendeurs lui ont certifié qu'en « six mois le quartier serait équipé ». Ce quartier, nous dit-il :

> « *C'était comme si on était à la campagne. On était peu nombreux et* malgré le ma*nque d'eau et d'électricité, on était bien. On s'approvisionnait comme* on le pouvait en eau, depuis la borne-fontaine installée à environ 500 m. On transpor*tait l'eau sur la tête. E*nsuite, un voisin situé à environ 300 m de ma *maison s'est branché à l'eau, et on y achetait. Alors on chargeait les bidons, c'était toujours mieux que de vivre en campagne. Au moins, on était chez* nous. Les gens sont gentils, simples, respectueux, civilisés, bien différents de *ceux qu'on avait pu* avoir ailleurs lorsque nous étions locataire ».

Le sentiment de l'Acteur n°3 est généralement partagé par les personnes de référence enquêtées dans les quartiers périphériques. En effet, ces derniers subissent une croissance particulièrement rapide, amplifiée par une mobilité résidentielle avec une réinstallation des populations dans les nouvelles zones qui s'ouvrent à l'urbanisation, non plus nécessairement comme des locataires ou des logés, mais principalement comme des propriétaires.

C'est pratiquement le recours progressif des citadins à l'accession à la propriété individuelle par un mouvement migratoire intra-urbain centrifuge vers les nouveaux quartiers périphériques. « Un transfert important de populations du péricentre vers la couronne

[50] Soit 2,30 euros.

périurbaine fonctionne pourtant au point que le bilan des échanges migratoires entre la couronne péricentrale et la couronne périurbaine est significativement et massivement à *l'avantage de cette dernière* » (Bopda, 2003). Cette dynamique de peuplement et d'expansion spatiale est aussi facilitée par une immigration spontanée. L'extension des limites administratives de 1984 est beaucoup plus liée à une spontanéité populaire et une prédation des ressources foncières dans les zones anciennement rurales et ne faisant parfois pas partie de l'espace urbain yaoundéen. Compte tenu de tout ce qui précède, il apparaît que la ville de Yaoundé est devenue en peu de temps « un champ migratoire de portée nationale » (Bopda, 2003) et même internationale[51].

Quand le réseau familial et amical *incite à l'i*nstallation dans le quartier précaire

L'investissement dans les secteurs précaires de certains quartiers peut aussi être lié aux attaches dont les familles peuvent disposer en arrivant. En effet, l'arrivée de certaines familles comme celle de l'Acteur n°4 au début les années 1980, s'est effectuée sur le modèle du rapprochement familial et/ou amical. En fait, il a perçu les "mains tendues" de ses frères originaires tout comme lui de la région du Nord-Ouest, comme des occasions pour acheter dans le quartier Melen, des lots et s'y installer. Cette raison a très souvent décidé des familles à franchir le pas pour s'aventurer dans les quartiers à habitat précaire.

Il faut préciser que l'Acteur n°4 dès son arrivée à Yaoundé, a cohabité avec son cousin déjà marié et ayant vécu deux ans dans la ville. Il va quelques mois plus tard se décider à y acheter un lot de terrain. Son cousin l'a aidé à connaître le quartier et lui a permis de savoir si celui-ci lui convenait réellement. Sa présence quotidienne dans le quartier lui a également donné la possibilité d'activer les réseaux d'intermédiaires et d'obtenir plus rapidement un lot auprès d'un chef coutumier. D'ailleurs dit-il :

> « *Lorsque je suis arrivé dans ce quartier, je ne m'enfermais pas sur moi-*même, je saluais tou*jours les voisins, j'allais de temps en temps offrir du vin au chef du quartier. Ce sont ces petites relations que j'ai noué*es dans le *quartier qui m'ont permis d'obtenir facilement cette parcelle de terrain. En fait, c'est le "secret" que m'avait donné m*on cousin ».

On se rend donc à l'évidence que s'adresser à un membre de la famille, que l'on connaît nécessairement bien, autorise plus facilement "à traiter" avec un chef coutumier, souvent celui avec lequel son parent a déjà conclu un quelconque achat de terrain. Dans ce cas, les néo citadins reçoivent une aide importante à leur installation puisqu'un arrangement

[51] On y retrouve en effet les Sénégalais, Tchadiens, Nigériens, Nigérians, Centrafricains, etc.

résidentiel (hébergement), ou de réseau, est ainsi mis en place, le temps de trouver un "logement".

La "tolérance" que manifeste les pouvoirs publics à l'égard des quartiers « clandestins » a permis aux familles de courir le risque de s'y installer. Nos enquêtes nous ont en effet révélé qu'investir dans un quartier qualifié d'illégal impliquait des risques. Quitter un environnement familier pour en retrouver un autre, la menace quasi permanente de destruction qui pèse sur leurs nouvelles maisons sont des inconvénients réels mais qui ne constituent pas intrinsèquement un handicap suffisant pour dissuader les familles, notamment celles appartenant à la strate inférieure des classes moyennes, de s'installer dans le clandestin. Toutes sont bien évidemment conscientes d'être en situation irrégulière, mais aucune ne regrette son choix, et toutes espèrent qu'un jour ou l'autre, leur quartier sera reconnu et équipé. Faute de réponses adaptées à leurs besoins dans les conditions exigées par le marché légal et réglementé, les populations de classes moyennes considèrent le clandestin comme la solution à leurs problèmes de logement. Pour y parvenir, beaucoup suivent un long cheminement qui les mène d'un logement en location situé en centre-ville, à un autre en périphérie et aboutir ainsi dans le clandestin, où elles peuvent enfin autoconstruire. En accédant à un logement qui leur appartient en propre, la plupart des familles concernées, malgré les nombreux sacrifices auxquels elles ont dû consentir, éprouvent la satisfaction d'une stabilité urbaine. Le sentiment d'être propriétaire, que les habitants des quartiers à habitat précaire nous ont indiqué ressentir fortement en nous disant que, enfin, ils étaient "chez eux", "en ville", prime largement sur les inconvénients liés à l'absence des équipements les plus élémentaires et à la situation foncière généralement "pas claire".

2.2.1.3 L'origine géographique des producteurs de l'habitat précaire

a) Les sens multiples de la notion d'origine

Le concept d' "Origine" dans un travail de géographie renvoie à l'origine géographique, le lieu de provenance ou de départ. Le territoire d'origine serait alors des espaces clairement délimitées d'où sont parties les personnes considérées (Schwartz, 1993). Quand il s'agit d'intégration nationale, la question de l'origine se complique. Elle se double d'une dimension sociale et politique qui renvoie directement ou indirectement à la nationalité, au droit à la chose publique, au droit à la citoyenneté. L'"originaire" est alors utilisé de façon plus subtile. Ce mot renvoie à la notion d'"origine" ethnique. Il évoque, sans toujours en donner l'air, l'idée de la tribu devenue politiquement « indécente » dans le contexte d'un État moderne camerounais. L'"originaire" n'est plus exactement "celui qui vient de quelque part"

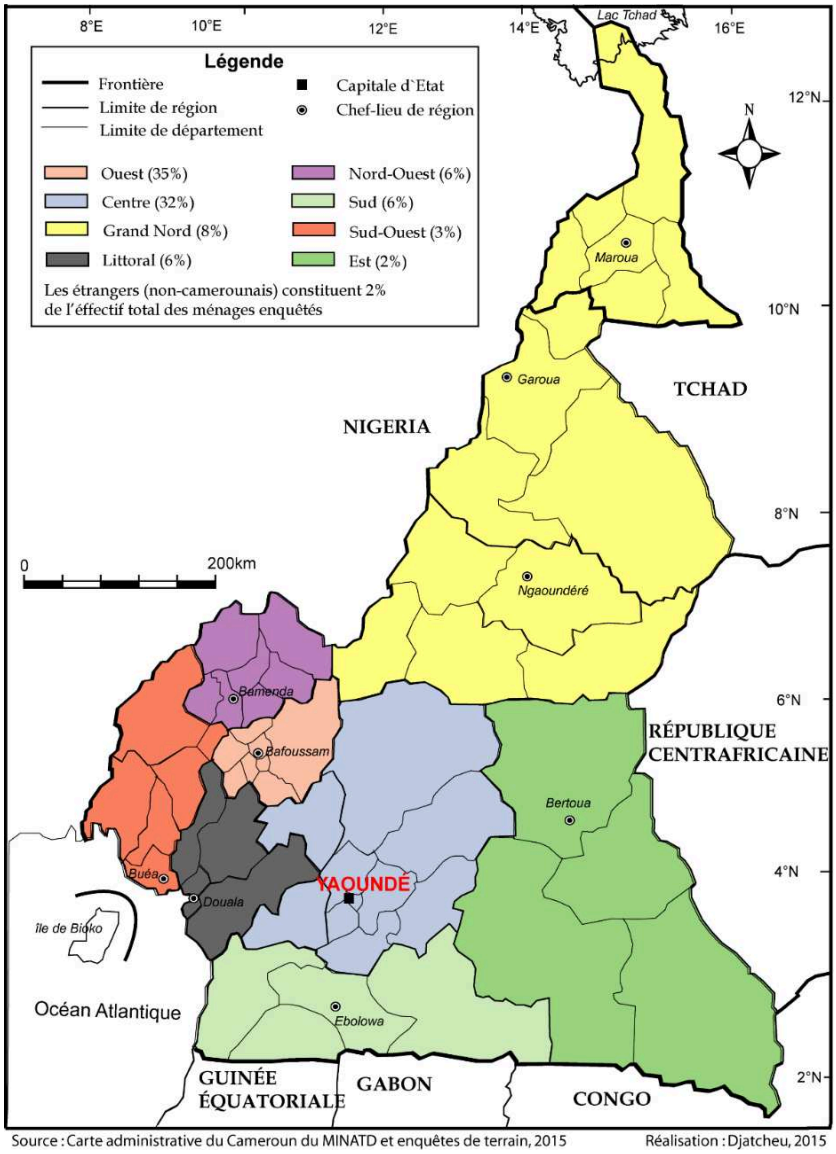
au sens géographique mais celui "qui provient de quelqu'un"[52]. Cependant, l'ascendant qui sert de référence est souvent considéré comme « originaire » d'une région donnée. Cette région est alors considérée comme le berceau, le lieu d'origine et, par abus de langage, reportée sur tous les descendants. Utilisée à des fins socio-politiques, l'origine géographique devient donc une marque socialement transmissible d'une génération à l'autre : ceci est d'une importance majeure pour le processus territorial d'intégration. Ainsi, un Camerounais né à Yaoundé et dont l'arrière-grand-père est né à Zoétélé dans la région du Sud sera originaire non pas de Yaoundé mais de Zoétélé. Au Cameroun, la question de l'"origine" renvoie donc à une notion sensible : l'ethnie voire la tribu (Gubry, 1995). La réorganisation sociopolitique engagée par l'État a imposé les nouvelles circonscriptions administratives comme cadre de référence de la segmentation sociale. C'est sur la base des arrondissements, départements, régions que s'organise désormais le rattachement administratif des individus à leur zone d'origine.

En ce qui concerne le terme "allogène"[53], il est également utilisé de manière impropre pour désigner à Yaoundé des Camerounais descendant de parents vivant ou ayant vécu dans d'autres localités du pays, mais sans distinction entre ceux qui sont nés dans la ville et y vivent depuis des lustres et ceux qui n'y sont arrivés qu'après leur naissance par exemple. Au mieux, les Camerounais recourent au terme "ressortissant" pour dire originaire au sens géographique du terme. Aimée ou rejetée, l'attribution de ces étiquettes nouvelles de citoyen du pays ou de citoyen de la cité s'opère laborieusement. Ce qui montre que l'intégration, cette reconnaissance mutuelle du droit au partage de la communauté républicaine, est un processus en cours plus qu'un acquis. Nous nous sommes contentés de considérer comme zone d'origine, les régions[54] de naissance. Cette option tend à réduire l'écart entre nos données[55] et ce que les citadins, ou plus généralement les Camerounais, perçoivent[56].

[52] Expression employée par des personnes de référence enquêtées et qui signifie « être descendant de ».
[53] Celui est installé depuis relativement peu de temps sur un territoire, en parlant d'un groupe originaire d'ailleurs, et qui présente encore des caractères ethniques qui le distinguent de la population autochtone.
[54] D'après les articles 55 et 56 de la Loi n° 96/06 du 18 janvier 1996 portant révision de la Constitution du 02 juin 1972, la région est une collectivité territoriale de la République. Les collectivités territoriales sont des personnes morales de droit public. Elles jouissent de l'autonomie administrative et financière pour la gestion des intérêts régionaux et locaux. À ce titre, les conseils des collectivités territoriales ont pour mission de promouvoir le développement économique, social, sanitaire, éducatif, culturel et sportif de ces collectivités. Elles s'administrent librement par des conseils élus, dans les conditions fixées par la loi et disposent d'exécutifs élus au sein des conseils. L'État transfert aux régions, dans les conditions fixées par la loi, des compétences dans les matières nécessaires à leur développement économique, social, sanitaire, éducatif, culturel et sportif.
[55] Nos données traitent des régions d'origine et non des ethnies.
[56] Ils sont plus habitués à l'usage socio-politique du mot "origine" qui renvoi à l'origine ethnique.

b) Des producteurs d'origine diverse

Dans l'ensemble, des contrastes importants apparaissent dans le degré de présence des différents groupes sociaux dans la ville de Yaoundé. Les personnes de référence des quartiers à habitat précaire que nous avons enquêtées proviennent de toutes les régions du territoire national (figure 36). En effet, nous en avons qui sont originaires de l'Ouest du pays (majoritairement des Bamiléké), représentant 35 % dans notre échantillon, les originaires du Centre (32 %), groupe dans lequel nous classons les Ewondo, les Eton, les Manguissa, les Bafia, les Bassa etc. ; les originaires du grand-nord (Adamaoua, Nord et Extrême-Nord), avec 10 % ; ceux du Nord-Ouest (6 %), du Sud (6 %), du Littoral (6 %), du Sud-Ouest (3 %), de l'Est (2 %), et de l'étranger[57] (2%).



Source : Carte administrative du Cameroun du MINATD et enquêtes de terrain, 2015 Réalisation : Djatcheu, 2015

Figure 36 : L'origine géographique des chefs de ménage enquêtés dans les quartiers à habitat précaire de Yaoundé

[57] Tchadiens, nigériens, nigérians, maliens, sénégalais.

Cette vue d'ensemble masque ce que l'on peut appeler "les choix de quartier" de résidence des immigrants. Ces choix déjà actifs durant la période coloniale, ont une forte connotation ethnique. En fait, à l'époque coloniale, les villages (actuellement englobés dans l'urbanisation) qui environnaient le site d'implantation des Allemands n'étaient que des hameaux abritant les membres d'une même famille. C'est tout naturellement que les immigrés en ayant les mêmes origines se dirigeront vers les villages de leurs « frères » devenus urbains (Tchotsoua, 1995). Le paysage urbain de Yaoundé est alors jusqu'à nos jours marqué par ces distinctions et dans ce sens, il ressort des travaux de Bopda (1997) et de nos enquêtes que, pour les quartiers précaires centraux étudiés, Briqueterie-Mokolo est majoritairement constitué des "Nordistes" et des originaires de l'Ouest, tandis que les originaires du Centre sont localisés à Mvog-Ada. Pour ce qui concerne les quartiers péricentraux étudiés, Etoa-Méki est par excellence le quartier des gens du Littoral, alors que les originaires de l'Ouest sont majoritaires dans le quartier Messa-Carrière. Les quartiers périphériques Oyom-Abang et Eba connaissent plus une mixité ethnique, même si l'on constate que la présence des autochtones y est encore remarquable.

Quartiers anciens : territoires sous contrôle ou « régions morales » ?

Dès la fin du XIX^{e} siècle, l'installation des Européens va attirer progressivement des populations de l'ensemble du territoire camerounais qui vont s'établir à Yaoundé sur le mode du regroupement communautaire. Si on constate des traces de la mosaïque ethnique avant les années 1940 et 1950, ce n'est qu'à partir de cette époque, avec l'arrivée croissante puis massive de ruraux, qu'elle se renforce dans les quartiers émergents de la proche périphérie de la "ville blanche" (Durang, 2002). Au recensement de 1967, cette configuration en mosaïque de la distribution des ethnies est patente : les Ewondo-Bané au Sud et à l'Ouest, les Eton au Nord et les Bamiléké au Nord-Ouest constituent les trois grandes composantes. Cela peut-il être interprété exclusivement comme le regroupement naturel des ménages par affinité régionale ? Plus généralement, peut-on associer, comme le laisse suggérer Agier (1999), le quartier ethnique de la ville africaine de manière exclusive au concept de "région morale" (une aire de ségrégation naturelle[58]) formulé par l'École de Chicago ?

Mais même si la géographie des groupes ethniques repose, à l'origine, sur la politique coloniale interventionniste et autoritaire, elle provient aussi de dynamiques de regroupements affinitaires volontaires et indépendants de l'administration. À côté de la proximité

[58] L'auteur précise que dans l'esprit de l'École de Chicago, la "région morale" sous-entend le caractère spontané du regroupement et donc sans politique ségrégative volontariste de la part des autorités.

géographique du pays Eton, et des routes qui y conduisaient, la connivence régionale avec le groupe Ewondo explique la dynamique d'intégration urbaine du groupe Eton. Cette association géographique des gens d'origine Ewondo et Eton, et plus généralement de ceux qui sont issus des régions du Centre et du Sud se retrouve sur l'ensemble de l'agglomération (Bopda, 1997).

Les dynamiques de regroupement affinitaire les plus connus à Yaoundé sont observables dans les communautés "allogènes", plus particulièrement les ressortissants de l'Ouest dans le quartier de Messa-Carrière, et du Nord et Extrême-Nord à la Briqueterie. Dans le premier cas, même si la présence Bamiléké dans le nord-ouest de Yaoundé doit ses origines à une politique de déplacement autoritaire[59], une région morale s'est a posteriori mise en place pour s'étendre de Mokolo à Messa-Carrière en y englobant Madagascar et Nkom-Kana. La spécificité de ce grand quartier se traduit par le poids des notables et le dynamisme associatif dans la vie du quartier.

Autre "village dans la ville", celui que les yaoundéens appellent "quartier haoussa", de la Briqueterie, constitue à la manière du Zongo dans les villes d'Afrique de l'Ouest (Barou, 1992 et Agier, 1999), une enclave musulmane et commerçante. Originellement établi sur le site de l'actuel marché central à la fin du XIX^{e} siècle, le village haoussa sera ensuite déplacé définitivement vers un lieu non revendiqué par les autochtones qui prendra le nom de Briqueterie. Seul ghetto véritable (au sens de l'École de Chicago : regroupement d'une même ethnie sans distinction de classe) le quartier haoussa est fortement influencé par l'islam et l'ethos du commerce des Haoussa. Les mosquées et les communautés religieuses marquent autant le paysage et la géopolitique locale, que l'espace vécu et la vie quotidienne avec l'appel à la prière. Si l'ambiance de ville sahélienne, qui y règne, et sa concentration de "Nordistes" nourrissent son insularité au sein de la ville, il reste paradoxalement, avec sa fonction commerciale de premier plan, une centralité et un espace cosmopolite très ouvert sur le reste de l'Afrique[60].

Périurbanisation et fin de l'ethnicité ?

À partir de l'indépendance, les nouvelles politiques d'intégration nationale et la forte croissance périurbaine vont en fait bouleverser les donnes de l'ethnicité à Yaoundé. Les

[59] Il s'agit des déguerpissements effectués dans les années 1960 et 1970, mettant en présence un système de migrations résidentielles couplant des zones de départ généralement situées dans les zones à habitat précaire dense du centre, et des zones d'arrivée prévues dans la zone rurale faiblement occupée qui entoure la zone agglomérée.

[60] C'est d'ailleurs dans ce quartier que nous avons rencontré l'essentiel des étrangers qui ont été enquêtés (Tchadiens, Nigériens, Nigérians, Maliens, Sénégalais).

politiques témoignent d'une réelle volonté d'en finir avec les quartiers ethniques. Ainsi, selon Biya P. (1987), président de la République depuis 1982, "*une politique d'urbanisation [...]* devra conduire les quartiers de nos villes à perdre leur coloration ethnique actuelle. [...] Cette action devra faire de nos centres urbains les pôles essentiels des mutations sociologiques nécessaires à la consolidation de la conscience nationale". Effectivement, dès l'indépendance, différentes mesures vont être prises : les noms de quartiers changent pour éviter de se référer au groupe ethnique (Ewondo Messa devient par exemple Messa-Mezala). Lors des opérations de "déguerpissement" du péricentre, bastion des enclaves ethniques, les populations sont recasées dans les lotissements plus périphériques où la mixité des origines s'impose. Ainsi, Essos, (ancien quartier périurbain aujourd'hui péricentral) qui a recueilli les "déguerpis" des anciens quartiers où a été construit le marché de Mokolo, abrite une population assez disparate sans qu'il existe en son sein d'enclaves ethniques. L'hétérogénéité ethnique pour les quartiers périphériques est donc une réalité, même si l'on remarque encore une présence affirmée des autochtones Ewondo. En établissant une relation entre les affinités régionales et les densités de population (les Bamiléké, dont la proportion en 1964 est presque égale à celle des Ewondo et l'avait même dépassée en 1962), on peut comprendre l'évolution de ces densités dans les quartiers les plus peuplés de la ville.

Une inégale répartition de la population

La répartition par quartier de la population a toujours été inégale. Une première ceinture de quartiers (quartiers centraux étudiés) très peuplés se déploie autour du centre-ville. Cette ceinture regroupe essentiellement les anciens quartiers de la périphérie indigène de la période coloniale notamment la Briqueterie-Mokolo et Mvog-Ada. Cette configuration a une histoire. Elle est née de la conjonction d'un urbanisme colonial séparant les indigènes des européens dès 1923 et d'une croissance rapide et imprévue des habitations de ces indigènes aux portes de la ville-capitale.

En 1969, neuf ans après l'indépendance, l'organisation spatiale héritée de la période coloniale s'est maintenue même si on note un net accroissement des populations des différents quartiers. Dans la ceinture péricentrale, de fortes densités sont remarquables avec le peuplement des quartiers étudiés comme Ngoa-Ekélé, Nlongkak, Etoa-Meki, Elig-Edzoa et surtout Mélen. Dans la fin des années 1970 et le début des années 1980, Nkolbisson et Oyom-Abang se détachent dans la zone rurale comme un pôle périphérique du développement urbain.

C'est donc un découpage qui restitue l'organisation classique de la ville coloniale africaine avec au "centre", "la ville", "la ville des Blanc". Cette dernière est entourée par "les quartiers" indigènes de "la ville Noire". Ce découpage est appliqué à une petite ville qui transforme un environnement rural villageois et autochtone au détriment duquel elle s'étend jour après jour. Nous avons repris cette configuration radioconcentrique en utilisant les dénominations couronne centrale, couronne péricentrale et périphérie urbaine.

2.2.1.4 L'ancienneté de l'installation des producteurs de l'habitat précaire

Les périodes d'installation répertoriées lors de nos enquêtes ont été classées en cinq intervalles (tableau 7).

Tableau 7 : Répartition des personnes de référence des quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé en fonction des années d'installation

Périodes d'installation	Quartiers centraux		Quartiers péricentraux		Quartiers périphériques		Effectif total par périodes d'installation	Pourcentage sur le total des effectifs (%)
	Effectifs	(%)	Effectifs	(%)	Effectifs	(%)		
Avant 1975	13	13	121	14	0	0	**134**	**12**
1975-1985	25	25	156	18	15	10	**196**	**18**
1985-1995	7	7	78	9	54	36	**139**	**12**
1995-2005	31	32	216	25	23	15	**270**	**24**
2005-2015	23	23	294	34	59	39	**376**	**34**
Total des ménages enquêtés par typologie des quartiers	**99**	**100**	**865**	**100**	**151**	**100**	**1 115**	**100**

Source : Enquêtes de terrain, janvier-septembre 2015

Il ressort du tableau que 12 % des chefs de ménage enquêtés se sont établis dans les quartiers étudiés avant 1975, 18 % entre 1975 et 1985. Ces chiffres sont très significatifs, car on est situé au lendemain de l'indépendance du Cameroun, période marquée par un afflux très abondant des ruraux qui trouvent en la ville un eldorado. En effet, l'histoire des migrations et de l'urbanisation en Afrique au Sud du Sahara en général, et au Cameroun en particulier, peut être découpée en trois grandes étapes (Gregory, 1988). Du XVII^{e} au XIX^{e} siècle, la traite des esclaves domine ; entre 1880 et 1945, la pénétration coloniale accroît les besoins de main-d'œuvre (travail forcé) et entraîne l'implantation de quelques villes-comptoirs. Pendant l'époque coloniale également, certaines migrations intra-africaines ont été favorisées afin d'accélérer le développement économique des régions stratégiques. Depuis 1945, et surtout

depuis les indépendances, les migrations spontanées sont très rapides. De plus, les facteurs politiques et surtout économiques ont déterminé d'importants mouvements migratoires internes et externes (Antoine P., 1997).

Au Cameroun, le poids de la capitale est déterminant dans l'ensemble de l'armature urbaine nationale. Bien que sur le plan administratif et politique Yaoundé soit la première ville depuis 1916, elle est restée, depuis près de trois quart de siècle, la deuxième ville du Cameroun par sa population. Jusqu'à la fin des années 1980, et malgré un net recul de ses activités portuaires et industrielles, Douala, véritable poumon économique du pays et agglomération millionnaire, est demeurée la ville la plus peuplée. Jusqu'à la fin de la période coloniale, seule Douala avait une réelle envergure de grande ville. Toutefois, l'accroissement des migrations vers Yaoundé est devenu une constante forte de l'organisation du territoire camerounais depuis la fin de la période coloniale. Désormais, par sa croissance rapide, Yaoundé participe remarquablement à une urbanisation qui, au Cameroun comme dans la plupart des pays du tiers-monde, n'a cessé de s'intensifier. Le Cameroun est devenu ainsi un des rares pays en Afrique au sud du Sahara disposant d'une armature urbaine coiffée par deux métropoles dont l'une est économique et portuaire, et l'autre, administrative, et se trouve à l'intérieur des terres.

L'exode rural a toujours été massif au Cameroun, car les migrants croient trouver dans les villes un cadre de vie plus confortable. En effet, Yaoundé fait partie des villes généralement considérées comme un lieu où il fait bon vivre de la part des ruraux. Cette situation a inspiré un célèbre musicien camerounais qui a composé une chanson à succès au titre évocateur : « Je vais à Yaoundé ! » ; et dont les paroles du refrain sont le reflet de l'état d'esprit de tous ceux qui trouve en Yaoundé un eldorado :

> « Je vais à Yaoundé, Yaoundé la Capitale ;
> Je vais à Yaoundé, Yaoundé la Capitale.
> Par la Mifi et le Ndé, de Bandjoun à Bafia,
> Je vais chercher là-bas une vie meilleure ;
> Par la Mifi et le Ndé, de Bandjoun à Bafia,
> Je vais chercher là-bas une vie meilleure. »

Les personnes de référence installées avant 1975 dans les quartiers enquêtés, l'ont beaucoup plus été dans ceux de la périphérie indigène (quartiers centraux) de la ville coloniale (Mvog-Ada et Briqueterie-Mokolo). Entre 1975 et 1985, on note un remplissage de ces quartiers, puis une progression dans d'autres quartiers (péricentraux) plus éloignés du centre comme Melen, Ngoa-Ekéllé, Elig-Edzoa, Etoa-Meki. Dans l'ensemble de ces quartiers, en effet, on y retrouve peu à peu des infrastructures socio-économiques (santé, école, loisirs), les

emplois y sont concentrés et le cadre de vie semble plus agréable. Mais en fait, ici aussi, l'accès aux ressources dépend des revenus, qui se sont considérablement amenuisés avec l'approfondissement de la crise économique et la croissance rapide des populations urbaines. En ville, l'insertion pose toute une série de problèmes (accès au logement, au travail, etc.). La majorité des migrants n'ont pas les qualifications nécessaires pour prétendre aux postes du secteur moderne ; mais, en contrepartie, ils sont prêts à tous les travaux, et sont relativement moins touchés par le chômage urbain que les natifs des villes. Cette forte disponibilité de main-d'œuvre contribue à maintenir la rémunération des travaux non qualifiés à un niveau très bas. C'est la raison pour laquelle l'écrasante majorité des personnes de référence enquêtées exerce des activités informelles, donc sont ainsi incapables d'entrer en possession des terrains en toute légitimité, connaissant les dépenses que cela induit.

Les quartiers centraux et péricentraux étudiés vont par la suite connaître une réduction des flux massifs après 1985. En effet, entre 1985 et 1995, 12 % des personnes de référence de notre échantillon se sont installées dans les zones non-aedificandi étudiées de la ville de Yaoundé. On s'attendrait certainement à un taux plus élevé, mais tel n'est pas le cas. En fait, cet intervalle correspond à une période marquée par une intensité des opérations de démolition de l'habitat précaire dans la ville de Yaoundé. Pour des raisons sociales évoquées par le Chef de l'État[61], cette initiative a tourné court et bien à l'avantage des nouveaux migrants, favorisant ainsi la reprise de l'occupation des zones non-aedificandi de la ville de Yaoundé. Par ailleurs, entre 1995 et 2005, 24 % des ménages enquêtés s'installaient à Yaoundé. Tandis que certains nouveaux migrants vont chercher des terres en périphérie, d'autres préfèrent chercher des maisons à louer au centre, dans le souci d'être proches de leurs lieux d'activité. Entre 2005 et 2015, on note une augmentation sensible des installations vers les quartiers périphériques, justement due au fait que les quartiers centraux et péricentraux ne disposant presque plus de terres commercialisables, les propriétaires sont allés acheter des parcelles en périphérie urbaine. Les transactions foncières se font sans le moindre respect des règles de construction et d'urbanisme, généralement sans la moindre mesure dissuasive des pouvoirs publics.

[61] L'ampleur du sinistre causé par les opérations de démolitions des années 1980, et la profondeur du drame humain subi par les familles expulsées durant cette période ont amené le Chef de l'État à demander lors d'un conseil ministériel, « *le freinage et l'humanisation dans l'équité des procédures d'expropriation* » (Mougoue, 1985). Cet appel du Chef de l'État a freiné l'exécution du programme d'expulsion annoncé par le Délégué du Gouvernement, et qui visait à libérer tous les espaces non-aedificandi occupés à Yaoundé.

2.3 L'INSÉCURITE FONCIÈRE : FONDEMENT MAJEUR DE LA SOUS-INTÉGRATION DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ

L'insécurité foncière est l'un des fondements de la présence de l'habitat précaire dans la ville de Yaoundé. La terre qui était autrefois un bien inaliénable est devenue commercialisable, grâce aux bouleversements introduits par les Européens. En effet, la période coloniale est marquée par l'introduction du droit moderne, ce qui a provoqué des mutations profondes du droit coutumier. Il convient d'étudier l'évolution du régime foncier camerounais avant de cerner les pratiques populaires d'accès au sol.

2.3.1 L'ÉVOLUTION DU RÉGIME FONCIER AU CAMEROUN

Au Cameroun, le régime foncier a été tributaire de l'évolution historique, économique et surtout politique. C'est ainsi qu'on distingue une évolution du régime foncier de la période précoloniale à la période actuelle.

2.3.1.1 La période précoloniale

Avant la période coloniale, la gestion foncière était assurée par les chefs de clans ou des chefs de terre, sur une base communautaire. La terre pour chaque communauté appartenait au « premier occupant ». Les hommes s'attachaient fortement à celle-ci, dans la mesure où ils la considéraient comme la mamelle nourricière de la communauté, c'est-à-dire la génératrice de tous les moyens de subsistance. La terre était un bien commun, inaliénable et même sacré. Elle se transmettait collectivement de génération en génération et il était alors pratiquement impossible de parler de propriété individuelle. Les individus ne pouvaient exercer qu'un droit de jouissance pour la satisfaction de leurs besoins de nourriture ou d'habitation. Les modes d'attribution aux membres du clan, variaient d'une région à une autre et d'une ethnie à une autre. Mais ce mode de gestion des terres était globalement connu sous la désignation de régime foncier « coutumier » ou « traditionnel » (BAD, 2009). La notion d'appropriation individuelle a été introduite par la colonisation. Il convient de noter que les régimes coutumiers en Afrique, y compris au Cameroun, sous l'effet conjugué de l'imbrication des sociétés à l'économie de marché, du développement des cultures de rente, de la pression démographique et de l'urbanisation, connaissent des mutations notables vers des formes intermédiaires d'occupation (achats, locations de terre, etc.) à caractère marchand. C'est notamment la base d'un marché informel dans les périphéries des grandes agglomérations urbaines.

2.3.1.2 Les politiques coloniales de spoliation des terres des collectivités coutumières

L'histoire du Cameroun nous enseigne que l'entreprise coloniale fut menée par trois pays : l'Allemagne, la France et l'Angleterre. Selon Mpessa (1998), « ce sont paradoxalement les Allemands engagés tardivement dans la grande aventure coloniale sur le continent *africain, qui allaient introduire l'institution domaniale et son corollaire la propriété privée* au Cameroun à la fin du XIX^{e} siècle ». La défaite militaire allemande par les troupes franco-britanniques allait contraindre les vaincus à céder leurs possessions aux vainqueurs. On pouvait donc assister au partage du Cameroun entre la France et l'Angleterre.

*** La Souveraineté de l'État impérialiste allemand sur les terres camerounaises : la création d'un domaine réservé à la Couronne**

C'est de manière très contestable, et par effraction[62], que les Allemands s'emparent du Cameroun. Le très controversé traité germano-douala du 12 juillet 1884 énonçait en ses articles 3 et 5.

« 3- Les terrains cultivés par nous et les emplacements sur lesquels se trouvent des villages *doivent rester la propriété des possesseurs actuels et de leurs descendants […]* ».

« 5- Pendant le*s premiers temps de l'établissement d'une administration ici, nos coutumes locales et usagers doivent être respectés […]* ».

L'interprétation de l'article 3 du traité susvisé permet de constater que les clauses du traité sont muettes en ce qui concerne les terres libres de toute occupation qui seront plus tard appelées terres vacantes et sans maître, et par ailleurs, que la propriété des terres effectivement occupées et exploitées par les populations locales revenait à ces dernières. En réalité, c'est « qu*'au moment de la signature du fameux traité du 12 juillet 1884, le gouverneur allemand n'avait pas d'idée précise sur la consistance de son nouveau domaine colonial ni sur celle des biens dont l'administration avait besoin. Ce n'était pas la* préoccupation du chancelier Bismark mais celle des commerçants allemands initiateurs de *l'annexion du territoire* » (Mpessa, 1998). En fait, l'administration allemande locale ainsi que les populations migrantes commerçantes pour la plupart éprouvèrent un grand besoin de terres pour leurs activités et exploitations. Le gouvernement local et les colons européens avaient en effet besoin de terrains pour construire les premiers bâtiments administratifs, les postes militaires, les quais des ports, les routes et les chemins de fer pour exploiter des plantations. C'est donc à dessein que pour la première fois au Cameroun, l'ordonnance impériale du 15

[62] L'on sait qu'un accord daté du 12 juillet 1884, signé par l'Allemand Edouard Woermann et le roi Akwa autorisait l'entrée et l'installation des allemands au Cameroun. Mais l'annexion de tout le territoire ne semblait pas juridiquement justifié au regard de la convention précitée.

juin 1896 institua la fameuse notion de terres vacantes et sans maître. Cette ordonnance, relative à la création, à l'occupation et à l'aliénation du domaine de la Couronne, posa les fondements de l'organisation de ce domaine. Son article premier disposait que : « toute *l'étendue du Cameroun à l'exception des terrains sur lesquels les particuliers ou les* personnes morales, les chefs ou les communautés indigènes pourront éventuellement prouver *des droits de propriété ou d'*autres droits réels ou sur lesquels des tiers auront acquis des *droits d'*occupation par des contrats passés avec le gouvernement impérial, est réputée vacante et sans maître et fait partie du domaine de la Couronne. Sa propriété appartient à *l'*empire ». Cette disposition textuelle proclamait ainsi le droit de propriété de l'empire sur les terres vacantes et sans maîtres, et incontestablement la souveraineté de l'empire allemand sur les terres camerounaises. La détermination des terres vacantes et sans maîtres obéissait à une procédure intéressante par sa logique, puisqu'elle consistait à rechercher méthodiquement toutes les terres vacantes, suivies de l'adresse d'un cadastre où elles devaient figurer. La fixation et la délimitation des terres sans maître étaient faites par des commissions foncières établies par le gouverneur qui leur procurait le personnel technique. Ces terres étaient ensuite enregistrées dans un livre foncier après confirmation de la régularité de l'acquisition par le gouverneur ou un fonctionnaire délégué à cet effet. Les commissions foncières étaient désignées dans chaque district et « constituées par un commandant de district ou de son délégué et assisté au moins par deux assesseurs »[63]. Elles avaient le pouvoir de prendre toute décision relative aux réclamations qui leur étaient soumises par des particuliers. Ceux-ci pouvaient faire appel de ces décisions devant un tribunal supérieur[64].

Après la publication de l'ordonnance de juin 1896, l'Allemagne mit en place les livrets fonciers, régis par l'ordonnance du 18 avril 1910 qui fut suivie d'un arrêté d'application rendu public le 27 décembre 1910. Cet arrêté précisait les conditions d'inscription des terres coutumières au livret foncier. C'est par ce biais que l'Allemagne introduisit la notion de propriété foncière au « Kamerun », en organisant la procédure d'immatriculation des terres au Grundbuch[65]. Ces terres étaient immatriculées soit par la reconnaissance formelle des droits coutumiers dans le cas des natifs, soit par la formalisation de cessions réalisées suivant les règles du droit coutumier. Parallèlement, le gouvernement allemand a décidé de s'octroyer au

[63] Il y a lieu de relever que la composition des commissions foncières allemandes se rapproche de celle des commissions consultatives camerounaises, lesquelles ont à leur tête un chef d'unité administrative : sous- préfet ou chef de district, des chefs du village, etc.

[64] La compétence des commissions foncières allemandes, à connaître des réclamations des particuliers, rappelle étrangement celle des commissions consultatives camerounaises actuelles, compétentes pour connaître et trancher des oppositions à l'immatriculation sur la première dépendance du domaine national.

[65] Le **Grundbuch** est le Livret Foncier dans lequel étaient enregistrées toutes les terres immatriculées.

« Kamerun » un patrimoine foncier. Ce patrimoine a été constitué par le recours à deux techniques: l'appropriation de « terres sans maître » et l'expropriation. Ce fut à compter de 1910, après la publication de l'ordonnance impériale du 18 avril 1910, que les autorités coloniales commencèrent à pousser les colonisés vers la propriété foncière individuelle. En effet, l'encadrement de la politique de l'individualisation du sol par les indigènes, était indispensable dans ce territoire où les coutumes la prohibaient. Ce fut un changement important en faveur des droits fonciers coutumiers qui étaient ignorés par l'ordonnance de juin 1896 qui stipulait qu'au Kamerun, toutes les terres non exploitées étaient des propriétés impériales.

La guerre de 1914 allait mettre un terme aux ambitions des Allemands sur les terres camerounaises. À la fin de cette guerre, le traité de Versailles (1919) qui fixait les conditions de la paix a entériné le partage franco-britannique du pays, mettant ainsi fin à l'occupation allemande au Cameroun. Le Cameroun cessa d'être une colonie en 1922 pour devenir territoire sous mandat de la SDN[66], confié à la France et à l'Angleterre. Chacun de ces pays marqua de son empreinte l'organisation foncière camerounaise et partant, cristallisait lui aussi, à travers ses différents textes pris en matière foncière, ses prétentions de mainmise sur les terres vacantes et sans maître.

*** La réorganisation du domaine par l'administration française : le maintien des terres vacantes et sans maître**

À la différence des occupants allemands dont la législation ne prévoyait pas l'existence d'un domaine public, la réglementation française au Cameroun et notamment, le Décret du 11 août 1920, portant organisation du domaine et du régime de terres domaniales, introduisait la distinction entre le domaine public et le domaine privé (encadré n°1), inexistant dans la législation coloniale allemande[67].

[66] Société Des Nations.

[67] En fait, après la débâcle allemande, la France était partagée entre deux possibilités qui s'offraient à elle : conserver la législation foncière et domaniale allemande mais dont les archives avaient été emportées ou détruits pendant la fuite des Allemands, ou transposer les principes de la législation française sur le territoire camerounais. La France choisit la solution de transposer sa législation au Cameroun, ce qui lui permettait sans doute d'accomplir efficacement sa « mission civilisatrice ».

Encadré 1 : Distinction entre le domaine public et le domaine privé selon l'administration française

Le domaine public est défini au Cameroun par un décret du 5 juillet 1921, et son contenu déterminé par un autre décret du 5 août 1921. Le domaine privé du territoire, quant à lui, a été défini par l'arrêté du 15 septembre 1921.

Le premier texte énonçait en son article 1er : « *Les terrains qui ne font pas partie du domaine public se répartissent entre les catégories suivantes :*

** Les terrains ayant fait l'objet d'une appropriation régulière inscrite au Grundbuch ou pour lesquels existent des titres fonciers réguliers.*

** Les terrains appartenant à des indigènes ou à des collectivités indigènes en vertu de la coutume et de la tradition, mais pour lesquels n'existent aucun titre de propriété écrit.*

** Les terrains situés autour des villages sur lesquels les indigènes pratiquent leurs cultures, recueillent ce qui est nécessaire à leur existence font paître leurs troupeaux mais sur lesquels ils n'ont en fait qu'un droit d'usage et non de propriété.*

** Les terrains vacants et sans maître* ». (Mpessa A., 1998)

Cependant, pour être exhaustif, il convient de préciser qu'au début de l'administration française, le territoire du Cameroun se retrouvait avec trois catégories de terres :

- Les terres héritées de l'empire allemand qui constituait le domaine privé ;
- Les terrains appartenant aux ressortissants allemands ou à des sociétés contrôlées par eux qui ont été liquidées et cédées aux ressortissants français en vertu de l'article 297 du traité de Versailles ;
- Les terres appartenant à des indigènes suivant les règles coutumières sans titres écrits.

Pendant l'administration française, il a été constitué un domaine privé du territoire, un domaine public, un régime foncier de l'immatriculation (décret du 21 juillet 1932) et un régime foncier de la transcription des terres acquises selon les règles coutumières par les autochtones et qui faisaient l'objet des livrets fonciers.

Source : Extrait de Tchapmegni R., 2008

Le maintien des terres vacantes et sans maître dans le domaine privé de l'État camerounais sous administration française ainsi que le système de l'immatriculation aux côtés des droits fonciers des indigènes sur les terres effectivement occupées, ont fait dire à certains qu'il s'agissait d'un simple changement dans la continuité, et que l'ordonnance impériale allemande de 1896 et l'arrêté français de 1921 « *démontrent une attitude commune à l'égard de la terre coloniale qui appartient à l'autorité conquérante sauf preuve contraire. Or, ce contraire était d'autant plus difficile à démontrer que la puiss*ance coloniale appliquait, pour invalider les prétentions autochtones, un mépris quasi-total du droit foncier coutumier » (Bachelet M., 1968). En fait, le concept de terres vacantes et sans maître n'était pas étranger à l'administration française au Cameroun et l'article 539 du Code civil français attribuait leur propriété à l'État.

La question des terres vacantes et sans maître allait se révéler comme un obstacle majeur à la mise en œuvre de la législation foncière et domaniale par l'administration

française, et source de discorde de tension entre populations indigènes et européennes. Le problème des terres vacantes, comme sous l'occupation allemande, était d'une importance, ce d'autant plus que l'article 5 de l'Acte du 20 juillet 1922 qui donnait mandat à la France d'administrer le Cameroun préservait la prise en considération des lois et coutumes indigènes ainsi que le respect et la sauvegarde de leurs intérêts, dans l'établissement par la puissance mandataire des règles relatives à la tenure du sol et au transfert de la propriété foncière. Devant la controverse soulevée par le problème des terres vacantes et sans maître, un décret du 21 septembre 1932, qui organisait la constatation des droits fonciers des indigènes fut pris par le gouvernement français. Ce texte disposait : « Dans le territoire du Cameroun, lorsque les terres sont détenues par des indigènes originaires du territoire suivant les règles du droit coutumier local sans titre écrit, et notamment dans le cas de détention traditionnelle du sol par une collectivité, les détenteurs ou leurs représentants ont la faculté de faire constater et *affirmer leurs droits réels au regard de tous les tiers et à l'égard du domaine privé du* territoire ». Sans remettre en cause l'existence des terres vacantes et sans maîtres, le décret du 21 juillet 1932 facilitait dorénavant la possibilité, pour les populations locales, de faire constater leurs droits fonciers sur les immenses terres constituant jadis le domaine privé du territoire. Cette concession faite aux populations locales par le gouvernement français était alors considéré comme un progrès par rapport à la législation allemande. Celle-ci, faut-il le rappeler, faisait peser la charge de la preuve des droits sur les indigènes. L'incorporation des parcelles de terres vacantes au domaine privé n'intervenait qu'après que les indigènes eussent fait constater leurs droits. En tout état de cause, la politique assez conciliatrice du gouvernement français à l'égard des populations locales camerounaises allait se démarquer de celle des Britanniques appliquée dans la partie anglophone. En effet, à la différence de la France, l'Angleterre pratiquait une politique d'administration indirecte caractérisée en matière foncière par une forte tendance à la spoliation des terres appartenant aux populations locales, notamment celles sur lesquelles reposaient les grandes plantations abandonnées par les Allemands.

*** Au Cameroun britannique**

La position britannique répondait à des principes forts différents : d'une façon générale, une fois définies, d'une part, les terres de colonat blanc et, d'autre part, les réserves et terres indigènes, la répartition foncière entre les deux groupes était figée. Toute cession devenait difficile, sinon impossible. C'est pourquoi, au contraire des Français, les Anglais ne firent aucune tentative pour promouvoir l'appropriation individuelle qui aurait entravé le

contrôle officiel sur la mobilité des terres. Les différentes réglementations anglaises sont présentées dans l'encadré n°2. En 1956, une réforme garantissait l'accès à la pleine propriété au Cameroun britannique à travers le « free hold land » ou le « lease hold land ». En dehors de ces deux catégories, toutes les terres, occupées ou non sont déclarées terres coutumières[68]. Toutes ces mesures résultant des résistances du droit coutumier et des rapports de force du moment, traduisent l'importance des formes traditionnelles d'accès à la terre et la complexité de la question foncière.

Encadré 2 : Les différentes réglementations anglaises en matière foncière au Cameroon

———————————————————

La « Land and Native Rights Ordonnancy » du 25 février 1916 *avait réglementé la matière foncière au Cameroon. Elle stipulait entre autre que les indigènes doivent avoir des terres en quantité suffisante pour subvenir aux besoins de leurs familles ; rien ne doit entraver la pratique coutumière en matière de la possession de terre ; la totalité des terres, qu'elles soient ou non, sont déclarées terres coutumières ; le représentant de la Couronne dans la colonie (le Commissionner) est chargé de l'application de la loi sur les transactions foncières ; toutes les transactions foncières sont soumises à son contrôle et l'acquisition des terres pour les besoins d'intérêt général, se fait sous l'égide de la « Public Land Acquisition Ordonnance ».*

La « Land and Native Rights Ordonnance » de 1917 *concernait l'ensemble du territoire. Avec cette loi, le Gouverneur du Nigeria devenait le nouveau maître des terres au détriment des chefs coutumiers qui, jusque-là, avaient la mission de contrôler l'usage rationnel des terrains et de la distribution aux familles nécessiteuses, des parcelles de terrains. Désormais, toutes les terres sont placées sous l'autorité du gouverneur général qui doit les gérer. Personne n'a le droit de vendre la terre, sans autorisation du Gouverneur général. À l'époque, le droit d'occupation de la terre comprenait deux variables : the « Statutory Rights of Occupancy », droit reconnu aux allogènes et aux étrangers, avait une durée maximale de 99 ans (bail emphytéotique) et the « Customary Rights of Occupancy », droit reconnu d'office aux indigènes et aux collectivités coutumières, d'une durée illimitée.*

La Customary Right of Occupancy*. La Land and Native Right Ordonnance fut assorti par la suite, d'un article qui indiquait qu'à tout moment, le gouvernement pouvait retirer le Customary Right of Occupancy. Cette disposition qui ne garantissait pas la sécurité juridique des détenteurs terriens, fut source de multiples conflits très violents qui amenèrent le gouverneur à se rendre compte que les manifestants voulaient accéder à la pleine propriété. Ces conflits furent à l'origine de réforme foncière au Cameroun occidental. Dans ce territoire, le droit coutumier a toujours cohabité avec la juridiction de Common Law, conformément à la définition issue de la section 27 de Southern Cameroons High Court Law de 1956 consacrée à la reconnaissance des normes et des droits coutumiers. L'impact de cette reconnaissance fut d'une grande importance pour le règlement des conflits de toutes*

[68] De la sorte, des sociétés commerciales ont obtenu 13 700 ha, l'église catholique romaine 1 083 ha ; les indigènes étant isolés sur les terres ne pouvant assurer leur subsistance. Par exemple, sur les 2 170 km^2 de la division de Victoria il n'y avait guère que 870 km^2 que l'on put qualifier de "terres Indigènes " et la majeure partie de ces 870 km^2 n'était pas cultivable. (Annales de législation étrangère, année 1873, pp 215 et 236 – L'ordre de géomètres experts de France, G.P., juillet 1970-Charles GIDE, « L'Act Torrens », Bull. de la Société de Législation comparée, 1886-1887, pp 228 et suivant).

sortes et notamment fonciers opposant les populations indigènes. Il est nécessaire de noter que dans cette partie du Cameroun, le droit coutumier ancestral ou droit autochtone a toujours été très vivace, preuve des valeurs culturelles multiples. Le droit coutumier y a de tout temps, été régi par les relations familiales, foncières et les problèmes d'héritage et testamentaires. Les coutumes ancestrales sont caractérisées par leur oralité et se transmettent d'une génération à l'autre. Les chefs supérieurs, sous-chefs et notables ont toujours joué et jouent toujours un rôle primordial dans le maintien du droit coutumier. Ils sont les gardiens des coutumes ancestrales. Le Customary Right of Occupancy est le résumé de la « Land and Native Rights Ordonnance » de 1921 dont le but de était de permettre à tous, l'utilisation et l'occupation des terres, c'est-à-dire de bénéficier des droits de jouir et d'occuper la terre. Ces deux droits formaient le Right of occupancy. Il en existait deux autres types de règles en faveur des allogènes ou autochtones dites the Statutory Right of Occupancy et the Customary Right of Occupancy.

Source : Extrait de Ngomsik-Kamgang J., 2012, *Évolution dans la région de l'Afrique cent*rale des règles *foncières et d'urbanisme : L'exemple du Cameroun*, Thèse de Doctorat en Droit public, Université de Limoges, 888 p.

La spécificité de la législation anglaise n'a pas eu d'influence sur la ville de Yaoundé, encore moins sur les migrants venant des zones anglophones, qui se conforment tous simplement au contexte yaoundéen dès leur arrivée dans la ville.

2.3.1.3 La période après l'indépendance marquée par une pléthore de lois foncières

Après quelques remarques générales sur l'inflexion donnée par l'indépendance, voici le troisième encadré qui montre quelques principaux textes relatifs à la gestion foncière durant les premières années du Cameroun indépendant.

Encadré 3 : Les premiers textes relatifs à la gestion foncière du Cameroun indépendant

Après l'indépendance, une nouvelle politique foncière est mise en place à travers le décret-loi no 63/2 du 09 janvier 1963. Cet important texte créa le patrimoine collectif national géré par l'État, constitué des terres retirées aux collectivités coutumières à l'exception de celles qui sont immatriculées ou transcrites en vertu du code civil et celles qui constituent le domaine public et le domaine privé prévus par les textes. Cette nouvelle politique foncière du nouvel État met l'accent sur la mise en valeur de la terre comme condition de délivrance du titre foncier. Le décret n°64/10 du 30 janvier 1964 précise la répartition entre le patrimoine collectif national et les terres des collectivités coutumières. Sur le plan social, ce nouveau régime foncier a eu le mérite de détribaliser l'accès à la terre dans la mesure où il donne le droit à tout Camerounais d'accéder à la pleine propriété partout dans le pays. Devant les difficultés d'application liées aux problèmes de délimitation et d'acceptation des populations, et les limites de cette nouvelle politique foncière, de nouvelles réformes s'avéraient nécessaires. L'unification du pays en 1972 donna l'occasion de procéder à ces réformes pour également harmoniser les différents régimes fonciers des parties francophone et anglophone. Ce fut l'objet des ordonnances lois 74-1 et 74-2 du 06 juillet 1974. En effet, ces ordonnances fixant respectivement le régime foncier et le régime domanial et leurs lois modificatives, leurs décrets d'application, ainsi que la loi 85-09 du 4 juillet 1985 relative à

l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation, constituent l'ossature du cadre réglementaire en matière de gestion cadastrale et domaniale au Cameroun. Les décrets n° 2005/178 du 27 mai 2005 portant organisation du ministère des Domaines et des Affaires Foncières (MINDAF) et 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier représentent la trame institutionnelle pour la mise en œuvre de la législation foncière en vigueur. Le cadre législatif est donc bien fourni. En effet, depuis l'unification en 1972, le législateur camerounais a pris un certain nombre de dispositions légales et règlementaires tendant à organiser la gestion foncière et domaniale[1]. Ces lois et ordonnances sont complétées par 16 décrets, 1 arrêté et 17 circulaires et instructions qui encadrent la gestion foncière et domaniale jusqu'au niveau de l'arrondissement, échelon le plus bas de l'organisation administrative. Il convient de relever le souci de rapprocher l'administration foncière des usagers qui inspire ce cadre législatif assez dense. La mise en place de la commission administrative de délimitation cadastrale et de la commission consultative est la preuve de ce souci.

Source : Extrait de Ngomsik-Kamgang J., 2012, *Évolution dans la région de l'Afrique centrale des règles foncières et d'urbani*sme *: L'exemple du Cameroun*, Thèse de Doctorat en Droit public, Université de Limoges, 888 p.

Malgré le dispositif ci-dessus, il est de notoriété publique que le mode de gestion coutumière[69] reste vivace, surtout dans les zones semi-rurales autour des villes. Cette situation est une preuve que le droit « colonialiste », puis le droit moderne d'après indépendance ne sont pas parvenus à faire disparaitre ce mode de gestion coutumière. La création d'un ministère des Affaires Foncières, Domaniales et Cadastrales constitue une réforme majeure pour la prise en charge de la gestion foncière au Cameroun. Son organisation en plusieurs directions spécialisées et complémentaires devrait répondre à plus d'efficacité et d'efficience. La déconcentration[70] poussée pour se rapprocher des usagers devrait être également un gage d'opérationnalité. Cependant force est de constater que les moyens de cette politique font défaut. En effet il y a un déficit de coordination, des dysfonctionnements sectoriels, un sous-équipement chronique, et surtout une flagrante ambiguïté de la législation foncière.

2.3.2 L'AMBIGUÏTE DE LA LÉGISLATION FONCIÈRE

L'accélération de la croissance urbaine a créé au niveau des villes camerounaises une pression considérable sur les terres qui ne sont plus, à l'issue de l'ordonnance de 1974, des biens communs inaliénables comme dans le système traditionnel, mais sont devenus un bien commercialisable indispensable et rentable pour les différents opérateurs.

[69] Voir le régime coutumier au titre 2.1.2.2

[70] Elle se manifeste par la présence sur l'ensemble du territoire national des services administratifs auxquels le pouvoir central confie certains de ses pouvoirs. Ces services servent de relais pour rapprocher l'administration des administrés.

Face à la poussée sans cesse croissante de la population, l'administration des domaines et du cadastre ne s'est pas dotée des outils et des moyens adaptés, devant lui permettre de légaliser l'occupation du sol urbain. En outre, la lourdeur de la machine administrative, en dépit de la décentralisation de la procédure, constitue une pesanteur réelle dans la délivrance des titres de propriété (Mabou, 2013). L'ambiguïté de la législation foncière est à la foi due à la fois à son inadaptation aux droits vécus par les populations et à la dualité du régime foncier.

2.3.2.1 L'inadaptation de la législation foncière aux droits vécus par la population

Le Cameroun a adopté plusieurs lois sur le régime foncier[71] mais elles sont fort critiquées, notamment à cause de leur inadéquation aux droits vécus par la population, ce qui risque d'hypothéquer leur mise en application. Les désaccords proviennent d'abord d'une vision différente de la terre :

« ***Pour l'État***, la terre est un instrument de développement économique et social. Il a besoin de vastes domaines pour la réalisation de ses objectifs économiques, mais aussi, pour inciter les populations à la mise en valeur, ultime condition pour accéder au "sésame" que représente le titre foncier. » (Tchapmegni R., 2008).

En effet, l'objectif de l'État est de s'arroger le maximum des terres pour la réalisation de ses objectifs économiques. Dans cette optique, le Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 reconnaît à l'État la prérogative d'être « le gardien de toutes les terres. Il peut, à ce titre, *intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des impératifs de la* défense ou des options économiques de la nation »[72]. L'État use du sol comme source de revenus en exploitant pour son compte les ressources qu'il renferme (sables, pierres, minerais, bois) ou en créant des lots industriels et des lotissements qu'il met à la disposition des entreprises et des particuliers contre le versement d'une contrepartie monétaire.

« **Pour les collectivités traditionnelles[73]**, la terre est un élément de cohésion tribale, la généralisation de la propriété privée individuelle menacerait les structures tribales dans leurs fondements, étant donné que le groupe tribal est considéré comme "le berceau des droits fonciers individuels et collectifs". » (Tchapmegni R., Idem).

---

[71] Confère l'évolution du régime foncier du Cameroun au point 2.3.2.2.

[72] C'est en fait une suite de la conception de la terre dans le système colonial allemand puis français, à la différence que maintenant, c'est sur l'ensemble du territoire du Cameroun que cela s'applique.

[73] L'article 1er du décret n° 77/245 du 15 juillet 1977 portant organisation des Chefferies traditionnelles indique que « les collectivités traditionnelles sont organisées en chefferie ». Le second lui emboîte le pas et précise que « la chefferie traditionnelle est organisée sur une base territoriale » (Chefferie de 1er degré, 2ème degré et 3ème degré).

En effet, la terre n'est pas seulement source d'enrichissement des propriétaires et possesseurs, elle est aussi une source d'enracinement culturel et religieux. Lorsque quelqu'un décède, une formule rituelle est généralement répétée dans les discours qui précèdent la mise sous terre. Il s'agit de celle-ci : « Que la terre de nos ancêtres te soit légère ! ». Cette formule qui accompagne très souvent des occasions funestes a au moins le mérite de traduire l'idée répandue de l'appartenance des terres africaines aux ancêtres. La relation entre la culture, la religion et la terre a une influence sur l'organisation de la société comme c'est le cas chez les Bamiléké (voir encadré n°4).

Encadré 4 : L'influence de la culture et de la religion sur l'organisation de l'espace en pays Bamiléké

Chez les Bamilékés, les coutumes sont très complexes parce qu'elles sont liées à une hiérarchie politique, sociale et religieuse, également complexe. Les diverses populations, dites Bamilékés, obéissent à un chef (Mfom), sous les ordres de qui se trouvent des sous-chefs, (Mfomté) et des chefs de quartiers, ou "Kem". Chacun de ces groupements, chefferies, sous-chefferies, quartiers, possède un domaine. L'extrême importance des questions foncières sur le plateau Bamiléké s'aperçoit du premier coup d'œil : les limites des chefferies sont jalonnées par des pierres dressées, émergeant d'environ un mètre au-dessus du sol. Chaque pierre est entourée par de gros pieux de ficus vert (Nguem) qui pousseront. La frontière, appelée par extension "Nguem", sera ainsi visible de très loin, et nul ne pourra prétendre l'avoir franchie par mégarde. Dans la région du Col de Bana, les chefferies sont délimitées par des tranchées, ou "Ntchintsé", dont quelques-unes atteignent des proportions incroyables, tant en développement qu'en largeur et en profondeur. Le même système de délimitation par des tranchées était utilisé, dans la Subdivision de Foumbot, par des populations qui ont été assujetties par les Bamoun. Ceux-ci déclarent, actuellement, que les tranchées étaient non pas tant une délimitation qu'un système de fortification. De tels travaux pour marquer les frontières d'une chefferie montrent l'importance que les autochtones attachent aux questions foncières. Les terres sont classées dans diverses catégories, selon leur affectation et le droit qui les régit. Certaines ne sont pas objet d'appropriation. Des immeubles pourraient être comparés à « un domaine public » : emplacement des marchés, pistes, chefferies. Des cases et des arbres consacrés aux divinités ; en particulier les cases qui se trouvent sur les marchés, au carrefour des routes, à proximité des chutes d'eau. Ces cases sont inviolables. [...] Certaines terres, enfin, font songer aux communaux : des forêts impropres à la mise en valeur agricole, certaines zones de végétation herbacée, sont à la disposition de tous les gens de la tribu qui y récoltent le chaume servant à la couverture, le bois de chauffage ou de construction, et y font pâturer leurs animaux. Le fait d'appartenir à la tribu est la condition absolue de cette jouissance. La forêt située dans le domaine collectif, ou "Tsafom", appartient à la tribu, qui en a l'usage, sans avoir recours à l'autorisation du "Mfom".

Source : Binet J., 1951, Droit foncier coutumier au Cameroun, In Monde non chrétien, n°18, ORSTOM, 27 p.

Encore que cela dépasse le cadre de cette étude, dans le pays Dogon au Mali, la terre est conçue de manière correcte en tant que mère (génitrice de la vie physique), mais elle

demeure le banc d'essai des valeurs mythiques, transmises par la tradition. La terre est en mesure de dénoncer tout geste irrespectueux de l'homme : en empêchant le millet de pousser ou en frappant par les maladies les plantes. Parfois, c'est un acte humain précis qui endommage la terre, comme par exemple la violation d'un site sacré (Monteleone, 2013). Au Bénin, la terre est élevée au rang de dieu dans les milieux de culture vodoun[74]. Elle a deux rôles essentiels : elle nourrit l'homme et l'efface avec le temps. La terre est le lieu privilégié où reposent les anciens eux-mêmes érigés au rang de dieu. Son caractère sacré procède du fait qu'elle est un lègue des ancêtres qui s'y reposent et elle est inaliénable. Ainsi, les nombreux conflits dans les milieux de culture vodoun trouvent leur légitimité, dans le fait que la terre des ancêtres ne peut être ni spoliée ni cédée (Lando, 2013).

Pour revenir au Cameroun, l'État a créé un domaine national[75] dans toutes les terres non appropriées au nom de l'intérêt général mais qui, traditionnellement[76], appartiennent à des collectivités traditionnelles. Ces dernières se croient ainsi investies, de par la coutume, des droits de propriété que lui revendique l'État au nom de l'intérêt général. Il existe un risque de conflit dans ce domaine. Les collectivités traditionnelles veulent maintenir les droits coutumiers sur la terre.

« **Pour les populations** en général, le titre foncier est inconnu de certains, boudé par *d'autres, à cause de la longueur excessive de la procédure d'obtention, de la corruption qui* le gangrène, et tous genres de fraudes qui entourent sa délivrance. » (Tchapmegni R., Ibid).

Le décret 76/165 du 27 avril 1976, modifié par le décret 2005 fixant les conditions d'obtention du titre foncier en son article 9, définit les personnes habilitées à obtenir le titre foncier pour le domaine national de première catégorie, c'est-à-dire les terres occupées ou exploitées avant le 5 août 1974. Il faut être membre de la collectivité où se trouve le terrain ou pour tout autre Camerounais, occuper le terrain avant le 5 août 1974. L'encadré n°5 nous montre la procédure générale d'obtention d'un titre foncier au Cameroun.

---

[74] C'est un animisme à visage polythéiste dans la mesure où l'adepte reconnaît une multitude de divinités qui peuvent cohabiter sans se heurter (Lando, 2013).

[75] Le domaine national contient tous les autres terrains du territoire national après exclusion d'une part, des terrains du domaine privé (ceux faisant l'objet du droit de propriété privée) et d'autre part, des terrains du domaine public (ceux qui sont inaliénables, insaisissables, imprescriptibles et insusceptibles d'appropriation privée) : le domaine national regroupe en somme les terrains ordinairement reconnus comme « coutumiers » sur lesquels personne ne peut présenter un titre de propriété ou un titre foncier et qui ne relèvent pas du domaine public. Le domaine national de première catégorie est constitué par tous les terrains qui étaient occupés ou exploités le 5 août 1974, c'est-à-dire, à la date d'entrée en vigueur de la réforme foncière de 1974 consacrée par l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier. Le domaine national de deuxième catégorie comprend tous les autres terrains non occupés ni exploités à cette date du 5 août 1974 (voir figure n°37).

[76] D'après l'article 1er alinéa 3 de la Constitution réformée de 1996, l'État « reconnaît et protège les valeurs traditionnelles » et le décret n° 77/245 du 15 juillet 1977 portant organisation des Chefferies traditionnelles consacre le droit pour ces collectivités de désigner leur chef selon leurs propres coutumes. La protection des valeurs traditionnelles trouve donc ses sources juridiques dans la Constitution et les règlements au Cameroun.

Encadré 5 : Procédure générale d'obtention d'un titre foncier (non exhaustive)

D'après la réforme de 2005, quand le Sous-préfet reçoit la demande (04 exemplaires), il y a un exemplaire qui est timbré. Il délivre un récépissé de dépôt. Par la suite, il transmet le dossier au service départemental des affaires foncières via le délégué départemental. Quand il reçoit la demande et le récépissé de dépôt, le délégué départemental des affaires foncières prépare un avis au public pour susciter des oppositions et des éventuelles revendications. Par la suite, on prend le certificat d'affichage qui prouve que l'avis au public a été publié pendant un mois. Après ce certificat d'affichage, le Sous-préfet prend une décision (avant on parlait de l'arrêté préfectoral avec l'ancienne procédure). C'est le délégué départemental du MINCDAF (Ministère du Cadastre, des Domaines et des Affaires Foncières) qui prépare la décision et dresse un calendrier qu'il va soumettre à la signature du Sous-préfet pour fixer la date de la descente de la commission consultative[77], pour constater les mises en valeur réalisées sur la parcelle sollicitée en immatriculation. Avec la réforme, on ne peut plus se baser sur la détention coutumière pour recevoir opposition, car il faut que la mise en valeur soit effective sur le terrain. D'où, le procès-verbal de constat de mise en valeur ou d'exploitation. La commission essaie d'examiner tous les problèmes et émet son avis. Après, le géomètre matérialise les bornes. Ceci permet de boucler le dossier administratif.
Pour ce qui est du dossier technique, il est constitué du procès-verbal de bornage et des plans. Une fois le dossier complet, le délégué départemental des affaires foncières prépare un bordereau de transmission à destination de la délégation régionale. Dans un délai de 30 jours à partir de la publication, le dossier est transmis au Conservateur pour l'établissement du titre foncier, s'il n'y a pas d'opposition.

Source : D'après le Décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

Au nom de l'égalité, l'État veut "sécuriser" les terrains en permettant un accès à "tous" à la propriété foncière sans aucune distinction. Mais la mission risque de ne pas aboutir à cause de ce conflit entre le droit et les pratiques populaires. Le problème crucial est qu'à Yaoundé, la ville s'accroît du noyau central en direction de la périphérie par l'annexion successive d'anciens villages sur des terrains du type « propriété coutumière » suivant des transactions foncières non-quantifiables (Assako Assako, 1999). Aussi, la répartition des terrains s'est-elle effectuée suivant la coutume, dans un désordre total, sans qu'aucune géométrie cadastrale de délimitation et encore moins une viabilisation suivant les normes de l'art n'ait été utilisée et/ou respectée. Les transactions informelles entre les propriétaires fonciers coutumiers et les acquéreurs de lots se font de gré à gré et loin des circuits officiels. Ces transactions informelles ne sont pas enregistrées dans le livre foncier. Bopda A., (1997) relève fort justement que « les techniciens et les décideurs sont pris de court par la façon dont *les populations approprient le sol et construisent la ville qu'*elles souhaitent voir ». Du côté de la population, tout se passe comme si les lois foncières, les normes d'aménagement urbain

[77] Voir définition et rôle au titre 2.3.2.2 portant sur le régime foncier moderne.

et les documents techniques de planification urbaine ne servent à rien. La population pense que cette logique des pouvoirs publics est très rigide, coûteuse et inadaptée à leurs pressants besoins immédiats[78] : avoir un abri même précaire pour la survie de la maisonnée en ville.

Cette conception différente de la terre traduit l'existence de droits parallèles : un droit traditionnel appliqué par la population et un droit imposé par le pouvoir. La dualité[79] du régime foncier (moderne et traditionnelle) au Cameroun en général et à Yaoundé en particulier est une des sources de l'ambigüité de cette dernière.

2.3.2.2 La dualité du régime foncier camerounais

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

*** Le régime foncier coutumier**

La propriété coutumière c'est la traditionnelle possession de droits sur le sol, avec cette particularité qu'il s'agit d'une possession collective, les normes coutumières de chaque communauté intégrant le régime de l'accès et de l'utilisation des terres et de leurs ressources par ses membres. L'exercice de la propriété coutumière est placé sous l'autorité du leader traditionnel de la collectivité : chef du village, responsable de la collectivité. Agissant au nom de la communauté qui se reconnaît en lui, ce dernier a le droit de gérer les terres soit en

[78] Le morcellement de ce terrain comporte treize étapes : 1-Achat de timbres fiscaux, 2-Achat de formulaires, 3-Dépôt de la demande du dossier technique, 4-Obtention de l'état de cession du cadastre, 5-Paiement des frais cadastraux, 6-Retrait du dossier technique, 7-Demande des certificats d'urbanisme et d'accessibilité, 8-Retrait des certificats d'urbanisme et d'accessibilité, 9-Demande du certificat de propriété, 10-Retrait du certificat de propriété, 11-Signature de l'acte de vente chez le notaire, 12-Obtention du récépissé de dépôt de la demande du titre foncier, 13-Retrait du titre foncier.
En termes de coût, il faut payer : 2 % du prix d'achat de la parcelle pour le titre foncier ; 5 % du prix de la parcelle pour les droits d'enregistrement ; 4 % pour les émoluments du notaire, auquel il faudra s'attendre à ajouter les débours, c'est à dire le remboursement des dépenses engagées par le notaire dans la procédure.
Concernant la mutation du titre foncier, les frais à payer varie selon les cas :
- Par vente : 2 % du prix d'achat
- Par décès : 0,5 % de la valeur vénale déclarée de l'immeuble
- Par échange : 1 % de la valeur énoncée de l'acte notarié
- Par donation entre vifs : 1 % de la valeur énoncée par l'acte notarié

[79] Assako Assako R.J., 1999, en reprenant Moyo E. (1988) parle de « deux cadres pour la situation foncière au Cameroun : un cadre légal, régi par des textes de lois et un cadre non légal, non contrôlé, non maîtrisable et donc impossible de quantifier ».

l'utilisant, soit en l'attribuant en fonction d'accord passé avec ladite communauté et conformément aux us et coutume. Pendant les années d'avant l'indépendance, l'attribution des terres pour les indigènes a été consacrée par une "attestation d'attribution coutumière" qui conférait tous les droits au bénéficiaire de ladite attribution. Elle était signée du chef traditionnel, de ses notables, des témoins et de l'attributaire. Cette attribution pouvait se faire sous forme de donation ou d'achat. Elle était définitive, ne pouvait être remise en cause. L'évolution sociale a modifié cette pratique qui a fait place à celle néo-coutumière, notamment après l'indépendance. Dans la pratique, tel membre de la collectivité, du clan ou de la famille, sous la pression de la spéculation, abandonne ses droits coutumiers au profit de l'acquérant en signant une "attestation d'abandon de droits coutumiers"[80] légalisée par devant une autorité administrative. La coutume nouvelle façon l'y autorise, alors que la tradition originelle ne l'aurait pas accepté. Cette situation s'impose petit à petit dans les villes, et dans les fronts de colonisation agricole. Les moments de son émergence varient d'un lieu à l'autre, ou à l'intérieur de la même agglomération. À Yaoundé, les traditions à l'ancienne ont perduré dans les communautés autochtones. Le mode d'appropriation précaire des terrains trouve donc son fondement dans le droit coutumier. En effet, dans ce dernier, l'acquéreur traite directement avec le titulaire qui cède une parcelle de terrain suivant les règles de la coutume. Il s'agit par cet achat, de l'acquisition d'un droit d'usage non garanti par la réglementation foncière. Une fois réalisée cette installation minimum, qui consiste à marquer la parcelle acquise, la construction peut se faire de manière évolutive, et au préjudice de normes juridiques de construction (absence notamment du permis de construire).

Cette pratique rend difficile toute acquisition de terrain pour l'extension de quartiers formels par les pouvoirs publics en raison de l'imprécision des droits au sein de la collectivité. Certains membres se considèrent comme propriétaires des parcelles qu'ils occupent et les font immatriculer à leur nom, ou les vendent sans avoir achevé cette immatriculation. La mise sur le marché de grandes surfaces pour des opérations d'importance ne va pas sans grandes palabres au sein des communautés, où s'opposent les intérêts des différents groupes. L'on comprend dès lors que l'opposition entre les différents groupes peut être liée à la "décomposition" des liens à l'intérieur de la communauté "traditionnelle" et aussi au refus des jeunes de plus en plus nombreux et engagés dans les ventes des terrains, d'obéir à la coutume.

[80] Cette attestation ne fait plus partie des documents exigés par le Décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, encore moins le Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du précédent. Donc les autorités administratives qui les légalisent le font sans aucune base juridique.

*** Le régime foncier moderne**

Les ordonnances 74/1 et 74/2 du 6 juillet 1974, fixant respectivement le régime foncier et le régime domanial, ont permis une généralisation de la propriété et une sécurisation des droits fonciers (figures 37 et 38). Mais il semble que la réalité et la complexité de la question foncière permettent de douter de la mise en œuvre des réformes entreprises. En effet, la réforme ne tient pas compte des droits fonciers coutumiers, pourtant légitimés par les populations. Les autorités traditionnelles n'ont de place dans les transactions foncières que dans le cadre de la commission consultative[81] qui établit les constats d'occupation ou d'exploitation du domaine national, et qui procède au bornage des terrains à immatriculer. Les chefs traditionnels doivent désormais s'écarter des ventes de terrains. Il en est de même des autorités administratives qui avaient tendance à signer les certificats de propriété, ou même les abandons de droits coutumiers, prérogative qui leur revenait dans les textes d'avant la réforme foncière.

[81] Le décret n°2016/1430/PM du 27 mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale, signé et publié cette même date, a été retiré ou annulé quelques jours après. À la lecture du quotidien à capitaux publics Cameroon Tribune n°11129/7328 du 4 juillet 2016, l'on constate que le Premier Ministre, Chef du Gouvernement, a procédé au retrait du décret ci-haut sans explication. Pareil pour le décret/2016/1431/PM du 27 mai 2016 relatif aux transactions immobilières privées. En dehors des membres des services publics et du Maire de la commune dans laquelle se trouve le terrain, la commission consultative est composée de deux notables du village ou de la collectivité ou se trouve le terrain. Cette annulation du décret complique davantage la bonne compréhension des lois foncières au Cameroun, notamment par les collectivités coutumières.

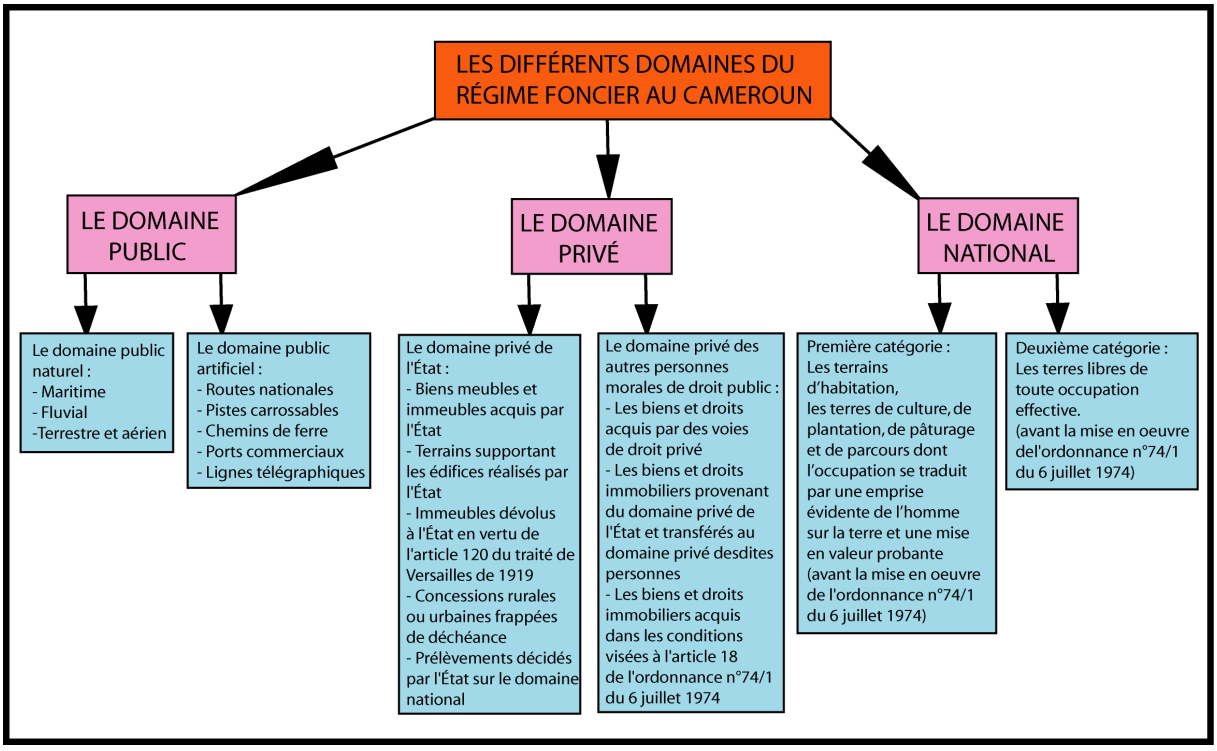


Figure 37 : Nature juridique des terrains au Cameroun

Source : Ordonnances 74/1 et 74/2 du 6 juillet 1974 fixant respectivement le régime foncier et le régime domanial

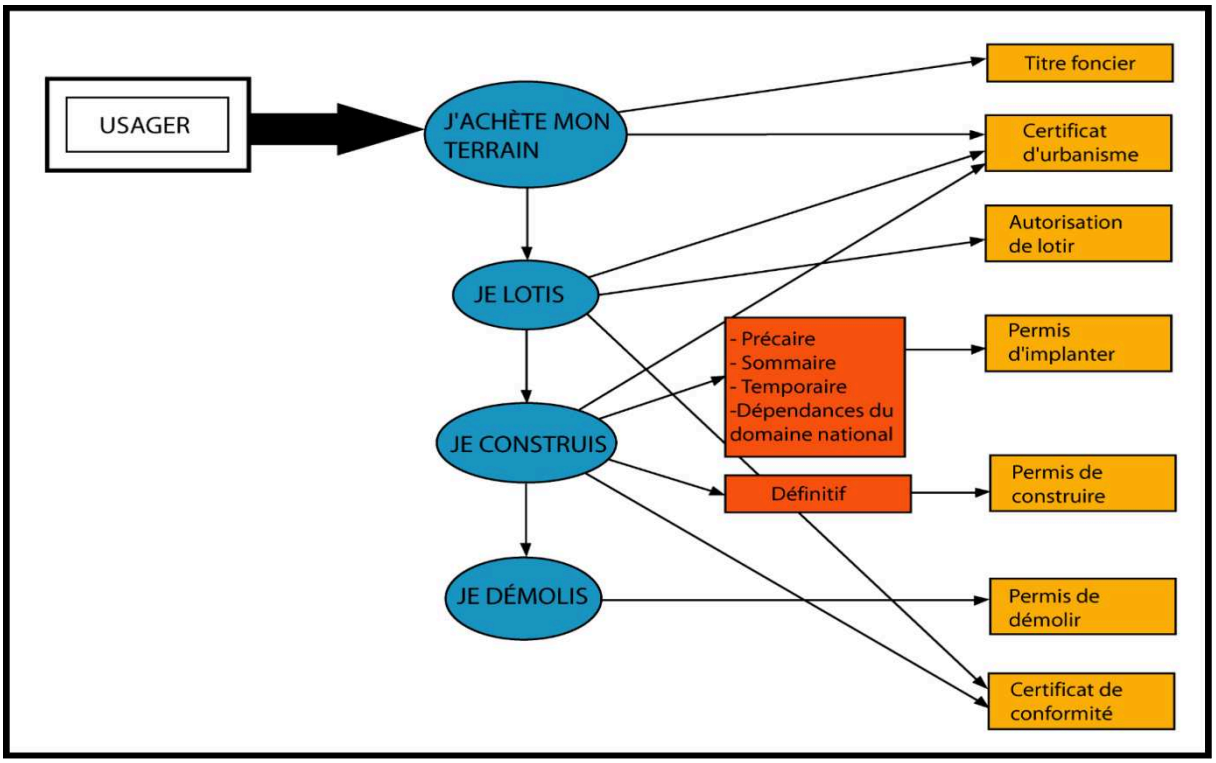


Figure 38 : La procédure d'appropriation des terres et les actes y afférents

Source : Guide de référence de la gouvernance locale (2010)

L'ordonnance de 74/1 du 6 juillet 1974 spécifie que les dépendances du domaine national (dans lesquelles sont comprises les quartiers à habitat précaire étudiés) sont attribuées par voie de concession, bail ou affection dans des conditions déterminées par décret. Toutefois, les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise qui, à la date d'entrée en vigueur de cette ordonnance, occupent ou exploitent paisiblement des dépendances de la première catégorie prévue à l'article 15, continueront à les occuper ou à les exploiter. Ils pourront, sur leur demande y obtenir des titres de propriété conformément aux dispositions du décret prévues à l'article 7. Dans le respect de la réglementation en vigueur, un droit de chasse et de cueillette leur est également reconnu sur les dépendances de deuxième catégorie prévue à l'article 15, tant que l'État n'aura pas donné à ces terres une affection précise.

La voie légale concernant le foncier moderne comporte deux variantes suivant qu'il s'agit d'un terrain nu ou d'une construction sur un terrain. Dans le cas de la filière légale limitée à l'attribution d'un lot, l'installation est plus ou moins rapide, selon qu'il s'agit d'un lotissement public ou privé. Les lotissements publics relèvent du domaine privé de l'État (article 12, ordonnance n°74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial). Les formalités d'obtention du titre foncier sont généralement plus rapides, surtout si le lotissement dispose d'un minimum d'équipement. Une fois que le constat de mise en valeur est effectué, le droit de propriété est consolidé. La voie légale comprend à la fois l'attribution d'un lot ou d'une construction plus ou moins importante réalisée respectivement par la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) ou par la Société Immobilière du Cameroun (SIC). Dans ce cas, l'installation est beaucoup moins évolutive sauf si le type de construction prévoit et encourage cette évolutivité. Dans le cas de lotissement privé, l'installation peut être beaucoup plus longue, surtout lorsque l'acquéreur d'un lot n'a pas assez de moyens comparativement aux lotissements publics qui sont faits par l'État.

Nous le remarquons donc, le droit moderne introduit par les Européens a provoqué des mutations profondes du droit coutumier ancien. Dans ce dernier, l'autochtone n'était pas propriétaire à proprement parlé, mais plutôt un usufruitier. L'apport du droit européen remet ainsi en question l'ordre ancien fondé sur le clan[82], le lignage, la religion et la coutume. La conséquence directe de ces mutations est l'introduction d'un nouveau mode fondé sur

[82] Les clans sont des regroupements de plusieurs familles. À Yaoundé par exemple, quelques grands clans ewondo sont : Mvog Fuda Mballa, Mvog Tsungui Mballa, Mvog Atangana Mballa, Mvog Nama, Mvog Esom Ndana.

l'individu et l'argent, et débouchant sur l'appropriation progressive des terres par achat non légalisé. C'est pourquoi, il est intéressant d'analyser les conditions d'appropriation du sol urbain par les populations des quartiers à habitat précaire étudiés.

2.3.3 PRATİQUES POPULAİRES D'ACCÈS AU FONCİER

2.3.3.1 Une diversité d'acteurs et d'intermédiaires

Les transactions foncières mettent en jeu une multiplicité d'acteurs aux logiques variées à partir desquelles on peut lire l'insécurité foncière. Tant à l'intérieur des structures familiales et lignagères qu'à l'extérieur, on retrouve une constellation de relations sociales entre personnes qui s'impliquent dans les pratiques de formalisation des droits fonciers. Il s'agit notamment des **autorités traditionnelles et/ou descendants de clans** et des **intermédiaires**.

Les autorités traditionnelles (chefs autochtones et coutumiers) et/ou descendants de clans et propriétaires coutumiers sont aujourd'hui les principaux maîtres des terres. En effet, les chefs sont des gestionnaires des terres sur lesquelles ils réclament le plus souvent un droit coutumier fondé sur des éléments religieux. Ils peuvent offrir, louer, échanger ou vendre une parcelle de terre directement à ceux qui, sur la base de leurs réseaux de relations, engagent des négociations avec les chefs "autochtones" pour la vente des parcelles de terrain aux immigrés. Ce sont ces derniers qui peuvent aussi faire des propositions et des opportunités de vente en cours. Comme les vendeurs et les acheteurs, ils sont toujours accompagnés de témoins qui attestent de la formalisation de la transaction lors de la contractualisation de l'acte de vente (Mimche, 2011). Le chef coutumier à Yaoundé est un Ewondo qui transmet la terre par héritage, vente, location ou prêt, à tous ceux qui sont en quête urgente d'une parcelle pour construire une "baraque". En fait, la dualité du régime foncier camerounais (coutumier et moderne) est un facteur très important de l'expansion de l'habitat précaire. Comme le souligne ONU-Habitat en 2009, dans les villes du Cameroun, plus de 80 % des transactions foncières sont réalisées de manière informelle. En effet, très peu de terrains construits en milieu urbain y ont fait l'objet d'une procédure d'immatriculation.

Dans les quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé, le mode dominant d'acquisition des lots est l'achat. En effet, les propriétaires coutumiers vendent des parcelles sans avoir recours aux notaires et aux services du ministère en charge du Cadastre, des Domaines et des Affaires Foncières. Ces propriétaires réalisent un lotissement[83] précaire : ils

[83] Il s'agit des terrains partagés en lots.

tracent des rues en grattant la terre au bulldozer, délimitent des centaines voire des milliers de lots, dont la superficie est souvent inférieure à 100 m² et les cèdent directement aux acquéreurs à revenus modestes qui réussissent néanmoins, souvent au prix de lourds sacrifices, à consacrer quelque argent pour résoudre leur problème de logement et entrer dans la sacro-sainte catégorie des propriétaires (Rochefort, 1988). Souvent les vendeurs leur concèdent d'ailleurs un plan de paiement sur plusieurs années. Ces lotissements sont faussement appelés « clandestins ». Ils fleurissent dans la plupart des grandes villes du Tiers-Monde au vu et au su de tout le monde, y compris de la puissance publique et des services d'urbanisme, théoriquement chargés de veiller à la légalité des opérations. Il s'agit, en fait, d'un processus illégal largement toléré. Pour ce qui est de la vente du terrain proprement dite, elle s'y fait généralement de façon coutumière à cause de l'impossibilité de la vente officielle, car ces zones sont non-aedificandi selon la réglementation nationale en matière d'occupation des espaces en milieu urbain[84]. La simple illustration de cette réalité est le témoignage de l'Acteur n°5, propriétaire terrien, âgé de 82 ans, au quartier Eba en périphérie de la ville, qui affirme ceci :

> « On cédait (éventuellement dans les années 1980 à 2000) des parcelles à des demandeurs *à travers un papier de vente, qui témoigne de l'effectivité* de la vente. Le gouvernement av*ait refusé d'établir des titres fonciers pour* ces terrains ».

L'acheteur étant satisfait, peut alors faire appel à un frère venant du même village que lui, et le conduit auprès du vendeur pour une autre négociation. Un autre témoignage est celui de l'Acteur n°6, descendant de clan au quartier périphérique Oyom-Abang, qui affirme ceci :

> « *Mon papa vendait des terres à des prix dérisoires. Mais quand j'ai hérité des terres après sa mort, j'ai augmenté considérablement les prix, et je suis* en train de demander à ceux qui avaient trompé mon papa de me verser une *autre somme d'argent, même si je suis conscient aujourd'hui qu'ils ne* peuvent pas obtenir un titre foncier. Ils vivent quand même sur mon terrain et doivent payer ».

Ce témoignage est une illustration de la non satisfaction de certains descendants des clans, qui pensent que les transactions faites entre leurs parents et les acquéreurs n'étaient pas judicieuses, et profitaient plus aux acquéreurs. À présent, ils considèrent ces derniers comme des personnes qui jouissent simplement d'une terre, mais ne sont pas des propriétaires.

[84] L'article 9 de la Loi N° 2004/003 du 21 avril. 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun prescrit que : « sont inconstructibles, sauf prescriptions spéciales, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, séisme, etc.) ; les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement protégées telles que définies par la législation relative à la gestion de l'environnement. »

Les différentes transactions foncières se font donc sans le respect de la procédure légale, mais dans "l'égalité" de la tradition. Mougoue (1985) dénonce cette pratique qui consiste à lotir les sites inconstructibles où les « acheteurs se hâtent de construire en dehors de toute réglementation ». La recherche et la publicité des parcelles à vendre se fait par le « bouche à oreille », surtout dans un pays à tradition orale, d'où de nombreux intermédiaires (Ladurelle E., 2002).

Les nombreux **intermédiaires ou « démarcheurs »** sont souvent des hommes et exercent un métier qui ne les occupe pas à plein temps (Tonato J., 2000). Mais il y a aussi des ouvriers, des déscolarisés et des chômeurs, pour lesquels il s'agit de la seule source de revenu, devenant ainsi de « véritables professionnels du marché foncier » (Carli J., 2001). Les démarcheurs sont des personnes très actives dans les transactions entre le propriétaire et l'acquéreur. Leur rôle est de trouver une terre disponible pour une personne qui en cherche une ou de trouver un acheteur pour une personne voulant vendre son terrain. Si un propriétaire est d'accord, ils vont chercher des témoins. Ils sont assez mobiles, connaissent bien tous les quartiers et travaillent en équipe ou individuellement. En contact permanent avec les propriétaires terriens, ils sont en mesure d'informer toute personne du potentiel foncier, ainsi que de sa valeur (Tonato, Idem).

Le candidat au terrain à bâtir s'informe auprès des démarcheurs. Avec ce dernier, le candidat prend rendez-vous avec le propriétaire pour constater la situation des parcelles disponibles. S'il est intéressé par les parcelles disponibles, le marchandage s'engage. Les prix ne sont pas les mêmes pour tous car les liens sociaux interviennent pour influencer souvent le prix préalablement arrêté. C'est d'ailleurs pourquoi le candidat s'informe d'avance sur le propriétaire coutumier en vue de se faire accompagner par quelqu'un qui peut influencer le prix ou aider à avoir un échéancier plus souple pour le versement du montant convenu. Une fois le marché conclu, l'heureux acquéreur fait délimiter sa parcelle avec des piquets. La vente est effectuée en présence d'au moins un héritier du vendeur. L'acquéreur peut verser l'intégralité du prix convenu ou avancer une partie. Le versement intégral du prix de la parcelle donne droit à une « attestation de vente » signée par le propriétaire coutumier et parfois contresignée par le chef de quartier. En fonction des relations de confiance entre vendeur et acheteur, le paiement peut se faire à tempérament. En cas de non-respect de l'engagement de payer le prix selon les échéances, le propriétaire coutumier peut reprendre son terrain.

Le démarcheur, principale courroie de la vente, gagne généralement une commission allant de 10 à 15 % sur le prix de la vente. L'acheteur et le vendeur lui donnent chacun 5 à 7,5

%. Ils tirent de leur activité un revenu mensuel approximatif variant entre 80 000 FCFA et 180 000 FCFA. L'Acteur n°7, âgé de 45 ans, exerce cette activité depuis 18 ans. Il le dit si bien :

> « *J'ai pu grâce à cette activité* acheté mon propre terrain, construire ma *maison, fonder ma petite famille. J'ai un revenu mensuel moyen d'environ* 90 000 FCFA gr*âce à cela. J'exerce une autre activité qui me donne de* temps en temps quelque chose ».

Ce démarcheur habitant le quartier Eba, recherche des terrains dans les quartiers Oyom-Abang, Nkolbisson, Nkolenkoumou (après Nkolbisson), etc., qu'il propose à sa clientèle. Dans l'exercice de leur activité, les démarcheurs sont confrontés à plusieurs problèmes comme le souligne l'Acteur n°8, âgé de 52 ans, démarcheur depuis plus de 20 ans à Yaoundé, habitant le quartier Oyom-Abang :

> « *Difficultés d'ordre financier (*les clients ne paient pas toujours), rareté des marchés due au manque de confiance des clients, exploration des quartiers souvent difficile car les zones sont souvent très accidentées et difficilement accessibles ».

Les démarcheurs sont donc des acteurs très importants de la vente illégale des terrains à Yaoundé, et sont même aux yeux de leurs clients indispensables dans la recherche et l'achat des terrains.

Le phénomène de vente illégale des terrains est, en partie, lié à leur coût qui varie d'un lot à l'autre en fonction de la superficie et surtout, en fonction de l'accessibilité et du niveau de viabilisation. Plus le terrain est difficilement constructible et donc dangereux, moins il est coûteux. Comme la majorité des citadins ont de très faibles revenus, ils achètent des « lots » à hauts risques, quitte à mettre 1 à 2 ans pour les rendre « constructibles ». Ceci favorise l'entassement des populations dans les zones à risques des quartiers, parfois déjà saturés et insalubres. L'accès à la terre, la possibilité d'en user et d'y construire n'est donc jamais gratuite, ni libre, dans la mesure où il n'existe pas de biens sans maîtres, que ces derniers soient ou non reconnus par les lois foncières en vigueur au Cameroun. La terre qui autrefois était sacrée, devient plutôt un héritage qui peut être commercialisé. C'est pourquoi, ils les aliènent à volonté et en toute illégalité. Les usagers qui parviennent à obtenir des terres procèdent directement à la construction des habitations avant d'envisager une éventuelle mise en conformité.

C'est par la maîtrise foncière que les pouvoirs publics peuvent s'approprier le sol urbain pour orienter rationnellement la politique générale de l'occupation du sol et de

l'utilisation de celui-ci. En effet, le but de toutes les lois foncières[85] est d'attribuer la gestion du sol aux pouvoirs publics et de leur permettre d'en user pour accomplir leurs missions d'ordre politique, économique et urbanistique[86]. Cependant, à l'observation, la situation foncière urbaine au Cameroun en général et à Yaoundé en particulier est des plus ambiguës, malgré la multitude des lois publiées, il y a plus d'une quarantaine d'années.

2.3.3.2 Des terrains acquis à des prix dérisoires

Dans l'ensemble des quartiers à habitat précaire étudiés, l'écrasante majorité des chefs de ménage enquêtés, et propriétaires de leurs logements, affirment que c'est le faible coût du terrain qui les a motivés à l'acquérir. En effet, au terme des négociations relatives à la vente et à l'achat des terrains, une somme d'argent est alors versée pour la transaction. Cette somme d'argent généralement dérisoire, est fonction des caractéristiques suivantes : l'accessibilité du terrain d'une part, et sa dimension d'autre part. Au regard des enquêtes menées dans les quartiers à habitat précaire étudiés, il ressort que plus de 25 % des ménages enquêtés ont été attirés par les faibles coûts des terrains.

Cela n'est pas surprenant, puisque ceux-ci ont affirmé avoir acheté le m² à environ 2000 FCFA[87] pour la plupart, dans les années 1970 et 1980, alors qu'à cette époque, il coûtait déjà entre 5 000 et 10 000 FCFA[88] dans les secteurs viabilisés de la ville de Yaoundé (Bopda, 1985). Les autochtones convertis en vendeurs de terrains, après avoir vendu tous les interfluves, se sont lancés dans la vente de ce qu'ils qualifiaient de « déchets », les « élobi » et les zones pentues. Deux conditions préalables étaient nécessaires, avant que le propriétaire coutumier ne donnât l'autorisation de construire : la première, l'intégration dans la "famille"

---

[85] **L'article 101 de la Loi d'urbanisme de 2004** en son article 2 précise que « le territoire camerounais est le patrimoine commun de la Nation. L'État et les collectivités territoriales décentralisées en sont les gestionnaires et les garants dans le cadre de leurs compétences respectives. Les collectivités territoriales décentralisées harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

[86] Assako Assako R. J., (1999) écrit que :

« Sur **le plan politique**, l'État peut s'arroger certains droits fonciers traditionnellement détenus par les grands propriétaires terriens privés. Il lui revient donc de tenir le registre de toutes les transactions foncières, en vue d'en assurer le meilleur usage.

Sur **le plan économique**, il use du sol comme source de revenus en exploitant pour son compte les ressources qu'il renferme (sables, pierres, minerais, bois) ou en créant des lots industriels et des lotissements qu'il met à la disposition des entreprises et des particuliers contre le versement d'une contrepartie monétaire.

Sur **le plan urbanistique**, l'appropriation exclusive des terrains urbains permet à la puissance publique d'organiser la croissance urbaine en donnant aux fronts d'urbanisation les orientations les mieux adaptées au regard des critères comme la prévention des milieux naturels et de l'environnement, la minimisation des risques de toutes natures, le respect de diverses servitudes urbanistiques, etc. » In Revue de Géographie du Cameroun, vol XIV n°1, 1999 PP 57.

[87] 3 euros.

[88] 7,60 euros et 15,20 euros.

du nouvel acquéreur symbolisée par l'acquisition du terrain, la seconde, un don composé d'argent et de nourriture. Ainsi, l'Acteur n°9, descendant de clan au quartier Oyom-Abang affirme que :

> « *Pour l'obtention d'une parcelle de 100 m², la contrepartie* ressemble à la liste suivante :
> - deux gros porcs,
> - cinq casiers de boisson,
> - deux cartons de vin rouge,
> - quatre bouteilles de whisky,
> - une somme de 300 000 FCFA[89], correspondant à environ 3000 FCFA le m² ».

Plus rarement une ou plusieurs couvertures de laine, des cartouches de cigarettes ou des pagnes sont exigés. Ces composantes et prix dérisoires que Yapi Diahou (1994) qualifie de « prix de "boisson" » dans le contexte ivoirien, résulte de la monétarisation quasi généralisée des rapports sociaux dans les villes africaines en général. L'acquisition de la terre est donc loin d'être gratuite. Le sol n'est pas accessible à n'importe quel citadin, même en zone d'habitat précaire. Car les prix, dérisoires soient-ils, ne sont pour autant pas symboliques. Ils s'imposent comme une obligation à laquelle aucun acquéreur ne peut prétendre se soustraire, ou être exempté. Même en supposant la gratuité des terrains assurée, leur aménagement, surtout dans les zones marécageuses comme Mfandena, Briquetterie-Mokolo et Elig-Edzoa, interdit l'accès des places à tout prétendant sans ressources. Les coûts des travaux de remblais constituent des charges financières lourdes. La cession de ces parcelles se fait devant témoins (autres membres du clan ou des voisins du quartier) à qui l'acquéreur donne à boire et parfois même à manger. Fort d'un reçu, mieux encore d'un « papier » qui matérialise la vente, le requérant peut construire, mais il n'obtiendra pas de permis de bâtir. La construction se fait généralement avec des matériaux précaires, signe d'une précarité architecturale qui accompagne la précarité juridique liée à l'acquisition illégale du terrain.

2.4 LA TYPOLOGIE DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION DES HABITATIONS PRÉCAIRES

Les matériaux de construction des maisons d'habitation dépendent de la bourse de l'acteur concerné. Certains matériaux de construction dits modernes étant chers, l'écrasante majorité des ménages enquêtés utilise des matériaux que nous pouvons qualifier de récupération.

[89] Environ 460 euros, correspondant à environ 4,60 euros le m².

2.4.1 LES MATÉRİAUX DE CONSTRUCTİON DES MURS

Les types de matériau retenus pour caractériser les murs des habitations des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé sont les suivants : le parpaing (matériau moderne), les briques de terre crue, les planches, la terre battue ou poto-poto simple, et le poto-poto semi-durci (matériaux traditionnels). Le tableau 8 ci-dessous fait ressortir les proportions d'utilisation de ces différents matériaux.

Tableau 8 : Matériaux de construction des murs des habitations dans les quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé

Types de quartier	Noms des quartiers	Matériaux de construction des murs					Total des ménages enquêtés par quartier
		Parpaings de ciment	Briques de terre crue	Planches de bois	Poto-poto simple	Poto-poto semi-durci	
Quartiers centraux	Mvog-Ada	2	1	0	2	5	**10**
	Briquetterie-Mokolo	16	6	5	8	54	**89**
Effectifs quartiers centraux		**18**	**7**	**5**	**10**	**59**	**99**
Pourcentage		**18**	**7**	**6**	**10**	**59**	**100**
Quartiers péricentraux	Nlongkak	5	5	9	10	21	**50**
	Etoa-Meki	6	12	14	11	113	**156**
	Elig-Edzoa	7	10	9	18	34	**78**
	Tongolo	4	7	7	17	18	**53**
	Messa-Carrière	9	22	10	13	49	**103**
	Ngoa-Ekélé	14	10	16	14	105	**159**
	Mfandena	9	16	8	9	104	**146**
	Melen	7	13	13	12	75	**120**
Effectifs quartiers péricentraux		**61**	**95**	**86**	**104**	**519**	**865**
Pourcentage		**7**	**11**	**10**	**12**	**60**	**100**
Quartiers périphériques	Oyom-Abang	5	6	9	13	23	**56**
	Eba	6	12	12	25	40	**95**
Effectifs quartiers périphériques		**11**	**18**	**21**	**38**	**63**	**151**
Pourcentage		**7**	**12**	**14**	**25**	**42**	**100**
Effectif total par matériaux des murs		**90**	**120**	**112**	**152**	**641**	**1115**
Pourcentage sur le total des effectifs (%)		**8**	**11**	**10**	**13**	**58**	**100**

Source : Enquêtes de terrain, janvier-septembre 2015

Dans le détail, il ressort que les maisons en poto-poto ou en terre battue en général sont majoritaires, qu'on se situe dans les quartiers centraux, péricentraux et périphériques, avec plus de 71 % des maisons des quartiers à habitat précaire étudiés dans ce cas. On

remarque également que dans ce pourcentage, 58 % ont été revêtus d'une couche de ciment, afin de rendre la maison un peu plus « présentable » (photo 8). Nous avons qualifié cela de poto-poto semi-durci. Pour toute la ville de Yaoundé, Bopda A. (1985) estimait que le poto-poto était employé dans 88,2 % des nouvelles constructions, tandis que Assongmo T. (2002) avançait le chiffre de 76 %. La démarcation observée entre nos chiffres et ceux avancés par Bopda d'une part, et Assongmo d'autre part, montre que la situation a quelque peu changé au fil des années, mais pas autant qu'on pourrait le penser.

Les maisons en poto-poto (photos 5 et 6) se révèlent vraiment précaires quand le matériau utilisé n'est pas traité. Nous avons lors de nos enquêtes de terrain, beaucoup plus rencontré les maisons en poto-poto simple dans les quartiers de la couronne périphérique de la ville (Oyom-Abang et Eba), avec jusqu'à 25 % des cas enquêtés. Leurs producteurs affirment pour la plupart avoir obtenu le matériel de construction dans les « environs ». En guise d'exemple, l'Acteur n°10, âgé de 64 ans, commerçant et habitant le quartier Oyom-Abang, dit ceci :

> « *J'ai utilisé la terre issue du terrassement que j'ai préalablement effectué, pour faire la terre pétrie, puis j'ai coupé les bambous de raphia et les lianes* dans la forêt qui était toute proche à cette période (1987) ».

Les maisons dont les murs sont construits en poto-poto résistent moins bien aux intempéries. Ces murs comprennent un ensemble de piquets taillés de préférence dans les arbres qui résistent plus ou moins au pourrissement et aux termites. Enfoncés dans le sol par leur partie inférieure, les piquets sont reliés par un réseau plus ou moins parallèle de bambous fixés par des joints. C'est ce canevas qui est ensuite rempli de poto-poto ou encore du torchis, à l'exception des espaces prévus pour les ouvertures. La maison en poto-poto peut selon les moyens de son producteur, être crépie (photo 7). Dans ce cas, c'est le ciment et le sable qui sont utilisés pour le crépissage. Cette façon de faire est courante dans les quartiers centraux et péricentraux. En effet, les populations vivant dans ce type de maison, les ont recouverts d'un enduit de mortier. Les avis divergent quant aux motivations. En effet, l'Acteur n°11, 54 ans, charpentier et habitant le quartier Elig-Edzoa, affirme ceci :

> « *J'ai recouvert ma maison de ciment parce qu'il fallait que je la rende présentable comme celles de mes voisins que vous pouvez d'ailleurs* apercevoir. Ainsi, je suis fier, ainsi que ma femme et mes enfants ».

Quant à l'Acteur n°12, 70 ans, ancien chauffeur de camion et habitant le quartier Tongolo, déclare que :

« Les serpents, souris et cafards avaient envahi ma maison en passant par *les petits trous qu'ils formaient à travers la terre battue. Après le crépissage, j'ai vu leur nombre réduire considérablement. Je pense donc* avoir utilisé un moyen très efficace contre ces animaux nuisibles et même dangereux ».

Photo 5 : Vue d'une maison en poto-poto dont l'état de dégradation est très avancé à Oyom-Abang
© Djatcheu, août 2015

Photo 6 : Vue d'une maison en poto-poto avec l'inscription « à louer » et dont l'état de dégradation est très avancé à Mfandena
© Djatcheu, mai 2015

Photo 7 : Vue d'une maison en poto-poto crépi à Elig-Edzoa et dont le niveau de dégradation surpasse tout commentaire
© Djatcheu, octobre 2015

Les maisons en parpaings de ciment (photo 8) représentent environ 8 % des constructions de notre échantillon. Ces dernières sont généralement construites par des personnes ayant un peu plus de moyens financiers, puisque ce matériau est moderne et assez coûteux. Ce type de matériel de construction des murs est assez représenté (18 %) dans les quartiers centraux par rapport aux quartiers péricentraux (7 %) et périphériques (8 %).

Les maisons en briques de terre crue (photo 9) représentant 11 % de l'ensemble des maisons des quartiers étudiés, et sont généralement employés par les populations concernées pour l'endurcissement de leurs habitations. En effet, les murs en terre ou en bois des maisons sont parfois refaits en briques de terre crue, dans le souci d'accroître leur résistance non seulement face aux phénomènes physiques comme les éboulements, mais aussi face aux intempéries de toute nature (vents et tempêtes). Ce genre de mur se rencontre tant dans les quartiers précaires centraux, péricentraux et ceux périphériques étudiés. Cependant ce matériel de construction est plus utilisé par les ménages vivants sur les versants de collines escarpées car, la principale matière première étant la terre, les acteurs l'ont "facilement" après le terrassement manuel du terrain. Or dans les bas-fonds marécageux, les ménages dès leur arrivée ont déjà besoin de suffisamment de terre pour effectuer des remblais. Il en faudrait donc plus pour y bâtir une maison en briques de terre, ce qui n'est pas évident.

Les maisons en planches de bois (photo 10), quant à elles, représentent 10 % du total des maisons des quartiers à habitat précaire étudiés. Il s'agit des maisons édifiées par des ménages à très faibles revenus, qui le font à la hâte, sous la pression des besoins en logement, le matériel étant très facilement accessible. L'enquête de terrain nous a permis de relever que certains chefs de ménage ont opté pour les planches comme matériel de construction des murs pour une raison particulière. En effet, l'Acteur n°13, habitant du quartier Oyom-Abang, menuisier et âgé de 41 ans, affirme que :

> « *J'ai choisi les planches de bois comme matériel de construction des murs* à cause des casses opérées par Tsimi Evouna (Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Yaoundé). *J'ai construit ma maison* en 2009 après la destruction des maisons à Etetak, et je me dis que si ce *monsieur vient détruire des maisons ici, je n'aurais presque rien perdu, c*ar *ces planches sont moins chères. J'irai ailleurs construire une autre maison toujours en planche, et je le ferai personnellement, car c'est mon métier* ».

Ce témoignage est le reflet d'une détermination des acteurs à vivre n'importe où à Yaoundé à tout prix et à tous les prix.

Photo 8 : Vue d'une maison en parpaings à Eba
© Djatcheu, juillet 2016

Photo 9 : Vue d'une maison en briques de terre crue à Eba
© Djatcheu, juillet 2016

Sur la photo 8, on aperçoit sur le mur d'une maison construite en parpaings l'inscription AT (Arrêt des Travaux) faite par les agents municipaux de la Mairie de Yaoundé 7. Cela veut dire que la maison a été construite dans l'illégalité, sans permis de construire encore moins de bâtir. Rendu sur le terrain presque un mois après cette inscription, les travaux sont en cours et se sont même accélérés selon les artisans et les habitants des maisons voisines. On peut ainsi comprendre que l'action de la mairie face à l'habitat précaire n'est pas efficace, car se limitant à une simple inscription.

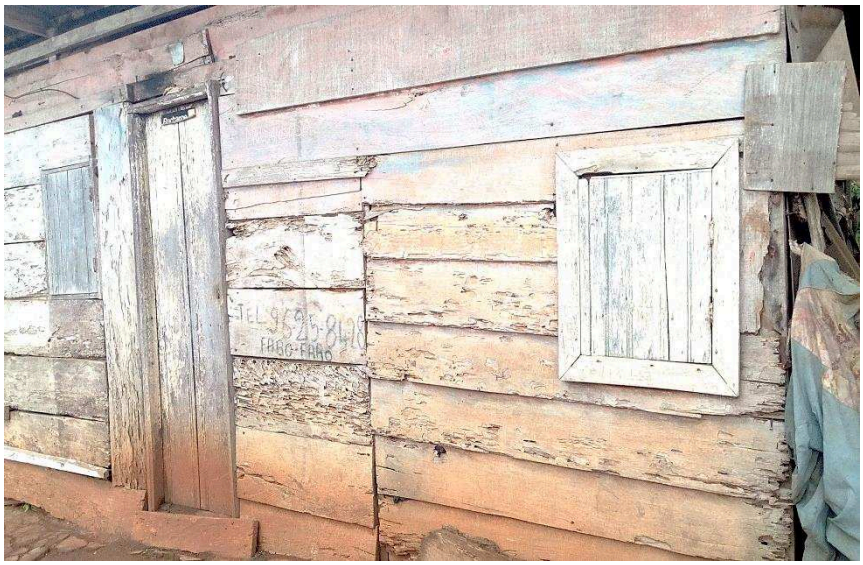


Photo 10 : Vue d'une maison en planches de bois éclaté à Messa-Carrière
© Djatcheu, juin 2015

2.4.2 LES MATÉRİAUX DE CONSTRUCTİON DES SOLS

Quatre types de matériau du sol ont été retenus dans notre questionnaire. Il s'agit du ciment nu, du ciment revêtu des carreaux, du bois, et de la terre. Les sols des habitations des

quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé étudiés sont généralement cimentés comme le témoigne le tableau 9. En effet, 90 % des sols sont recouvert de ciment. Ce chiffre n'est pas très loin de celui du RGPH de 2005, qui est d'environ 92 % sur l'ensemble de la ville de Yaoundé. Les plus nantis s'offre un « petit luxe » en revêtant ce ciment de carreaux. Les sols construits en bois (1 %) correspondent aux ménages qui, ayant construit sur une pente, n'ont pas eu assez de moyens pour ériger un mur de soutènement. Dans ce cas, ils ont utilisé les chevrons pour soutenir la maison et des planches pour construire le sol (photo 11 et 12). Aussi, ces sols en bois correspondent aux habitations construites sur pilotis dans les fonds de vallées marécageuses, pour juguler les inondations. C'est le cas de certaines habitations du quartier Elig-Edzoa. L'on remarque également que 9 % des sols des ménages enquêtés sont en terre. Cette proportion correspond d'une part aux ménages qui ont dû faire des remblais à l'intérieur de la maison, dans le souci de remonter le niveau du sol et par là, réduire les dégâts causés par les inondations (nous en avons rencontré dans les quartiers péricentraux comme Tongolo, Elig-Edzoa et Melen), d'autre part, cette proportion correspond aux ménages donc les propriétaires prétendaient n'avoir pas achevé les travaux de construction au moment de notre enquête. Nous avons rencontré ces cas dans les quartiers périphériques, en l'occurrence Oyom-Abang et Eba.

Tableau 9 : Matériaux de construction des sols des habitations dans les quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé

Types de quartier	Noms des quartiers	Matériaux de construction des sols				Total des ménages enquêtés par quartier
		Ciment nu	Ciment revêtu des carreaux ou tapissé	Terre	Bois	
Quartiers centraux	Mvog-Ada	6	4	0	0	**10**
	Briquetterie-Mokolo	83	5	1	0	**89**
Effectif quartiers centraux		**89**	**9**	**1**	**0**	**99**
Pourcentage		**90**	**9**	**1**	**0**	**100**
Quartiers péricentraux	Nlongkak	36	10	2	2	**50**
	Etoa-Meki	129	17	3	7	**156**
	Elig-Edzoa	66	6	6	0	**78**
	Tongolo	44	4	5	0	**53**
	Messa-Carrière	87	10	6	0	**103**
	Ngoa-Ekélé	150	9	0	0	**159**
	Mfandena	137	9	0	0	**146**
	Melen	103	13	4	0	**120**
Effectif quartiers péricentraux		**752**	**78**	**26**	**9**	**865**
Pourcentage		**87**	**9**	**3**	**1**	**100**
Quartiers périphériques	Oyom-Abang	39	6	9	2	**56**
	Eba	68	20	6	1	**95**
Effectif quartiers périphériques		**107**	**26**	**15**	**3**	**151**
Pourcentage		**71**	**17**	**10**	**2**	**100**
Effectif total par matériaux des sols		**948**	**113**	**42**	**12**	**1115**
Pourcentage sur le total des effectifs (%)		**85**	**10**	**4**	**1**	**100**

Source : Enquêtes de terrain, janvier-septembre 2015

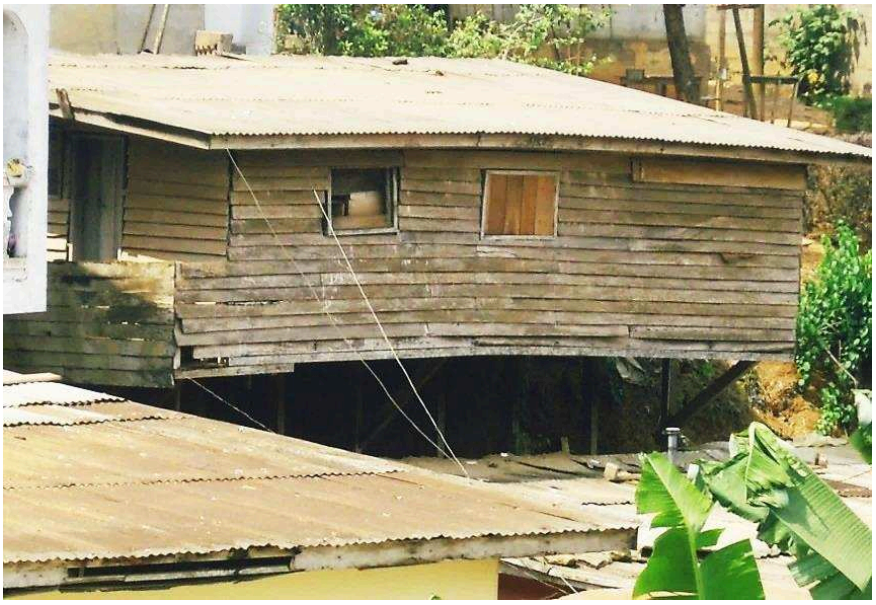


Photo 11 : Vue d'une maison d'habitation dont les murs et le sol sont construits en planches dans le quartier Etoa-Meki
© Djatcheu, 2012

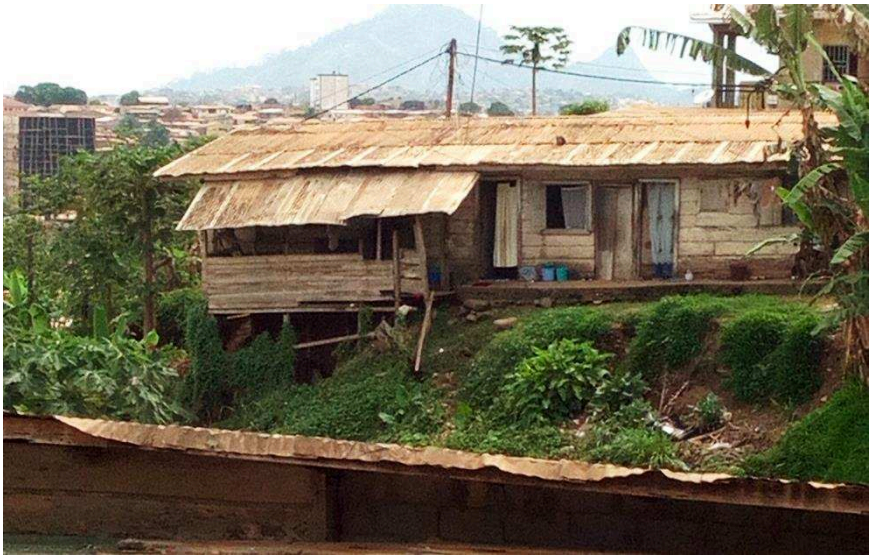


Photo 12 : Vue d'une maison d'habitation dont les murs et une partie du sol sont construits en planches dans le quartier Ngoa-Ekéllé
© Djatcheu, juillet 2015

2.4.3 LES MATÉRİAUX DE CONSTRUCTİON DES TOİTURES

Deux types de matériau ont été retenus pour les toits des habitations des quartiers à habitat précaire étudiés. Il s'agit de la tôle et du béton de ciment (tableau 10). L'écrasante majorité des ménages enquêtés ont des habitations recouvertes de tôles (99 %). Quelques chefs de ménage nantis se sont offert le luxe de construire une toiture en béton de ciment (1%). Cette façon de faire s'observe essentiellement dans les quartiers centraux et péricentraux que nous avons étudiés, les propriétaires étant motivés par le souci de construire une belle maison, semblable à celles situées sur les interfluves.

Il faut dire qu'à l'origine, les toits des cases à Yaoundé étaient constitués de feuilles de palmiers de raphia. Franqueville (1984) estime qu'en 1965, 63 % des logements à Yaoundé étaient recouverts de feuilles de palmiers, contre 0,8 % en 1976. L'évolution qualitative des toits est donc très significative. Cette évolution est marquée par une utilisation généralisée de la tôle ondulée en aluminium, qui provoque, en saison sèche, un effet de serre que le plafond, inexistant dans la plupart des cas, n'atténue pas, tandis qu'en saison des pluies, le martèlement de l'eau transforme la bâtisse en tambour.

Tableau 10 : Matériaux de construction des toitures des habitations dans les quartiers à habitat précaire de Yaoundé

Types de quartier	Noms des quartiers	Matériaux de construction des toitures		Total des ménages enquêtés par quartier
		Tôle	Béton de ciment	
Quartiers	Mvog-Ada	8	2	**10**
	Briquetterie-Mokolo	86	3	**89**
Effectif quartiers centraux		**94**	**5**	**99**
Pourcentage		**95**	**5**	**100**
Quartiers péricentraux	Nlongkak	49	1	**50**
	Etoa-Meki	156	0	**156**
	Elig-Edzoa	78	0	**78**
	Tongolo	51	2	**53**
	Messa-Carrière	101	2	**103**
	Ngoa-Ekélé	157	2	**159**
	Mfandena	145	1	**146**
	Melen	119	1	**120**
Effectif quartiers péricentraux		**856**	**9**	**865**
Pourcentage		**99**	**1**	**100**
Quartiers périphériques	Oyom-Abang	56	0	**56**
	Eba	95	0	**95**
Effectif quartiers périphériques		**151**	**0**	**151**
Pourcentage		**100**	**0**	**100**
Effectif total par matériaux des toitures		**1101**	**14**	**1115**
Pourcentage sur le total des effectifs (%)		**99**	**1**	**100**

Source : Enquêtes de terrain, janvier-septembre 2015

2.5 LES MÉCANISMES ÉCONOMIQUES ET TECHNIQUES DE LA PRODUCTION DES HABITATIONS PRÉCAIRES

La production des habitations précaires nécessite au préalable des moyens financiers. Lorsque ces moyens sont mis à disposition, les acteurs de la production des habitations passent à l'exécution des travaux de construction qu'ils assurent eux-mêmes ou par le biais de tâcherons.

2.5.1 DEVIS DE CHANTIERS ET FINANCEMENT DES TRAVAUX

Les prix de tous les matériaux traditionnels de construction sont généralement supportables par la plupart des habitants, comme nous pouvons l'observer dans ce tableau 11 réalisé par Franqueville en 1970, et le tableau 12 que nous avons réalisé sur la base des enquêtes de terrain en 2015. Les matériaux de construction de départ peuvent être améliorés au fil des années. Par exemple, la construction dite en semi-dur n'est qu'une version

améliorée du poto-poto, lequel constitue le point de départ de la majorité des constructions des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé.

L'habitude en ville comme en brousse, est d'employer telle quelle l'argile latéritique dûment malaxée. Enserré par une armature de piquets verticaux et de bambous horizontaux maintenus par une liane ou un fil de fer, le poto-poto reste le matériau le moins coûteux pour l'édification des murs. Les parties les plus onéreuses de ce type de case sont la charpente et les huisseries. Dans les années 1970 et 1980 (années d'installation de plus de 20 % des personnes de référence enquêtées), le prix de revient d'une telle construction (murs de terre et toit de tôles) était estimé en 1980 à 6 500 FCFA le m² et pouvait même être ramené à 4 900 FCFA en utilisant une main-d'œuvre familiale (Franqueville, 1984).

II est en effet bien rare que le propriétaire n'ait pas, parmi les membres de sa famille ou parmi ses amis quelque tâcheron, maçon, charpentier ou menuisier auquel il ne puisse faire appel à prix réduit ou même gratuitement. Tout au contraire, une construction en dur suppose le recours à des professionnels du bâtiment, de sorte que son coût au m² se situe entre 28 000 et 30 000 FCFA. (Franqueville, Idem).

Tableau 11 : Coût de la construction d'une maison en poto-poto en 1970

MATÉRİAUX OU MAİN D'OEUVRE	**COÛT (FCFA)**
Préparation du terrain	5 000
Achat de 260 piquets à 80 FCFA l'un et transport	22 800
Achat de 50 chevrons (4 x 8 x 500) à 225 FCFA l'un et transport	11 950
Achat de 10 chevrons (8 x 8 x 1500) à 450 FCFA l'un et transport	4 700
Achat de 260 nattes à 30 FCFA l'une et transport	8 000
Achat de 4 kg de clous	440
Achat de 60 paquets de bambous à 100 FCFA l'un et transport	7 600
Main-d'œuvre (maçon et charpentier)	25 000
4 fenêtres à panneaux	10 000
1 fenêtre à persienne	4 000
1 porte à panneaux et persiennes	6 000
1 porte à panneaux	4 500
6 portes simples	10 800
Transport des portes et fenêtres	4 800
TOTAL	**125 570 FCFA**

Source : Franqueville (1970), Études de géographie urbaine au Cameroun, ORSTOM-Yaoundé.

La hausse du coût général de la vie a gonflé considérablement ces prix depuis 1970, donc ces estimations sont assez, et même très élevées de nos jours (tableau 12), même s'il faut noter que le FCFA de 1970 et celui de 2015, n'ont pas la même valeur[90].

[90] Le 11 janvier 1994, le Franc CFA a été dévalué par rapport au franc français. Alors qu'il fallait 50 Franc CFA pour se procurer un FF avant le 11 janvier 1994, il en faut désormais 100 depuis cette date. Le Franc CFA a donc été dévalué de 50% par rapport au franc français.

Tableau 12 : Coût de la construction d'une maison en poto-poto en 2015

MATÉRİAUX OU MAİN D'OEUVRE	COÛT (FCFA)
Préparation du terrain	75 000
Achat de 300 piquets à 750 FCFA l'un et transport	225 000
Achat de 50 chevrons (4 x 8) à 3000 FCFA l'un et transport	150 000
Achat de 10 chevrons (8 x 8) à 3700 FCFA l'un et transport	37 000
Achat de 4 kg de clous	10 000
Achat de 60 paquets de bambous à 1600 FCFA l'un et transport	96 000
Main-d'œuvre (maçon et charpentier)	150 000
4 fenêtres à panneaux	60 000
1 fenêtre à persienne	18 000
1 porte à panneaux et persiennes	35 000
1 porte à panneaux	28 000
6 portes simples	72 000
Transport des portes et fenêtres	8 000
TOTAL	**964 000 FCFA**

Source : Enquêtes de terrain, janvier-septembre 2015

Pour ce qui est du financement de la construction, il faut dire que les "pauvres" des villes n'ont généralement pas accès aux circuits bancaires ou aux caisses populaires. Ils doivent donc passer par des systèmes d'épargne réellement à la portée de leurs moyens. Ces systèmes reposent sur des tontines ou Djangui[91] sous leurs différentes formes. Dans les villes comme Yaoundé et Douala, « elle (la tontine) a largement dépassé le cercle initial des Bamiléké[92] *et a lieu dans d'autres groupes culturels, notamment dans le cadre des relations* de travail. » (Canel et Al., 1990). Durant nos enquêtes dans le quartier Melen, nous avons recueilli le témoignage de l'Acteur n°14, 67 ans et agent de l'État à la retraite, qui déclare ceci :

> « *C'est grâce à ma tontine que j'ai construit m'a maison. Chaque* dimanche, je cotisais la somme de 2500 FCFA. Après 10 mois, *j'ai obtenu* 100 *000 FCFA. Cette somme m'a permis d'entamer les constructions et d'entrer dans ma maison en attendant le prochain tour de la cotisation. Lorsque j'ai bouffé*[93] *la deuxième fois, j'ai procédé aux travaux de* finition ».

Parité
Création du franc CFA : 26 décembre 1945, 1 FCFA = 1,70 FF
Dévaluation du franc français (FF) : 17 octobre 1948, 1 FCFA = 2,00 FF
Instauration du nouveau franc français (FRF) : 27 décembre 1958, 1 FCFA = 0,02 FRF
Dévaluation de 50 % du franc CFA : 11 janvier 1994, 1 F CFA = 0,01 FRF
Arrimage du franc CFA à l'euro : 1er janvier 1999, 1 € = 655,957 FCFA.
Source : BCEAO « Histoire du Franc CFA » [archive], sur le site de la Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest 2012 (consulté le 4 mars 2015).

[91] Au Cameroun, c'est une « tontine », une forme de microcrédit entre particuliers qui se regroupent et versent régulièrement de l'argent à une caisse commune. L'argent récolté est alors remis à l'un des membres et ainsi de suite. Chacun des cotisants aura un jour sa part.

[92] Dans la tradition des Bamilékés, l'appartenance à une association est presque obligatoire. C'est une ethnie fortement rattachée au tissu associatif, d'où sa force et son influence.

[93] Bénéficier

Pour certains cas, les réseaux de solidarité s'étendent dans des cercles religieux, surtout évangélistes où « l'amour du prochain » se manifeste parfois par des soutiens financiers. En effet, lorsqu'un membre du « corps du Christ » (fidèle) est en difficulté financière, on lui apporte tout le soutien nécessaire (finances, matériaux, main d'œuvre, etc.). Le témoignage de l'Acteur n°15 est une illustration de cette aide financière. En effet, âgé de 66 ans, cet ancien agent commercial dans une société de la place, membre d'une église au quartier Nlongkak affirme ceci :

> « *Lorsque j'entamais les travaux de construction de ma maison en 1979, je n'avais vraiment pas de moyens. J'ai rencontré le pasteur de la paroisse à qui j'ai posé mon problème. Au départ, c'était pour qu'il prie pour* moi, *mais grande a été ma surprise lorsque ce dernier m'a proposé d'en parler aux autres fidèles. Ces derniers ont été touchés par le Saint Esprit, et j'ai au* final obtenu une enveloppe de 36 000 FCFA, si mes souvenirs sont bons. *Bref, j'ai pu grâce à leur* aide réaliser ce que vous voyez là. Je tiens à *préciser que leur apport ne s'est pas limité au niveau de l'aide financière, car ils m'ont aussi soutenu dans les travaux de construction à travers leur apport en main d'œuvre. J'étais vraiment comblé et depu*is ce jour, je suis un fidèle vraiment fidèle de cette paroisse ».

Après avoir regroupé les moyens nécessaires, les acteurs de la production des habitations précaires passent aux travaux de construction proprement dits. Pour cela, il faut rendre « urbanisable » le versant de colline escarpé et le bas-fond.

2.5.2 SE « DÉBROUİLLER »[94] POUR RENDRE « CONSTRUCTİBLE » LE MARÉCAGE ET LE VERSANT DE COLLİNE ESCARPÉ

Pour ériger des constructions dans les marécages, les citadins des quartiers à habitat précaire de Yaoundé font des remblais sommaires afin de se mettre « à l'abri » des inondations. À cet effet, ils prélèvent d'importantes quantités de terre au pied des versants et contribuent ainsi à les déstabiliser (Kengne F. et Djatcheu M., 2015). Cet aménagement des fonds de vallée par des remblais avant d'y ériger des constructions est dû à la faiblesse des pentes (dans les marais) qui entraîne la stagnation des eaux[95] (photo 13). En effet, avec un taux de rétention de 25 % à 45 % (100g de sol absorbant de 25g à 45g d'eau), on peut considérer que les sols hydromorphes retiennent bien l'eau. Celle qui y stagne est d'autant plus importante que les écoulements hypodermiques recueillis sont importants. Les sols

[94] L'esprit de débrouillardise est celui qui « *permet, tant bien que mal, à des millions d'individus de "se forger un emploi", d'acquérir de quoi construire leur logement, d'acheter leur nourriture ou leu*rs vêtements, de financer leurs déplacements ou la scolarité de leurs enfants *; il leur permet aussi de s'alimenter en eau et en électricité, de se soigner et même d'auto*-organiser leur sécurité » Kengne F. et Al, 2015.

[95] À Yaoundé en général, il pleut presque tous les mois de l'année. Les crues les plus spectaculaires ont lieu en septembre et en octobre. De toute évidence, les conditions naturelles sont, sans aucun doute, très favorables à la stagnation des eaux et aux inondations.

ferralitiques des bassins-versants peu perméables deviennent quand ils sont recouverts de constructions, totalement imperméables.

Photo 13 : Vue d'une eau stagnante à proximité des habitations à Nlongkak
© Djatcheu, mars 2015

Ainsi, dans les quartiers des bas-fonds de Yaoundé (Mvog-Ada, Briquetterie-Mokolo, Mfandena, Nlongkak, Elig-Edzoa, Tongolo ; mais aussi de Ngoa-Ekéllé, Etoa-Meki et Melen), lors de précipitations abondantes, l'écoulement hypodermique est canalisé par les rigoles et aboutit très vite dans le bas-fond marécageux. Dans ces vallées à fond plat, l'écoulement est naturellement lent, et ceci d'autant plus qu'il est freiné par les ordures qui forment de réels obstacles. Ici, la nappe phréatique est sub-affleurante et les eaux de ruissellement ne peuvent plus s'infiltrer. Leur stagnation permanente crée des problèmes géotechniques importants, conduisant à la dégradation des habitations par l'humidité corrosive et surtout par des attaques au niveau des fondations des maisons (pourrissement des piquets, des planches, etc.), comme dans les habitations rencontrées aux quartiers Nlongkak et Melen (photos 14 et 15). Ces eaux stagnantes sont donc un danger pour la stabilité des constructions parce qu'elles peuvent provoquer leur effondrement ou leur écroulement. Elles peuvent en outre, couplées aux eaux des pluies, provoquer des inondations[96]. Aussi nous sommes, dans ces zones marécageuses aux sols gorgés d'eau, en présence d'un substrat de faible consistance. Il ne peut constituer une bonne assise pour les constructions urbaines sans des travaux d'assèchement ou de remblaiement préalables. On peut noter que les sols hydromorphes dans les zones étudiées ont, avec le temps, gagné du terrain du fait du

[96] Confère Chapitre 3 sur les risques géomorphologiques et hydrologiques.

déplacement du marécage (suite à des aménagements et à l'accumulation des déchets de toutes sortes), et touchent actuellement des habitations qui étaient épargnées, il y a encore quelques années. Pour réduire les risques, les populations font des remblais dont l'épaisseur de la terre mobilisée peut parfois atteindre 1 voire 2 mètres, ce qui est très impressionnant.

Photo 14 : Vue du pourrissement des piquets dans un bas-fond à Nlongkak
© Djatcheu, mars 2015

Photo 15 : Vue d'une partie du mur d'une habitation complètement ouverte sous l'effet de l'humidité corrosive à Melen
© Djatcheu, juillet 2015

Avant de construire sur les fortes pentes, les citadins excavent à la main les flancs de collines, pour réaliser des paliers destinés à établir les fondations (Kengne F. et Djatcheu M., 2015). Ils déblaient d'importantes quantités de terre construisant ainsi des talus, parfois hauts de 4 à 15 m (fig. 39, photo 16 et 17). Pour une superficie de 3 hectares sur une pente moyenne de 35 % au quartier Etoa-Meki à Yaoundé, on peut évaluer à 378 000 m^3, équivalents à 491 400 tonnes, la quantité de terre déblayée avant la construction de 180 maisons (Tchotsoua, 1994). Les maisons construites sur les pentes à plus de 20 % le sont généralement après une mobilisation de la terre, afin de pouvoir implanter les fondations. La succession des maisons sur les pentes entraîne un enchevêtrement, car les fondations de

certaines maisons jouxtent parfois les toitures des autres (photo 18). Les risques d'effondrement sont ainsi élevés quand les fondations ne sont pas solidement implantées[97].

Photo 16 : Vue partielle de la toiture d'une maison habitation construite après un terrassement considérable à Oyom-Abang
La hauteur du talus formé est comprise entre 6 et 8 m
© Djatcheu, août 2015

Photo 17 : Vue d'une série de maisons d'habitation construites après un terrassement considérable à Ngoa-Ekellé
La hauteur du talus formé est comprise entre 5 et 8 m
© Djatcheu, juillet 2015

[97] Confère chapitre 3 sur les risques géomorphologiques et hydrologiques.

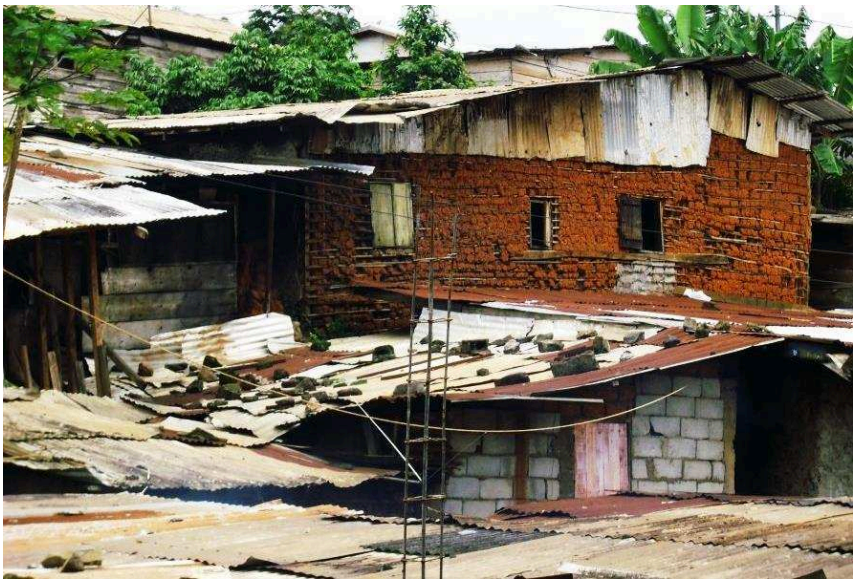


Photo 18 : Vue d'une série de maisons d'habitation construites après un terrassement considérable à Ngoa-Ekellé
© Djatcheu, 2015

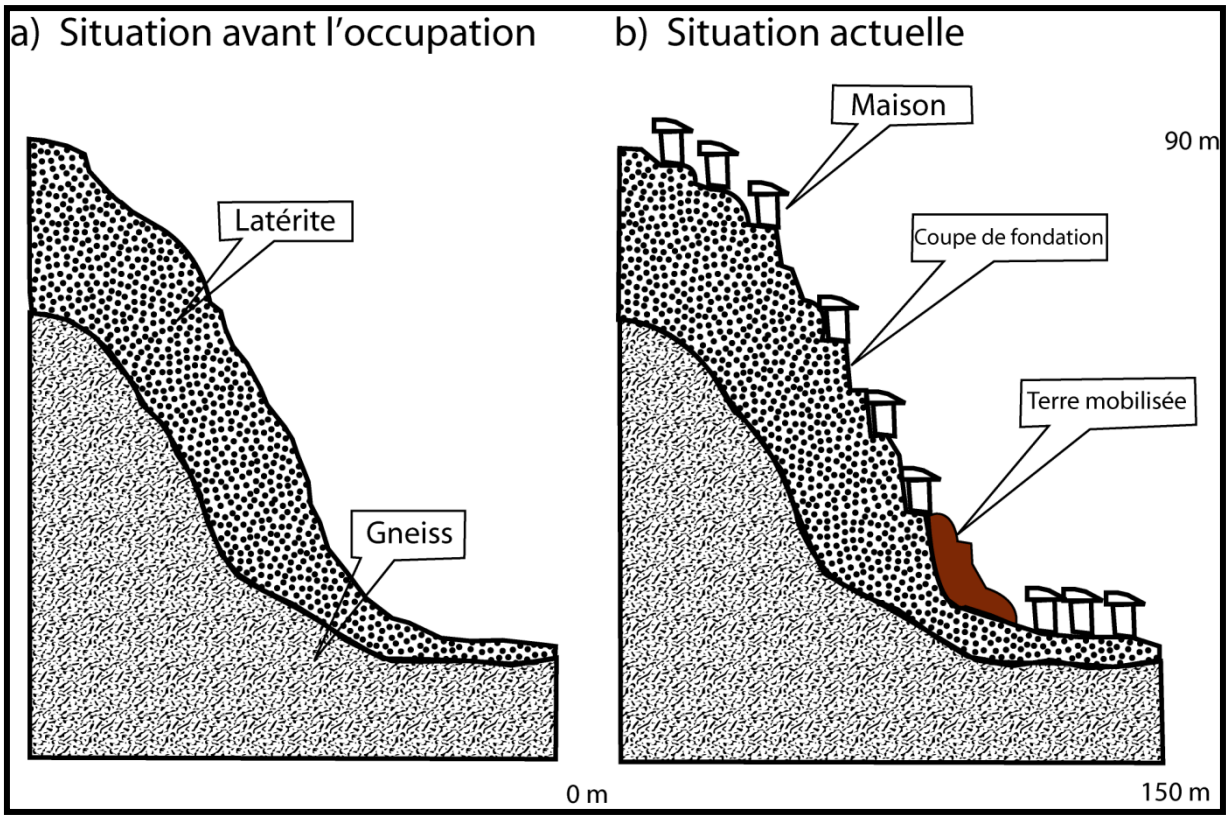


Figure 39 : Occupation anarchique du versant nord de la colline d'Etoa-Meki à Yaoundé
Source : Tchotsoua (1992), croquis de Djatcheu, 2015.

Généralement, les déblais sont effectués sans aucune précaution par les acteurs. La terre ainsi ameublie est laissée à la merci du ruissellement. La croissance de l'habitat constitue déjà en elle-même un processus d'érosion accélérée. Lors de la construction des fondations de

maisons, les déblaiements effectués le sont sans murs de soutènement. L'érosion anthropique accélère les processus : elle livre la terre ameublie aux eaux de ruissellement[98].

Après la préparation des terrains (versants escarpés et fonds de vallées marécageuses), les acteurs édifient la maison. Cette édification est parfois faite par eux-mêmes, parfois par des tâcherons qui apprennent leur travail en même temps qu'ils le pratiquent.

2.5.3 UNE HABİTATİON CONSTRUİTE PAR DES TÂCHERONS

Le manque d'argent pousse souvent à pratiquer l'autoconstruction, avec des matériaux de récupération. Mais bien des nuances et des situations diverses peuvent s'observer entre ce processus et l'inverse, où la maison est bâtie par des professionnels, avec des matériaux achetés. L'autoconstruction pure repose sur la stricte main d'œuvre domestique : le futur habitant ne compte que sur lui et sa famille pour bâtir son abri.

Dans le souci de nous permettre de mieux comprendre les différentes étapes de la construction d'une maison avec les moyens et les matériaux de tout bord, nous avons recueilli au cours de nos enquêtes un exemple significatif d'une autoconstruction à travers le témoignage de l'Acteur n°16, 46 ans, vendeur à la sauvette, originaire de la région de l'ouest Cameroun, habitant le quartier Oyom-Abang (encadré n°6).

Encadré 6 : Un exemple significatif d'autoconstruction au quartier Oyom-Abang

Le quartier Oyom-Abang est situé sur le flanc sud du mont Messa, sur la route qui mène à Nkolbisson. Le quartier Oyom-Abang est donc érigé sur un site de forte pente. En 1995, l'Acteur n°16, arrivé à Yaoundé, et gagnant environ 45 000 FCFA par mois, et décide, en 2000, de construire une maison d'habitation en poto-poto sur un versant escarpé du quartier Oyom-Abang. Il dispose d'un terrain de 100 m² acheté auprès d'un propriétaire terrien ne possédant pas de titre foncier, et grâce à des économies faites pendant quatre années. Son épouse quant à elle est femme de ménage. La parcelle, vendue à 300 000 FCFA (à raison de 3000 FCFA le m² sans compter les dons en nature remis au vendeur du terrain et aux riverains), leur a été cédée à la condition que la maison soit construite dans les meilleurs délais, car la spéculation foncière est de règle. Il faut dire que dans les quartiers comme Oyom-Abang, bien que périphériques, c'est l'inscription physique sur une parcelle qui garantit la propriété. Une même parcelle de terrain peut être vendue à plusieurs personnes au cas où les pseudos propriétaires ne veulent pas s'inscrire physiquement sur la parcelle. Avec l'aide des amis et des membres de la famille, le vendeur à la sauvette plante, le jour suivant le versement de l'argent, des piquets d'un montant de 210 000 FCFA. Une fois les piquets plantés (ce qui lui confère le droit de propriété sur la parcelle), il se jette à la recherche du financement pour continuer les travaux. Il emprunte une somme de 410 000 FCFA à une tontine, achète des tôles, des bambous et du bois de charpente. Des amis du

[98] Confère Chapitre 3 au point 3.2 portant sur les dangers liés aux contraintes du milieu physique.

marché l'aident à tresser les bambous autour des piquets. Il faut préciser que jusque-là, la main-d'œuvre est gratuite. Le charpentier qui est un tâcheron, demande une somme de 94 000 FCFA de main-d'œuvre pour la charpente et la couverture. Après la pose de la charpente et la toiture, le vendeur à la sauvette accompagné de son épouse et quelques amis, apprêtent la pâte argileuse, colmatent les trous des poteaux-bambous en projetant la boue et terminent ainsi le gros œuvre. Il achève sa maison à la fin de l'année suivante (2002) et l'occupe depuis cette année.
Coût total : environ 1 200 000 FCFA avec les portes et les fenêtres pour 84 m² construits, soit environ 14 000 FCFA le m² construit.

Source : Enquêtes de terrain, 2015

On le voit bien, les acteurs des pratiques d'autoconstruction après avoir illégalement acquis des terrains, se précipitent pour s'inscrire physiquement sur les parcelles s'ils veulent s'en assurer la maîtrise. En effet, la spéculation foncière est de règle, ce qui entraine souvent des micro-conflits et des pratiques d'agression territoriale. Le critère d'appropriation devient alors celui de la mise en valeur. On se rend également compte qu'il n'y a pas en tant que telle de techniques de construction. Ces techniques se transforment en réalité en techniques "sociales". Le chantier est en fait « *le lieu de sédimentation d'histoires individuelles,* familiales, collectives. Le foncier est le champ où se manifeste avec le plus de vivacité la coïncidence de la technique et du social ». (Canel P. et Al., 1990). À travers le témoignage de l'Acteur n°16, nous remarquons également que la famille qui va bâtir bénéficie souvent de diverses formes de solidarité de la part des habitants du voisinage ; cela peut aller du simple « coup de main » à l'apport de capacités techniques particulières de l'un ou de l'autre. Yaoundé étant marqué comme nous l'avons dit plus haut par une distribution des groupes ethno-géographiques, nous avons en effet remarqué dans nos enquêtes que les dynamiques de regroupement affinitaire les plus connus sont observables dans les communautés "allogènes", plus particulièrement les ressortissants de l'Ouest dans le quartier Messa-Carrière, et du Nord et extrême nord au quartier Briqueterie. Ces regroupements constituent un véritable atout pour le nouvel arrivant qui peut aisément solliciter l'aide de ses "frères" pour construire sa maison.

Lorsqu'il s'agit de réaliser une maison sur un terrain acquis ou concédé, l'autoconstruction est rarement totale. Pour les moments délicats de l'opération, plomberie, toiture, etc., le futur habitant fait appel à des tâcherons, ouvriers du bâtiment qui sont employés pendant les jours ouvrables dans une entreprise de construction et qui travaillent au noir, en fin de semaine, pour une rémunération modeste. Dans cette logique, Rochefort (1988) écrivait que c'est tout un secteur informel du bâtiment qui apporte ainsi sa contribution à la réalisation du logement des pauvres. Dans ce cas, on utilise des matériaux achetés : tuiles, tuyaux, etc. À un carrefour de rues, un marchand a entreposé en plein air, ces divers éléments

dont l'unité de vente est souvent la brouette. Un secteur informel de la distribution des matériaux vient ainsi compléter le système. Dans plusieurs petits carrefours du quartier Oyom-Abang, nous avons rencontré des petits commerçants de matériaux sommaires de construction. Le ciment par exemple se vend au kilogramme.

La réalisation d'une petite maison en brique ou en parpaing, sur un terrain acquis, pose souvent à l'habitant-constructeur de douloureux problèmes de financement. De nombreuses familles enquêtées ont affirmé s'être privées pendant des années, jusqu'à accepter une sous-alimentation chronique, pour pouvoir construire leur abri. Aussi, la construction s'échelonne-t-elle souvent dans le temps : on commence par une baraque précaire, au fond du lot acquis, pour le logement immédiat ; puis on commence un mur, un autre, etc. Lorsque la maison est enfin construite, on ne détruit pas toujours la baraque, on la loue à une famille plus pauvre que le nouveau propriétaire.

Poussés par la nécessité de se loger, les Camerounais ont mis en place des systèmes informels de construction dont l'un des principaux avantages réside dans des coûts de revient très inférieurs à ceux du secteur formel (Franqueville, 1984 ; Gambo, 1988). Les populations pauvres qui habitent dans les quartiers à habitat précaire ont ainsi créé des circuits de construction directs et économiques. La main-d'œuvre utilisée est familiale et/ou amicale, avec souvent l'encadrement de journaliers qui apprennent leurs métiers en même temps qu'ils le pratiquent. La différence entre les habitations précaires réside non seulement au niveau du processus de construction, mais également par rapport au nombre de pièces.

2.5.4 DES HABİTATİONS VARİABLES DANS LEUR NOMBRE DE PİÈCES

L'habitation est très variable dans son nombre de pièces : 25 % des ménages enquêtés disposent d'habitations de 1 à 2 pièces, 51 %, de 3 à 4 pièces et 24 %, de 5 à 9 pièces (figure 40). Les maisons d'habitation ayant le plus grand nombre de pièces se retrouvent plus dans les quartiers périphériques étudiés, pour la simple raison qu'elles sont pour la plupart habitées par leurs propriétaires qui ont personnellement défini les plans, le plus souvent en fonction du nombre de personnes hébergées. Par contre les maisons d'habitation ayant un nombre réduit de pièces se retrouvent plus dans les quartiers centraux et péricentraux, habitées majoritairement par des locataires[99] qui n'avaient guère le choix, vu la rareté des maisons d'habitation dans ces quartiers déjà densément peuplés.

[99] Voir titre 2.6, L'utilisation du bâti : un basculement vers la location.

Le modèle hégémonique des habitations est généralement des maisons isolées à 3 ou 4 pièces. Les ménages sont tout aussi diversement répartis, allant du célibataire à la famille. La taille de certaines cases qui comprennent souvent des chambres que les propriétaires louent, ne doit pas être envisagée comme un gage de confort. Les densités maximales de cases varient entre 50 et 60 à l'hectare dans ces quartiers au tissu urbain saturé (quartiers centraux et péricentraux). Nous avons estimé le nombre moyen de personnes par case des quartiers à habitat précaire étudiés à 6. Le nombre moyen de chambres par case étant de deux, on obtient une moyenne de trois personnes par chambre. Les enfants dorment souvent dans le salon. L'insuffisance d'espace est donc patente dans les quartiers à habitat précaire étudiés, illustrant une fois encore la forte pression exercée sur l'espace. En effet, seuls les deux tiers des ménages disposent d'une cuisine, et l'espace est tellement convoité qu'on est prêt à sacrifier une pièce aussi vitale que la cuisine pour une maison. Cette absence explique l'étroitesse de certaines cases, notamment le cas des 25 % des logements ne disposant que d'une à deux pièces.

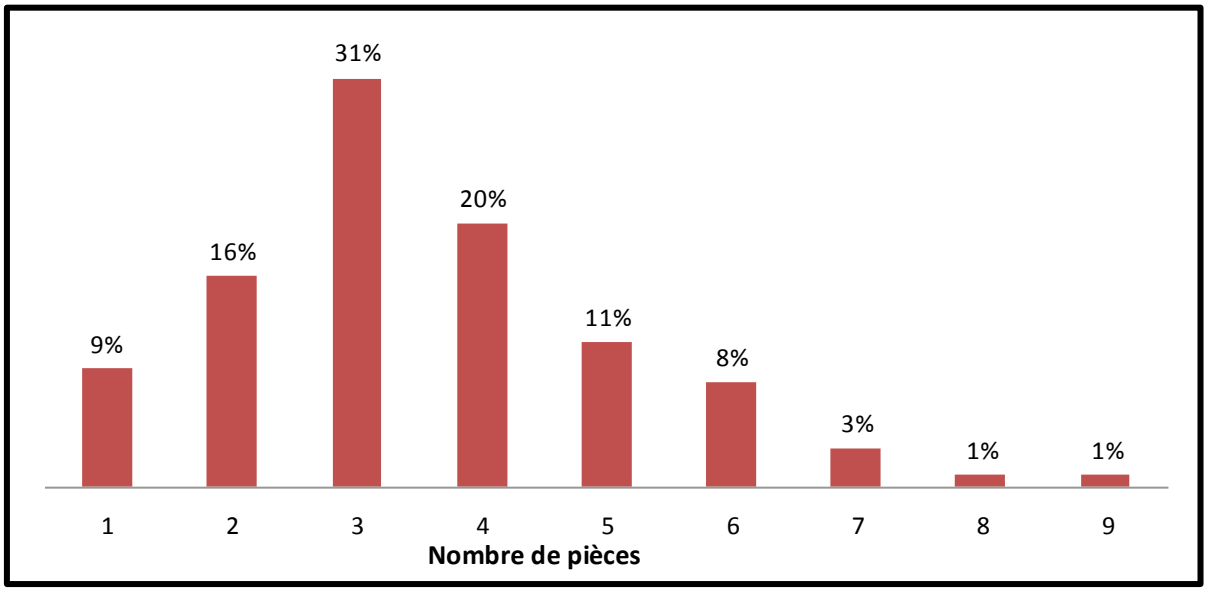


Figure 40 : Nombre de pièces par logement
Source : Enquêtes de terrain, janvier-septembre 2015

L'absence totale de plans graphiques est de règle. Pour toutes les maisons de deux ou trois pièces (figure 41), l'implantation et la distribution des pièces de l'habitation se dessinent en général très schématiquement au sol ou sur une feuille de papier qui n'est pas toujours conservée.

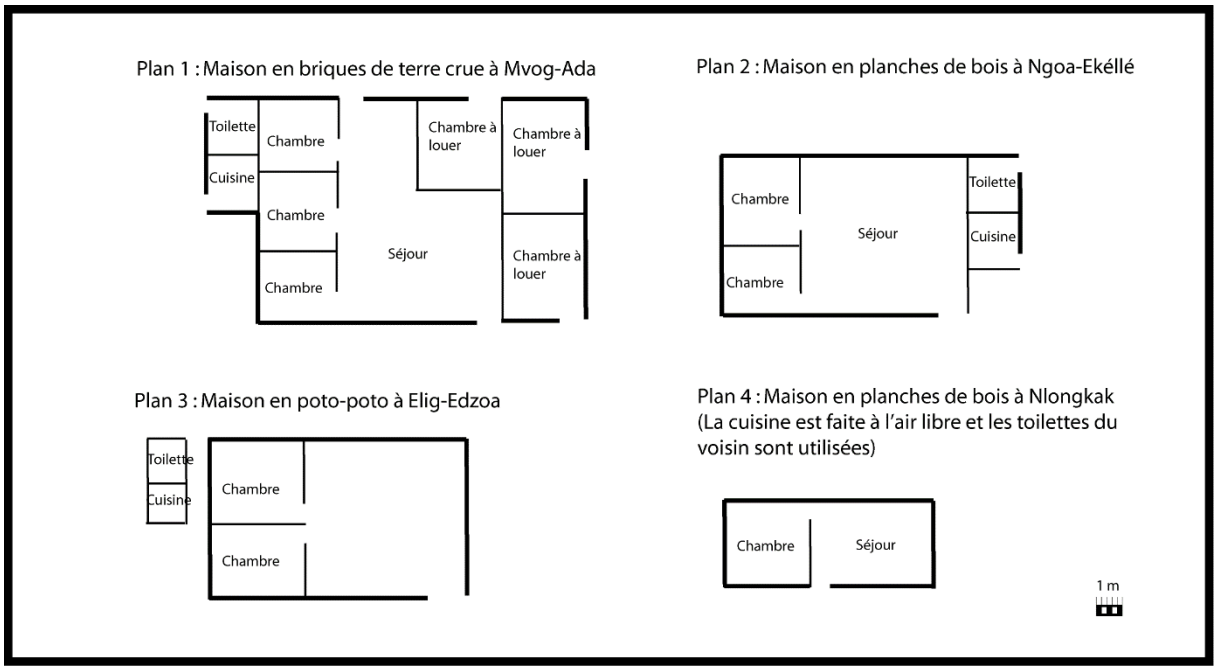


Figure 41 : Plans des maisons construites sur des parcelles de terrain occupées de façon précaire

Réalisation : Djatcheu, sur la base des observations de terrain, 2015

Le principal but est l'utilisation totale et complète du terrain, qui a généralement pour conséquence une juxtaposition des toilettes avec la cuisine, ce qui pose un réel problème d'hygiène. Lorsqu'ils existent, les croquis servent à évaluer de façon très sommaire la quantité de matériaux nécessaire à l'édification de la maison. Ils permettent aussi de fixer une base salariale pour le tâcheron.

Des maisons déjà construites peuvent subir des modifications pour des raisons économiques. En effet, dans les quartiers à habitat précaire, certains habitants, déjà logés, réussissent, souvent au prix de plusieurs années d'effort, à construire une deuxième maison qu'ils louent alors aux nouveaux arrivants, incapables d'acquérir un terrain pour produire eux-mêmes leur logement. Le petit revenu supplémentaire du loyer peut alors permettre au propriétaire de lancer une nouvelle opération de construction. On assiste ainsi à la naissance de petits promoteurs immobiliers informels dont le rôle est croissant à Yaoundé.

2.6 L'UTİLİSATİON DU BÂTİ : UN BASCULEMENT VERS LA LOCATİON

La visée locative est presque une règle dans les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé. Dans des environnements de pénurie de logements aux loyers élevés, la location

est toujours sans risque. En effet, cette visée peut accompagner le projet constructif dès son origine, car louer permet de financer l'achèvement du chantier. Certains acteurs des quartiers à habitat précaire de Yaoundé construisent non seulement pour y loger leurs familles, mais aussi pour louer. Par ailleurs, d'autres construisent à des fins seulement locatives pour s'assurer des revenus qui seront souvent les seuls de nature régulière dans leurs budgets. En effet, les prix des loyers varient selon les quartiers. À partir de nos enquêtes faites auprès des personnes de référence, propriétaires de maisons mises en location, il ressort que les coûts des loyers varient entre 25 000 FCFA et 60 000 FCFA dans les quartiers centraux et péricentraux ; et entre 15 000 FCFA et 45 000 FCFA dans les quartiers périphériques[100]. Les logements locatifs sont très convoités par les citadins, anciens comme nouveaux, surtout lorsque ces derniers sont construit dans les quartiers centraux et péricentraux de la ville. Plusieurs personnes de référence enquêtées occupent en effet ces logements locatifs produits parfois par des personnes habitants le voisinage, parfois par des personnes ayant eu assez de moyens pour acquérir des terrains en toute légalité et y construire des logements réglementaires, les précédents étant mis en location pour s'en assurer des revenus réguliers. La propriété d'un logement en ville, permet de survivre car c'est souvent une source importante de revenu grâce à la location d'une partie du logement. C'est aussi un frein aux migrations de retour, qui ont pris, ces dernières années à Yaoundé, une certaine ampleur, et qui étaient déjà soulignées par Gubry en 1996.

Dans les détails, le tableau 13 ci-dessous nous démontre que la majorité des personnes de référence des quartiers à habitat précaire étudiés sont des locataires. Le pourcentage de 62% n'est pas loin de celui de l'ECAM 3[101] de 2008 qui est de 68 % pour les ménages pauvres de Yaoundé. Pour l'ensemble des quartiers de la ville (planifiés et précaires) le pourcentage des locataires est estimé à 48 % par le RGPH de 2005. S'appuyant sur les résultats des enquêtes de 2005 et 2008 qui nous semblent très fiables, on dira que la plupart des locataires de la ville de Yaoundé vivent dans les quartiers à habitat précaire.

[100] Le coût dépend de la proximité du logement par rapport au centre-ville, aux différents services urbains (voirie, adduction d'eau) et au nombre de pièces.
[101] Troisième Enquête Camerounaise Auprès des Ménages, 2008.

Tableau 13 : Répartition des ménages selon le statut d'occupation des logements

Types de quartier	Noms des quartiers	Statut d'occupation			Total des ménages enquêtés par quartier
		Propriétaire	Location	Logé par des parents/amis	
Quartiers centraux	Mvog-Ada	4	6	0	**10**
	Briquetterie-Mokolo	34	45	10	**89**
Effectif des quartiers centraux		**38**	**51**	**10**	**99**
Pourcentage		**38**	**52**	**10**	**100**
Quartiers péricentraux	Nlongkak	23	27	0	**50**
	Etoa-Meki	45	107	4	**156**
	Elig-Edzoa	27	49	2	**78**
	Tongolo	13	38	2	**53**
	Messa-Carrière	42	61	0	**103**
	Ngoa-Ekélé	60	99	0	**159**
	Mfandena	31	115	0	**146**
	Melen	36	83	1	**120**
Effectif des quartiers péricentraux		**277**	**579**	**9**	**865**
Pourcentage		**32**	**67**	**1**	**100**
Quartiers périphériques	Oyom-Abang	37	18	1	**56**
	Eba	55	35	5	**95**
Effectif des quartiers périphériques		**92**	**53**	**6**	**151**
Pourcentage		**61**	**35**	**4**	**100**
Effectif total par statut d'occupation		**407**	**683**	**25**	**1115**
Pourcentage sur le total des effectifs (%)		**36**	**62**	**2**	**100**

Source : Enquêtes de terrain, janvier-septembre 2015

Il est important de préciser qu'il y a une démarcation entre les effectifs de locateurs en fonction des types de quartier. En effet, nous avons constaté durant nos enquêtes que les taux très élevés de locataires se trouvaient dans les quartiers centraux (52 %) et péricentraux (67 %), en l'occurrence Mvog-Ada, Briquetterie-Mokolo, Nlongkak, Etoa-Meki, Elig-Edzoa, Tongolo, Messa-Carrière, Ngoa-Ekélé, Mfandena et Melen. Par contre, dans les quartiers périphériques (Oyom-Abang et Eba), nous avons rencontré plus de propriétaires (51 %) que de locataires (35 %). Cette différence spatiale peut s'expliquer par le souci de certaines personnes de référence des quartiers centraux et péricentraux d'être le plus proche possible de leurs lieux de travail. En y étant plus proches, ils dépensent moins en termes de transport.

CONCLUSİON

Il ressort de ce chapitre que les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé abritent en 2017 environ 1 750 000 habitants. Cette population constitue ainsi la majorité de la population totale de Yaoundé, soit 70 %, et provient d'horizons géographiques divers. Yaoundé est par ailleurs marquée par une distribution des groupes ethno-géographiques. En effet, les dynamiques de regroupement affinitaire les plus connus à Yaoundé sont observables dans les communautés "allogènes", plus particulièrement les ressortissants de l'Ouest dans les quartiers centraux comme Messa-Carrière, Mokolo ; et du Grand Nord à la Briqueterie.

Le Cameroun a adopté plusieurs lois sur le régime foncier, mais elles ne sont pas en adéquation avec les droits vécus par la population, ce qui hypothèque leur mise en application. La vision différente de la gestion de la terre par l'État, des collectivités traditionnelles et des populations entraine une dualité du régime foncier (moderne et coutumier). Même si le foncier coutumier n'existe plus dans le centre et le péricentre de la ville de Yaoundé, il est encore très vivace en périphérie. En effet, les propriétaires coutumiers y vendent des parcelles sans avoir recours aux notaires et aux services du ministère en charge du Cadastre, des Domaines et des Affaires Foncières. Au regard des enquêtes menées, il ressort que plus de la moitié des ménages enquêtés (55 %) dans les quartiers périphériques y ont été attirés par les faibles coûts des terrains.

Les habitations précaires se caractérisent par leurs matériaux de construction de fortune. En effet, les maisons en poto-poto ou terre battue en général sont majoritaires dans les quartiers à habitat précaire étudiés, même si certains acteurs dans les quartiers centraux et péricentraux notamment, les ont revêtus d'une couche de ciment, afin de les rendre un peu plus « présentables ». Par ailleurs, le manque d'argent pousse souvent les propriétaires des habitations précaires à pratiquer l'autoconstruction, avec des matériaux de récupération qu'ils obtiennent parfois gratuitement dans les sites d'installation, notamment en périphérie urbaine.

Ainsi, les résultats de ce chapitre confirment la **deuxième hypothèse spécifique** de l'étude qui stipule que les quartiers précaires de la ville de Yaoundé sont densément peuplés. Les populations de ces quartiers, qui proviennent d'horizons géographiques divers, n'ont pas de titre foncier leur garantissant la propriété et les transactions foncières se font dans

l'illégalité. Les habitations quant à elles, sont autoconstruites ou réalisées par des tâcherons qui emploient des matériaux de construction de fortune.

CHAPİTRE 3
CARENCES D'ÉQUİPEMENTS ET DANGERS DES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ

La croissance spatiale accélérée de Yaoundé est à l'image de celle de nombreuses villes d'Afrique au sud du Sahara. Des quartiers à habitat précaire se construisent particulièrement sur les secteurs non-aedificandi, notamment les pentes fortes rocailleuses, où ils sont soumis aux risques d'éboulement de blocs rocheux et de glissements de terrain (Tchotsoua, 2007). Cette urbanisation essentiellement anarchique avec ses problèmes environnementaux et même de santé publique, bénéficie d'une "bienveillance" des pouvoirs publics locaux qui ne disposent que de très peu de moyens pour les interdire et pour recaser les populations exposées dans des conditions décentes. Cette situation a comme corollaire une carence d'équipements (infrastructures de viabilisation, d'assainissement, d'accès à l'eau potable, etc.). Ce chapitre a pour ambition de mesurer ces carences de l'habitat précaire et les dangers sur l'environnement urbain de l'ensemble de la ville en général, et sur le cadre de vie et la santé des populations productrices de ce type d'habitat en particulier.

3.1 LES CARENCES D'ÉQUİPEMENTS DES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ

Ces quartiers à habitat précaire étudiés ont des tissus urbains développés sans lotissements préalables, ni viabilisation de base. Dans ces quartiers, les carences d'équipements se posent avec acuité, et aggravent la précarité des conditions de vie des habitants.

3.1.1 LES CONTRAİNTES D'ACCESSİBİLİTÉ

Ces quartiers étudiés ont de réels problèmes d'accessibilité. En effet, l'état des sentiers et des pistes, souvent ravinés durant les périodes pluvieuses complique l'accès des véhicules au centre des quartiers. Les voies bitumées ceinturent seulement les quartiers, que déversent quelques pistes limitées aux lignes de crête. Des secteurs des quartiers à habitat précaire se sont développés sur de nombreux espaces qui auraient dû demeurer non-aedificandi ou bien être réservés à des espaces naturels. Sur les versants des collines, les ruelles suivent au milieu des habitations un tracé tortueux. Les collines ne constituent plus à l'heure actuelle un obstacle à la construction. Les sentiers sont nombreux mais, au vu de la

densité du tissu urbain, elles sont insuffisantes. Elles sont aussi parfois de très mauvaise qualité : les chemins de latérite empruntent souvent des rigoles ou dans le meilleur des cas les devants bétonnés de certaines maisons. Ces chemins peuvent suivre aussi les fossés d'évacuation des déchets ou les passerelles en planches dans la partie inondable. Ces derniers sont après une pluie, d'accès très difficile, et le sol argileux devient collant, glissant et dangereux sur les pentes les plus fortes. Dans les quartiers péricentraux Etoa-Meki et Ngoa-Ekéllé, Nlongkak, Messa-Carrière[102], etc., il n'y a presque pas de servitude réelle en dehors des ruelles d'environ un mètre, construites parfois dans des conditions contraignantes (photos 19 et 20). Des exemples forts éloquents, appelés « ascenseur »[103] par les usagers, se trouvent à Etoa-Meki, Melen, Oyom-Abang et Ngoa-Ekéllé (voir photos 21, 22, 23 et 24). Cette situation est due au caractère accidenté du relief, et à la compacité des maisons qui rend difficile et presque impossible toute création de servitudes accessibles aux véhicules. Les habitants de ces quartiers pour entrer et pour sortir de leurs domiciles se faufilent entre les maisons, "grimpent" les versants escarpés ou traversent des ponts construits avec les moyens du bord. Parmi les témoignages recueillis lors de notre enquête, celui de l'Acteur n° 17, commerçant âgé de 48 ans et habitant le quartier Ngoa-Ekéllé nous a semblé pertinent, car il déclare ceci :

> « Pour accéder à mon domicile, je me débrouille avec ma famille. Comme *vous le voyez, il y a cette montagne qu'il faut grimper pour sortir du* quartier, et descendre pour y entrer. Pendant la saison sèche, on a moins de difficultés, mais pendant les saisons des pluies, on souffre tellement. *Lorsqu'on sort, on prévoit généralement un vêtement de rechange au cas où* on tombe dans la boue *; lorsqu'on rentre on est sûr de tomber au moins* deux fois, car cette colline glisse tellement pendant la saison des pluies. On va faire comment ? On se débrouille ainsi ».

D'autres habitants sont contraints d'emprunter une mototaxi qui a l'avantage de pouvoir "serpenter" certaines pistes de ces quartiers, rapprochant ainsi au maximum les habitants de leurs habitations. Ceci est surtout le fait des habitants des quartiers Oyom-Abang et Messa-Carrière. Il est à noter que la densité réduite des maisons d'habitation dans les quartiers périphériques rend facile la création des servitudes[104]. Mais dans les quartiers centraux et péricentraux déjà très denses, la situation est tout autre.

Pourtant, la Loi régissant l'urbanisme stipule en son article 11, alinéa 1 que « Sauf prescription spéciale des documents de planification urbaine ou du Maire de la commune

[102] Voir les images satellites présentant les différents quartiers au Chapitre 1.
[103] Certains escaliers sont appelés "ascenseurs" lorsqu'ils sont construits sur des pentes très raides, au point où leur montée nécessite un effort physique assez considérable.
[104] Voir les images satellites présentant les différents quartiers au Chapitre 1.

concernée, notamment en matière de restructuration urbaine, la constructibilité des terrains *est subordonnée à leur desserte par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale* de sept mètres ». L'alinéa 2 d'ajouter qu' « En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit *permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement,* enlèvement des ordures ménagères, etc.) ». Toutes ces normes, sont peu connues par les populations des villes du Cameroun (tableau 14).

Tableau 14 : Comparaison entre les normes camerounaises d'occupation de l'espace urbain et la situation rencontrée dans l'ensemble des quartiers à habitat précaire étudiés

Règles générales camerounaises d'urbanisation	Terrains d'au moins 200 m² pour la construction	Les voies de desserte doivent avoir au minimum 7 m de large	Pas de construction sur des terrains exposés à des risques naturels (inondations, éboulements, glissements de terrain, etc.)
Situation dans les quartiers à habitat précaire étudiés	Plusieurs maisons construites sur des terrains d'environ 25 m² l'unité	Nous avons des ruelles de 0,5 à 1 mètre de large	Il y a plusieurs constructions dans des zones inondables et pentes raides nécessitant des aménagements préalables

Sources : Loi régissant l'urbanisme (2004) et enquêtes de terrain janvier-juillet 2015

Photo 19 : Vue d'une ruelle de moins d'un mètre de large à Nlongkak
© Djatcheu, mars 2015

Photo 20 : Vue d'une ruelle servant d'accès aux habitations à Eba
© Djatcheu, août 2015

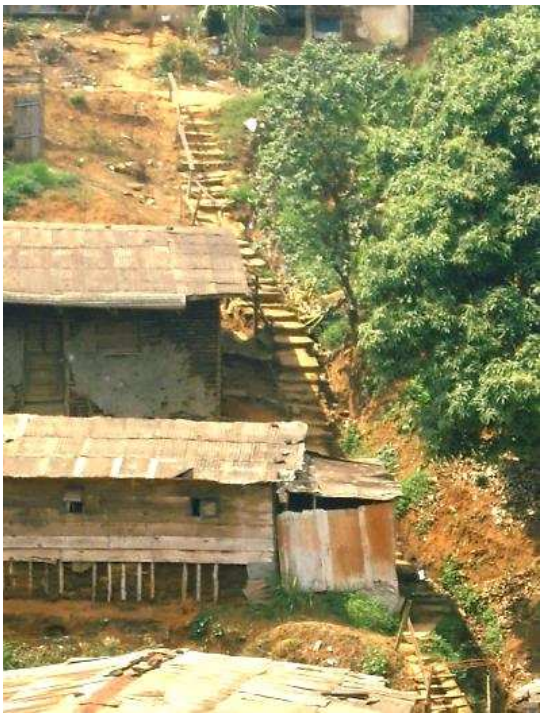


Photo 21 : Vue d'une ruelle en escalier (ascenseur) sur une pente à Etoa-Meki
© Djatcheu, mars 2015

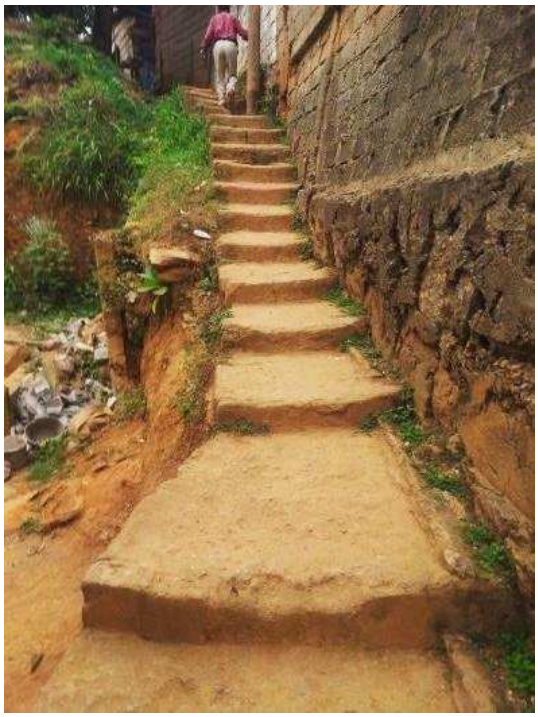


Photo 22 : Vue d'une ruelle en escalier (ascenseur) sur une pente à Melen
© Djatcheu, avril 2015

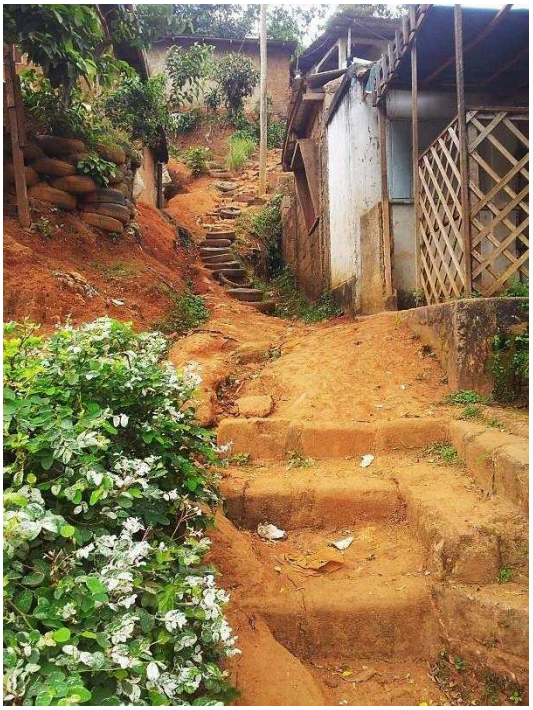


Photo 23 : Vue d'une ruelle en escalier (ascenseur) sur une pente à Oyom-Abang
© Djatcheu, mai 2015

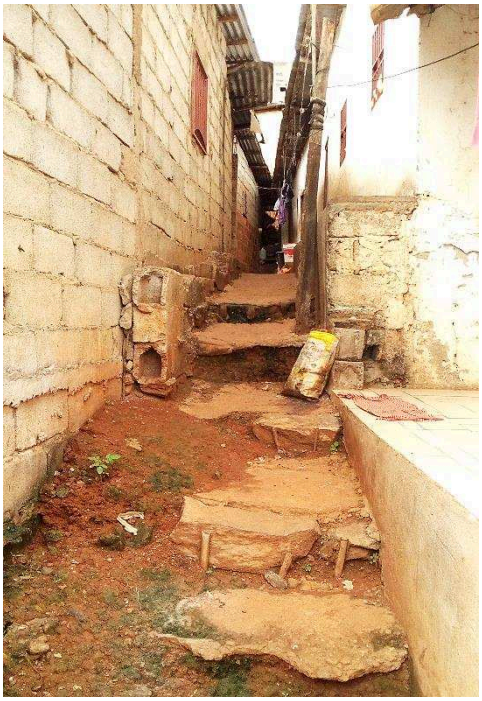


Photo 24 : Vue d'une ruelle en escalier (ascenseur) sur une pente à Ngoa-Ekellé
© Djatcheu, juillet 2015

Les habitants des quartiers Mvog-Ada et Briqueterie-Mokolo ont par contre, moins de difficultés d'accès direct à leurs habitations. Il y a certes moins de ruelles que dans les

quartiers périphériques, mais les maisons d'habitation sont pour la plupart assez proches des rues principales qui y sillonnent.

3.1.2 UNE RÉPARTITION MAL ASSURÉE DE L'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

La présence de l'énergie électrique dans une habitation n'est pas toujours due à un abonnement direct contracté auprès de la société ENEO, concessionnaire exclusif de la distribution de l'énergie électrique au Cameroun. À travers notre enquête de terrain, nous avons voulu pénétrer le réseau informel de distribution d'électricité mis en place par les populations des quartiers à habitat précaire étudiés, pour étendre celui de ladite société, lequel est généralement limité aux voies carrossables qui traversent ces quartiers. On constate ici que l'énergie électrique est la chose la mieux partagée, bien que la distribution officielle d'ENEO ne soit pas parfaitement assurée. En fait, dans ces quartiers, 100 % des ménages enquêtés l'utilisent pour l'éclairage domestique. Cette situation est assez surprenante, car en 1980, une enquête avait été menée dans les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé, et donnait une proportion de 41 % des ménages disposant de l'électricité (Durang X., 1994). Il faut donc remarquer que le taux d'approvisionnement de l'énergie électrique a plus que doublé en 30 ans, certainement à cause de la "fertile" imagination des habitants de ces quartiers. À partir de notre échantillon d'enquête, trois principaux types de consommateurs ont été identifiés (tableau 15) :

- **Les « abonnés-officiels » à ENEO**, représentant 35 % des ménages enquêtés. On trouve ces « abonnés-officiels » généralement assez près des axes secondaires et tertiaires des quartiers.
- **Les non-abonnés ou sous-locataires** avec 61 % des ménages enquêtés. Il s'agit ici de ceux qui possèdent de l'électricité par le biais de la sous-location.
- **Les branchements pirates** avec 4 % des ménages enquêtés. Il s'agit de ceux qui possèdent de l'électricité à la suite d'un piratage sur le réseau. Ces derniers ne déboursent donc pas d'argent, car ils se sont branchés à "l'insu"[105] de la société ENEO.

La sous-location de l'énergie électrique constitue une véritable chaîne de maillons jointifs, puisque l'abonné officiel alimente ses voisins qui à leur tour, alimentent d'autres ménages, ainsi de suite (figure 42 et photo 25 et 26). C'est ce réseau qui permet à la majorité des habitants des quartiers étudiés d'être alimentée en énergie ENEO. Cependant, l'on constate que dans les quartiers péricentraux le pourcentage des sous-locataires d'un compteur

[105] Plusieurs agents de la société ENEO seraient bien au courant de cette pratique, mais ne transmettent pas l'information à la société, tout simplement parce qu'ils recevraient de temps en temps de l'argent de la part des concernés, d'où un réseau de corruption, pratique gangrenant déjà la société camerounaise et mettant à mal l'économie du pays.

électrique est très important, largement au-dessus de la moyenne (69 %). Cette situation peut s'expliquer par le fait que l'écrasante majorité des acteurs enquêtés dans cette zone, en qualité de locataires de leurs logements, se connectent directement au réseau électrique de leurs bailleurs, avec ou sans compteurs divisionnaires. Il est à noter que ce type de distribution présente de nombreux inconvénients et risques. Il peut provoquer d'énormes baisses de tension, et contraindre des ménages à utiliser la lampe tempête à partir de 18 heures ou 19 heures. Un exemple patent de cette situation est le témoignage de l'Acteur n°18, âgé de 43 ans, et locataire au quartier Mvog-Ada qui déclare ceci :

> « Je tire le courant (l'électricité) chez mon voisin qui lui-même tire ailleurs. Je ne sais pas où se trouve le compteur qui nous alimente. Mon problème *c'est d'avoir de l'électricité, même si parfois il y a des baisse*s de tension généralement dès 19 heures. À cette heure, je débranche certains appareils pour ne pas être très affecté par la baisse de tension ».

En effet, le réseau en cascade permet de couvrir l'ensemble du quartier, mais en revanche, contribue à réduire l'intensité initiale du courant électrique qui arrive dans les cases. De ce fait, il est fréquent de voir des ménages pourtant alimentés en électricité, utiliser une lampe tempête, car passé 19 heures, les ampoules ne s'allument plus à cause de cette insuffisance d'intensité, parce que la demande est alors plus forte quand la nuit tombe. Comme autre inconvénient de cette méthode d'approvisionnement, il y a les risques d'incendie et d'électrocution.

Tableau 15 : Modes d'éclairage domestique des ménages des quartiers à habitat précaire de Yaoundé

Types de quartier	Noms des quartiers	Modes d'éclairage domestique			Total des ménages enquêtés par quartier
		Abonnés ENEO	Non-abonnés ou sous-location	Branche-ments pirates	
Quartiers centraux	Mvog-Ada	8	2	0	**10**
	Briquetterie-Mokolo	75	11	3	**89**
Effectif quartiers centraux		**83**	**13**	**3**	**99**
Pourcentage		**84**	**13**	**3**	**100**
Quartiers péricentraux	Nlongkak	17	31	2	**50**
	Etoa-Meki	34	116	6	**156**
	Elig-Edzoa	9	64	5	**78**
	Tongolo	14	38	1	**53**
	Messa-Carrière	14	82	7	**103**
	Ngoa-Ekélé	66	89	4	**159**
	Mfandena	43	98	5	**146**
	Melen	36	79	5	**120**
Effectif quartiers péricentraux		**233**	**597**	**35**	**865**
Pourcentage		**27**	**69**	**4**	**100**
Quartiers périphériques	Oyom-Abang	14	41	1	**56**
	Eba	61	30	4	**95**
Effectif quartiers périphériques		**75**	**71**	**5**	**151**
Pourcentage		**50**	**47**	**3**	**100**
Effectif total par modes d'éclairage		**391**	**681**	**43**	**1115**
Pourcentage sur le total des effectifs (%)		**35**	**61**	**4**	**100**

Source : Enquêtes de terrain, janvier-septembre 2015

Les « abonnés officiels » ENEO sont ceux qui disposent d'un compteur individuel. Leur pourcentage est élevé dans les quartiers centraux étudiés (84 %), et atteint la moyenne dans les quartiers périphériques (50 %). Ces chiffres s'expliquent d'une part par le fait que les ménages des quartiers centraux étudiés qui sont propriétaires de leurs logements ont préféré, dans la grande majorité, avoir un compteur individuel aux fins d'alimenter leurs locataires et d'avoir un gain supplémentaire. D'autre part, plusieurs ménages des quartiers périphériques ont bénéficié des coûts promotionnels des abonnements[106] régulièrement pratiqués ces dernières années par les sociétés qui se sont succédées dans la distribution de l'énergie électrique au Cameroun. De toutes les façons, qu'on se situe dans les quartiers centraux,

[106] En 2016 par exemple, la Société ENEO a lancé un « branchement social » avec un abonnement à partir de 40 000 FCFA. Cette somme connait une augmentation en fonction du site d'impantation et de la distance avec les installations préexistantes dans le quartier ou le secteur d'habitation.

péricentraux ou périphériques, il faut noter que les « abonnés officiels » ENEO sont les points de départ de l'approvisionnement en sous-location, en pratiquant un réel commerce de l'électricité, où le propriétaire, le plus souvent à proximité des services urbains, profite de cette rente de situation pour alimenter une spéculation sur l'électricité, qui ne manque pas de peser sur les dépenses des ménages. Mais ce système a vite montré ses limites, et le réseau d'ENEO s'est révélé sous-dimensionné par rapport à la demande croissante d'électricité. Le réseau présente de façon permanente des défaillances, et plus particulièrement lorsque la nuit vient à tomber. Face aux défaillances et à la faible capacité du réseau, les ménages conservent les anciennes sources d'éclairage (lampe tempête et bougie). Rarement l'éclairage est assuré exclusivement par l'électricité. Les lampes à pétrole et même les bougies sont des compléments pour les pièces secondaires. Pour la majorité des habitants, avoir l'éclairage se limite à une ampoule pendue au milieu de la pièce principale.

Les branchements pirates, qu'on trouve au cœur des quartiers, et qui représentent 4 % de notre échantillon s'approvisionnent directement sur les lignes électriques aériennes qui traversent ces quartiers, exposant de ce fait aux risques d'incendie tous les tissus urbains précaires du quartier. Nous avons rencontré ces cas dans les quartiers péricentraux comme Etoa-Meki, Messa-Carrière, Ngoa-Ekéllé, Elig-Edzoa, Mfandena, Melen, etc. Ce groupe correspond également aux anciens abonnés officiels qui ont connu une coupure d'électricité à la suite du non payement successif des factures. Dans ce cas, le compteur est retiré par la société. Très imaginatifs, les ménages procèdent à un branchement direct sur le disjoncteur. Les acteurs de ces pratiques évoquent plusieurs raisons qui les poussent à cet acte. Par exemple l'Acteur n°19, âgé de 42 ans, habitant le quartier Etoa-Meki, affirme ceci :

> « Je me branche directement sur le disjoncteur de mon bailleur parce q*u'il ne m'est pas possible de prendre un abonnement direct. Mon bailleur a une* dette de plus de 600 000 FCFA envers la société ENEO. Lorsque je suis allé *pour avoir un abonnement, la société m'a demandé la dernière facture de* mon bailleur. Or, ce dernier n*'ayant plus de facture et étant débiteur de la société, l'abonnement m'a été refusé. J'ai donc été contraint de me* brancher directement sur le disjoncteur de mon bailleur. Je devais faire comment ?*, ce n'est pas ma faute* ».

Il faut signaler par ailleurs que le pourcentage des abonnés officiels augmente au fil des années, ceci à cause de la chute du prix de l'abonnement et de celui de l'installation du compteur. Ces prix, jadis élevés, ne permettaient pas aux ménages pauvres de s'offrir un compteur personnel. Ce constat nous permet de nuancer le degré de sous-intégration ou de marginalité des quartiers à habitat précaire étudiés.

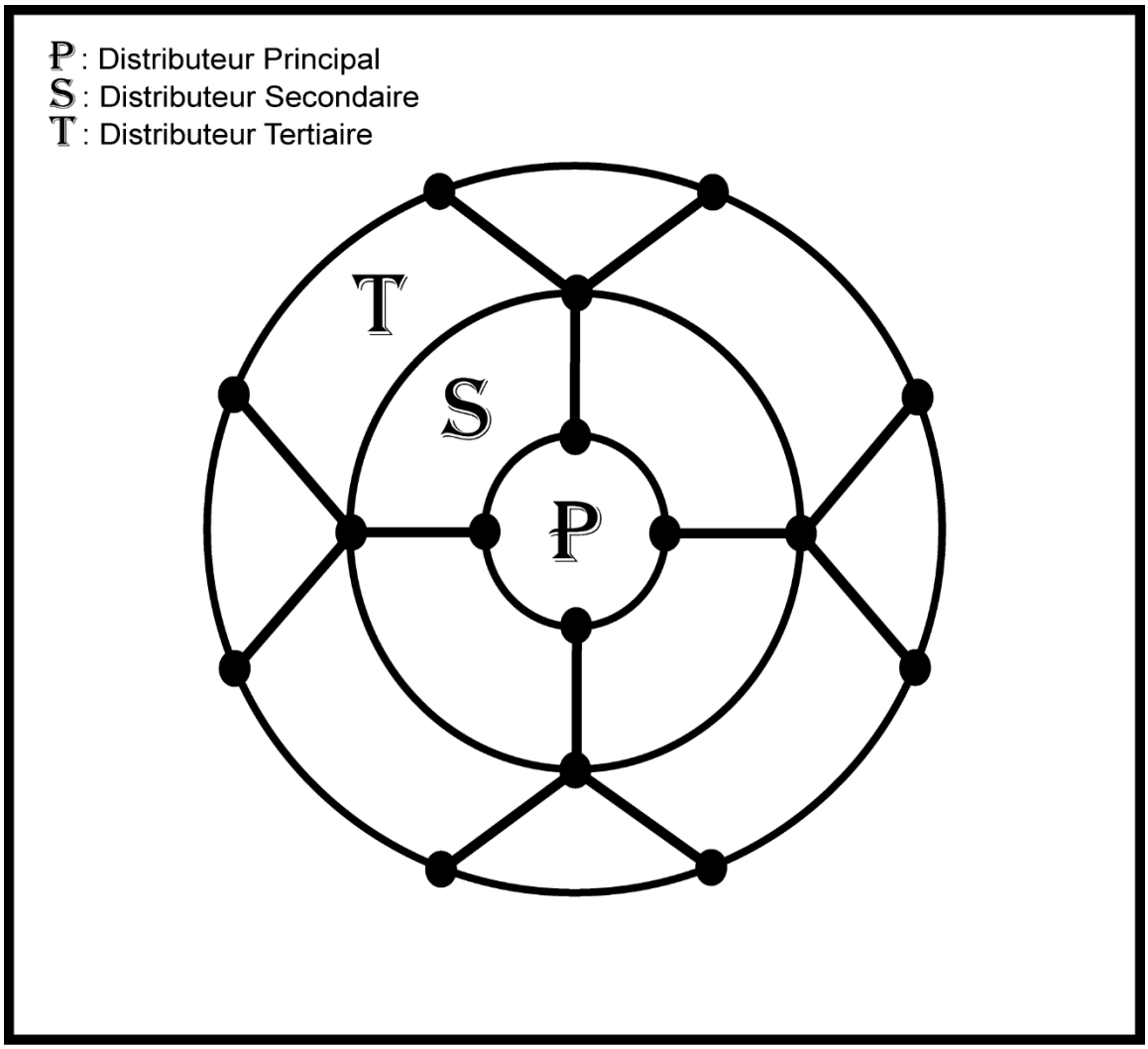


Figure 42 : Réseau de distribution de l'énergie électrique en toile dans les quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé
Source : Enquêtes de terrain, 2015

Photo 25 : Vue des câbles de distribution illégale de l'électricité à la Briqueterie
© Djatcheu, juin 2015

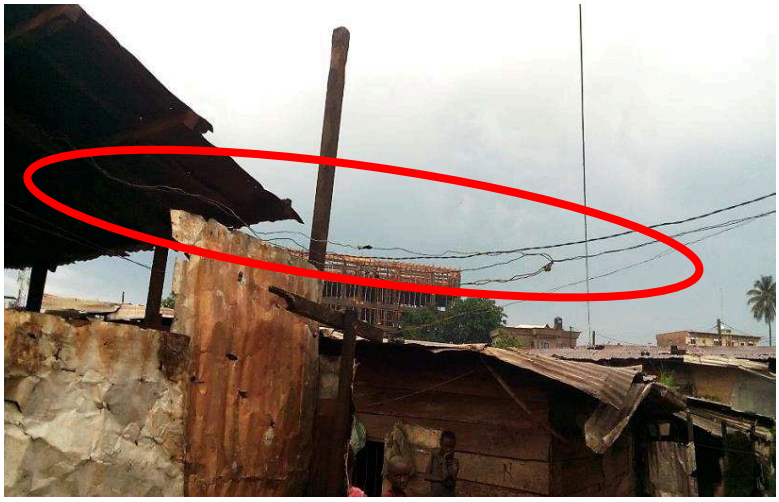


Photo 26 : Vue des câbles de distribution illégale de l'électricité à Elig-Edzoa
© Djatcheu, août 2015

L'extension d'un réseau électrique est assez facile à réaliser car il suffit de tirer des fils. Par contre, étendre un réseau d'eau est bien plus compliqué : il faut creuser une tranchée, installer des pompes si le relief est trop escarpé.

3.1.3 DES MODES PRÉCAIRES D'APPROVISIONNEMENT EN EAU DE BOISSON

L'eau, et surtout l'eau potable est indispensable à la vie de l'homme. Sa carence est l'un des problèmes les plus importants dans les villes tropicales des pays en voie de développement, bien qu'elles soient suffisamment arrosées. L'approvisionnement en eau potable mérite donc une attention toute particulière. L'absence ou la médiocrité du réseau d'eau participe au maintien des populations dans la plus grande précarité. Si l'écart dans l'approvisionnement en eau qui réside entre milieu rural et milieu urbain est grand, il peut l'être également au sein de la ville entre les quartiers.

Dans le cas des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé en général, l'approvisionnement en eau potable se fait par le réseau de la CDE[107] mais aussi par les modes complémentaires (petits réseaux, puits, sources, etc.). Le problème de la légitimité foncière constitue un obstacle au raccordement au réseau. Pour une grande majorité de la population de ces quartiers, l'eau provient du robinet de vente ou du voisin, mais il ne s'agit que de l'eau destinée à la boisson. Les modes d'approvisionnement sont complémentaires. Très rares sont ceux qui utilisent un seul mode. Même les familles raccordées à la CDE récupèrent l'eau de pluie ou prennent l'eau à la source ou au puits pour la lessive, la vaisselle et même la toilette. En effet, dans les quartiers enquêtés, plusieurs ménages se partagent le

[107] La CDE ou Camerounaise Des Eaux est une société de droits camerounais créée par un groupement d'entreprises marocaines. C'est une société d'économie mixte chargée de la production et de la distribution de l'eau potable en milieu urbain et périurbain, ainsi que de l'entretien des infrastructures et du traitement de l'eau.

même robinet. Tous ces paramètres font de l'approvisionnement et de la distribution de l'eau l'un des problèmes majeurs auxquels sont confrontés les habitants de ces quartiers de bas-fond et d'espaces pentus, renforçant ainsi leur contexte de marginalisation.

Les modes d'approvisionnement en eau dans les quartiers à habitat précaire étudiés varient suivant les disponibilités financières des ménages.

Quatre principaux modes s'y offrent aux ménages (tableau 16) :

- **Les ménages abonnés CDE** représentent 23 % de l'ensemble.
- **L'approvisionnement en sous-location** à partir d'un robinet appartenant à un particulier (47 %) (photo 27).
- **L'approvisionnement à la borne fontaine payante** de la CDE (25 %) où le seau de 10 litres d'eau revient à environ 15 ou 20 Francs CFA (photo 28).
- **L'approvisionnement aux sources et puits** (5 %) (photos 29 et 30).

Il est évident que la disponibilité de l'eau, et surtout l'eau potable est importante et rend la vie des ménages plus aisée. De manière générale, l'on pourrait penser que la faiblesse des branchements privés dans ces quartiers serait liée à une très grande densité des habitations. Or, nous pensons au contraire que cette densité constituerait un avantage dans la mesure où elle devrait inciter les entreprises de distribution de l'eau à développer de nouveaux réseaux. Par contre, les faibles densités allongent la longueur des réseaux et augmentent les coûts des investissements[108]. La véritable raison de la faiblesse des réseaux de branchement serait en fait liée en grande partie au coût du branchement qui reste très élevé par rapport aux revenus des ménages, malgré les prix promotionnels qui sont souvent lancés par la CDE[109]. De plus, certains ménages n'ont souvent pas les moyens de payer les factures mensuelles, les revenus étant le plus souvent quotidiens ou hebdomadaires. Il est plus facile de payer l'eau tous les jours ou tous les deux à trois jours au voisin, à la borne-fontaine, que de payer mensuellement à la CDE[110]. Il peut arriver qu'un habitant du quartier ne puisse pas

[108] Ces coûts pourraient être davantage élevés au niveau des quartiers situés sur les versants de collines escarpés qui sont complexes à équiper et parfois exigent des pompes.

[109] En 2015, la Banque Africaine de Développement a subventionné 14 000 branchements à hauteur de 1,4 milliards de FCFA (2 140 000 euros). Le coût des branchements est reparti en trois contributions : Le ménage bénéficiaire supporte 10 % du coût total TVA comprise, la BAD paye 90 % hors TVA et la Camwater 90 % du montant total de la TVA du branchement. En clair, le client ne déboursera que 10 000 FCFA si le branchement coûte par exemple 100 000 FCFA hormis la totalité des frais d'abonnement qui dépendent du diamètre du branchement. Si ce dernier est de 15 mm à titre d'exemple, l'abonné s'acquittera de 20 740 FCFA de caution et 4 919 FCFA de pose compteur, soit en somme 25 659 FCFA. Le branchement reviendra en ce moment à 36 000 FCFA, coût total pour ce cas particulier (Happi C., 2015).

[110] Le paiement mensuel de l'eau exige de faire des économies chaque mois pour pouvoir régler une facture. Par contre, les habitants des quartiers à habitat précaire, qui exercent pour la grande majorité des activités à

faire arriver les canalisations jusqu'à son domicile, surtout s'il est sur un terrain trop accidenté. Par ailleurs, il faut au préalable que les voisins donnent leur accord pour faire passer le tuyau d'approvisionnement faute de voirie.

Tableau 16 : Modes d'approvisionnement en eau de boisson des ménages des quartiers à habitat précaire étudiés

Types de quartier	Noms des quartiers	Modes d'éclairage domestique				Total des ménages enquêtés par quartier
		Abonnés CDE	Achat à un abonné CDE	Borne fontaine payante	Source et puits	
Quartiers centraux	Mvog-Ada	3	5	2	0	**10**
	Briquetterie-Mokolo	25	39	19	6	**89**
Effectif quartiers centraux		**28**	**44**	**21**	**6**	**99**
Pourcentage		**28**	**45**	**21**	**6**	**100**
Quartiers péricentraux	Nlongkak	19	20	11	0	**50**
	Etoa-Meki	35	82	38	1	**156**
	Elig-Edzoa	26	38	11	3	**78**
	Tongolo	13	24	16	0	**53**
	Messa-Carrière	18	44	38	3	**103**
	Ngoa-Ekélé	54	96	8	1	**159**
	Mfandena	37	74	34	1	**146**
	Melen	23	63	34	0	**120**
Effectif quartiers péricentraux		**225**	**441**	**190**	**9**	**865**
Pourcentage		**26**	**51**	**22**	**1**	**100**
Quartiers périphériques	Oyom-Abang	3	18	7	28	**56**
	Eba	5	20	56	14	**95**
Effectif quartiers périphériques		**8**	**38**	**63**	**42**	**151**
Pourcentage		**5**	**25**	**42**	**28**	**100**
Effectif total par modes d'approvisionnement		**261**	**523**	**274**	**57**	**1115**
Pourcentage sur le total des effectifs (%)		**23**	**47**	**25**	**5**	**100**

Source : Enquêtes de terrain, janvier-septembre 2015

On peut en outre, noter que la fréquentation des robinets des voisins reste de manière générale très courante, et son pourcentage (47 %) est plus élevé que celui des ménages qui se ravitaillent auprès des bornes fontaines (25 %). Les abonnés directs à la CDE sont beaucoup plus localisés au niveau des quartiers centraux avec 28 % des ménages enquêtés dans cette couronne, et 26 % dans la couronne des quartiers péricentraux. En effet, les quartiers Mvog-Ada et Briqueterie-Mokolo sont plus proches des services urbains que les autres quartiers étudiés. Ils sont traversés par le réseau primaire d'adduction de la CDE (figure 43). Mais il faut noter que ce réseau primaire se limite plus au niveau des interfluves concentrant les

rémunération journalière (commerce, manœuvre, couture, etc.), ont plus de facilité à gérer des charges journalières que mensuelles.

quartiers planifiés. Les quartiers périphériques par contre ont un taux très faible d'abonnés direct (5 %), pouvant s'expliquer par leur éloignement et par leur relief très accidenté (Oyom-Abang et Eba[111] sont des quartiers situés sur les versants de collines escarpés).

La concentration des branchements privés sur l'interfluve et à proximité des canalisations d'eau trouve ses origines dans le refus de la CDE d'investir dans les bas-fonds. En effet, d'après les informations que nous avons recueillies auprès des responsables de la société CDE, elle n'est pas prête à installer des canalisations dans certains secteurs des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé, non pas que ses clients potentiels ne soient pas solvables, mais ils peuvent être sujets aux "déguerpissements" et leurs installations enlevées avec le reste des habitations précaires. L'insécurité foncière pourrait aussi expliquer cette absence d'investissements de la CDE et s'annonce encore comme l'origine de la sous-intégration de ces quartiers. La seule manière d'obtenir un branchement privé est de consentir à payer les tuyauteries et les frais d'installation. Face à ces difficultés, 48 % les chefs de ménage enquêtés achètent de l'eau auprès des abonnés CDE.

Par ailleurs, dans les quartiers périphériques enquêtés, l'approvisionnement à travers les puits et les sources[112] est le fait de 28 % des ménages enquêtés dans cette couronne. Ceci est dû au fait que certains secteurs de ces quartiers sont si éloignés des principaux points d'approvisionnement que les habitants préfèrent ainsi consommer de l'eau des sources existantes.

[111] On verra dans le Chapitre 5 de notre thèse que le projet AQUA a quelque peu amélioré l'approvisionnement en eau des populations du quartier Eba, même si plusieurs ménages trainent encore le pas pour leur abonnement.
[112] On verra dans le Chapitre 6 les conséquences sanitaires de la consommation de ce type d'eau.

Photo 27 : Vue d'un robinet de distribution d'eau appartenant à un particulier à Briqueterie-Mokolo
© Djatcheu, juin 2015

Photo 28 : Vue d'une borne fontaine payante à Messa-Carrière

© Djatcheu, juin 2015

Photo 29 : Vue d'un puits dont l'entretien est mal assuré à Nlongkak
© Djatcheu, mars 2015

Photo 30 : Vue d'une source d'eau à Eba
© Djatcheu, août 2015

Si la qualité d'accès à l'eau potable est un facteur de salubrité publique, il faut dire que les quantités consommées sont toutes aussi déterminantes dans le maintien d'une hygiène

correcte du milieu. Seulement, la qualité de la desserte détermine en grande partie les niveaux de consommation en eau potable. Les quantités que consomment les ménages qui disposent d'eau dans le logement expliquent les meilleures conditions d'hygiène dans ces familles par rapport à celles qui s'approvisionnent par les bornes fontaines. Ainsi, les disparités socio-spatiales d'accès à l'eau potable sont énormes et traduisent les écarts sociaux et spatiaux (Dorier-Apprill, 2006).

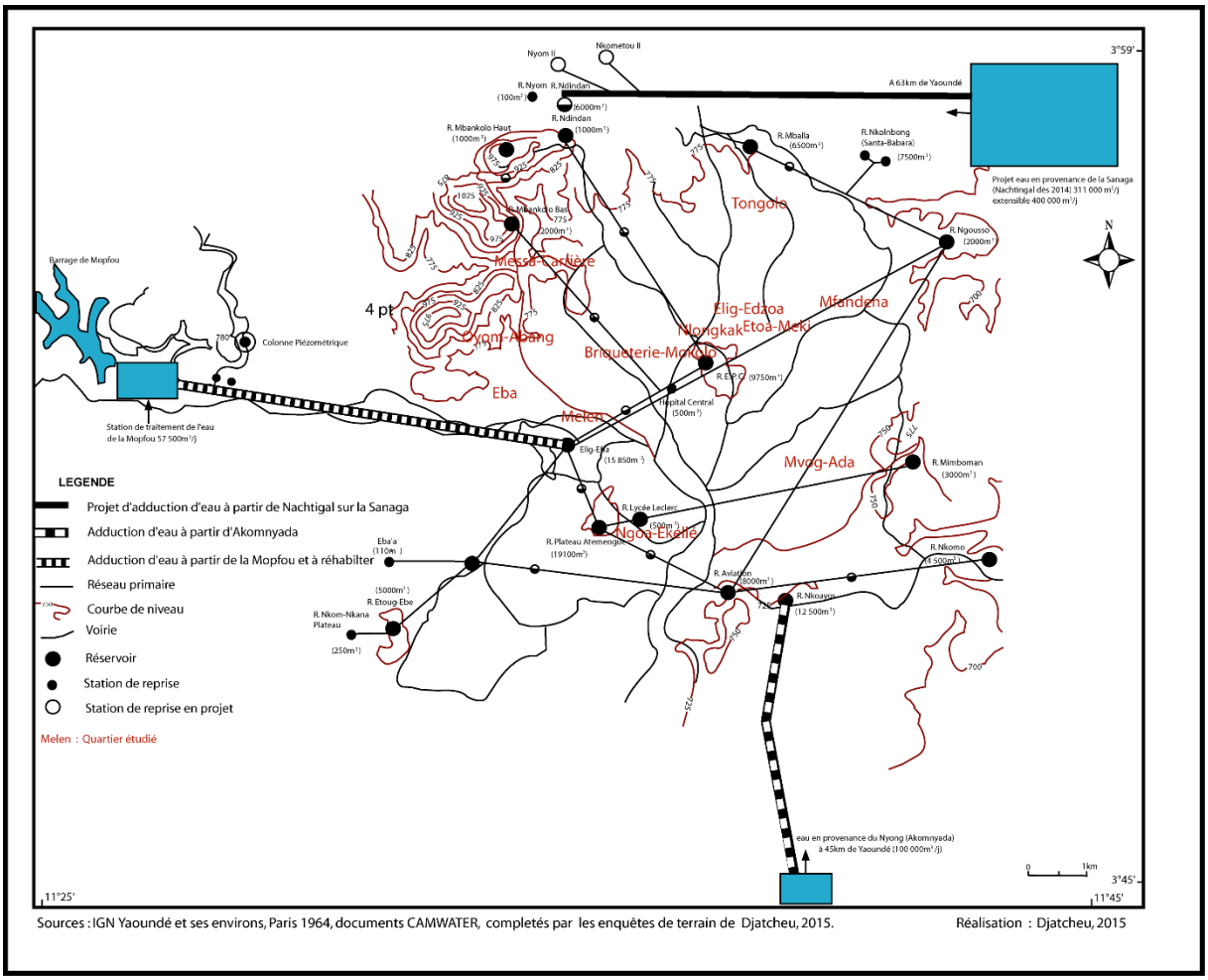


Figure 43 : Adduction et distribution de l'eau à Yaoundé à partir de la Mefou, du Nyong et de la Sanaga

Une observation attentive de la figure 43 nous permet de déduire que le réseau de distribution de l'eau est moins dense dans les quartiers à habitat précaire localisés sur les versants de collines escarpées au nord-ouest de la ville, et n'est non plus très dense dans ceux localisés dans les fonds de vallées marécageuses. Lorsque ce réseau traverse les quartiers à habitat précaire en général, il alimente plus les secteurs localisés sur les interfluves où se trouve l'habitat planifié.

Cette situation délétère que connaissent les quartiers à habitat précaire étudiés est accentuée par des dangers liés au milieu physique.

3.2 LES DANGERS LIÉS AUX CONTRAINTES DU SITE

Les quartiers à habitat précaire étudiés de la ville de Yaoundé en se développant sur les pentes fortes rocailleuses et les bas-fonds marécageux sont soumis aux risques d'érosion, d'éboulement de blocs rocheux, de glissements de terrain et d'inondation.

3.2.1 L'ÉROSION

Au Cameroun, le phénomène de l'érosion est particulièrement marqué dans les grandes villes, notamment les quartiers à habitat précaire peu aménagés et non entretenus. Yaoundé, ville aux sept collines, située dans la zone de la forêt équatoriale, réunit des conditions morphoclimatiques favorables à une érosion rapide. En effet, les précipitations[113], que ce soient de par leur intensité ou leur durée plus ou moins longue en milieu équatorial, sont le principal facteur naturel de l'érosion. Il faut également signaler que la morphologie du site de la ville en constitue un autre facteur. Il s'agit en fait d'un site aux versants généralement convexes. Quelques secteurs concaves ou convexo-concaves se rencontrent surtout dans les amphithéâtres de têtes de vallées. Les glissements de terrains sont liés à des ravinements ou à des soutirages suivis d'effondrements. Une telle morphologie joue un grand rôle dans la susceptibilité du site vis-à-vis de l'érosion. Par ailleurs, la morphologie des vallées est telle que les cours d'eau ne peuvent plus creuser en profondeur. Là où la rivière coule sur des formations meubles, la pente est presque nulle ; les capacités d'incision du cours d'eau sont annihilées. Là où la pente est forte, le fond est rocheux et la vallée se prête beaucoup plus à une érosion latérale.

L'érosion est également due à l'extension urbaine amorcée à l'époque coloniale, et qui s'est accrue après l'indépendance, s'accompagnant d'une augmentation rapide de la population. Cette forte poussée démographique conduit à l'occupation anarchique notamment des zones jadis jugées non-aedificandi comme la plupart des collines de Yaoundé (Tchotsoua, 1993), élargissant ainsi le domaine d'action des éléments du climat. Généralement, les déblaiements sont effectués sans aucune précaution, la terre ainsi ameublie étant laissée à la merci du ruissellement. D'importantes rigoles qui impriment aux talus de dépôt l'aspect de roubines se forment. Souvent, ces talus cèdent et s'écroulent sur les maisons situées en

[113] Voir histogramme des précipitations de la ville de Yaoundé au titre 3.2.3

contrebas, faisant parfois des victimes comme au quartier Oyom-Abang à Yaoundé le 25 septembre 1990[114].

La croissance de l'habitat en elle-même constitue déjà un processus d'érosion accélérée[115]. À long terme, avec la collecte et l'évacuation de plus en plus abondantes des eaux par les toits, des profondes échancrures se creusent entre les maisons. Certaines, en évoluant latéralement, "déchaussent" les murs et provoquent leur écroulement ou contournent et affouillent les ouvrages de franchissement ou de canalisation.

Dans les quartiers situés sur les versants, la mise en place des populations a exacerbé l'érosion anthropique. D'après Assongmo (2002), « les quartiers comme Messa-Carrière où les valeurs des pentes dépassent 20 %, les cases, précaires et déjà sans fondations, sont déchaussées et les murs souvent disloqués et fendillés ». Dans d'autres quartiers comme la Briqueterie, Tchotsoua (1991), dénombrait déjà 29 entailles importantes (rigoles et ravines), dont 8 avait atteint selon lui le stade critique. Au moment de ses enquêtes, ces entailles avaient déjà détruit 10 cases et en menaçaient sérieusement 450 autres cases.

3.2.2 LES MOUVEMENTS DE MASSE SUR LES VERSANTS

3.2.2.1 Les glissements de terrain

Les glissements de terrain sont des descentes massives et relativement rapides des matériaux le long d'un versant. Ils impliquent des arrachements suivis de déplacements de masses de terre sur des distances plus ou moins longues. La vitesse et le volume de la masse font souvent de certains de ces mouvements, des phénomènes spectaculaires voire catastrophiques. Parmi les glissements de terrain observés à Yaoundé, celui de Nkolbikok[116] est le plus à craindre. En effet, Nkolbikok est une colline cuirassée, localisée dans la zone péricentrale ouest de la ville de Yaoundé, et sur laquelle s'est développé un quartier qui porte son nom. Les pentes de cette colline sont comprises entre 10 et 20 %. Le glissement de terrain sur cette colline a débuté en 1978, suite aux travaux de réfection de l'ancienne route de Douala. En effet, un talus de 650 m de long a été réalisé au pied de ce versant convexo-concave, et présentait cette année-là un faible écoulement, situation qui d'après Bopda (1985) aurait pu attirer l'attention des pouvoirs urbains. Malheureusement, au cours de la saison pluvieuse, les altérites se sont saturées davantage, favorisant ainsi l'amorce d'un mouvement de terrain (Assongmo, 2002). En 1985, il a connu une évolution rapide qui s'est soldée par un

[114] Cameroon Tribune**,** Violence inhabituelle des pluies ; 8 morts à Yaoundé, n° 4730 du Jeudi 27 Septembre 1990.
[115] Confère chapitre 2 (titre 2.5.2) sur la préparation du terrain par les acteurs avant l'édification des maisons.
[116] Nkolbikok est un quartier situé sur un versant abrupt, proche du quartier Oyom-Abang que nous étudions.

décrochement de 2 m au niveau de la couronne et par la destruction de 24 maisons (Tchotsoua, 1997). Jusqu'à présent, le front de ce glissement ne cesse de gonfler. Ce qui présume d'une descente brutale future dès que les forces actuelles de freinage auront cédé. L'épisode rapide de 1985 a provoqué le départ d'un bon nombre d'habitants de ce site à haut risque. Mais, du fait de la stabilisation apparente, ils sont revenus et ont reconstruit leurs maisons sans que les autorités de la Communauté Urbaine ne réagissent. Plus de 400 personnes occupent actuellement ce site à haut risque. Les coulées de boue y sont également présentes. Les quartiers à habitat précaire étudiés tels qu'Oyom-Abang et Messa-Carrière et Eba, situés sur des fortes pentes et proches du quartier Nkolbikok, ne sont pas exempts de ces risques (photo 31).

Photo 31 : Vue des maisons exposées à des risques de glissement de terrain à Eba
© Djatcheu, août 2015

3.2.2.2 Les éboulements

Les éboulements sont des descentes brutales de blocs rocheux. Depuis 1986, l'attention ne cesse d'être attirée sur les éboulements qui affectent les collines bordant la ville de Yaoundé à l'ouest et au nord-ouest (zones où se trouvent les quartiers Messa-Carrière, Oyom-Abang et Eba). En effet, des blocs de plusieurs tonnes se détachent de ces mornes, roulent sur les versants en ravageant tout sur leur passage. Ces blocs n'ont pas encore causé de catastrophe grâce aux gros arbres qui les ont souvent stoppés. Mais, avec le déboisement

effréné que ce massif est en train de connaître, on risque de déplorer bientôt des pertes matérielles et humaines importantes car, il existe encore sur les versants de ces mornes, 34 blocs de gneiss migmatitiques d'au moins 2,5 m de grand axe, 1,75 m de petit axe et 1,5 m d'épaisseur qui peuvent descendre d'un moment à l'autre (Tchotsoua, 1994 et 1997).

3.2.2.3 Les coulées boueuses

Les coulées boueuses sont des descentes sur les versants, des matériaux ramollis par l'augmentation de leur teneur en eau. La vitesse d'une coulée dépend de sa densité et de sa viscosité. Quand elle est très visqueuse, elle peut « *progresser à la manière d'une coulée de* laves fluides » (Tricart, 1977). Forte densité et viscosité élevée donnent un grand pouvoir d'arrachement et de destruction aux coulées boueuses. Elles peuvent basculer d'énormes blocs rocheux et détruire des maisons. Une coulée de boue correspond au dépassement de la limite de liquidité dans le sol. Elle induit une loupe d'arrachement en amont et une coulée en aval. Les coulées boueuses sont, paradoxalement, fréquentes dans la ville de Yaoundé (photo 32). C'est par exemple le cas de celle d'Oyom-Abang. Déjà en 1996, Tchotsoua nous faisait part de son entretien avec le propriétaire d'une maison détruite : « *D'après les informations* recueillies auprès du propriétaire de la maison détr*uite, c'*est vers la fin de la pluie que certaines parties du flanc sud des altérites mêlées d'immondices ont cédé sous forme de coulées boueuses emportant, sur leur passage, des pieds de bananiers et de marguerites ». L'une des coulées citée par cet auteur a enseveli la maison avec 5 de ses occupants ; l'autre a étendu ses produits jusqu'à 100 m au-delà, dans la vallée de l'Abiergue sud. Ce qui témoigne de la puissance de ces coulées boueuses dans lesquelles on reconnaît des tessons de bouteilles, des morceaux de quartz, de cuirasse, des débris de plastiques. Ce phénomène, qui n'est pas unique dans le secteur, semble être le résultat de la combinaison de plusieurs facteurs dont celui d'origine humaine reste le plus dominant.

Sur la photo 32, nous pouvons apercevoir une descente dense de matériaux ramollis et rendus plastiques à cause de la teneur en eau. Au moment où cela se produisait, les habitants de la maison étaient en plein sommeil, puisqu'il était environ 2 heures du matin. Plusieurs objets de la maison se sont retrouvés à l'extérieur, et en pleine pluie, les habitants se sont lancés dans la récupération de leurs effets. Quel dommage !

Photo 32 : Mouvement de masse ayant affecté les fondations d'une maison construite sur un flanc de colline escarpé à Nlongkak
© Djatcheu, janvier 2015

Au total, ce phénomène est dû à la combinaison des facteurs physiques et anthropiques. Il traduit une rupture de l'équilibre homme/milieu résultant de l'autoconstruction irrégulière, et démontre, une fois encore à travers cette violence naturelle (coulée boueuse), la précarité de certains écosystèmes qui sont fragiles et bousculés. On peut donc dire que ce phénomène n'est que la suite logique de processus mis en place progressivement au cours des années. Plusieurs constructions des quartiers à habitat précaire comme Etoa-Meki, Ngoa-Ekéllé, Messa-Carrière, etc., ne sont pas exempts des situations pareilles. Dans le tableau 17, Tchotsoua, nous fait une synthèse des facteurs explicatifs des catastrophes liées aux coulées boueuses.

Tableau 17 : Synthèse des facteurs explicatifs des catastrophes (coulées boueuses)

Facteurs physiques	**Facteurs humains**
Pente forte	Décharge des déchets urbains
Hétérogénéité des horizons pédologiques	Rue bitumée sans rigoles et sans caniveaux
Variation importante du degré de perméabilité suivant les horizons pédologiques	Ruelles parallèles à la pente débouchant sur le sommet des immondices
Absence d'une couverture végétale protectrice	Urbanisation sans aménagement adéquat du haut de versant
Nappe phréatique sub-affleurante	Déblaiement du sommet des immondices et transformation en terrain de jeux
Fortes précipitations	Constructions imprudentes réalisées au pied d'un site instable

Source : Tchotsoua, 1994

Au total, les accidents urbains liés aux coulées boueuses à Yaoundé ne sont qu'une suite logique de plusieurs processus mis en place progressivement au cours des années. Ils témoignent d'un épisode dans l'évolution morphologique accélérée par les caractéristiques du site de la ville de Yaoundé. Ils sont la conséquence meurtrière d'un milieu surexploité sans aménagements adéquats. Autant l'incivisme des victimes peut être mis en cause, autant la responsabilité de la Municipalité reste engagée pour n'avoir pas assumé efficacement sa tâche de protection des sites à haut risque de la ville.

3.2.3 LES İNONDATİONS

Yaoundé est bâtie sur un site de collines[117] qui se résume en un plateau disséqué, divisé en de nombreux éléments (lobes et lanières, des vallées en berceau et larges), s'abaissant légèrement du Nord vers le Sud (Abah M., 1974). La présence des surfaces élevées et des dépressions favorise le ruissellement et la stagnation des eaux dans les bas-fonds. Les bas-fonds assurent généralement un écoulement lent des effluents au point de favoriser la stagnation des eaux qui créent les marécages. En période de crues, les eaux débordent le lit mineur pour envahir l'ensemble des bas-fonds. C'est le cas des bas-fonds de la ville de Yaoundé. En effet, ces zones sont de plus en plus le théâtre d'inondations dont les conséquences sont parfois catastrophiques tant pour l'environnement urbain que pour les populations qui en sont victimes. Ces inondations affectent surtout les « élobi » et autres zones basses mal drainées de l'agglomération. En effet, de par leurs caractéristiques pédologiques et topographiques, les bas-fonds de cette ville constituent un environnement favorable aux inondations, notamment lors de la saison des pluies.

À Yaoundé en général, il pleut presque tous les mois de l'année. Les crues les plus spectaculaires ont lieu en septembre et en octobre (fig. 44). Le phénomène d'inondation d'origine naturelle est amplifié de manière considérable par « l'anthropisation » anarchique et la poldérisation des bas-fonds (photos 33 et 34) orchestrées par les différents intervenants et aménageurs de tout bord (fig. 45). L'occupation intense du sol entraîne la suppression du couvert végétal qui devrait faciliter l'infiltration des eaux. Elle provoque ainsi un ruissellement plus rapide des eaux vers les bas-fonds. L'occupation anarchique des fonds de vallée par les populations facilite ainsi les inondations dans les quartiers Elig-Edzoa, Melen, Tongolo et Etoa-Meki. En effet, l'acquisition "facile" des terrains y a poussé les populations à s'y installer massivement tout en ignorant les dangers auxquels elles s'exposaient.

[117] Voir figure au Chapitre 1, figures 7 et 8.

Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jn	Jt	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc	Année
Préc. (mm)	20	45	125	170	200	155	75	115	230	295	95	20	1540

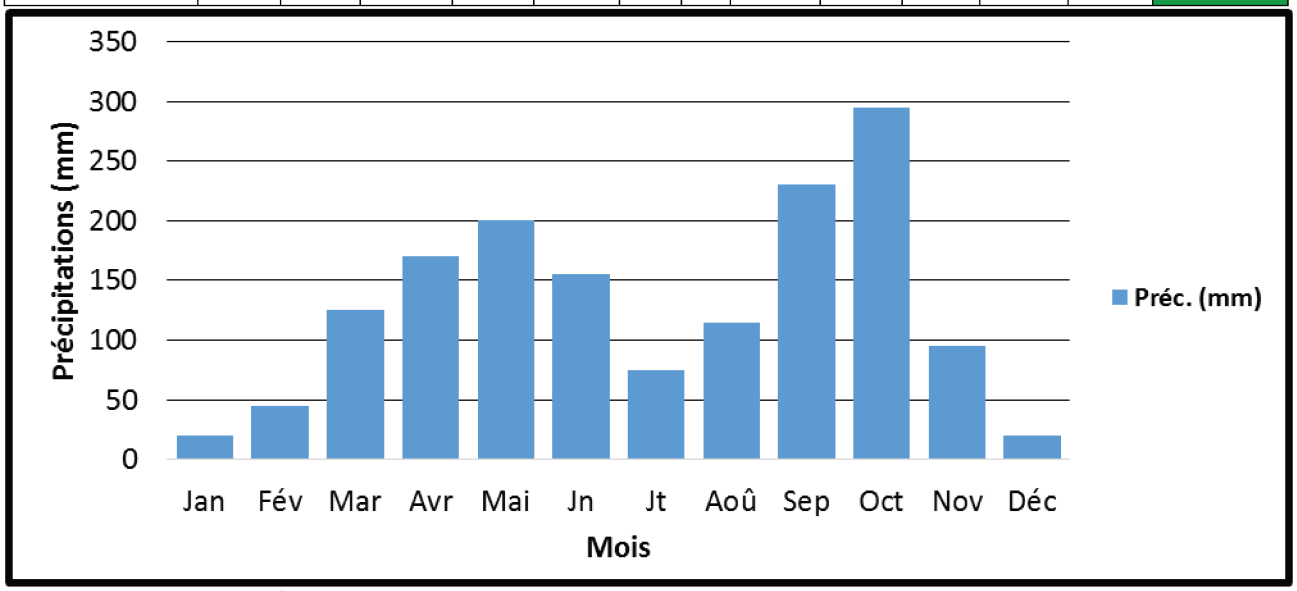


Figure 44 : Évaluation des précipitations à Yaoundé pour la période 2006-2016
Source : Station météorologique de Yaoundé (2017)

Photo 33 : Vue de l'occupation totale et complète d'un bas-fond de Melen
© Djatcheu, juin 2015

Photo 34 : Vue de l'occupation totale et complète d'un bas-fond de Ngoa-Ekéllé
© Djatcheu, avril 2015

Les populations y construisent des habitations anarchiques, compactes, désordonnées, réduisant parfois les lits majeurs des cours d'eau, tout en ignorant les règles d'urbanisme en matière d'assainissement. La construction des maisons d'habitation a donc diminué la largeur du lit et expose les riverains aux inondations. L'augmentation des surfaces imperméables

limite la part de précipitation que le sol aurait absorbé par rétention, et amplifie de ce fait le volume d'eau que reçoivent les bas-fonds[118].

L'encombrement des bas-fonds du fait des dépôts des déchets solides (ordures ménagères, bouteilles, plastiques, carcasses des véhicules, etc.) dans les rivières existantes, est une autre cause majeure de ces inondations dans les quartiers à habitat précaire étudiés (photos 35 et 36). Les effets dévastateurs qui pourraient leur être liés sont très nombreux et nous pouvons citer entre autres l'accroissement des maladies surtout hydriques[119], les éboulements, etc.

Photo 35 : Vue d'un cours d'eau encombré par les déchets solides à Nlongkak
© Djatcheu, mars 2015

Photo 36 : Vue d'un cours d'eau encombré par les déchets solides à la Briqueterie
© Djatcheu, juillet 2015

[118] Voir chapitre 2 au point 2.5.2 portant sur la préparation du terrain par les acteurs avant l'édification des maisons.
[119] Voir titre 3.3.2 sur la santé des populations des quartiers à habitat précaire étudiés.

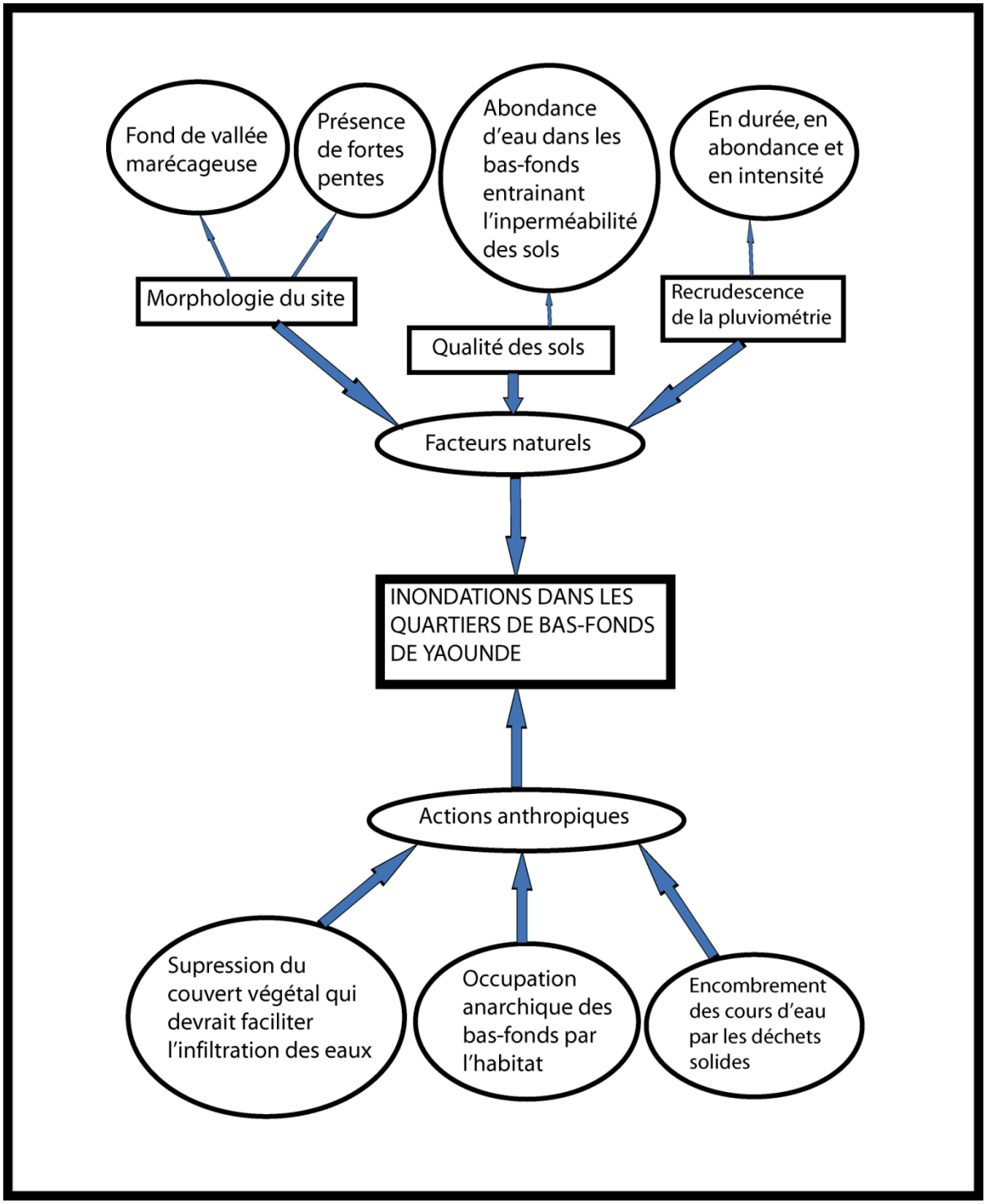


Figure 45 : Schéma simplifié des causes des inondations à Yaoundé
Source : Enquêtes de terrain, Djatcheu, 2015

Au fur et à mesure que les versants sont urbanisés, et pour la plupart sans aménagements adéquats, la fréquence des inondations catastrophiques devient plus importante. Au cours de nos enquêtes, les habitants des quartiers de bas-fonds (Briqueterie-Mokolo, Melen, Elig-Edzoa (photo 37), Tongolo, etc.) ont, pour la majorité, révélé qu'avant

1985, il y avait au maximum 3 inondations par an dans leur quartier ; mais depuis 1990, presque chaque averse provoque une montée des eaux. À cet effet, nous avons recueilli le témoignage de l'Acteur n°20, habitant du quartier Elig-Edzoa, menuisier et âgé de 63 ans qui affirme ceci :

> « *J'ai acheté mon terrain en 1979, et après avoir aménagé ce terrain, j'ai* construit *ma maison. Lors des pluies j'avais moins de souci qu'aujourd'hui, car je m'attendais à deux inondations par an. Mais aujourd'hui, je fais sortir l'eau de mon domicile après chaque pluie intense. J'ai surmonté ma* maison par des poteaux en béton et des chevrons, fabriqué des étagères *dans ma maison, et je m'arrange toujours à ce qu'au moins une personne* reste à la maison pendant les saisons des pluies. Lorsque la pluie commence cette personne est chargée de placer toutes les choses importantes sur les étagères. Ainsi, je limite les dégâts, et je peux supporter cette situation ».

En général, les populations de certains quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé, notamment de bas-fonds, passent environ sept mois de l'année à camper dans la boue et l'eau. En saisons des pluies, les habitants des zones inondables regagnent leur domicile sur des passerelles de fortune et des planches[120] enjambant les rivières et les espaces environnants tout aussi impraticables. À chaque pluie, ces passerelles se trouvent immergées, de larges étangs se forment et pénètrent dans les maisons endommageant le bâti et le mobilier, emportant de la vaisselle, les vêtements, etc. D'après les traces du niveau des crues inscrites sur les murs et aux dires des habitants, le niveau de l'eau peut atteindre plus d'un mètre pendant les plus fortes pluies. Les affaires les plus précieuses sont "perchées" à l'abri de l'eau, les enfants sont les premiers évacués et placés par les parents dans les zones non inondées. La situation est telle qu'il est possible après la pluie, de mettre une pirogue à l'eau et de faire un peu de « tourisme » ou de « pêche », sauf qu'ici ce sont des effets personnels que l'on pêche lorsque les eaux n'ont pas tout emporté.

Dans les vallées, les eaux de ruissellement ensevelissent les habitations avec les produits d'érosion des versants. C'est le cas dans les quartiers Mvog-Ada, Melen, Briqueterie, Ngoa-Ekéllé à Yaoundé. Les eaux de ruissellement sont aussi responsables des inondations parfois catastrophiques.

[120] Voir au Chapitre 5 les techniques de fortune employées par les populations pour faire face aux dangers dont les inondations (photo 88 a&b).

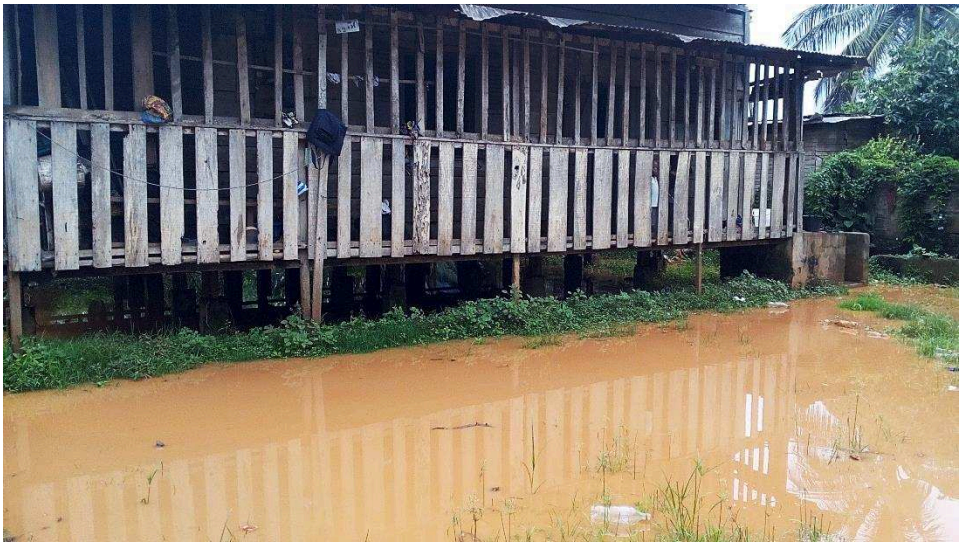


Photo 37 : Vue d'une maison d'habitation isolée par l'inondation à Elig-Edzoa
© Djatcheu, octobre 2015

La figure 45 nous montre en fait que le problème des inondations à Yaoundé est plus une conséquence de l'urbanisation anarchique des bassins versants et des pentes très faibles des lits des cours d'eau en aval que provenant de l'augmentation des précipitations dans les dernières années. Dans le tableau 18, nous faisons une synthèse des différents risques géomorphologiques et hydrologiques par quartiers à habitat précaire étudiés.

Tableau 18 : Synthèse des niveaux de risque lié aux contraintes du site par quartier à habitat précaire étudié

Situation topographique	**Noms des quartiers**	**Types de risque**	
		Mouvement de masse (glissement de terrain, éboulement et coulées boueuses)	**Inondation**
Bas-fonds	Mvog-Ada	Faible	Élevé
	Briquetterie-Mokolo	Faible	Élevé
	Nlongkak	Moyen	Moyen
	Melen	Faible	Moyen
	Elig-Edzoa	Faible	Élevé
	Tongolo	Faible	Élevé
Bas-fonds et versant escarpé	Ngoa-Ekélé	Moyen	Moyen
	Mfandena	Faible	Élevé
	Etoa-Meki	Faible	Faible
Versant escarpé	Messa-Carrière	Élevé	Faible
	Oyom-Abang	Élevé	Faible
	Eba	Élevé	Faible

Source : Enquêtes de terrain, 2015

3.3 LES DANGERS SANİTAİRES : POLLUTİON ET İNSALUBRİTÉ

Un processus d'urbanisation rapide et non planifié s'accompagne en général de problèmes récurrents de salubrité liés à une accumulation rapide de déchets dans les espaces urbains (Lieberherr-Gardiol, 1998). En effet, la médiocrité et la précarité de la gestion des déchets constituent un des caractères principaux de la sous-intégration des quartiers à habitat précaire, où en plus de l'absence ou de l'insuffisance de réseaux de collecte, les producteurs de déchets sont trop nombreux par rapport à l'espace dont ils disposent.

3.3.1 L'ÉVACUATİON DES DÉCHETS : UN PROBLÈME SAİLLANT

Depuis le regroupement des sociétés humaines dans les villes, les activités quotidiennes ont été sources de rejets des déchets. Qu'il s'agisse des produits issus des activités ménagères, des restes d'aliments consommés, des excréments humains, la ville a toujours cherché à gérer sa production des déchets solides et liquides. Un déchet est un résidu de matières, récupérables ou non, laissés à la suite d'une opération de fabrication ou de consommation (Merlin P. et Choay F., 2010). On distingue les déchets ménagers (ordures ménagères), les déchets encombrants (appareils ménagers hors usage, automobiles hors service, etc.), les déchets industriels, les déchets d'agriculture, les déchets liquides, constitués de l'ensemble des eaux usées issues d'une utilisation domestique. Nous traiterons dans le cadre de cette thèse des ordures ménagères et des déchets liquides (eaux usées et excrétas).

3.3.1.1 Les ordures ménagères

Le développement accéléré et incontrôlé des villes africaines a entraîné une prolifération des systèmes autonomes de gestion des ordures ménagères dans les différents quartiers. En effet, l'accumulation d'immondices dans les villes d'Afrique se justifie selon Onibokun et Al. (2002) par les changements sociaux et économiques qu'ont subis la plupart des villes africaines depuis les années 1960. En effet, le bouleversement des modes de vie et le développement d'activités consommatrices liées à l'économie urbaine informelle ont engendré une hausse considérable de la production de déchets qui a eu des répercussions inquiétantes sur la salubrité publique (Tonon, 1987).

Tout comme l'assainissement, l'évacuation des ordures ménagères constitue une question épineuse pour les ménages des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé, surtout en termes d'accès à des services de collecte de qualité. Ainsi, l'évacuation des ordures ménagères dans cette ville est une question à géométrie variable. À côté du circuit officiel, les ménages développent une multitude de recours pour pallier les insuffisances du dispositif

organisationnel. On considère comme ordure ménagère « les déchets collectés qui résultent de l'activité domestique des ménages » (Dorier-Apprill E., 2006). Ainsi, par le balayage à l'intérieur comme à l'extérieur des concessions, et l'accumulation des déchets dans des récipients (corbeille, demi fût, bassine, seau, sac, caisse, etc.) placés généralement près de la porte, les ménages se situent à la base du processus d'évacuation. Les caractéristiques des ordures ménagères, largement dépendantes du niveau socio-économique, peuvent cependant subir à certaines occasions des transformations liées à l'exercice d'activités spécifiques dans le cadre domestique.

La production des déchets ménagers dans la ville de Yaoundé varie entre 0,5 et 0,8 kg/ habitant/jour selon le standing de l'habitat, avec une moyenne de 0,62 kg/habitant/jour, ce qui correspond à une production totale de 1920 tonnes par jour en 2016 (Ngnikam E. et Al., 2017). Avec une production journalière de 0,5 kg/habitant/jour, la plus faible production[121], les ménages des quartiers à habitat précaire ont de la peine à s'en débarrasser.

En effet, d'après nos enquêtes de terrain, 85 % des ménages enquêtés ont des modes précaires d'évacuation des ordures ménagères (tableau 19). Cependant, une différence réside entre d'une part les quartiers centraux et péricentraux, et d'autre part les quartiers périphériques. En effet, dans les quartiers centraux et péricentraux, les bacs à ordure sont généralement entreposés le long les voies secondaires. Par contre, dans les quartiers périphériques, on les retrouve plus au niveau des voies principales. Le taux de collecte des ordures ménagères y est donc faible, poussant parfois les habitants à jeter leurs ordures sur des terrains vagues. Il est à noter que 26 % des ménages enquêtés déversent leurs ordures ménagères dans les décharges désordonnées. Ces décharges correspondent généralement à des terrains vagues comme on peut l'apercevoir sur les photos 38 et 39. Dans les quartiers périphériques de la ville, 47 % des ménages enquêtés jettent leurs ordures dans ce genre de décharges. Ce pourcentage élevé s'explique par le fait que les distances à parcourir pour jeter les ordures dans les camions ou dans les bacs sont parfois très longues pour ces ménages.

Une autre proportion très importante des ménages enquêtés, soit 44 % de notre échantillon, déversent leurs ordures ménagères dans les ruisseaux qui traversent le quartier. Ce pourcentage est encore plus élevé pour les ménages vivant dans les bas-fonds des quartiers centraux et péricentraux, mieux encore dans les lits des ruisseaux qui traversent leurs quartiers. Ces ruisseaux ont été transformés en fosses d'ordures qui sont transportées par les

[121] Les quartiers à habitat de haut standing ont la production spécifique la plus élevée, de l'ordre de 0,8 kg/hab./jour en moyenne ; et les quartiers de moyen standing, une moyenne de 0,6 kg/hab./jour (Ngnikam et Al., 2017).

eaux de pluies pendant la saison pluvieuse, et stagnent sur place en saison sèche (photos 40 et 41). Les matières solides déversées dans ces eaux vont entraîner une amplification des inondations lors des pluies dans les quartiers de bas-fonds étudiés comme Elig-Edzoa, Tongolo et Melen. Cette proportion est nulle dans les quartiers périphériques tout simplement parce qu'ils sont localisés sur les versants escarpés, et donc assez loin des fonds de vallées marécageuses.

Tableau 19 : Modes d'évacuation des ordures par les ménages enquêtés dans les quartiers à habitat précaire étudiés

Mode d'évacuation des ordures ménagères	**Quartiers centraux**		**Quartiers péricentraux**		**Quartiers périphériques**		**Effectif total par mode d'évacuation des ordures ménagères**	**Pourcentage sur le total des effectifs (%)**
	Effectifs	**(%)**	**Effectifs**	**(%)**	**Effectifs**	**(%)**		
Décharges désordonnées	8	10	232	25	50	47	**290**	**26**
Cours d'eau	37	45	454	49	00	00	**491**	**44**
Brûlage	5	6	111	12	18	17	**134**	**12**
Camion de collecte	20	24	65	7	4	4	**89**	**8**
Bacs à ordures	11	14	56	6	11	10	**78**	**7**
N'importe où	1	1	9	1	23	22	**33**	**3**
Total des ménages enquêtés par typologie des quartiers	**82**	**100**	**927**	**100**	**106**	**100**	**1115**	**100**

Source : Enquêtes de terrain janvier-septembre 2015

Photo 38 : Vue des ordures ménagères déversées sur un terrain vague à Oyom-Abang
© Djatcheu, mai 2015

Photo 39 : Vue des ordures ménagères déversées sur un terrain vague à Etoa-Meki
© Djatcheu, mars 2015

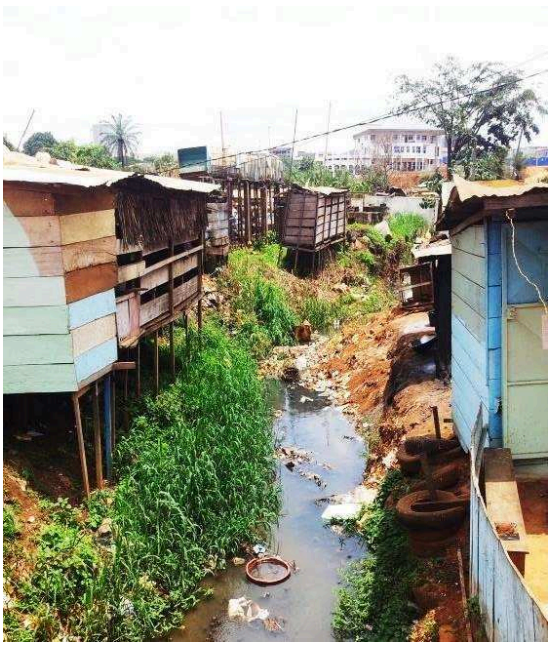


Photo 40 : Vue d'un cours d'eau encombré par les déchets solides à Tongolo

© Djatcheu, juillet 2015

Photo 41 : Vue d'un cours d'eau encombré par les déchets solides à Melen

© Djatcheu, mai 2015

Par ailleurs, 7 % des ménages de notre échantillon jettent leurs ordures ménagères dans un bac à ordures (sorte de benne) appartenant à la société de collecte et de ramassage des ordures ménagères HYSACAM (photos 42 et 43). Dans les quartiers centraux, l'effectif des ménages qui vident leurs ordures ménagères dans un bac est plus important que dans les autres types de quartiers, pour la simple raison que dans les quartiers centraux, les bacs à ordures sont situés en moyenne à 200 m des maisons d'habitation. Dans les quartiers périphériques par contre, le nombre de bacs à ordures est insuffisant et la distance à parcourir pour les atteindre est assez grande (plus d'un kilomètre à Oyom-Abang). Les bacs, le plus souvent remplis au point de déborder, ne sont pas adaptés pour certains quartiers, et ne sont vidés parfois que trop rarement par les camions de collecte de la société HYSACAM (photos 44 et 45). À ce groupe, nous rattachons les ménages qui jettent leurs ordures soit dans les camions de la même société, soit dans les véhicules de collecte des associations ou des ONG œuvrant dans l'assainissement des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé (8 %). Les ordures sont au préalable mises dans des poubelles, et le type le plus répandu est sans conteste un vieux seau dont la contenance varie entre 10 et 20 litres (photos 46 et 47). Ces récipients à ordures sont vidés par les enfants. À Briquetterie-Mokolo par exemple, nous avons recueilli le témoignage de l'Acteur n°21, menuisier, âgé de 51 ans, qui déclare que :

« Le camion *d'HYSACAM passe dans le quartier chaque mercredi et samedi. Lorsque mes enfants sont là, ils se chargent d'acheminer le seau à* ordures vers le camion. Parfois lorsque le seau se remplit avant le passage du camion, on entasse les ordures quelque part là-haut (terrain vague) ».

Photo 42 : Vue d'un bac à ordures sur la rue principale du quartier Oyom-Abang
© Djatcheu, juin 2015

Photo 43 : Vue d'un bac à ordures sur la rue principale du quartier Tongolo
© Djatcheu, juillet 2015

Photo 44 : Vue de deux bacs à ordure inadéquats sur la rue principale du quartier Tongolo juste après le passage des agents d'HYSACAM
© Djatcheu, avril 2015

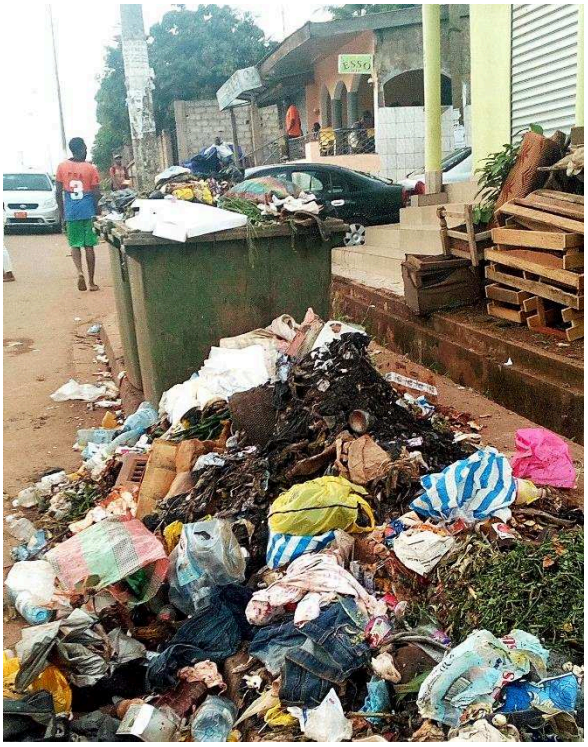


Photo 45 : Vue des mêmes bacs à ordure le lendemain dans l'après midi
© Djatcheu, avril 2015

Photo 46 : Vue d'une poubelle à proximité d'une habitation
© Djatcheu, juin 2015

Photo 47 : Vue des poubelles à proximité des récipients d'eau et des vêtements mis à sècher
© Djatcheu, juin 2015

Les ménages de notre échantillon qui procèdent au brûlage (12 %) déversent tout d'abord leurs ordures sur des terrains vagues, puis les brûlent dans le but de diminuer la quantité amoncelée. Enfin, 3 % déversent les ordures n'importe où (caniveaux, enfouissement, rigole, champs de culture, etc.).

3.3.1.2 Les eaux usées vannes (excrétas) et les eaux usées ménagères

Dans les secteurs étudiés, plusieurs moyens sont utilisés pour l'évacuation des eaux usées domestiques. Ces moyens dépendent du jugement que les citadins portent sur la dangerosité de ces eaux. Ainsi, les populations accordent plus d'attention à l'évacuation des eaux usées porteuses de matières fécales que celles issues de la lessive, de la vaisselle ou de l'hygiène corporelle. Les moyens que les citadins utilisent vont du déversement des eaux usées dans les ruisseaux du quartier au dépôt dans la nature, en passant par les fosses septiques, les fosses perdues, etc.

En ce qui concerne l'évacuation des déjections humaines, nous dirons que cela pose encore plus de problèmes dans les quartiers à habitat précaire que les ordures ménagères. Dans les quartiers situés sur les versants de collines (Ngoa-Ekélé, Messa-Carrière, Oyom-Abang, Eba, Melen et Etoa-Meki), on trouve des fosses septiques qui laissent des excréments s'infiltrer dans le sol. Ces lieux d'aisance sont le plus souvent situés à proximité des habitations et des sources d'eau comme les puits ; il y a donc un grand risque de pollution de l'aquifère par infiltration (fig. 46).

L'évacuation des déchets humains est ainsi l'un des problèmes majeurs auxquels sont confrontées les populations des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé. En effet, plus de 95 % des ménages enquêtés ont des systèmes précaires d'évacuation des déjections humaines. Les latrines, construites en matériaux divers (terre pétrie, vieilles tôles, planches, etc.), sont de taille réduite (deux mètres carrés en moyenne), et leurs fosses ont une profondeur qui varie le plus souvent entre 2 et 3 mètres. Le plancher, muni d'un petit trou, est généralement recouvert en planche, en terre (photo 48), ou en béton pour les plus nantis (photo 49).

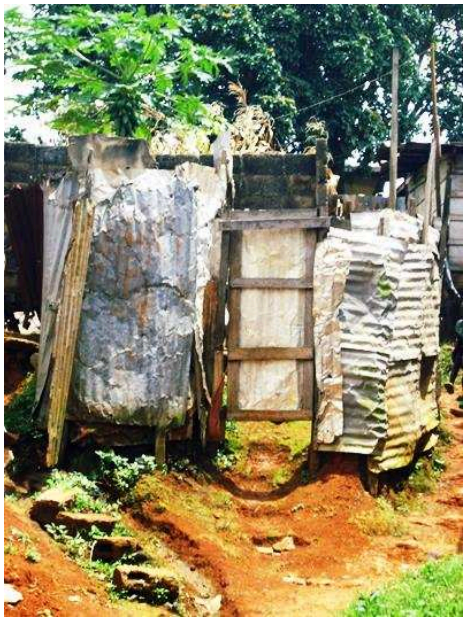


Photo 48 : Vue d'un lieu d'aisance précaire dont le sol est en terre
© Djatcheu, 2012

Photo 49 : Vue d'un lieu d'aisance précaire dont le sol est en béton
© Djatcheu, mars 2015

La latrine précaire sur la photo 48 est en fait un ramassis de vieilles tôles qui mettent les utilisateurs à l'abri des regards indiscrets. Les profondeurs des latrines de ce genre varient entre 2 et 3 m. Notons que lors des fortes pluies, il est presque impossible d'y aller, ce qui peut amener les personnes concernées à utiliser d'autres moyens pour se soulager dans ce cas, à l'instar des pots à l'intérieur des habitations.

L'évacuation des déjections humaines se fait aussi directement vers les rivières qui traversent les quartiers des bas-fonds (Mvog-Ada, Briquetterie-Mokolo, Mfandena, Nlongkak, Elig-Edzoa et Tongolo) (photos 50 et 51). La pollution dans ce cas est directe, et expose les populations habitant les bas-fonds au péril fécal. Les quartiers des bas-fonds les plus touchés d'après nos enquêtes sont Nlongkak, Elig-Edzoa et Tongolo [122].

[122] Voir titre 3.3.2 sur la santé des populations des quartiers précaires étudiés.

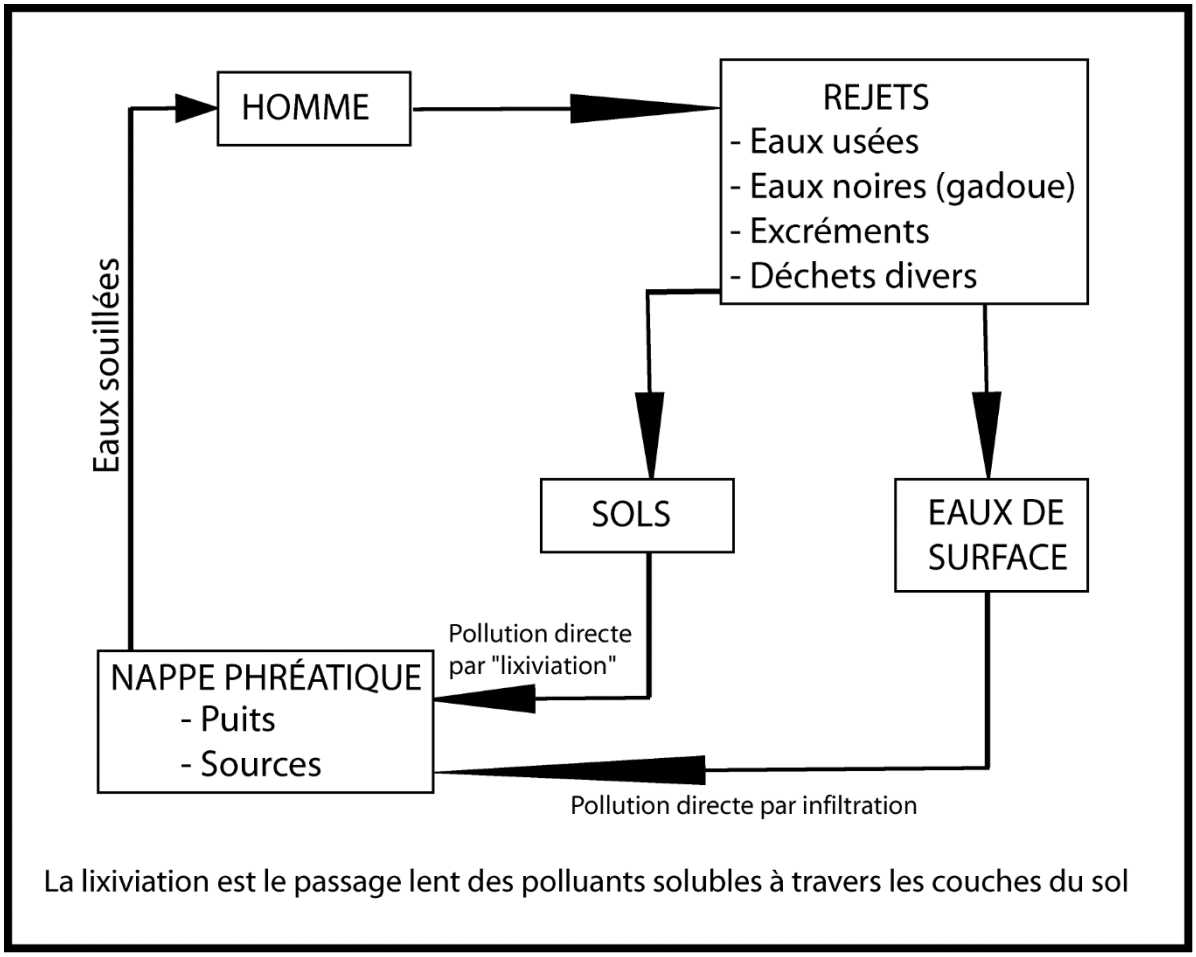


Figure 46 : Schéma du circuit de contamination des eaux dans les bas-fonds de Yaoundé
Source : Assongmo T. (2002)

Photo 50 : Vue d'un "canon" camouflé d'évacuation des excrétas vers une rivière à Nlongkak
© Djatcheu, mars 2015

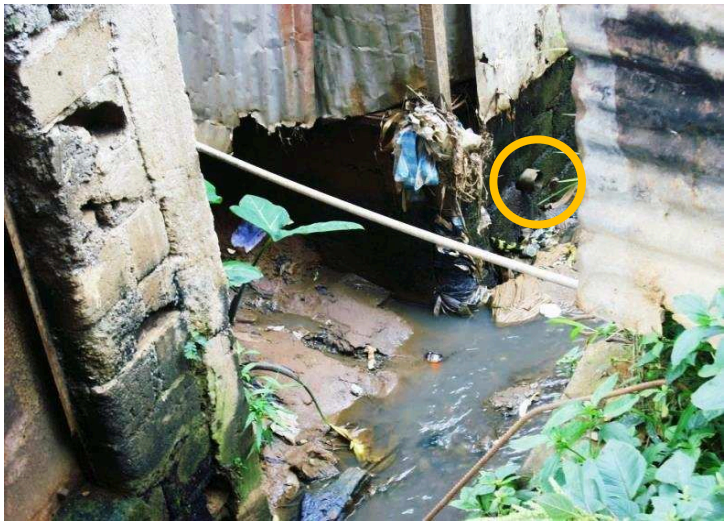


Photo 51 : Vue d'un "canon" à découvert d'évacuation des excrétas vers une rivière à Nlongkak
© Djatcheu, mars 2015

L'insuffisance du réseau d'eau explique dans une large mesure l'utilisation massive des WC traditionnels à fond perdu. Face au niveau très bas (et on pourrait même dire à l'absence) des infrastructures urbaines en matière d'évacuation des ordures, la proximité est le facteur déterminant dans le choix des lieux recevant ces déchets. Ces graves déficiences en matière d'évacuation des ordures que nous avons soulignées ici participent à la dégradation de l'environnement et des conditions de vie, ainsi qu'au maintien des quartiers à habitat précaire de Yaoundé dans la sous-intégration. Même si différentes mesures doivent être prises en faveur de l'évacuation des déchets[123], la situation sanitaire de la population dépend aussi de la qualité des équipements sanitaires.

3.3.2 LA SANTÉ DES POPULATIONS DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE ÉTUDIES

Des études menées en géographie de la santé ont montré des corrélations entre facteurs de risque sanitaire et indicateurs de conditions de vie (Salem, 1998 ; Handschumacher et Hervouet, 2002). La liaison est donc étroite entre les affections et l'ensemble des facteurs physiques et humains du milieu.

Dans le cadre de notre étude, nous nous limiterons strictement aux maladies directement liées au cadre de vie des habitants des quartiers à habitat précaire étudiés (tableau 20), en d'autres termes les maladies liées aux relations eau/maladies liées à l'eau, et eau/maladies à vecteurs qui ne sont en fait qu'une partie des problèmes de santé de ces habitants.

[123] Voir proposition de restructuration des quartiers à habitat précaire au Chapitre 6.

Tableau 20 : Répartition des ménages enquêtés dans les quartiers à habitat précaire en fonction de la pathologie vécue par au moins une personne dans le ménage durant les trois mois qui ont précédé l'enquête

Situation topographique	Noms des quartiers	Affections ou symptômes vécus					
		Diarrhée	Dysenterie	Bilharziose	Typhoïde	Filarioses	Paludisme
Bas-fonds	Mvog-Ada	4	7	0	3	2	6
	Briquetterie-Mokolo	57	42	11	15	46	32
	Nlongkak	46	32	7	12	35	28
	Elig-Edzoa	92	52	24	28	62	65
	Tongolo	31	27	6	8	28	27
	Mfandena	96	56	12	17	86	57
	Melen	84	51	18	21	72	51
Effectif des personnes affectées		**661**	**423**	**139**	**185**	**526**	**432**
Pourcentage (%)		**66**	**42**	**14**	**18**	**52**	**43**
Versants escarpés	Oyom-Abang	24	9	0	8	12	18
	Eba	52	16	4	16	24	28
	Ngoa-Ekélé	89	26	8	21	36	64
	Etoa-Meki	42	24	2	12	25	47
	Messa-Carrière	73	10	1	9	19	36
Effectif des personnes affectées		**306**	**96**	**17**	**62**	**127**	**217**
Pourcentage (%)		**45**	**14**	**2**	**9**	**18**	**32**

Source : Enquêtes de terrain, janvier-septembre 2015

N.B : Pour ce tableau, le total n'est pas effectué, car il serait supérieur à 100 % parce qu'une personne peut souffrir ou avoir souffert de plusieurs maladies à la fois.

3.3.2.1 Les maladies liées à l'ingestion d'eau

Les maladies liées à l'eau sont généralement dues à une absence d'hygiène alimentaire et à la consommation des eaux et des aliments souillés par les matières fécales, qui contiennent des germes pathogènes variés (colibacilles, escherichia coli, etc.). Il résulte du manque d'infrastructures en matière d'évacuation des déchets humains. Que ce soit avec les fosses de type latrine ou avec les fosses avec évacuation sur la rivière, le péril fécal, est largement entretenu. Les écoulements d'eaux dans les quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé, qu'ils soient superficiels ou souterrains, sont généralement pollués. Quant à la nappe aquifère, elle est souillée par infiltration des déchets accumulés dans le fond des latrines, et les rivières le sont par le rejet des fosses riveraines. Les mouches, les mains sales, les crudités souillées sont aussi des causes de la contraction des maladies. En effet, l'eau consommée par les populations des quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé est parfois polluée, du fait du recours aux moyens traditionnels d'approvisionnement tels que les puits et

les sources. Les dysfonctionnements du réseau de la CDE (Camerounaise Des Eaux) et son insuffisance favorisent l'utilisation de ces points d'eau qui sont à l'origine de nombreuses maladies[124]. L'eau peut être alors le véhicule d'un très grand nombre d'agents pathogènes et aussi le lieu de reproduction des insectes, vecteurs de maladies.

Les maladies hydriques sont dues à plusieurs causes :

- les contaminations bactériennes. Les bactéries les plus connues qui peuvent se multiplier dans l'eau sont les agents responsables du choléra[125] (le vibrion cholérique), les agents de la fièvre typhoïde (les salmonelles), les agents responsables de dysenteries bacillaires (les shigellesles) ;

- les protozoaires tels que l'agent de l'amibiase (*l'entamaeba histo*lytica), sont très abondants dans les quartiers marécageux. Ce sont des agents responsables des diarrhées ;

- les vers intestinaux.

Parmi les différentes maladies et pathologies, prédominent la bilharziose, la dysenterie, et surtout la diarrhée.

En effet, **la diarrhée** touche plus de 55 % des ménages enquêtés. Cependant une différence nette ressort entre les ménages habitant les bas-fonds (66 %) qui sont les plus touchés par cette maladie, et les ménages habitant les versants escarpés (45 %). De par leurs caractéristiques pédologique et topographique, les fonds de vallées de Yaoundé sont des espaces où s'accumulent des eaux de ruissellement chargées de matières fécales diluées, de micro-organismes responsables de diverses maladies diarrhéiques (Nguendo Y., 2014). Toutefois, d'un bas-fond à un autre, les niveaux de prévalence varient (figure 47). Cette variation relève de leur mise en valeur différentielle (bas-fond agricole et bas-fond résidentiel). Les quartiers de bas-fonds étudiés étant essentiellement résidentiels, les niveaux de prévalence sont alors élevés, d'où le risque diarrhéique élevé. Il s'agit des quartiers Mvog-Ada, Briquetterie-Mokolo, Mfandena, Nlongkak, Melen, Elig-Edzoa et Tongolo.

[124] Voir titre 3.1.3 sur l'approvisionnement en eau de boisson.

[125] Le choléra, maladie diarrhéique épidémique, strictement humaine, est provoqué par une bactérie appelée vibrio cholerae, isolée en Egypte en 1883 par Koch. Il se transmet facilement par l'absorption d'aliments ou d'eau ayant subi une contamination fécale mais est surtout marquée par une période d'incubation de très courte durée, qui est même très souvent réduite à quelques heures. C'est ainsi que le choléra peut facilement entrainer en moins de 2 heures, le décès d'un adulte qui était initialement bien portant. En 2010 à Yaoundé, quelques cas ont été enregistrés. (Afrik.com, 2010).

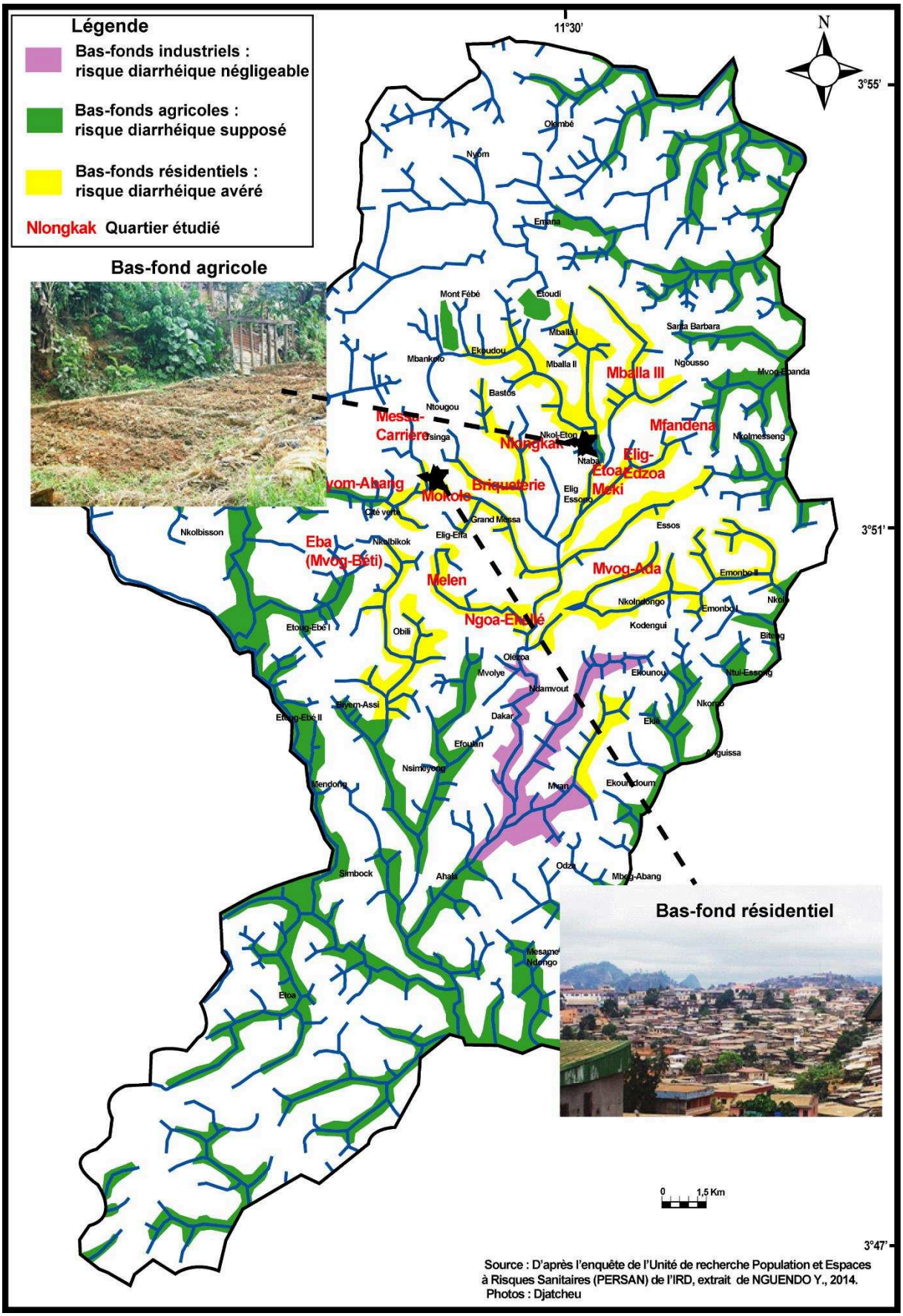


Figure 47 : Potentialités du risque diarrhéique selon la mise en valeur des bas-fonds à Yaoundé

En dehors des fonds de vallées marécageuses, on constate que les versants exposés au vent humide et au soleil seraient ceux qui présentent les niveaux de diarrhées les plus élevés. Ces versants sont beaucoup plus localisés dans la partie occidentale de la ville avec entre autres les versants des collines des quartiers Messa-Carrière, Eba et Oyom-Abang (figure 48). Cela pourrait s'expliquer par le mouvement des masses d'air sur l'ensemble du territoire national. Le Cameroun est en effet sous l'influence de deux masses d'air : la mousson humide et l'harmattan. La mousson envahit Yaoundé par le sud, le sud-ouest, l'ouest et le nord-ouest, où elle heurte les hauts reliefs présents et se décharge de son humidité. Quelle que soit la saison, le niveau d'humidité varie entre 60-70 %. Les températures y montrent plus de douceur que sur le reste de la ville (Lauture, 1963). Il s'y dégage une atmosphère humide et animée de puissants mouvements de convection à l'origine des pluies orographiques (Abah, 1974). Cet air humide absorbe l'énergie solaire entre la fin de la matinée et le début de l'après-midi. En clair, une double ambiance climatique rare sur les versants sous le vent, mais propice au développement de certains germes pathogènes sur les versants au vent. Par ce jeu du flux atmosphérique et l'exposition des versants, il devient possible d'avancer que les versants exposés sont les plus humides et chauds ce qui favoriserait des conditions de développement de micro-organismes responsables des diarrhées (Nguendo Y., 2014).

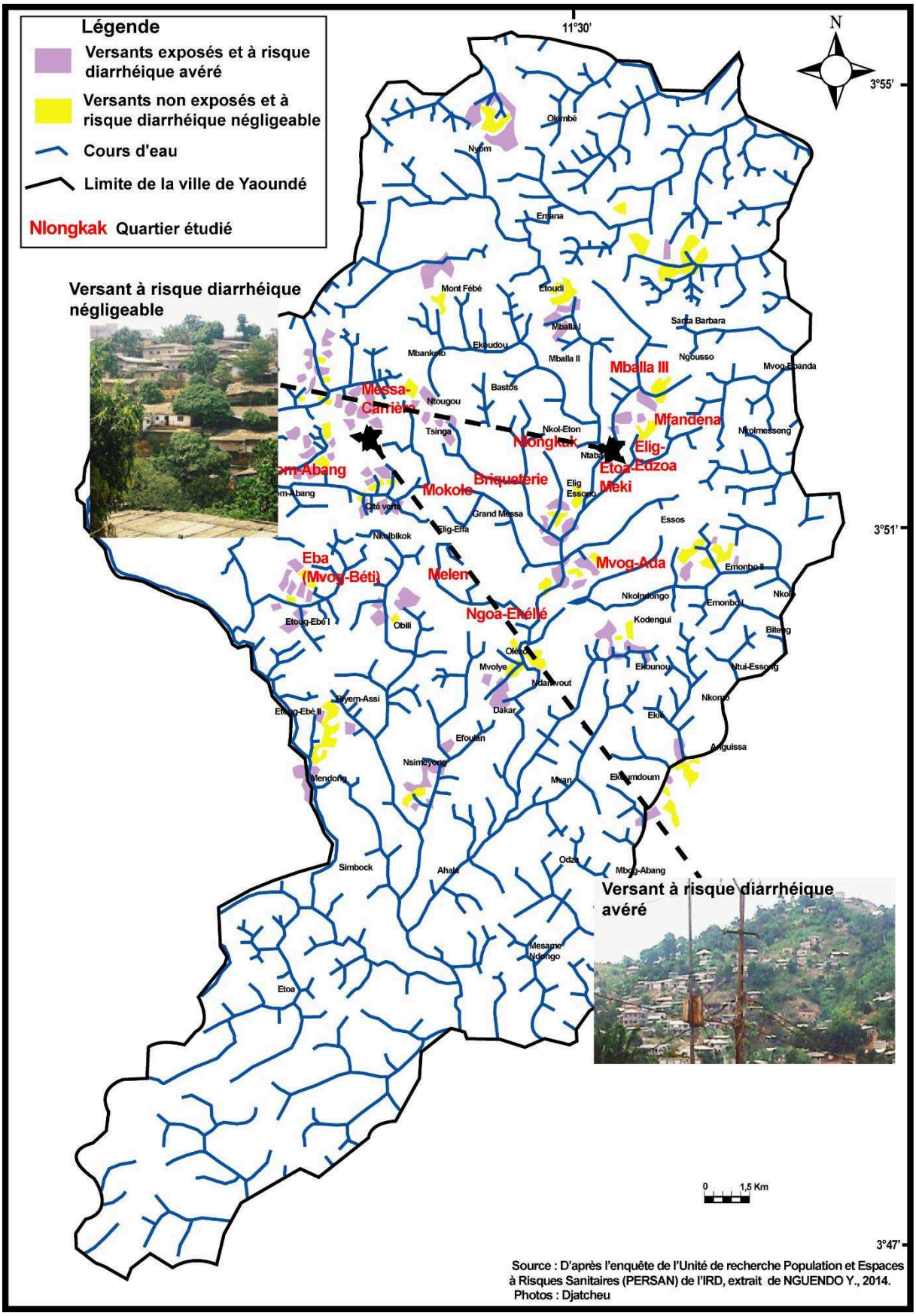


Figure 48 : Potentialité du risque diarrhéique en fonction de l'exposition des versants au vent humide

La dysenterie affecte 28 % des ménages enquêtés. Cependant on distingue la dysenterie amibienne qui est due comme son nom l'indique, aux amibes histolitica qui se trouvent dans le tube digestif par le biais de l'eau de boisson et des aliments souillés consommés ; et la dysenterie bacillaire qui est une affection très contagieuse due aux entérobactéries du groupe shigella, qui se retrouvent dans l'organisme de la même façon que les précédentes. Quel que soit le type de dysenterie, il ressort de nos enquêtes que les quartiers de bas-fonds sont des zones à forte prévalence par rapport aux quartiers sur versant. Cette situation pourrait être due à la mauvaise qualité de l'eau consommée par les populations des bas-fonds, qui voient s'accumuler régulièrement devant elles les eaux polluées qui pourraient contaminer les eaux des puits qui sont souvent consommées par ces populations[126].

La bilharziose (qui prend aussi le nom de schistosomiase), qui affecte 8 % des ménages enquêtés, trouve dans les zones marécageuses un milieu favorable à sa diffusion. L'importance d'un contact eau-homme (traversée des différentes rivières pieds nus, maraîchage dans le marécage), ainsi que la présence de mollusques vecteurs (tels que le biomphalaria camerunensis, le biomphalaria pfeifferi ou le bulinus forskalii) nous laissent penser que le site des bas-fonds de la ville de Yaoundé (dont les quartiers de bas-fonds étudiés) est favorable à la diffusion du shistosomamansoni et du shistosoma intercalum. Ceci n'est qu'une hypothèse de travail, une confirmation devrait être obtenue par une analyse épidémiologique détaillée.

La typhoïde, quant à elle, touche environ 13 % des ménages enquêtés. C'est une maladie causée par les bactéries Salmonella typhi. Les personnes deviennent infectées après avoir consommé des aliments ou des boissons qui ont été manipulées par une personne infectée ou par de l'eau de boisson qui a été contaminée par des effluents contenant les bactéries. Une fois que les bactéries pénètrent dans l'organisme d'une personne, elles se multiplient et se propagent des intestins dans le courant sanguin. Les symptômes peuvent être bénins ou graves et comprennent une fièvre prolongée pouvant être aussi élevée que 39-40° C, des malaises, une anorexie, des céphalées, etc. (OMS, 2017).

3.3.2.2 Les maladies dues à la proximité des plans d'eau

Ces maladies sont dues à des insectes qui prolifèrent particulièrement vite dans les eaux. Dans ce groupe, on classe les filarioses (35 % des ménages enquêtés) et surtout le paludisme (38 %).

[126] Voir titre 3.1.3 sur l'approvisionnement en eau de boisson.

Le paludisme urbain, est un cas particulier. Le relief décrit une mosaïque de collines et de bas-fonds, le profil de transmission est hétérogène, généralement caractérisé par des piqûres infectantes allant de 0 à 33 par homme et par nuit, en fonction des quartiers (Djeutchouang, 2010). Dans nos enquêtes, nous avons fait le constat qu'une différence existe entre les quartiers de bas-fonds, qui sont les plus affectés, et les quartiers sur versant qui le sont moins. La situation vécue par les populations des quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé est semblable à celle vécue par les populations des quartiers à habitat précaire d'Afrique (encadré n°7).

Encadré 7 : Le paludisme dans les villes africaines

L'urbanisation exponentielle des grandes villes africaines du fait de l'accroissement démographique fait planer des risques d'épidémie de paludisme en zone urbaine pendant la saison de transmission (Nimpaye et *al.*; Rogier C., 2003 ; Mouchet et *al.*). On estime à plus de 200 millions (24,6% de la population totale africaine) le nombre d'individus vivant en zone urbaine et courant un risque de développer un paludisme (Keiser et *al*, 2004).
Selon Levine (1988) 4 espèces de plasmodium infectent l'homme :

- Le plasmodium *falciparum* : la seule espèce qui tue, très fréquente, endémique dans toutes les zones tropicales et intertropicales.
- Le plasmodium *vivax* : agent de la fièvre tierce bénigne, elle sévit au sud-est de l'Afrique.
- Le plasmodium *ovale* : agent responsable de la fièvre tierce bénigne très répandue en Afrique centrale. La période d'incubation chez l'homme est d'environ 30 jours mais peut aller jusqu'à 9 mois et une longévité de 4 ans.
- Plasmodium *malariae* : agent de la fièvre quatre bénigne avec une longue incubation d'environ 3 semaines, a une longévité pouvant atteindre 20 ans et sévissant dans les zones intertropicales.

Le paludisme est donc une maladie liée à ce parasite hématozoaire, le plasmodium dont l'un des vecteurs, l'anophèle femelle ne peut naître et se développer que dans l'eau stagnante (photos 52 et 53). Un autre vecteur de paludisme lié à la présence des eaux stagnantes, est le culex, un moustique qui fait beaucoup de bruit et qui est également considéré comme vecteur de filarioses lymphatiques. Le Culex, moustique urbain par excellence, infeste les quartiers où la densité d'occupation et d'aménagement est la plus élevée (la faune est ici composée de 91% de Culex). Les larves de Culex nécessitent des eaux à l'abri du soleil, assez profondes (20 à 80 cm), contenant des matières organiques en fermentation. D'après plusieurs études, menées dans des différentes capitales africaines, il semble que les larves de Culex apprécient particulièrement les eaux de lessive ou contenant des détergents industriels. Toutes les eaux polluées des parcelles et des ruelles leur conviennent donc à merveille.

Source : Extrait de Djeutchouang S. C., 2010, complété par Djatcheu, 2016

Il faut noter que dans les bas-fonds des quartiers comme Nlongkak, Melen, Tongolo, Elig-Edzoa, Mvog-Ada, le taux de prévalence du paludisme est élevé. À ce titre, Nguendo Y. (2004) affirme que « *du fait de l'ubiquité des eaux sales stagnantes et de l'insalubrité,*

aggravées par la forte promiscuité des habitants entassés dans des masures très misérables très dégradés, Ntaba (qui a été rasé par la Communauté Urbaine de Yaoundé en 2008) avait le taux de prévalence du paludisme le plus élevé des quartiers de Yaoundé ». Plusieurs acteurs enquêtés affirment passer parfois des nuits très pénibles à cause de la présence des culex qui non seulement font d'énormes bruits, mais aussi sont à l'origine de maladies, même s'ils reconnaissent que la distribution des moustiquaires par l'État entre 2011 et 2012 leur a permis d'être protégés, du moins partiellement. Le témoignage de l'Acteur n°22, habitant du quartier Elig-Edzoa, menuisier et âgé de 66 ans est assez édifiant, car il affirme ceci :

> « Les moustiques (culex) *nous mettent mal à l'aise ma famille et moi. Même dans la journée on n'est pas épargné. Dans la nuit alors c'est grave mon frère. J'ai eu quelques moustiquaires que j'avais récupérées chez le chef de* mon quartier. Cela permet à ma famille de dormir un peu. On me dit que ce sont les rigoles qui sont autour de ma maison qui font que les moustiques soient nombreux chez moi ».

Les gîtes péri-domestiques sont les plus favorables aux Culex : puisards, rigoles pour évacuer les eaux de lessive. Les Culex sont aptes à transmettre, lors du repas du sang de la femelle, une larve de filaire responsable de la filariose de Bancroft. Sur cette hypothèse, les quelques cas de filariose rencontrés mériteraient qu'on vérifie l'éventualité de ce type de transmission. En outre, en raison de la concurrence entre espèces, il semble que la vigueur des Culex contribue à éloigner les anophèles de ces quartiers très densément peuplés.

Photo 52 : Vue eau stagnante à proximité d'une maison d'habitation à Melen
© Djatcheu, mai 2015

Photo 53 : Vue eau stagnante à proximité d'une maison d'habitation à Elig-Edzoa
© Djatcheu, août 2015

L'Anophèle Gambiae, considéré comme le meilleur vecteur du paludisme à Plasmodium Falciparum, a des exigences diamétralement opposées à celles du Culex. « En *milieu naturel, les larves d'Anophèle Gambiae se* développent dans les petites étendues *temporaires d'eau douce, peu profondes, limpides et ensoleillées* » (Dorier-Apprill E., 2006).

Nous remarquons donc à partir de la précédente étude que les problèmes de santé des populations des quartiers étudiés sont liés aux milieux qu'elles occupent. En effet, les versants de collines escarpées et surtout les bas-fonds sont des lieux de développement des agents pathogènes, sources de nombreuses maladies. La situation sanitaire navrante, ajoutée aux dangers géomorphologiques et hydrologiques étudiés plus haut, ne sont pas les seules difficultés auxquelles font face les populations des quartiers à habitat précaire de Yaoundé, il y a également les problèmes d'insécurité.

3.4 L'INSÉCURITÉ DANS LES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ

L'urbanisation accélérée à Yaoundé a non seulement pour corollaire la carence d'équipements et l'aggravation de la précarité des conditions de vie des habitants, mais génère également la délinquance du tissu social, l'exclusion, la ségrégation spatiale et la montée de la violence et de l'insécurité consécutive à la perte des valeurs morales. La montée de l'insécurité est devenue, depuis plus de deux décennies, un fait socio-politique majeur au sein des villes du Cameroun en général, et dans la capitale en particulier. L'insécurité sur le territoire de l'agglomération yaoundéenne trouve d'abord ses origines dans la paupérisation de la société : la grande pauvreté génère un climat propice aux passages à l'acte et aux conflits. Les moteurs de la violence sont en effet à chercher dans les tensions procédant des inégalités sociales et des dynamiques de déclassement. Au-delà de l'omniprésence de la misère, c'est également le côtoiement constant sur un même espace (le quartier, la chaussée, le marché, etc.) de l'aisance et du dénuement et l'existence d'inégalités flagrantes qui exacerbent les ressentiments, la jalousie et la haine envers l'autre nanti ou celui étant juste à l'abri de la pauvreté (Nga Ndongo, 2000).

Depuis la crise économique et les effets de l'ajustement structurel, la cellule familiale est entrée dans un processus de déstructuration accélérée, avec pour principales conséquences graves le relâchement de l'encadrement familial, l'affaiblissement de l'autorité parentale incapable désormais de subvenir aux besoins des enfants en matière d'alimentation, de santé et de scolarisation. Les parents ne pèsent plus beaucoup sur le processus de socialisation de leurs enfants qui, très vite, se fixent d'autres modèles et repères éthiques généralement

proposés non seulement par des publications faisant l'apologie de la violence, du crime et de l'immoralité, mais également par l'environnement social dans lequel ces enfants évoluent (Nga Ndongo, 2000). En effet, les quartiers à habitat précaire étudiés sont pour la plupart, tellement enclavés et sous-équipés qu'ils s'apparentent à des zones de non droit, et où leurs jeunes habitants sont les proies de bandes de délinquants qui opèrent généralement dans ces mêmes quartiers. Le diagnostic de la délinquance urbaine à Yaoundé, réalisé en 2001 soulignait déjà que les secteurs de la ville occupés par les quartiers à habitat précaire étaient des zones moyennement ou très « insécurisantes ». La figure 49 nous présente les zones d'insécurité de Yaoundé, dans lesquelles se trouvent plusieurs des quartiers que nous étudions, principalement ceux des couronnes centrale et péricentrale.

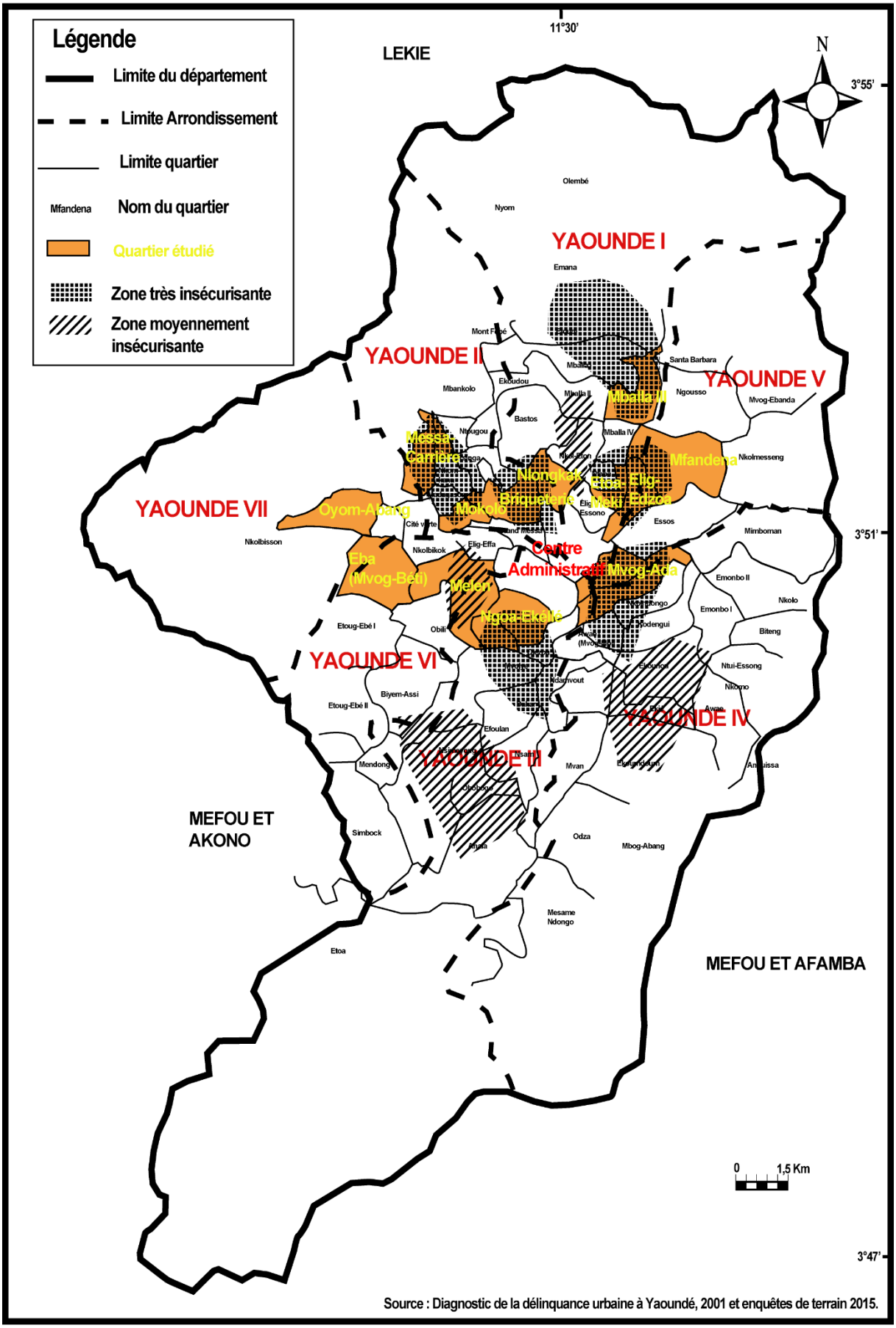


Figure 49 : Localisation des zones "insécurisantes" à Yaoundé

3.4.1 LES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE : DES SECTEURS PAR EXCELLENCE D'İNSÉCURİTÉ

Les quartiers à habitat précaire sont généralement des secteurs par excellence d'insécurité. En effet, comme nous l'avons souligné précédemment, plusieurs jeunes dans ces quartiers ne vont pas à l'école, passant leur temps à vagabonder sans une occupation fixe. Un autre facteur favorable au développement du banditisme dans ces quartiers est lié à la mauvaise gestion de l'espace urbain. En effet, l'occupation du sol s'y fait de façon anarchique. Une observation de l'architecture de la ville permet de constater que plusieurs logements sont construits sans respect des règles d'urbanisme, même pour certains logements dont les propriétaires ont sollicité et obtenu un permis de construire. Le laxisme observé dans le contrôle de l'occupation de l'espace nous amène à avoir la situation suivante : Dans les quartiers Elig-Edzoa, Briqueterie-Mokolo, Messa-Carrière, Ngoa-Ekéllé, Tongolo et Etoa-Meki, pour ne citer que ceux-là, les maisons sont transformées au gré du propriétaire et perturbent très souvent l'alignement de départ des habitations, avec pour conséquence l'apparition de véritables labyrinthes devenant autant de cachettes où peuvent se cacher les délinquants pour passer à l'acte délictueux au moment venu.

L'insécurité dans ces quartiers se manifeste sous plusieurs formes :

- **Les incivilités** qui se manifestent par des comportements provocateurs, agressifs, immoraux et irrespectueux des normes élémentaires de vie sociale. Elles s'expriment dans ces quartiers étudiés sans motif valable (par exemple par des moqueries, injures, bousculades, engueulades, bagarres, etc.). La violence est d'abord verbale : la rue, lieu de multiples petits conflits résultant du frottement intense (tant sur le plan de la catégorie sociale que du genre et même des difficultés à circuler, etc.) connaît une grande richesse du vocabulaire blessant et corrosif :

> Les injures (servant à humilier et à défier le chauffard, l'enfant de la rue trop pressant ou l'adolescent indélicat envers une femme, etc.) sont nombreuses : une des plus courantes est "mouf", contraction de "mouth" et de "move", signifiant à la fois "ta gueule" et "dégage". Dans un registre sémantique similaire, on retrouve l'expression pidgin "mof mi dé" se traduisant par "fous-moi la paix". "Imbécon", contraction d'imbécile et de con, "espèce" et "individu", appartiennent également au répertoire des insultes ordinaires. Certaines évoquent l'aspect disgracieux de l'anatomie de l'adversaire : "regarde-moi ses pieds", "vois-moi sa tête", "cochon gratté" (pour les albinos). D'aucunes soulignent sa bêtise ou son ignorance en dénonçant son côté animal : "villageois", "margouillat", "cancrelat". L'insulte la plus grave étant "ta mère pond", "ta mère" dans sa version contractée, accompagnée parfois de gestes grossiers, pose de façon injurieuse le problème tabou de la fécondité de la mère et de l'origine même de l'individu agressé.

Si les disputes et les déballages de ragots en public ne sont pas rares et attirent nombre de badauds, ces colères soudaines peuvent facilement dégénérer en bagarres et rixes : la main

est toujours prompte à frapper. Les pugilats provoqués par la boisson, la jalousie ou des questions d'argent rappellent que cette violence est d'abord une violence de "pauvres" habitants des quartiers à habitat précaire, qui se retourne contre eux-mêmes.

- **La petite délinquance** qui se manifeste par des vols simples dans les domiciles, généralement sans violence, ni brutalité particulière. Il faut dire ici que lors de nos enquêtes de terrain, plusieurs personnes de référence ont affirmé que leurs domiciles ont été braqués à plusieurs reprises. L'actrice n° 23, âgée de 65 ans, cultivatrice vivant au quartier Elig-Edzoa raconte :

> « Je suis dépassée par l*es bandits. C'est comme s'ils m'ont déjà remarqué* dans ce quartier. Ils passent me "visiter" au moins quatre fois par an. Tantôt ils prennent les assiettes, tantôt les marmites, les habits et même le lit *accompagné de mon matelas. J'achète les cadenas tous* les jours que Dieu a créé. Je suis dépassée par les évènements, mon fils[127]. Une vieille femme *comme moi, ils n'ont pas un peu pitié de moi. En tout cas Dieu seul les voit. Mes voisins me demandent souvent d'aller regarder à la casse*[128] si je ne vois pas mes choses, mais même si je vois je ne pourrais pas récupérer. »

Dans les quartiers Briqueterie-Mokolo (central), Messa-Carrière et Tongolo (péricentraux), nous avons rencontré d'autre cas de braquages successifs. L'ECAM 3 souligne que 9,5 % des ménages pauvres sont victimes de braquages, d'agression physique, etc.

- **Les violences spécifiques envers les femmes** qui sont commises aussi bien dans la sphère privée, que dans l'espace public. Les femmes victimes sont aussi bien celles vivant en union, que celles vivant seules. Plusieurs cas d'agressions nocturnes et même diurnes ont été signalés lors de nos enquêtes. Parmi les témoignages illustrant ces propos, nous pouvons citer celui l'Actrice n°24, âgé de 42 ans, secrétaire d'administration dans une structure de la place et habitant le quartier Nlongkak qui dit ceci :

> « *J'ai* déjà été agressée *un dimanche soir alors que je rentrais d'une* réunion. Mes agresseurs se sont acharnés sur moi comme si je leur devais quelque chose. Je leur ai demandé de tout prendre et de me laisser la vie *sauve. Heureusement pour moi, ils ne m'ont pas violé. J'avais tellement peur, si bien que j'ai demandé à mon mari de chercher une autre maison* dans un autre quartier plus sécurisé ».

Pour l'actrice n°25, ménagère et âgée de 39 ans, habitant le quartier Elig-Edzoa, c'est une situation « lamentable ».

[127] Il s'agit de l'agent enquêteur.
[128] Lieu de vente des objets de seconde main, généralement de source douteuse. Le quartier Elig-Edzoa en est un des fiefs de cette vente.

> « Mon frère, le quartier Elig-*Edzoa est maudit. J'ai déjà été agressée trois fois, je dis bien trois fois dans ce quartier. J'ai compris que ce quartier était maudit lorsque j'ai été agressée* pour la troisième fois en pleine journée *devant les vendeurs situés au bord de la route. Personne d'eux n'a même osé me défendre. C'est la sorcellerie ! C'est lamentable* ! Comment une personne peut-elle se faire agressée devant des gens ? Et les agresseurs ont faufilé dans le quartier sous leurs yeux. Depuis ce jour-là je suis sous mes gardes et prête à bagarrer avec ces bandits. Ils vont sauf que me tuer maintenant avant de prendre mon argent ».

Il est important de souligner pour ce deuxième cas que c'est n'est pas très étrange (ou lié au fait que ce soit une femme) dans le quartier Elig-Edzoa de se faire agresser devant des gens qui ne réagissent pas. Pour ces derniers, c'est plus un acte de prudence qu'un signe de complicité, dans la mesure où il faut éviter à tout prix les représailles si jamais il y a avait une quelconque intervention, puisque les responsables de ces actes d'agression sont généralement les habitants du quartier. Ces exemples, dont la liste ne saurait être exhaustive, montrent que l'insécurité dans les quartiers d'habitat précaire ne relève plus de l'anecdote ou du fait divers mais qu'elle est devenue, en quelque sorte, une réalité de tous les jours.

Une autre cause de l'insécurité dans les quartiers à habitat précaire étudiés est liée au fait que les acteurs des crimes et autres trouvent en la population de ces quartiers des proies faciles. En effet, il est important de noter que dans ces quartiers, la présence des vigiles est rare, les patrouilles des forces de maintien de l'ordre y sillonnent moins, situations très favorables aux potentiels brigands. Pourtant, pratiquement tous les quartiers centraux et péricentraux ont au moins un poste de police, situation qui devrait en principe constituer un atout. Durang Xavier (2003) dans sa thèse, affirmait déjà que les territoires perçus comme les plus "insécurisants" sont les quartiers populeux proches du centre. Si des lieux comme Mvog-Ada rentrent dans ce périmètre socio-spatial de la capitale, l'espace le plus répulsif demeure la zone Ibadan, quartiers populaires dont Briqueterie-Mokolo situé dans le Nord-Ouest du centre-ville. En effet, il relevait que 36 % de la population qu'il a enquêté à Yaoundé affirmait que Briqueterie-Mokolo était le lieu où elle se sentait le plus mal à l'aise.

3.4.2 LES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE : DES SECTEURS « CHAUDS »

Les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé font généralement l'objet du développement de plusieurs activités qui sont en fait des vecteurs de l'insécurité. Nous avons par exemple le développement des débits de boissons le long des rues qui sillonnent les quartiers (et qui sont généralement obscures la nuit tombée). Dans les quartiers à habitat

précaire de la ville de Yaoundé que nous qualifions de secteurs « chauds »[129], la sécurité des hommes et des biens est constamment menacée. En effet, parmi les quartiers étudiés, on peut identifier :

- La Briqueterie. C'est l'un des plus vieux quartiers de la ville. De nombreuses analyses montrent que c'est un haut lieu de la prostitution et des trafics de toutes sortes (Nga Ndongo , 2000).

- Mvog-Ada. Connu pour ses belles de nuit et ses bars dancings (Rue de la joie), il abrite aussi, dans ses bas-fonds, le long de la voie ferrée, une zone où évoluent impunément des bandes de jeunes dont l'activité favorite est la consommation de la drogue.

- Tongolo. C'est un quartier marqué par la présence de nombreuses agences de voyage et de bars qui servent de salles d'attente pour les voyageurs. La gare routière est marquée entre autre par la présence des jeunes désœuvrés qui viennent s'y "débrouiller" afin de gagner leur pain quotidien (photo 54) : disputes, bagarres, alcool, etc. rythment leur quotidien. C'est un quartier qui connait donc des embarquements et des débarquements de voyageurs à toutes les heures. Ces derniers courent des risques d'agression physique car les malfaiteurs peuvent facilement s'échapper à travers les ruelles qui sillonnent le quartier. Ce contexte de lieux étroits est synonyme de bousculades, d'empressement et d'inattention, autant de conditions où les voleurs peuvent opérer plus facilement. La description de l'arrivée d'un voyageur dans une gare routière donne une idée de cette ambiance :

> « Voici la scène la plus fréquente, devenue banale à la longue. Un taxi *s'arrête devant une boulangerie, l*a passagère a à peine le temps de régler *la note, qu'une bande de jeunes gens a déjà tiré ses bagages de la malle* arrière du véhicule. Ils sont rapidement chargés dans différents cars. Deux "chargeurs" se disputent encore un sac qui menace de répandre son contenu. Pendant ce temps, la dame elle-même est tiraillée par des messieurs lui proposant chacun "son" bus. Impuissante et perdue dans ce tourbillon de sollicitude, la dame éclate en sanglots. »[130]

[129] Ces quartiers sont qualifiés de secteurs chauds à cause de la présence des activités qui se pratiquent jusqu'à des heures très avancées (présence des débits de boissons, des boîtes de nuit, des agences de voyage, des prostituées, etc.).

[130] Mbassi Y., 1998, Gares routières : des malfrats dictent leur loi, Cameroon Tribune, lundi 28 septembre 1998, p. 28

Photo 54 : Vue de la gare routière de Tongolo
© Djatcheu, juillet 2015

- Ngoa-Ekéllé (Bonamoussadi). C'est un quartier jouxtant la cité universitaire dont il est le prolongement, puisqu'il abrite de nombreuses "mini-cités" privées. C'est un haut lieu de la prostitution estudiantine (Bole C., 1999). On le soupçonne aussi d'être une zone de circulation des stupéfiants et de contrefaçon des documents officiels comme les diplômes de fin d'étude.

- Elig-Edzoa, Etoa-Meki (ou littéralement, la "place du sang") et Nlongkak, connus comme des lieux de consommation de psychotropes, qui revient de manière récurrente dans les faits de violence et les actes criminels. Beaucoup "noient" leurs soucis dans *l'*odontol, le bili-bili et le arki[131], à un tel point qu'il est devenu un phénomène sociétal très préoccupant de la même façon que l'absinthe l'était au XIX^{e} siècle en France. Dans ces quartiers, des groupes de populations originaires du Grand-Nord du Cameroun, en sont de très grands consommateurs (photo 55 et 56). À l'issu de la consommation, il y a généralement des bagarres qui se déclenchent, parfois pour des raisons incompréhensibles. En guise d'exemple, l'Acteur n°26, originaire de l'Extrême-Nord du Cameroun et âgé de 42 ans est gardien de nuit. Il nous déclare que :

> « Chaque dimanche à partir de 10 heures du matin, nous nous retrouvons au "secteur" *pour nous amuser. Après une semaine, qu'on ait eu ou pas de l'argent, on peut consommer de "l'odontol". […]* Les bagarres sont parfois causées par des blagues comme des insultes. On bagarre parfois lorsque nous ne sommes pas bien servis par la vendeuse ; et lorsque nous réclamons

[131] Il s'agit des boissons traditionnelles très alcoolisées fabriquées à partir des céréales et certains tubercules.

une augmentation, son mari vient nous demander de partir, ce que moi je n*'accepte pas* ».

L'alcoolisme, refuge de nombre d'individus devant la dureté de la vie, est souvent synonyme de faconde, de violence verbale mais également de rixes. Dans le cas des actes prémédités, l'usage d'alcool ou de stupéfiants (du chanvre, voire de l'essence et de la colle dans le cas des enfants de la rue) permet au contraire d'atténuer la peur.

Photo 55 : Vue d'une scène de dégustation de la boisson alcoolisée bili-bili à Nlongkak
© Djatcheu, mars 2015

Photo 56 : Vue d'un rassemblement autour d'une vendeuse de la boisson alcoolisée bili-bili à Nlongkak
© Djatcheu, mars 2015

- Melen. C'est un quartier marqué par la présence des prostitués, en particulier dans le secteur couramment appelé « Mini-Ferme » (photo 57). La prostitution[132] dans ce quartier implique généralement des femmes, des jeunes filles sans travail, des femmes abandonnées, divorcées ou mariées. C'est donc une forme de délinquance essentiellement féminine.

[132] La prostitution est comprise ici comme le fait de livrer son corps aux plaisirs sexuels d'autrui, moyennant paiement en argent ou en services divers.

Photo 57 : Vue du secteur mini-ferme à Melen
© Djatcheu, mai 2015

Sur la photo 57, prise un mercredi à 9 heures du matin, nous apercevons déjà pas mal de monde (mototaxistes, passants, commerçants de rue, etc.). L'affluence sera plus importante au fur et à mesure que la nuit tombera. Et là, cette rue sera « noire de monde », et des activités illicites verront le « jour ».

Au regard de ce qui précède, les quartiers précités que nous avons qualifiés de « chauds » sont donc des lieux de prédilection des activités illicites. Parmi celles-ci la prostitution attire beaucoup plus notre attention parce qu'elle est un réel problème pour les femmes, les hommes et les enfants de ces quartiers. Bien que ces prostituées gagnent de l'argent[133], elles sont exposées à des maladies sexuellement transmissibles, le VIH/SIDA ou à des grossesses précoces.

Il serait important de noter que les quartiers à habitat précaire dans leur ensemble ne subissent pas l'influence des activités illicites. En effet, ces activités se déroulent généralement dans des secteurs bien précis des quartiers. Par exemple, au quartier Melen, c'est le secteur dénommé "mini-ferme" qui est le plus "chaud", et les autres secteurs du quartier sont relativement plus calmes.

[133] Les prix des actes sexuels varient entre 1 000 à 5 000 FCFA (1,5 à 7,70 euros).

CONCLUSİON

Il ressort de ce chapitre que la poussée démographique a conduit à l'occupation anarchique notamment des zones jadis jugées non-aedificandi comme la plupart des collines et des bas-fonds de Yaoundé. Cette occupation anarchique est à l'origine de nombreux problèmes. En effet, les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé ont de réels problèmes de viabilisation (voirie, eau et électricité). L'état des sentiers et des pistes, souvent ravinés durant les périodes pluvieuses, complique l'accès des véhicules au centre des quartiers. La densité réduite des maisons d'habitation dans les quartiers périphériques rend facile la création des servitudes. Mais dans les quartiers centraux et péricentraux déjà très denses, la situation est tout autre. Le réseau de distribution de l'électricité présente de façon permanente des défaillances, notamment lorsque la puissance demandée devient alors excessive par rapport aux capacités du réseau. Quant à l'approvisionnement en eau, elle se fait soit en sous-location à partir d'un robinet appartenant à un particulier, soit à la borne fontaine, soit à une source ou dans un puits d'eau. Les quartiers centraux et péricentraux sont les mieux desservis en réseau électrique et en adduction d'eau, simplement parce qu'ils sont plus proches des principaux services urbains

Les quartiers à habitat précaire étudiés font par ailleurs face à des risques dont l'érosion, les glissements de terrain et les inondations. En effet, dans les quartiers situés sur les versants, la mise en place des populations a exacerbé l'érosion anthropique. La vitesse et le volume de la masse de terre font souvent, de certains de ces mouvements, des phénomènes spectaculaires voire catastrophiques. L'installation anarchique des populations dans les bas-fonds est la principale cause des inondations à Yaoundé, notamment lorsqu'ils sont mal drainés.

Les quartiers à habitat précaire étudiés de la ville de Yaoundé ont de réels problèmes d'évacuation des déchets solides et liquides, constituant constitue une question épineuse pour les ménages. À côté du circuit officiel, les ménages développent une multitude de recours pour pallier les insuffisances du dispositif organisationnel. Les quartiers centraux et péricentraux ont moins de problèmes d'évacuation des déchets solides par rapport aux quartiers périphériques, à cause de leur situation à proximité des voies principales où des bacs

à ordures sont souvent entreposés. Les graves déficiences en matière d'évacuation des ordures que nous avons soulignées participent à la dégradation de l'environnement et des conditions de vie. En, effet, il ressort de notre analyse que les différentes maladies et pathologies dont souffrent les populations des quartiers à habitat précaire sont la bilharziose, la dysenterie, et surtout la diarrhée, les filarioses et le paludisme. Cependant une différence nette ressort entre les ménages habitant les bas-fonds qui sont les plus touchés par ces maladies, et les ménages habitant les versants escarpés.

Enfin, les quartiers à habitat précaire étudiés de la ville de Yaoundé sont tellement enclavés et sous-équipés qu'ils s'apparentent à ces zones de non droit, et où leurs jeunes habitants sont les proies de groupes insurgés et de bandes de délinquants qui opèrent généralement dans ces quartiers. En effet, la présence des vigiles y est rare, et les patrouilles des forces de maintien de l'ordre y sillonnent moins, situations très favorables aux potentiels brigands. Pourtant, pratiquement tous les quartiers centraux et péricentraux ont au moins un poste de police, situation qui devrait en principe constituer un atout.

Ainsi, les résultats de ce chapitre confirment la **troisième hypothèse spécifique** de l'étude qui stipule que les quartiers à habitat précaire de Yaoundé sont plus ou moins sous-équipés et font face aux dangers liés aux contraintes du site, à l'insalubrité et à l'insécurité. Toutes ces caractéristiques pas très réjouissantes, sont si préoccupantes qu'elles ne manquent pas de provoquer des réactions parfois violentes de la part des pouvoirs urbains, notamment les opérations de démolition de l'habitat précaire.

DEUXIÈME PARTIE

LES POUVOIRS URBAINS ET LA QUESTION DE L'HABITAT PRÉCAIRE À YAOUNDÉ

Déguerpissement partiel ou total des populations dans les quartiers, restructuration de quartiers, développement local, participation populaire, sont considérés comme des moyens d'intervention susceptibles de réussir, à condition de prendre en compte le capital social des habitants et d'engager un processus commun impliquant l'ensemble des parties dans l'amélioration des quartiers à habitat précaire. L'aménagement et l'assainissement des quartiers à habitat précaire est le fait d'une diversité d'acteurs tant publics que locaux. La deuxième partie de cette thèse présente les pratiques publiques en matière d'habitat précaire et leurs limites, les stratégies des acteurs locaux des quartiers à habitat précaire et leurs limites, ainsi que des pistes de solution dans l'optique d'une amélioration du paysage physique de la ville de Yaoundé et des conditions de vie des populations. Nous nous proposons dans le premier chapitre de cette partie de présenter les politiques d'habitat au Cameroun en général, de montrer les stratégies de résorption de l'habitat précaire via les opérations de démolition, et de présenter les actions menées par l'État en vue d'intégrer certains quartiers à habitat précaire de Yaoundé. Le deuxième chapitre de cette partie montre que la gestion urbaine fait intervenir, en dehors de l'État, une multitude d'acteurs, dont les Organisations Non Gouvernementales (ONG), les associations de développement des quartiers, sans oublier les populations concernées elles-mêmes. Il s'agit de montrer leur rôle dans la gestion urbaine des quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé. Enfin, le dernier chapitre de cette partie envisage, face aux réalités de terrain que nous avons vécues dans la ville de Yaoundé, et en tenant compte de la conjoncture économique qui n'épargne ni les populations, ni les pouvoirs publics, une stratégie du possible dans le but d'une amélioration non seulement architecturale des quartiers à habitat précaire, mais aussi et surtout celle des conditions de vie des populations concernées.

CHAPİTRE 4

ACTİONS ET İNTERACTİONS DES ACTEURS PUBLİCS DANS LES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ

L'action des pouvoirs publics à Yaoundé dans l'aménagement urbain en général, et sur l'habitat en particulier ne s'est pas limitée à la création de normes d'urbanisme, d'une législation et d'une réglementation. Elle a aussi porté sur le financement et la production de logements sociaux et de lotissements. En effet, même si 97 % des logements y relèvent actuellement de l'initiative privée (Mabou, 2013), les Pouvoirs publics ont jusqu'ici, joué un rôle non négligeable dans la production des logements dits sociaux locatifs et /ou en location-vente, et dans celle des terrains à bâtir (lotissements domaniaux et communaux). L'action de l'État s'est également faîte ressentir dans les opérations de démolition de l'habitat précaire que les citadins ont réalisé illégalement dans la ville, sans tenir compte des règles d'urbanisme et de sécurité. En effet, au regard de la proportion d'espace qu'occupent les quartiers à habitat précaire dans la ville de Yaoundé (près de 70 % des superficies vouées à l'habitat)[134], et du nombre de citadins qu'ils abritent (environ 70 %)[135], l'État camerounais à travers la Communauté Urbaine de Yaoundé a procédé à des opérations de déguerpissements successifs. D'ailleurs, les traces de ces opérations de démolition des installations anarchiques les plus massives n'ont pas encore complètement disparu du paysage urbain. Depuis 1960, les pouvoirs publics s'emploient périodiquement à démolir certains secteurs précaires des quartiers. Ces opérations du reste très coûteuses comprennent des démolitions du bâti et d'autres biens, des expropriations-indemnisations, des déguerpissements-recasements, des expulsions pures et simples des populations des sites déclarés non-constructibles et des expulsions musclées des occupants illégaux des terrains appartenant à l'État. Les motivations[136], le rythme, l'ampleur, les enjeux et les résultats de ces opérations de démolitions menées à Yaoundé jusqu'à ce jour par les pouvoirs publics sont variés. Par ailleurs, l'État procède également à des opérations de restructuration, et donc de consolidation

[134] Voir figure 2 de l'introduction générale.

[135] Voir Tableau 5 : Population des quartiers précaires de la ville de Yaoundé en 2017. Mais il faut noter que le SDAU de 2002 estime à 90 % les populations vivant dans des conditions précaires à Yaoundé.

[136] Pour les pouvoirs publics, les opérations de démolition des installations anarchiques ne sont rien d'autres qu'une simple traduction dans les faits des textes juridiques et réglementaires officiels en matière d'urbanisme, dans le but de récupérer des terrains pour les mettre à la disposition de l'État, résorber l'anarchie urbaine et d'offrir aux citadins de meilleures conditions de logement, de circulation, de travail, de sécurité, d'hygiène et de santé. Confère propos du délégué du gouvernement tirés du quotidien Le Messager, le 13 Janvier 2009 et à lire dans la partie 4.2.

de certains quartiers à habitat précaire, opérations qui contrastent avec les campagnes de démolition. Dans l'objectif d'évaluer les stratégies des acteurs publics en matière d'aménagement dans ces quartiers au vue des dangers que présentent ces derniers, nous nous proposons dans ce chapitre de présenter les politiques d'habitat au Cameroun en général et à Yaoundé en particulier, d'évaluer les réalisations des pouvoirs urbains en matière d'habitat et de lotissements domaniaux, de retracer quelques opérations de démolition de l'habitat précaire classées en fonction de l'option d'aménagement des sites libérés par les pouvoirs publics et enfin de présenter les actions menées par l'État en vue d'intégrer ces quartiers.

4.1 LES POLİTİQUES D'HABİTAT

Longtemps relégué au second plan, l'habitat semble être définitivement au cœur des préoccupations du Président de la République. Il a confirmé sa volonté de mettre la priorité sur le secteur de l'habitat en réorganisant le ministère du Développement Urbain et de l'Habitat (MINDUH) qui devient dorénavant le ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) par le décret n°2011/408 du 09 décembre 2011, portant organisation du Gouvernement. Il s'agit là d'une manifestation explicite de la volonté du Chef de l'État, Paul Biya, de faire de l'habitat un des piliers de sa politique des grandes réalisations, en vue de l'amélioration des conditions et du cadre de vie des populations. L'habitat passe désormais avant le développement urbain. En effet, les pouvoirs publics en s'appuyant sur le triptyque institutionnel SIC[137], MAETUR[138] et CFC[139], ont jusqu'ici, joué un rôle non négligeable dans la production de l'habitat à Yaoundé. En la matière, ils y sont intervenus de manière significative dans la production des logements sociaux locatifs et/ou en location-vente et dans celle des terrains à bâtir (lotissements domaniaux et communaux). Mais seulement, leurs actions sont restées insignifiantes.

Pour ce qui concerne la SIC, elle a à ce jour construit deux cités et 13 camps à Yaoundé, non compris celui d'Olembé en cours de construction depuis 2009. De sa création à ce jour, la SIC a aménagé 5250 logements de différents standings dont 2 454 en location simple et 2 796 en accession à la propriété à Yaoundé (voir tableau 21 ci-dessous). D'une manière générale, on distingue deux phases dans la production des logements sociaux par la SIC à Yaoundé : la phase qui va de 1960 à 1987 (période des subventions étatiques) et la phase postérieure à 1987 (après la crise économique).

[137] Société Immobilière du Cameroun.
[138] Mission d'Aménagement des Terrains Urbains et Ruraux.
[139] Crédit Foncier du Cameroun.

Tableau 21 : Les réalisations de la SIC à Yaoundé de 1952 à 2017

N°	Nom du Camp SIC	Année de construction	Catégories de logement		Total
			Location	Accession	
1	**Hippodrome**	1952-1958	57	9	66
2	**Madagascar (Sources)**	1952-1958	0	400	400
3	**Dakar (Mvolyé)**	1952-1958	22	46	68
4	**Bastos**	1961	8	4	12
5	**Nlongkak**	1962-1965	247	0	247
6	**Bastos (Manguiers)**	1965	37	0	37
7	**Tsinga**	1966	0	148	148
8	**Messa**	1967-1972	467	0	467
9	**Cité-verte**	1975-1985	1015	535	1550
10	**Biyem-Assi**	1981-1985	280	202	482
11	**Mendong**	1984-1989	321	692	1013
12	**Résidence du stade (Mfandena)**	1985	0	23	23
13	**Nkomo**	1992	0	30	30
14	**Mfandena**	2005	0	160	160
15	**Nkolondom**	2009-2012	0	32	32
16	**Olembé**	Dès 2009	0	500 (en 2017)	500
17	**Etetak**	2016-2017	0	15	15
TOTAL			**2454**	**2796**	**5250**

Source : Documents internes de la SIC et enquêtes de terrain, 2017.

Parmi ces réalisations, plusieurs aujourd'hui ne font plus partie du patrimoine de la SIC. En effet, après avoir amorti les coûts de production des logements de certains espaces résidentiels de la ville de Yaoundé, la SIC a cédé à des acquéreurs. C'est le cas de la cité SIC de Tsinga, construite en 1966 et ensuite cédée à la Communauté Urbaine de Yaoundé pour loger ses employés, même si cette cité a été détruite[140]. Dans d'autres cas, la SIC vend la totalité des logements des cités à des particuliers et/ou à l'État. C'est le cas des logements de la cité de Dakar au quartier Mvolyé et du camp SIC (Les Sources), au quartier Madagascar, Nkomo, Mfandena, Nkolondom et Olembé.

Les prix raisonnables (tableau 22) des logements locatifs construits à la période des subventions étatiques, pratiqués par rapport à la qualité du logement, ont permis à la SIC d'atteindre son objectif social à savoir loger les agents de l'État à moindre coût. En effet, les prix des logements de la SIC figurant dans le tableau 22 sont à la portée des citadins à revenu moyen. Ces coûts étant d'actualité jusqu'à nos jours, auraient pu permettre à plusieurs ménages des quartiers à habitat précaire de trouver leur compte, car nombreux sont ceux qui louent des logements aux mêmes coûts et même parfois plus, mais dans des quartiers à habitat

[140] L'ancien Camp-SIC Tsinga a été détruit par la Communauté Urbaine de Yaoundé, qui a reconstruit de nouveaux immeubles sous l'appellation de « Résidence Ongola ». En effet, la Communauté Urbaine de Yaoundé et le consortium Timbal Immobiliare ont procédé, le 22 juillet 2009, au lancement du programme « Résidence Ongola ». Le projet qui coûte près de 8 milliards de FCFA (environ 12 millions 215 000 euros), vise à construire un complexe immobilier de 200 appartements de haut standing. Les logements sont repartis sur dix immeubles comprenant chacun un rez-de-chaussée et 4 étages. Un onzième immeuble de trois niveaux sera également bâti et comprendra les infrastructures d'accueil, une conciergerie, une salle de banquets, des salles de réunions et un pressing, entre autres. À ce jour, plusieurs ont déjà été vendus.

précaire[141]. Il faut signaler que les logements de la SIC sont officiellement accordés prioritairement aux personnels de l'État, jadis privilégiés par une décision politique prise dans le cadre de l'accompagnement de la double baisse des salaires de l'année 1993. La crise du logement social s'est aggravée par la détérioration des Camps SIC existants et l'arrêt de la production de ce type d'habitat. Pendant presque 30 ans, l'État n'a pas pu construire davantage ce type de logement à Yaoundé.

Tableau 22 : Coûts mensuels de location des logements SIC construits jusqu'à 1987

Type de logement	Coût mensuel de location d'un logement (FCFA)
T2	15000
T3	20 000 - 25 000
T4	30 000
T5	40 000

Source : SIC et enquêtes de terrain, 2015

Pour ce qui concerne la MAETUR, elle a aménagé à Yaoundé de 1987 à nos jours environ 200 ha de terrain comportant environ 2 900 parcelles sans subvention de l'État (tableau 23). Ces résultats, si modestes soient-ils ne sont pas négligeables, eu égard aux innombrables difficultés et pesanteurs surmontées par la MAETUR pour y parvenir.

Tableau 23 : Les lotissements de la MAETUR à Yaoundé sous le contrat de performance avec l'État (1988-1994) et sous contrat d'objectif (1994 à 2015)

Quartiers	Années de réalisation	Superficie totale (ha)	Nombre de parcelles	Voirie (km)	Drainage eaux pluviales (km)	Réseau eau potable (km)	Réseau électricité	Coût VRD (en milliers de FCFA)	Coût total (en milliers de FCFA)
Mfandena (Omnisports)	**1993**	25	417	7,41	6,86	2,8	6,43	427 000	858 000
Nkomo-Okui	**1996**	44,96	574	7,41	8,89	3,71	2	389 000	730 374
Nkolnkié	**1997-1999**	10,05	181	2,2	3,29	1,1	-	113 855	181 000
Olembé	**1996**	0,7	133	1,66	1,66	3,14	1,1	400 000	600 000
	2004	12,1	199	2,85	6,29	4,40	3,44	533 072	1 208 090
Ntougou	**1998**	2,37	27	0,36	0,72	0,72	0,36	120 050	219 723
	1999	24,66	143	3,50	5,2	7	6,5	1 588 029	3 840 000
Ngousso	**2001**	25	197	3,86	6,62	3,93	4,35	622 000	1 228 305
Nkolfoulou	**2000-2007**	7,6	53	1,48	0,35	1,9	1,6	130 400	452 494
Nsam	**2001-2003**	8,52	100	2,70	6,08	3,89	6,43	668 618	802 342
Mimboman	**2001-2003**	10,47	143	2,58	4,58	4,54	2,92	362 622	713 337
Messamendongo	**2001**	3,45	41	0,53	0,58	0,5	0,5	93 000	283 016
Emana Okolo	**2013**	-----	190	-----	-----	-----	------	-----	-----
Ngoulemekong	**2015**	-----	467	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Total		**181,18**	**2865**	**36,54**	**51,15**	**37,63**	**35,63**	**5 447 646**	**11 116 681**

Source : MAETUR, 30 ans déjà et enquêtes de terrains, 2015

En l'absence des subventions de l'État, la MAETUR fonctionne comme une société privée et produit des lotissements en concertation avec les propriétaires terriens coutumiers pour survivre. Dans ce sens, elle a mis en œuvre des mécanismes permettant de limiter et

[141] Confère titre 2.4 du Chapitre 2 concernant l'usage du bâti à des fins locatives.

même éviter les dommages sociaux consécutifs aux expulsions forcées. Ainsi, les expropriations pour cause d'utilité publique qui autrefois permettaient à cette structure de constituer son stock de terrain ont été limitées à l'essentiel. À la place, ont été mises en œuvre des négociations avec les propriétaires fonciers, afin de garantir le respect de leurs droits traditionnels en même temps qu'une régularisation de leur situation foncière. Le propriétaire terrien coutumier met son terrain à la disposition de la MAETUR qui engage son expertise technique et ses moyens financiers pour l'aménager.

Au vu de ce qui précède, la SIC et la MAETUR n'ont pas eu un impact positif très visible sur le terrain. Pourtant, d'après les hautes autorités en charges des questions urbaines, leurs actions devraient réduire la prolifération de l'habitat précaire dans les villes du Cameroun. En effet, suite à la question "**que fait l'État pour faire face à la prolifération des bidonvilles au Cameroun ?**" posée par Mme Gisèle Nnemi Nga, journaliste à la chaîne de télévision nationale "CRTV"[142], en octobre 2016, le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain, Monsieur Jean Claude Mbwentchou affirme ceci :

> « Lors du forum urbain national, nous avons dit que tous les bidonvilles ont déjà des projets de restructuration et de rénovation, mais il faut des moyens. *[…] Le FÉÏCOM et le Crédit Foncier sont des structures qui sont en train de nous aider à trouver des moyens, même à l'extérieur. Nous sommes en* train de monter des projets avec la MAETUR pour relancer avec la SIC le triptyque qui est ce programme qui avait été lancé avec les trois organismes *d'État : la MAETUR qui est l'aménageur, la SIC qui est le constructeur, et* le Crédit Foncier qui est le financier. Nous ajoutons à ce triptyque le *FÉÏCOM qui est la banque pour les communes, car voyez*-vous le programme de logem*ents lancé par le Chef de l'État intègre l'accompagnement au niveau des communes qui doivent aussi produire des logements. […] En effet, le développement urbain durable demande que* tous les acteurs se mettent ensemble pour lutter contre la pauvreté urbaine. »

On peut se rendre à l'évidence, au regard des réalités rencontrées sur le terrain, que ces institutions étatiques ont des résultats mitigés, car depuis leur existence (plus d'un demi-siècle pour certaines), l'habitat précaire n'a cessé de se développer dans certains quartiers des villes du Cameroun en général, et de Yaoundé en particulier. La velléité de résoudre le problème de logement des Camerounais a certes conduit l'État à mettre sur pied le triptyque, mais chacune de ces structures publiques a montré ses limites par une production insuffisante de logements sociaux, de lots et des prêts pour la construction. La politique étatique pour faciliter l'accès des populations à un logement décent pour le plus grand nombre, à travers ces institutions

[142] Cameroon Radio and Television.

spécialisées, n'a pas pu satisfaire de façon significative les énormes besoins en logements des populations dont le déficit se chiffre à Yaoundé, à environ 100 000 unités par an (MINDUH, 2010). En effet, dès la fin des années 1980, les conséquences de la crise économique et la mise en application des politiques d'ajustement structurel vont ralentir voire même interrompre les productions de l'habitat par les acteurs publics. La conséquence directe est que le trio institutionnel (SIC-MAETUR-CFC) doit fonctionner isolement comme des sociétés privées, en appliquant toutes les règles de bonne gestion et de prudence. Face au désengagement de l'État, lié à la suppression des subventions et aides étatiques, la SIC-MAETUR-CFC pour survivre abandonnent la mise en œuvre de l'habitat social pour se lancer à outrance à la recherche effrénée du profit avec leur trésorerie propre. Désormais, la SIC s'est orientée vers la production des logements de haut standing destinés uniquement à la vente, mais qui ne répondent plus aux objectifs de l'habitat social. La MAETUR, pour également survivre, s'est orientée progressivement vers une politique d'aménagement concerté avec les propriétaires terriens coutumiers, qui mettent à sa disposition après négociation, des terrains à aménager. C'est pour cela qu'elle a été contrainte de s'orienter vers des clients plus solvables et de vendre des parcelles de haut standing à des prix élevés. Dans un contexte de crises urbaines multiformes, le CFC s'est vu obliger d'élargir le champ de ses missions pour survivre : par exemple construire et vendre des logements ; financer et promouvoir l'émergence et le développement du secteur immobilier privé, etc. À la faiblesse quantitative des produits immobiliers publics, s'ajoute donc le coût élevé de ceux-ci, perdant ainsi leur caractère social[143], même si la définition de "l'habitat social" ne fait pas du tout l'unanimité. En effet, à la question « **c'est quoi le "logement social au Cameroun" ?** », le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain, dans le même entretien accordé à Mme Gisèle Nnemi Nga[144], répond ceci :

> « *Le logement social c'est le logement aidé par les pouvoirs publics, et non* le logement donné ou distribué par les pouvoirs publics. Un logement social *c'est*-à-dire aidé de trois chambres T4, conformément aux normes, ne doit pas dépasser 90 m^2. Or, les premiers logements jadis construits, un T4 était de 112 m^2. *La surface engendre un surcoût. Mais, le Chef de l'État a* prescrit de vendre uniquement au prix de la norme. Tous ce qui est VRD (assainissement, voiries, eau, téléphone) ont été pris en charge par le Chef *de l'État, et c'est donc cela l'habitat social.* Il est important de noter que cet *habitat social est différent de l'habitat économique. La différence entre c'est*

[143] Le jeudi 16 juin 2016 à Olembé (Yaoundé), le Ministre de l'habitat et du développement urbain a présidé la cérémonie de remise des clés de 60 logements sociaux à la Direction de la Sécurité Présidentielle qui, à notre humble avis, dispose d'assez de moyens financiers pour construire des logements pour son personnel, au lieu d'acheter des logements "sociaux" en principe destinés aux couches sociales moins aisées.
[144] Cette réponse vient à la suite de la première de la page précédente.

*deux concepts est que l'habitat économique c'est l'habitat fait pour le moins nanti, c'est-*à*-dire qu'on utilise les matériaux économiques pour réduire les* coûts. Nous sommes, à la demande du premier ministre, en train de vendre *les premiers logements sociaux pour investir dans l'habita*t économique. Donc les moins nantis ne sont pas du tout oubliés. »

Les stratégies gouvernementales évoquées ici par le ministre sont appréciables, mais les définitions de l'habitat social et économique semblent aller à l'encontre de l'Arrêté N° 0009/E/2/MINDUH du 21/08/2008 fixant les normes d'habitat social qui, en son article 3, dit ceci : « *L'habitat social est celui dont une partie du coût est à la charge de l'État, d'une* Collectivité Territoriale Décentralisée ou de toute autre institution publique, destiné **aux ménages à faible revenu** ». Et le document ressortant la stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun publié par le MINDUH en février 2010 de préciser ceci : « Le logement social est une option logement ciblant les personnes ayant **des revenus bas à moyen**, qui est produite par des institutions ». Or, le Ministre dans sa réponse ne semble pas admettre que le logement social revient aux ménages à faible revenu, mais plutôt que c'est l'habitat économique qui est à leur portée. En d'autre terme, cet habitat qui est à leur portée n'est pas encore disponible dans la mesure où le Ministre affirme que ce sont les revenus issus de la vente des logements sociaux qui permettront d'investir dans l'habitat économique. Cela signifierait qu'en plus de 60 ans, le Cameroun, qui a jusqu'aujourd'hui officiellement investi dans "l'habitat social", n'a jamais construit de logements pour des ménages à faible revenu. Pourtant, les prix des logements en location construits avant 1987 sont jusqu'à nos jours, à la portée des ménages à faibles revenus[145].

Actuellement, la cherté des logements SIC et des lots MAETUR enlève tout caractère social à ces produits (figure 50). L'option politique de l'habitat qui se voulait globalisante et surtout sociale s'est vite avérée être au seul bénéfice des personnes ayant des revenus substantiels et ne représentant qu'une infime partie de la population.

[145] Voir Tableau 22 : Coûts mensuels actuels de location des logements SIC construits jusqu'à 1987.

Figure 50 : Caricature montrant les difficultés actuelles de production en masse des logements sociaux

Source : *L'Économiste* (Quotidien marocain), édition du 16 mars 2005.

La caricature de la figure 50 très expressive, nous présente les difficultés notamment financières auxquelles font généralement face l'État, les architectes, les bureaux d'étude, les entreprises de BTP et les promoteurs immobiliers dans la production en masse des logements sociaux. En effet, au vue de la conjoncture économique, il est difficile de produire des logements à la portée des couches défavorisées de la société. L'État, principal acteur de la production des logements sociaux, emprunte de nos jours des sommes d'argent pour la production des logements, sommes qui doivent être remboursées dans des délais précis, généralement à très court terme. Dans le souci de respecter les délais de remboursement afin d'espérer un autre prêt, l'État doit vendre les logements produits à des prix élevés, très au-dessus des capacités financières des couches moyennes de la société (généralement entre 18 et 54 millions de FCFA)[146]. Impossible de mettre ces logements en location, car il faut au plus vite « gagner de l'argent » et rembourser l'emprunt. Ces logements ne sont plus sociaux, mais plutôt destinés aux couches nanties de la société.

Selon la Banque Mondiale, en 2015, le revenu mensuel moyen par habitant au Cameroun s'élève à environ 55 000 FCFA, soit 660 000 FCFA (environ 1000 euros) par habitant et par an[147]. Avec ce revenu pour le camerounais moyen (à qui seraient destinés les logements dits sociaux mis en vente), combien d'années faudra-t-il faire des économies pour acquérir un de ces logements ? En épargnant la totalité de son salaire chaque mois, il lui faudra presque 30 ans d'économies pour prétendre acquérir le moins coûteux de ces types de logement. Si ce dernier décide d'épargner que le tiers de son salaire (soit environ 19 000 FCFA par mois ou 29 euros), il lui faudra environ 80 années d'économies. Par ailleurs,

[146] Entre 27 500 et 82 500 euros.

[147] Source : Données sur les comptes nationaux de la Banque Mondiale et fichiers de données sur les comptes nationaux de l'OCDE (l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques).

l'Arrêté N° 0009/E/2/MINDUH DU 21 août 2008 fixant les normes d'habitat social, stipule en son article 7 que « *les niveaux de revenus permettant l'éligibilité aux opérations d'habitat* social sont fixés sur la base du salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) ou du taux *d'inflation, par arrêté conjoint des Ministres chargés respectivement de l'habita*t et des finances ». Or, le SMIG au Cameroun est, depuis le 17 juillet 2014, fixé à 36 270 FCFA (55 euros), largement en dessous du revenu mensuel moyen publié par la Banque Mondiale en 2015. Comment peut-on être éligible aux opérations d'habitat social de plus de 18 millions de FCFA (27 500 euros) sur la base d'un revenu minimal de 36 270 FCFA (55 euros) ? On peut ainsi comprendre pourquoi ces logements ne peuvent pas être qualifiés de "sociaux".

Bien qu'ambitieuse, la politique du logement social n'a pas su s'adapter aux évolutions socio-économiques des vingt dernières marquées par une crise économique qui a accentué les inégalités et amplifié la pauvreté. En somme, tous les efforts publics permettent d'infléchir mais sans arrêter le développement rapide de l'habitat précaire sur le paysage de la ville de Yaoundé. La croissance de la population urbaine y engendre un besoin énorme en parcelles assainies dont la satisfaction ne peut être assurée seulement par le circuit officiel.

Concernant les sociétés immobilières privées, l'on constate tristement une absence de subventions publiques à ces dernières. En janvier 2011, les pouvoirs publics ont délivré l'agrément à 25 sociétés privées immobilières opérant au Cameroun[148]. Près d'une dizaine parmi celles-ci sont installées dans la ville de Yaoundé et y travaillent depuis près d'une décennie pour les plus anciennes. Il s'agit des sociétés suivantes : SAPI, SOCIA-CGI, MUPROF-GIC, SGI-Immobilier, Express Immobilier la Vallée, la société NBC SA et SOPRIN Sarl. La loi[149] stipule qu'au regard de la pertinence des demandes de subvention des projets de construction de logements sociaux et/ou de l'habitat social adressées par les sociétés privées immobilières aux pouvoirs publics, l'État doit leur venir en aide. À ce jour, malgré les demandes d'aide déposées au MINHDU, aucune de ces sociétés n'a pu bénéficier des subventions de l'État pour que leurs produits (lots, logements) soient facilement accessibles aux couches moyennes et aux classes sociales vulnérables. Cette situation

[148] L'émergence fulgurante de ces sociétés privées immobilières dans nos villes est liée à la ferme volonté politique des pouvoirs publics qui ont promulgué depuis 2007 une gamme de 13 textes réglementaires à ce sujet. Le monopole de la SIC et de la MAETUR dans le domaine de la production de l'habitat est ainsi révolu. Il y a une recomposition des missions de l'État. Les pouvoirs publics ne sont pas là seulement pour construire des logements mais surtout pour réglementer, promouvoir, inciter, encadrer, subventionner, aider, faciliter la production des constructions voire de l'habitat par les sociétés privées immobilières et/ou des autres acteurs urbains.

[149] Il s'agit du décret n°2007/1419/PM du 2 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi n°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière qui, en son article 20 déclare que « Le promoteur immobilier qui envisage réaliser des opérations d'habitat social, peut bénéficier du concours financier de la puissance publique. Dans ce cas, il est tenu de respecter les normes d'habitat social en vigueur ».

explique les prix élevés du mètre carré des lots (8 000 à 35 000 FCFA/m^2 et plus[150]) ou d'un logement (5 à 88 millions FCFA et plus[151]) produit par les sociétés privées immobilières à Yaoundé (Mabou, 2013). La solution au problème de l'habitat précaire ne peut donc venir des sociétés privées au vu de ce qui précède.

En marge de la production de l'habitat, les pouvoirs publics se sont impliqués dans la démolition de l'habitat précaire des citadins, dans l'optique non seulement de faire de Yaoundé une ville saine, mais également de récupérer des terrains dans les secteurs centraux et péricentraux de la ville, aux dépens de la situation socio-économique déjà précaire des populations. Pour nous permettre de mieux appréhender l'ampleur et l'importance de ces opérations de démolition, il est question pour nous maintenant de retracer quelques opérations marquantes, ainsi que leurs finalités et leurs limites.

4.2 L'URBANİSME AU BULLDOZER ET LA RÉAPPROPRİATİON DES ESPACES PAR LES POUVOİRS PUBLİCS : OPÉRATİONS ET LİMİTES

Si entre 1962 et 1989, les opérations de déguerpissements ont été suivies du recasement des populations concernées (voir figure 51), depuis les années 2000, elles se font sans mesures d'accompagnement. En effet, si les anciens délégués du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Yaoundé ont conduit les campagnes de démolitions de l'habitat précaire avec une certaine retenue, le délégué actuel, porté à la tête de la Communauté Urbaine de Yaoundé depuis 2005, les a amplifiées. En effet, dès sa nomination, il s'est engagé dans une vaste opération d'embellissement de la capitale camerounaise grâce, entre autres, aux crédits issus de différents programmes de remise de dettes dont le Contrat Désendettement Développement (C2D), l'Initiative de l'Allègement de la Dette Multilatérale (IADM)[152], etc. Cette opération va des déguerpissements des quartiers populaires anarchiques à la construction d'infrastructures de transport en passant par la réalisation d'espaces verts, transformant de façon visible le paysage de la capitale camerounaise. Contrairement aux maires des Communes urbaines d'arrondissement qui tiennent leur légitimité des urnes, et donc ont des comptes à rendre à leur électorat à chaque échéance électorale, ce qui

[150] 12 à 53 euros/m^2.
[151] 7600 à 134 000 euros.
[152] En 2005, en vue d'accélérer les progrès vers la réalisation des Objectifs du Millénaire pour le développement (OMD) des Nations Unies, l'initiative PPTE a été complétée par l'initiative d'allégement de la dette multilatérale (IADM). L'IADM prévoit l'allégement de la totalité des dettes admissibles par trois institutions multilatérales - le FMI, la Banque mondiale et le Fonds africain de développement (FAD) - pour les pays parvenus au bout du processus de l'initiative PPTE.

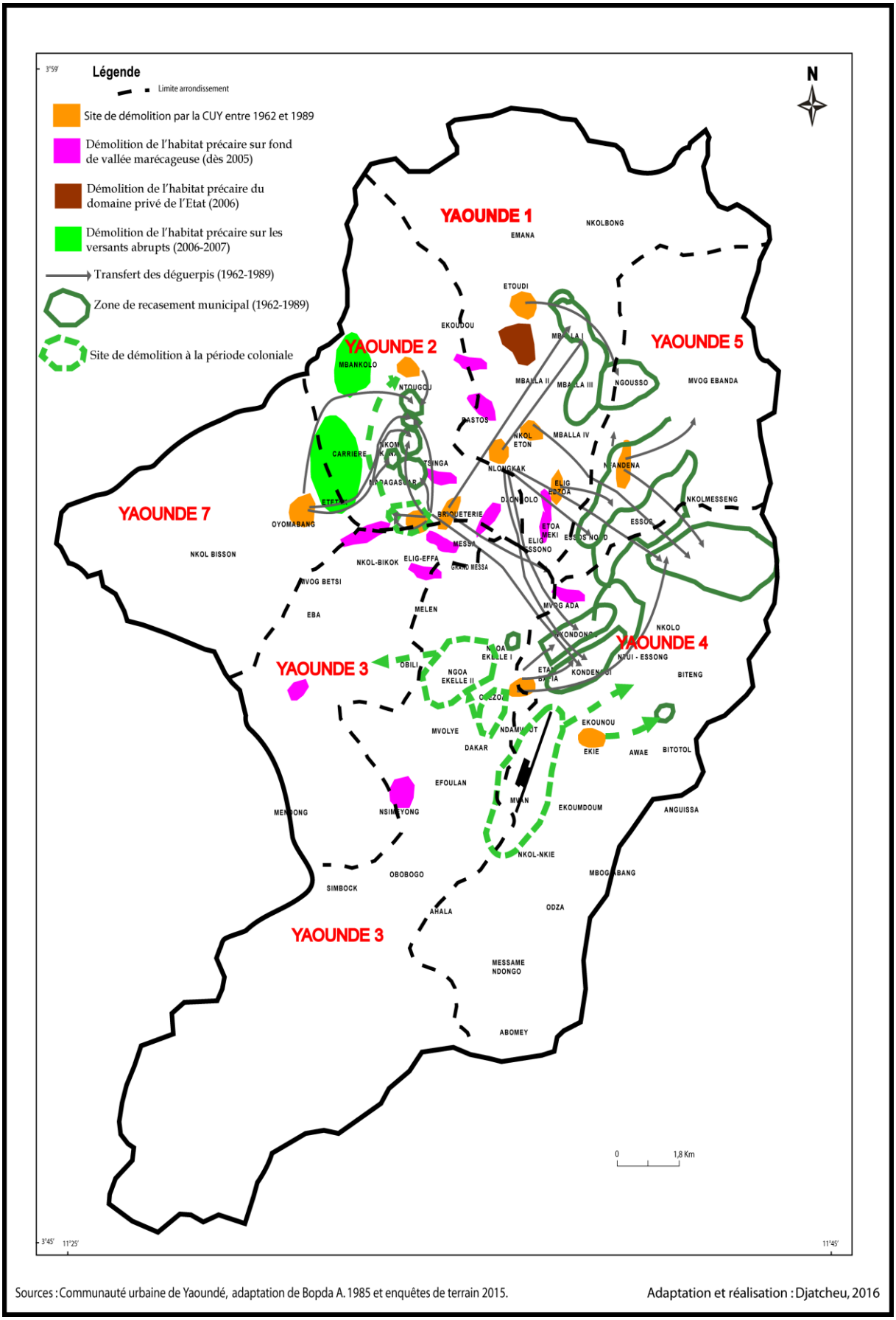
conditionne leur réélection, le délégué du Gouvernement (qui a une identité politique précise et connue) qui tient sa légitimité de son décret de nomination, rend des comptes qu'au Chef de l'État qui le nomme. Il ne tient par conséquent son maintien au poste que du bon vouloir discrétionnaire du Président de la République. Mais au-delà de ce constat, il faut reconnaître le bien-fondé de l'attelage de gouvernance urbaine qui veut qu'au niveau des grandes villes, constituées en Communautés urbaines, les maires des Communes urbaines d'arrondissement soient chapeautés par un délégué du Gouvernement qui ne tient pas sa légitimité des urnes. Ce dernier a ainsi plus de pouvoir que les maires, et peut exercer des actions comme des déguerpissements, très critiqués par les populations.

Le Cameroun n'est pas le seul pays en Afrique qui opère des campagnes de démolition des installations anarchiques comme les habitations précaires. En effet, les autorités béninoises ont lancé une grande opération de déguerpissement dans les huit principales villes du pays en 2017. Le gouvernement a justifié sa décision par la nécessité d'assainir les grandes villes, notamment pour poser les bases d'une refonte du réseau routier, une des promesses du gouvernement de Patrice Talon[153]. Au Niger, le gouverneur de Niamey a ordonné une opération de ce type en septembre, provoquant la colère des commerçants. Il a déclaré vouloir faire de la capitale « une ville coquette » en la débarrassant de tout ce commerce encombrant sur les parkings et trottoirs. D'autres exemples existent en Côte d'Ivoire, au Gabon, au Kenya ou au Rwanda[154]. « *À chaque fois, le problème de l'accompagnement de ces mesures revient.* Car le cadre juridique est rarement en faveur des populations qui se retrouvent sans rien du jour au lendemain », conclut Vandi Vache, chercheur à l'Université de Strasbourg et spécialiste des questions foncières en Afrique Centrale (Jeune Afrique, 2017).

---

[153] Jeune Afrique, Cotonou, Abidjan, Bamako… Après l'urbanisation incontrôlée, place au déguerpissement, 05 janvier 2017.

[154] **Douala et Yaoundé** ont été les principales villes frappées par ces mesures au cours des dernières années.
Les opérations dans la capitale économique, **Cotonou** et les grandes villes du Bénin ont débuté le 4 janvier 2017.
Au Niger, le gouverneur de **Niamey** a ordonné le lancement d'une opération en septembre 2016, provoquant la colère des commerçants.
En juin 2016, les autorités ont lancé une série d'opérations à **Bamako**, notamment en vue du sommet Afrique-France de mi-janvier.
À **Brazzaville**, des opérations ont lieu régulièrement depuis plusieurs années. Certaines ont concerné la voie ferrée du chemin de fer Congo océan (CFCO), d'autres visaient à assainir la voie publique en vue de travaux d'aménagement.
En 2008, un projet de modernisation du quartier des affaires de **Nairobi** (le CBD) porté par la ville et par une agence de régénération urbaine privée, la NCBDA (Nairobi Central Business District Association), a entraîné le déguerpissement des commerçants de la zone.
Kigali, considérée comme l'un des centres urbains les plus propres en Afrique, est souvent citée en exemple par les pays souhaitant mettre en place des politiques de déguerpissement. Les autorités rwandaises continuent d'y mettre la pression sur les marchands ambulants.
Libreville est le théâtre d'opérations de déguerpissement depuis les années 1970. Elles ont eu lieu récemment, avant la CAN 2010.
À **Abidjan**, le « déguerpissement » est entré dans le quotidien depuis quelques années. Plusieurs quartiers de Port-Bouët ont notamment été détruits dans le cadre de la construction de l'autoroute de Bassam et l'embellissement du littoral.



Sources : Communauté urbaine de Yaoundé, adaptation de Bopda A. 1985 et enquêtes de terrain 2015.

Adaptation et réalisation : Djatcheu, 2016

Figure 51 : Démolition de l'habitat précaire, transfert de population par déguerpissement et recasement à Yaoundé

Pour revenir au Cameroun, les arguments couramment avancés par la Communauté Urbaine de Yaoundé pour justifier la démolition des installations anarchiques dans l'espace urbain ne sont autres que l'implantation des constructions dans un mépris total des conditions topographiques, investissant tour à tour les pentes raides, les bas-fonds, ou s'établissant sur des terrains mal drainés, parfois inondables ; les mauvaises conditions physiques étant aggravées par l'absence d'organisation et d'ordonnancement de l'espace (voir Chapitre 3). Il faut reconnaître que la ville de Yaoundé se développe sur un mode essentiellement anarchique, la disponibilité du terrain, quel qu'il soit et où qu'il se trouve, étant le seul mobile de son occupation. Nous avons donc des terrains urbains occupés dans l'ignorance (ou au mépris) de l'abondante législation urbanistique et foncière. La conséquence évidente est que pour aménager cette ville, il faut détruire des patrimoines construits, d'avoir contre soi la majorité des populations vivant en ville, de multiplier des dégâts collatéraux, de déstructurer des économies longuement consolidées sur des bases incertaines mais qui font vivre de nombreuses familles. Si une telle action était conduite par les maires des communes d'arrondissement, pas un seul n'aurait la garantie d'être réélu. Il est donc plus que recommandé, au regard des objectifs à atteindre et de la délicatesse de la tâche, qu'elle soit conduite par un acteur qui tienne sa légitimité non des urnes, mais d'une autorité suprême, du Chef de l'État en personne.

Pour différentes raisons sus-évoquées, des bulldozers sont utilisés pour raser les maisons d'habitation précaires dans la ville de Yaoundé. Le Délégué du Gouvernement auprès de cette Communauté Urbaine, généralement présent lors de ces opérations de démolition, le dit lui-même : « *s'il y a quelque chose à casser, je casse. Pour bâtir, il faut parfois passer par la démolition (...) », et plus loin « ce qu'on fait, c'est pour le bien de la* cité »[155]. Il témoigne par là sa volonté de continuer à démolir les installations anarchiques à Yaoundé. La preuve, il le dit clairement dans une interview recueillie par le quotidien Le Messager, le 13 Janvier 2009 :

> « Le Délégué ne démolit pas pour démolir. Il démolit pour construire. *J'ai signé* un accord de partenariat avec le ministère *des Sports et de l'Éducation Physique. Il voudrait s'appuyer sur moi pour trouver du terrain, et construire des espaces de sport. Si on démolit, c'est pour que l'État ait des terrains. En tout cas, les* constructions que nous démolissons actuellement sont celles qui ne doivent plus être en plein centre urbain. Vraiment, quand vous passez au niveau de la Briqueterie, il y a de vieilles bâtisses. Au niveau du Camp Yeyap, vous voyez des baraques qui datent d*es années 1950. C'était déjà là quand j'étais encore enfant.* Ces bâtiments ont quoi ? Est-ce que ce sont des lieux historiques pour demander

[155] **Thierry Amougou** in www.camer.be, 09/10/2008.

qu'ils soient protégés ? En tout cas, les démolitions vont se poursuivre. Elles vont bientôt recommencer. »

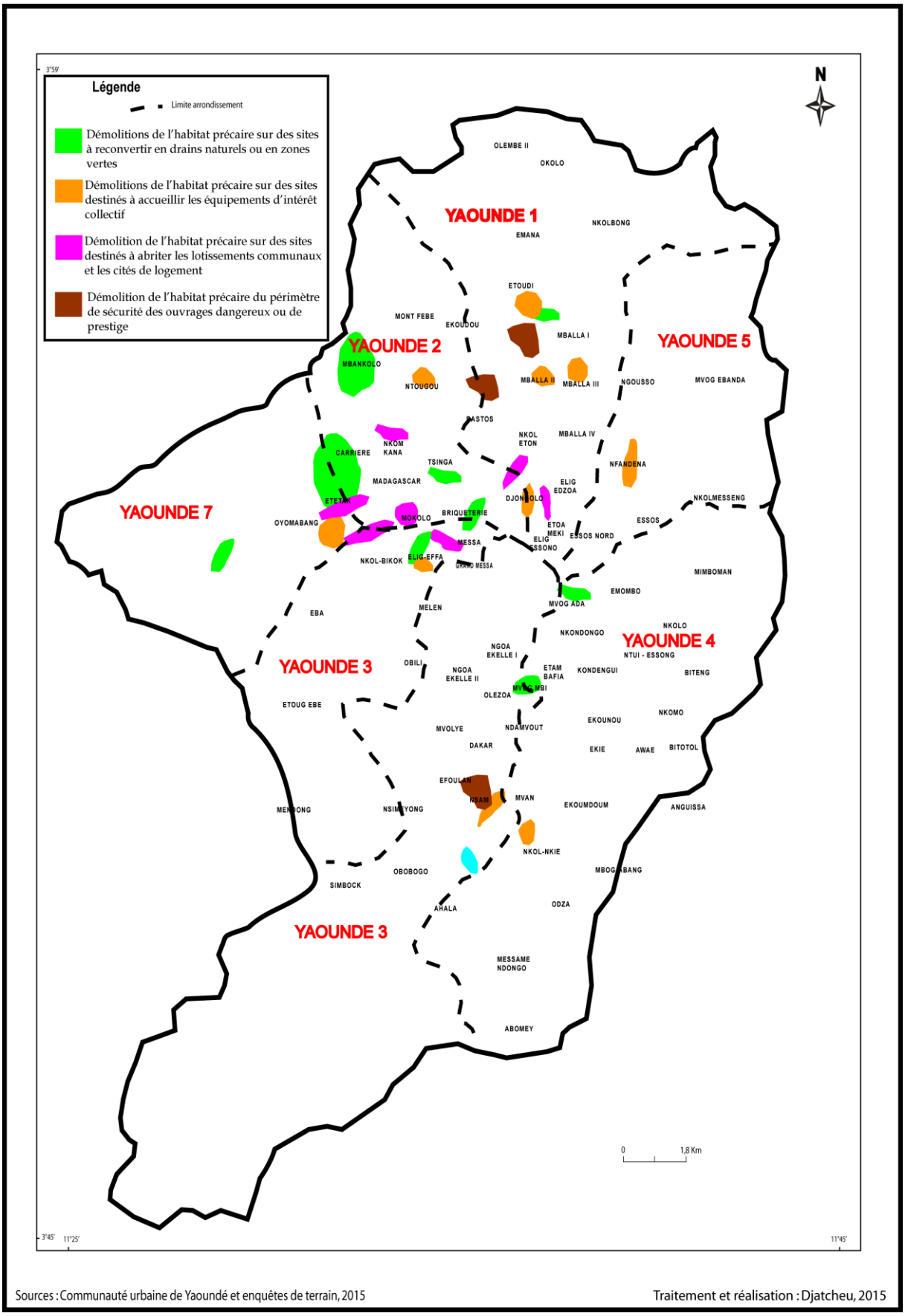
De toute évidence et en toute objectivité, il est important, nous l'avons vu dans le chapitre 3 de cette thèse, de préciser que la mise en place des quartiers présentant l'habitat précaire est la cause de nuisances et de pollutions supplémentaires rendant encore plus inconfortables les conditions de vie des populations concernées. Ces mauvaises conditions de vie constituent une agression permanente à leur dignité (confère le chapitre 3). Mais après une analyse de ce discours, l'on constate que Délégué du Gouvernement axe son propos sur le bâti, et rien sur les habitants. Son objectif est de « trouver du terrain » pour l'État. En effet, de façon synthétique :

- Il démolit pour construire, pour trouver des terrains aux administrations, aux services de l'État,
- Il démolit en centre-ville car c'est là qu'il y a peu de disponibilités foncières actuellement pour l'État,
- Il démolit car cet habitat n'a rien à faire en centre-ville : il ne représente pas de caractères patrimoniaux,
- Il démolit pour défendre l'image de marque du centre-ville.

Il ressort que c'est beaucoup plus la recherche des terrains qui est à l'origine du déguerpissement, et moins le caractère insalubre des quartiers à habitat précaire. À la suite de ce propos, on dirait dès lors que les habitants n'existent pas. En réalité, l'on ne peut détruire des habitations en faisant abstraction de leurs habitants. Nous verrons dans la suite de ce chapitre comment cette façon de faire a conduit à des échecs multiples.

Nous avons observé plusieurs formes de démolitions des quartiers à habitat précaire et anarchique, et nous les avons classées en fonction de l'option d'aménagement prévue dans les sites libérés par les pouvoirs publics (figure 52) :

- Les démolitions sur des sites à reconvertir en drains naturels et en zones vertes ;
- les démolitions sur des sites destinés à abriter les lotissements municipaux ou les cités de logements de la SIC ;
- les démolitions sur des sites destinés à accueillir des infrastructures et des équipements d'intérêt collectif ;
- les démolitions des constructions anarchiques sur le périmètre de sécurité des ouvrages et des équipements dangereux et/ou des équipements de prestige.



Sources : Communauté urbaine de Yaoundé et enquêtes de terrain, 2015

Traitement et réalisation : Djatcheu, 2015

Figure 52 : Démolitions des quartiers à habitat précaire et anarchique classées en fonction de l'option d'aménagement des sites libérés

4.2.1 LES DÉMOLITIONS DES INSTALLATIONS ANARCHIQUES SUR DES SITES À RECONVERTIR EN DRAINS NATURELS OU EN ZONES VERTES

Certaines démolitions des installations anarchiques ont eu comme finalité de reconvertir les zones concernées en drains naturels (tableau 24), c'est-à-dire des zones aménagées pour l'évacuation naturelle ou artificielle des eaux superficielles dont leur importance n'est plus à démontrer[156]. Par ailleurs les sites convertis en zones vertes ou en forêts urbaines appartenant à la Commune[157] sont soit des terrains préservés en l'état et déclarés non constructibles (photos 58 et 59), soit des terrains aménagés en zones d'activités de loisirs.

Tableau 24 : Les démolitions des installations anarchiques sur des sites à reconvertir en drains naturels ou en zones vertes

Zone ou quartiers	Périodes
Déguerpissements du bas-fond d'Ekozoa à la limite Est de la Briqueterie entre le domaine de l'École de Police et le siège du PNUD à Yaoundé	Octobre 1985
Déguerpissements dans la vallée de Mintsa à la limite Sud du domaine de la présidence de la République à Etoudi	Entre le 3 et le 17 mars 2005
Déguerpissements au pourtour du Lac d'Efoulan	Entre le 11 et le 23 mars 2005
Déguerpissements dans les bas-fonds d'Elig-Effa 7 dans les marécages du bassin versant du ruisseau Mingoa, alimentant le lac municipal	En mars 2007
Déguerpissements à Mvog-Ada	En juillet 2015
Déguerpissements à Tsinga-Elobi	En août 2015 et en février 2016

Source : Djatcheu, mars 2017

Les autres démolitions considérées ici ont visé des flancs escarpés de collines : c'est le cas des démolitions des constructions précaires des flancs escarpés d'Etetak, de Mbankolo et de la Carrière perpétrées entre novembre 2006 et février 2007.

[156] Nous avons vu dans le chapitre 3 comment les habitations construites dans les fonds de vallées marécageuses ont réduit les lits des cours d'eau, entrainant ainsi leur débordement pendant les saisons des pluies et les inondations des maisons alentour.

[157] L'Article 30 de la Loi N° 94/01 du 20 janvier 1994 portant régime des forêts, de la faune et de la pêche précise ceci : « (1) Est considéré, au sens de la présente loi, comme forêt communale, toute forêt ayant fait *l'objet d'un acte de classement pour le compte de la commune concernée ou qui a été plantée par celle*-ci. (2) *L'acte* de classement fixe les limites et les objectifs de gestion de ladite forêt qui peuvent être les mêmes que ceux *d'une forêt domaniale, ainsi que l'exercice du droit d'usage des populations autochtones. Il ouvre droit à l'établissement d'un titre foncier a*u nom de la commune concernée. (3) Les forêts communales relèvent du domaine privé de la commune concernée. (4) La procédure de classement des forêts communales est fixée par décret ».

Et l'Article 33 d'ajouter : « Les communes urbaines sont tenues de respecter, dans les villes, un taux de boisement au moins égale à 800 m^2 *d'espaces boisés pour 1 000 habitants. Ces boisements peuvent être d'un ou* de plusieurs tenants ».

Photo 58 : Vue d'une zone verte précédemment occupée par l'habitat précaire à la limite Est du quartier Briqueterie
© Djatcheu, limite Est du quartier Briqueterie, juillet 2015

Photo 59 : Vue de la plaque interdisant l'occupation et l'exploitation de la zone verte à la limite Est du quartier Briqueterie
© Djatcheu, limite Est du quartier Briqueterie, juillet 2015

Les opérations de « libération des marécages » s'effectuent généralement dans une extrême brutalité, comme nous pouvons l'apercevoir sur les photos 60 et 61, respectivement dans les quartiers Mvog-Ada et Tsinga-Élobie en 2015. En effet, ces opérations visaient la démolition des installations anarchiques sur des sites à reconvertir en drains naturels.

Photo 60 : Vue d'une scène de destruction des habitations anarchiques au quartier Mvog-Ada
© Djatcheu, juillet 2015

Photo 61 : Vue d'une scène de destruction des habitations anarchiques au quartier Tsinga-Élobie
© Djatcheu, août 2015

Étude de cas de l'opération de démolition de l'habitat précaire dans les zones inondables de Mvog-Ada en juillet 2015

En juillet 2015, toutes les maisons situées dans l'emprise des marécages et ayant été marquées d'une croix de "Saint-André" depuis 2008 dans le quartier Mvog-Ada sont détruites. Une soixantaine de maisons sont ainsi démolies au bulldozer à Mvog-Ada au lieudit Fanta-Citron (figure 53), un secteur populaire de la capitale camerounaise, dans le cadre d'une opération d'assainissement. Selon les agents de la CUY, ce domaine bénéficiera de certains travaux. Pour légitimer la destruction, ils font allusion à la loi 85/29 du 04 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique. En effet, dans son article 4 alinéa 4, cette loi dispose que : « un préavis de six mois à compter de la date de publication du décret *de l'expropriation, est donné aux victimes pour libérer les lieux. Ce délai est de trois mois en cas d'urgence* ». Ainsi, les déguerpis ont reçu depuis de longs mois des préavis de "casse" et n'ont pas cru devoir quitter les lieux.

Parmi les déguerpis, figure l'Actrice n°27, ménagère âgée de 54 ans, et par ailleurs veuve et mère de trois enfants, qui affirme ceci :

> « Il y a deux ans, les éléments de la CUY sont venus nous recenser. Ils nous ont demandé combien de temps nous avons déjà passé, et ont estimé la superficie sur laquelle nos habitations étaient construites, avant de nous remettre des coupons. Nous pensions alors que nous devrions bénéficier des *circonstances atténuantes, mais … c'est vraiment difficile* ».

Quant à l'Acteur n°28, taximan à la retraite et âgé de 69 ans, qui avait une maison bâtie sur une superficie d'à peine 40 mètres carrés déclare ceci :

> « Je ne sais où aller. Ma petite famille et moi avons décidé de refaire une petite maison juste à côté, avec les quelques planches que vous voyez là. On veut juste passer quelques jours en attendant trouver une autre maison *qu'on va louer, même si je ne sais d'où viendra l'argent. C'est vrai qu'on* avait été averti depuis deux ans environ, mais on devait aller où ? »

À travers ces deux témoignages, l'on s'aperçoit que ces opérations de libération des marécages mettent de nombreuses familles dans les rues. Nous verrons dans la suite de ce chapitre comment ces opérations entrainent des conséquences sociales énormes, si légitimes soient-elles (elles visent en effet la libération des lits des cours d'eau ou les flancs de collines, zones à risque pour les populations).

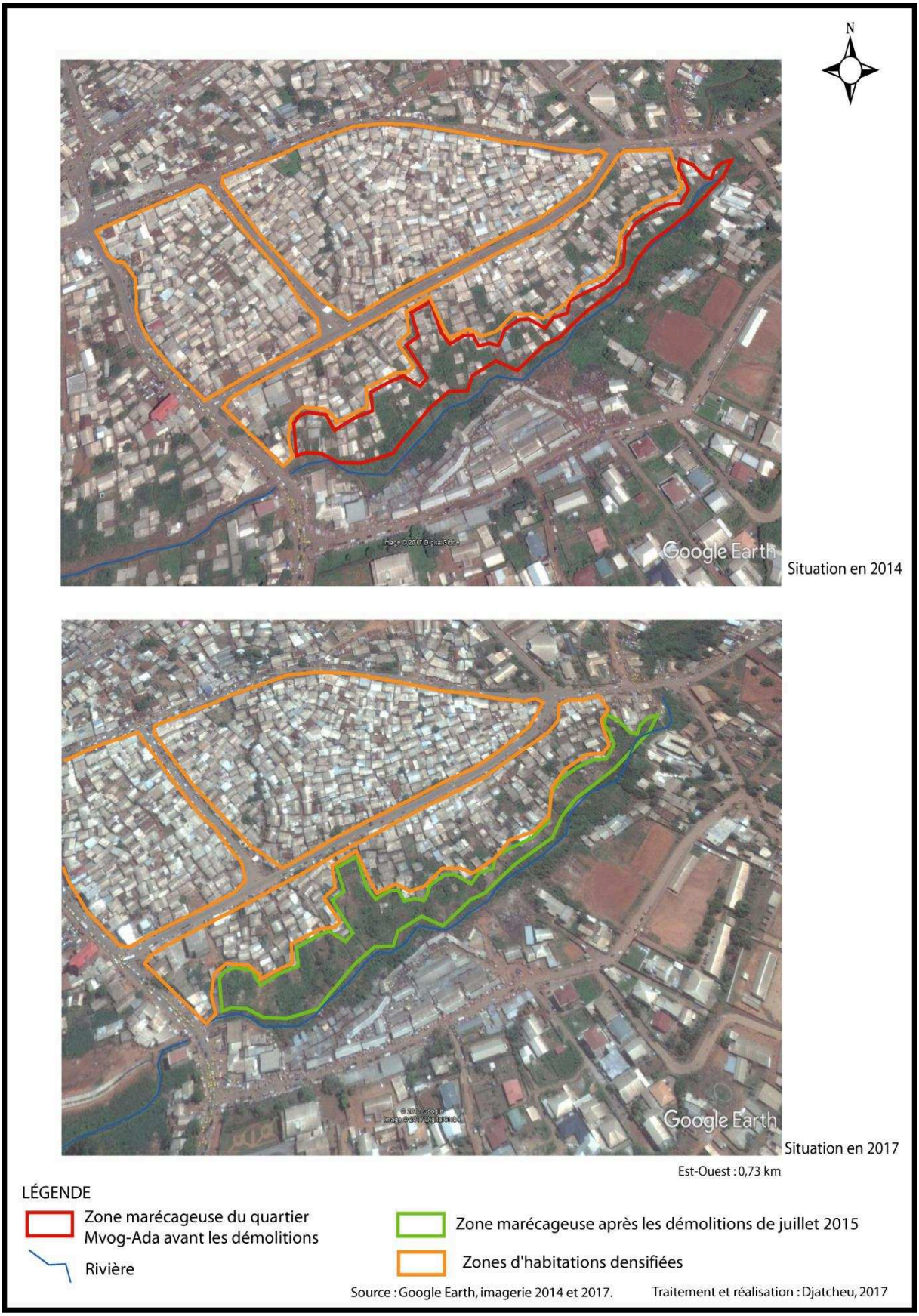


Figure 53 : Un secteur marécageux du quartier Mvog-Ada avant et après les opérations de démolition de 2015

À travers ces images satellites, nous pouvons apercevoir l'ampleur des démolitions, même si le nombre de maisons détruites n'est pas aussi important comme pour d'autre cas[158]. L'on peut également, sur la deuxième image, constater que les alentours de la rivière ont été libérés, permettant ainsi une meilleure circulation de cette dernière. Ainsi donc, en cas de débordement de la rivière pendant les saisons des pluies, les conséquences seront amoindries au niveau des maisons d'habitation. Par ailleurs, non loin de cette zone de déguerpissement, nous apercevons des zones d'habitat très dense dont la restructuration nécessiterait d'autres opérations de ce type.

Des habitations précaires sont ainsi démolies parce qu'elles étaient dans des bas-fonds à la merci d'inondations. Mais les témoignages montrent le désarroi de ces populations quand elles ne savent plus où aller.

4.2.2 LES DÉMOLITIONS DES CONSTRUCTIONS PRÉCAIRES ET ANARCHIQUES DES SITES DESTINÉS À ABRITER DE NOUVEAUX LOGEMENTS PRIVÉS, DES LOTISSEMENTS MUNICIPAUX ET/OU DES CITÉS DE LOGEMENTS DE LA SIC

En font partie le déguerpissement des populations de Mokolo-Messa entre 1962 et 1964, de Nkomkana entre 1965 et 1972, de Nlongkak en 1968, d'Etetak sud vers 1975, de Ntaba (Nlongkak) en juillet 2008 (photos 62 et 63).

Photo 62 : Vue d'une croix de « Saint-André » inscrite sur une maison au quartier Ntaba
© Nkul Beti, mis en ligne par Maurice Ze (avril 2010)

Photo 63 : Vue des « restes » des masures détruites au quartier Ntaba, et de leurs propriétaires consternés
© ASSOAL, 2009

La croix de "Saint-André" sur la photo 62, inscrite par la Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY), indique le caractère illégal de la maison d'habitation, et la nécessité de la détruire dans le délai précisé (8 jours). Sur la photo 63, on aperçoit les populations consternées qui rassemblent autant qu'elles peuvent, les restes des masures résultant de l'opération de démolition opérée par la CUY.

[158] Nous verrons plus bas le cas de Ntaba en juillet 2008.

Sur les sites libérés à la suite des démolitions des constructions précaires de Mokolo-Messa et d'Etetak, la SIC a aménagé les cités de logements de Grand Messa et de la Cité-verte. Sur le site libéré à la suite des démolitions des masures de Nkom-Kana, la Municipalité a créé un lotissement en 1975. À Nlongkak, le site était destiné à accueillir de nouvelles constructions suivant les normes d'urbanisme. Le site de Ntaba devra quant à lui abriter des logements de très haut standing, annonce faite par le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbaine en personne lors d'une visite sur ce site en 2012. Dans le cadre de cette thèse, nous allons réaliser deux études de cas de démolitions des constructions précaires et anarchiques des sites destinés à abriter des lotissements municipaux et/ou des cités de logements de la SIC. Premièrement le cas du déguerpissement des années 1960 et 1980, parce qu'il a bénéficié de mesures d'accompagnement, en l'occurrence le recasement des populations déguerpies. Ensuite, nous allons étudier le plus récent du quartier Ntaba, parce qu'il a été marqué par un nombre important de maisons détruites et de personnes déplacées.

Étude de cas du binôme déguerpissement-recasement par la municipalité (1962-1989) et ses limites (du quartier Nlongkak vers les quartiers Nkolndongo, Essos, etc.)

Le système de migrations résidentielles est impulsé en masse par la municipalité de Yaoundé grâce au binôme déguerpissement-recasement. Les zones de déguerpissement sont généralement situées dans les quartiers à habitat anarchique dense et les secteurs planifiés d'accueil sont à la lisière urbaine en milieu rural. Il s'est agi de rénover et/ou de restructurer les vieux quartiers péricentraux à habitat dense et anarchique tout en les dotant d'équipements et de services urbains de base. L'organisation préliminaire du recasement à Yaoundé à la fin des années 1960 et durant les années 1970 et 1980 comprenait plusieurs étapes successives : d'abord l'acquisition des terrains périurbains nécessaires à la construction des habitations des personnes déguerpies des quartiers « indigènes » de la ville coloniale. Ces terrains ont été ensuite viabilisés, et le transfert des déguerpis vers les zones de recasement viabilisées est survenu en dernier après les deux phases précédentes.

Avec à un accroissement constant de l'ordre de 16 % en moyenne par an, les superficies couvertes par l'habitat précaire à Yaoundé étaient passées de 260 ha en 1956 à 600 ha en 1964, puis 995 ha en 1968 (Bopda A., 1985). D'après ce même auteur, les premières interventions de la Mairie (notamment les opérations de déguerpissement des populations du quartier Nlongkak 1b) survenues en 1968 en brisent l'élan, ramenant à 5,7 % le taux de croissance annuel entre 1968 et 1974. L'essentiel du binôme "déguerpissement + recasement"

est en fait un transfert de populations. Son influence sur la multiplication des constructions nouvelles hors du périmètre de la ville coloniale est grande. Il met toujours en présence un système de migrations résidentielles couplant des zones de départ généralement situées dans les zones à habitat précaire dense, et des zones d'arrivée prévues dans la zone rurale faiblement occupée qui entoure la zone agglomérée.

Pour préparer l'implantation des constructions nouvelles, les zones de recasement sont d'abord viabilisées. L'opération comporte une étape de conception pendant laquelle un plan des routes et de délimitation des lots est établi, ainsi qu'un plan d'implantation des équipements. D'après Bopda (1985), 2,8 % de l'ensemble des surfaces étaient consacrées aux équipements collectifs. Ce sont : trois écoles reparties entre les trois plus grands lotissements occupés pendant les années 1970 (Nkolndongo, Essos-sud et Essos-nord), deux marchés périurbains devenus aujourd'hui de véritables pôles d'attraction des ménagères (Essos à l'est et Etoudi au nord de Yaoundé). Observées à cette époque sur les photographies aériennes, les zones de recasement de Yaoundé offrent un paysage de cases bien rangées le long de routes bien tracées (figure 54). Même quand elles sont nombreuses comme à Nkolndongo, Essos-sud et Mimboman I, leur densité n'altère en rien leur ordonnancement géométrique. Les aménageurs à cette époque avaient toujours présenté le binôme "déguerpissement + recasement" comme un tremplin providentiel pour les déguerpis aspirant à la réussite sociale. Mais sur le plan pratique, ce projet a présenté de nombreuses insuffisances d'où son échec au niveau de sa mise en œuvre.

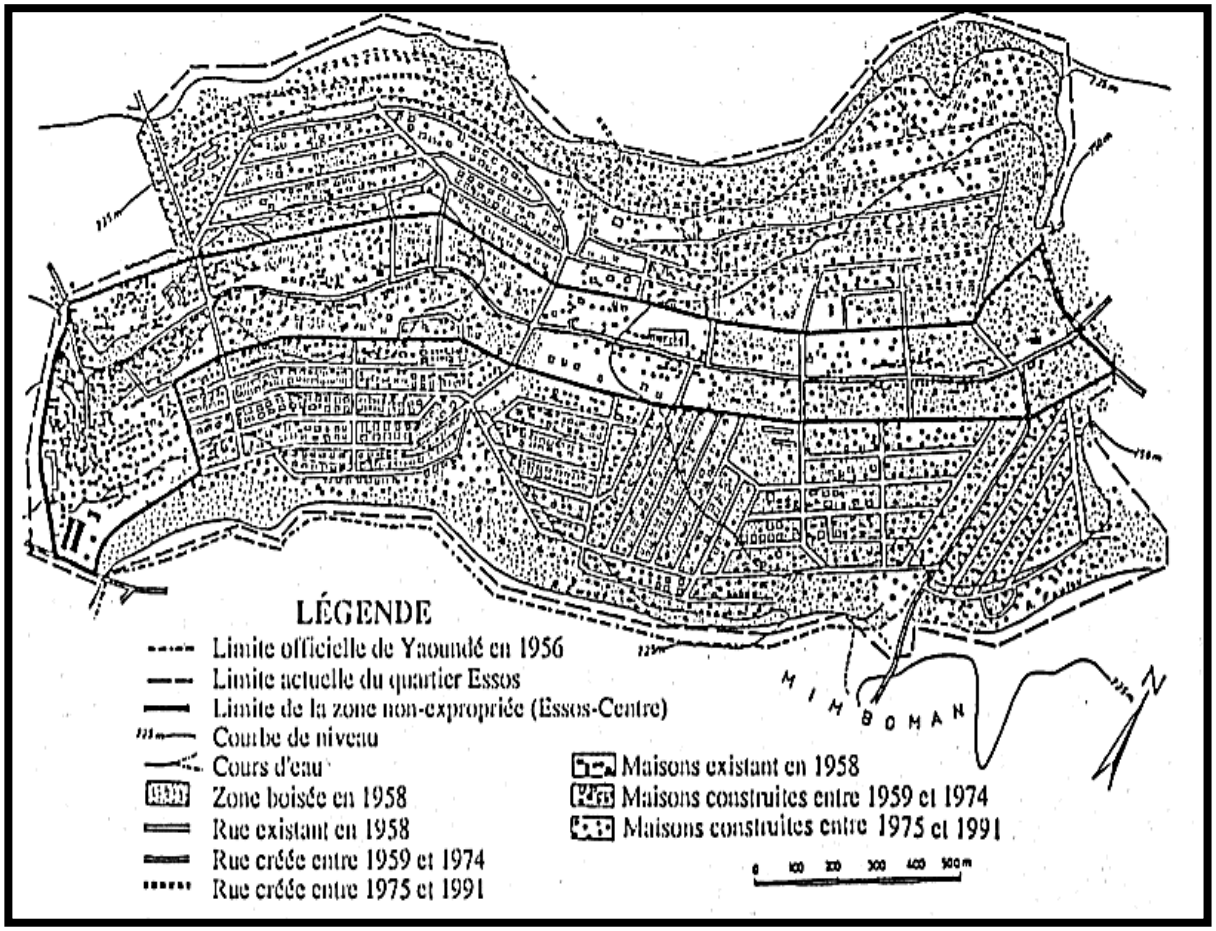


Figure 54 : Le lotissement de recasement du quartier Essos et son parcellaire de quartier planifié

Source : Bopda, 1985

Sans un minimum de mesures d'accompagnement, la mauvaise organisation du recasement communal est presqu'un pur transfert de l'habitat précaire du péricentre vers la périphérie urbaine (de Nlongkak où les populations sont déguerpies vers Nkolndongo, Essos, etc.). À quelques cas près, tous les déguerpissements réalisés à cette époque se sont effectués dans la violence. Les chefs de ménage sont pris par surprise avec leurs familles. « Ils se *retrouvent en l'espace d'une journée avec pour seule toiture, le ciel* » (Bopda, 1985). Ceux qui ont pu recueillir tant bien que mal quelques piquets, des déchets de tôles, des portes ou des fenêtres pendant les démolitions, les acheminent urgemment dans leurs parcelles de recasement. Avec plus ou moins de bonheur, ils se font des abris de fortune constitués de matériaux de récupération. Dans le quartier Nlongkak où ces populations sont déguerpies, plusieurs dormiront pendant plusieurs jours sur des vérandas des cases non encore détruites. Ils y sont hébergés par leurs voisins, au nom de "l'hospitalité africaine", en attendant leur tour de déguerpissement. C'est la désolation totale, et la frustration est à son paroxysme. Le déguerpissement sans dédommagement, suivi d'un recasement sans assistance surtout

technique, est inévitablement un handicap pour la réussite sociale des individus. Ils vont donc reproduire sur les sites de recasement des habitations encore plus précaires avec les "restes" de matériaux récupérés lors des démolitions. Ce projet aussi emblématique se solde donc par un transfert de l'habitat précaire du centre vers la périphérie. À travers ce dernier, le problème de la prolifération de l'habitat précaire n'est pas résolu, encore moins celui de l'amélioration des conditions de vie des populations concernées. De ce fait, les quartiers qualifiés de périphériques à cette époque sont aujourd'hui des quartiers péricentraux, même s'il est important de préciser que cette opération a permis de dégager l'habitat précaire du centre-ville et de récupérer des terrains, une sorte de spéculation foncière étant à l'origine du déguerpissement.

Étude de cas de l'opération de démolition de l'habitat précaire du quartier Ntaba (juillet 2008)

Le quartier Ntaba-Nlongkak est un quartier précaire installé le long de l'un des grands boulevards reliant le centre urbain de Yaoundé à la Présidence de la République du Cameroun. Cette localité fait partie des zones marécageuses considérées par la municipalité comme relevant du domaine national, et occupées depuis plus de quarante ans par des constructions sommaires et anarchiques appartenant à des familles pauvres tant autochtones qu'allogènes.

En juillet 2008, toutes les habitations du quartier Ntaba en quasi-totalité faites de masures précaires trentenaires ont été complètement rasées par les bulldozers de la Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY). En effet, la CUY a signifié le 31 juin 2008 aux populations du quartier Ntaba-Nlongkak l'ordre de quitter leurs habitations au plus tard le huit juillet 2008. Le premier juillet 2008, une équipe de la Communauté urbaine de Yaoundé est descendue à Ntaba- Nlongkak et a marqué des croix sur les habitations à détruire dans les 08 jours qui suivent (photo 66). Les opérations de démolition des maisons, à vrai dire très spectaculaires, ont contribué à la disparition de plus de 450 maisons du quartier Ntaba (figure 55).

Ces quartiers à habitat précaire, il faut le dire, sont des foyers de tensions[159] pouvant dégénérer à tout moment, puisque en les rasant, on ne fait que renforcer la pauvreté de leurs habitants. Dans ce sens, Ela J. M. (1983) précisait que « raser ces foyers de tensions sans

[159] Voir Chapitre 3 aux titres 3.5.1 : Les quartiers à habitat précaire : des secteurs par excellence d'insécurité ; et 3.5.2 : Les quartiers à habitat précaire : des secteurs « chauds »

s'attaquer aux facteurs qui en expliquent l'apparition, c'est consacrer la division de l'espace en centre et périphérie qui n'est autre chose que l'instauration et le renforcement de l'antagonisme des classes ».

Après les opérations, nous pouvons constater que dix ans plus tard, c'est presqu'une forêt qui s'y est installée. Or, d'après l'annonce faite par le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain, le quartier Ntaba aura un nouveau visage après la rénovation. Du projet résulteront des aménagements de standing comprenant :

- Des immeubles pour habitation, commerce, bureaux et équipements touristiques en hauteur ;
- des espaces verts de détente boisés avec mobiliers urbains ;
- des cours d'eau (Abiergue, Ekozoa ainsi que Mfoundi) traversant le site ainsi que leurs berges aménagées en vue de la restauration de la biodiversité ;
- des parkings publics boisés ;
- une adduction d'eau, électrification, assainissement.

Ces opérations ne sont que des projets. Depuis 2008, année de la démolition de l'habitat précaire dans ce quartier, rien n'a été fait (photo 64).

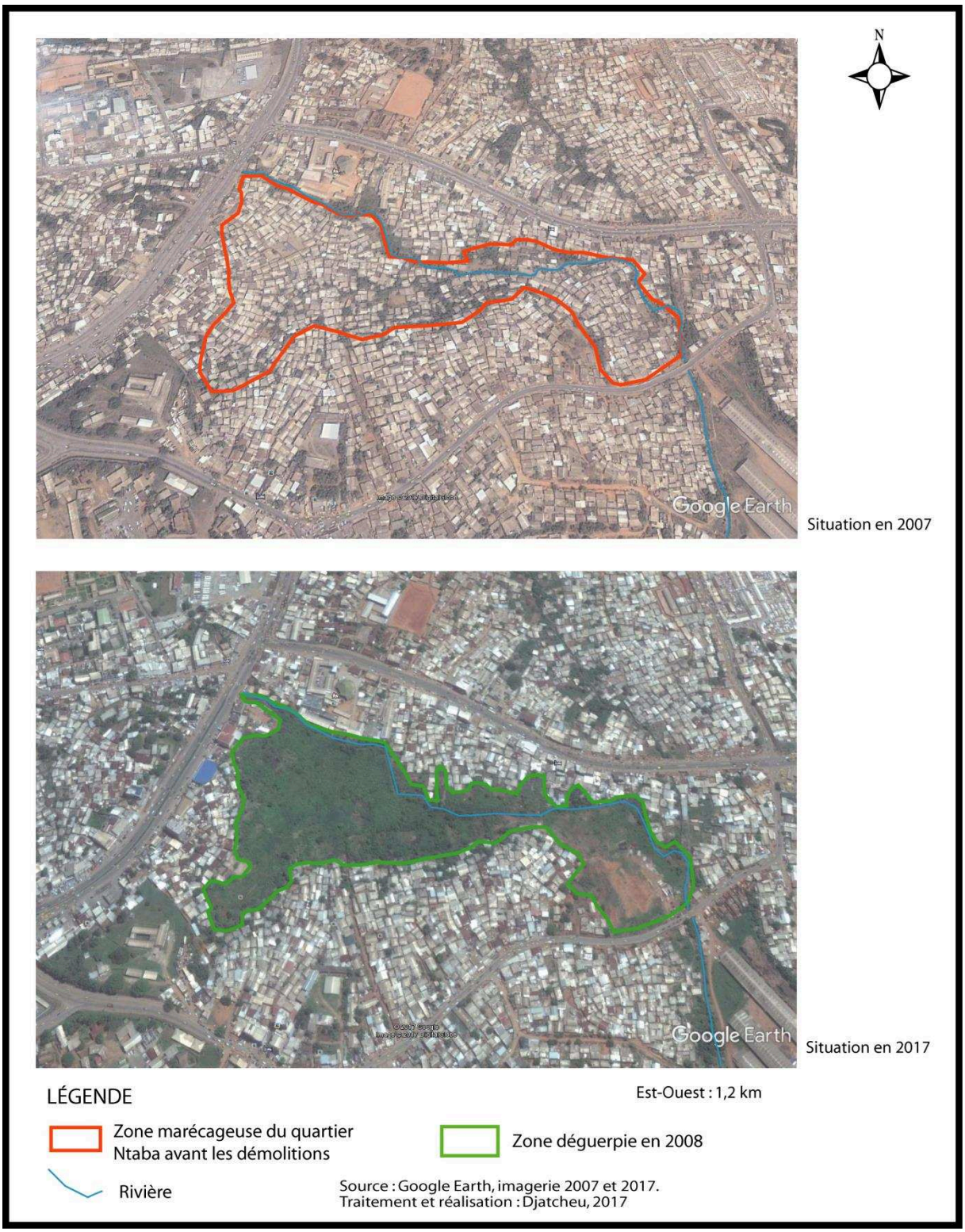


Figure 55 : Le quartier Ntaba avant et après les opérations de démolition de 2008

D'après un décompte personnel des maisons détruites de Ntaba effectué sur la première image satellite de Google Earth prise en 2007, nous dirons qu'environ 500 maisons ont été détruites. Si l'on suppose que chaque case servait d'habitation et contenait en moyenne 6 personnes d'après une étude menée dans ce quartier par Eloundou en 2004, on peut alors estimer qu'environ 3 000 personnes ont été mises dans la rue sans être dédommagées. Par ailleurs, sur la deuxième image prise en 2017, l'on aperçoit une forêt urbaine anarchique

en formation, avec des petites clairières qui sont en fait des zones de cultures maraichères intra-urbaine exploitées par certains riverains.

À ce jour, l'insécurité subsiste dans la zone déguerpie de Ntaba, d'après les informations recueillies auprès des populations environnantes. En effet, l'Acteur n°29, âgé de 48 ans, commerçant de charbon de bois et habitant le quartier Ntaba depuis plus de 30 ans affirme ceci :

> « *Cette zone est devenue plus dangereuse qu'avant le déguerpissement des populations. Presque tous les jours, il y a des cas d'agression physique sur* les habitants de ce coin. Lorsque 22 heures me trouve dehors, je suis obligé *d'appeler mes voisins qui sortent m'attendre en route pour qu'on traverse cette zone ensemble. Si non, on va m'agresser, je suis sûr* ».

Ce sentiment est également partagé par l'Acteur n° 30, qui habite ce quartier depuis 15 années :

> « Je ne peux même pas vous citer le nombre de personnes agressées ici depuis que Tsimi Evouna[160] a rasé ce quartier. Mes voisins et moi avons très peur de cette zone. Vous voyez vous-même des herbes très hautes. *Même si vous êtes agressé à l'intérieur, personne ne saura. Même lorsqu'on entend des cris de secours, personne n'ose sortir de sa maison. Parfois se* sont des cris des agresseurs eux-*mêmes qui veulent que quelqu'un ouvre sa* porte et là ils viendront braquer. Nous sommes dépassés par cette situation. *C'est* vraiment terrible ! »

Photo 64 : Vue du site de démolition de l'habitat précaire de Ntaba, huit ans après les faits
© Djatcheu, mars 2016

Le site de démolition de l'habitat précaire de Ntaba huit ans après les faits nous présente un paysage marqué par une verdure sans cesse grandissante, remplaçant les maisons qui y ont été détruites. En l'absence d'un contrôle permanent de cette zone, l'on y risque une "recolonisation" par l'habitat précaire et un retour à la situation de départ.

[160] C'est le nom du Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Yaoundé.

4.2.3 LES DÉMOLITIONS DES INSTALLATIONS ANARCHIQUES DES SITES DESTINÉS À ACCUEILLIR DES INFRASTRUCTURES ET DES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF SUR LES ESPACES LIBÉRÉS

Les démolitions des installations anarchiques pour la création des infrastructures et des équipements d'intérêt collectif sur les espaces libérés (tableau 25) concernent les sites destinés à accueillir les parcs de loisir, les parcelles industrielles, les châteaux d'eau, les immeubles ministériels, etc. Le tableau 25 retrace quelques cas de ce type de démolition à Yaoundé.

Tableau 25 : Les démolitions des installations anarchiques des sites destinés à accueillir des infrastructures et des équipements d'intérêt collectif sur les espaces libérés

Zones ou quartiers	Périodes
Les démolitions des constructions anarchiques de Djoungolo EPC	En avril 1977
Déguerpissements dans les bas-fonds de Djoungolo (13,6 ha) derrière le siège de la MAETUR à Yaoundé	Les 19 juillet et 15 août 2005
Déguerpissements du domaine de la MAGZI (Mvan)	En mars 2007, et repris les 13 et 14 janvier 2009, puis en juin 2010
Déguerpissements dans les quartiers Tongolo, Mballa II et Etoudi	Les 26 et 27 juin 2008
Déguerpissements à Elig-Effa	En 2010

Source : Djatcheu, mars 2017

Le site du premier déguerpissement cité dans le tableau a accueilli un château d'eau, celui du deuxième abrite aujourd'hui un parc de loisirs ; celui du troisième y verra la MAGZI[161] aménager des parcelles industrielles. Quant au site de la quatrième démolition (Mballa, Tongolo et Etoudi), il est destiné à accueillir les aménagements de l'extension de l'actuel centre-ville et ceux du nouveau centre administratif de Yaoundé en cours de construction près du Palais de l'Unité par les pouvoirs publics. Pour ce qui concerne Elig-Effa, la CUY a déguerpi les populations du site à cause de fortes inondations[162]. Son caractère marécageux y étant pour beaucoup. Il accueille actuellement une habitation expérimentale en site de bas-fond après un grand remblaiement (figure 56 et photos 65 et 66).

[161] Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles. La MAGZI est créée par décret n°71/DF/95 du premier mars 1971, modifiée par les décrets n°73/483 et 80/474 des 25/8/73 et 5/12/1980, et se présente comme « un établissement public à caractère industriel et commercial. Sa principale vocation est de contribuer au développement du tissu industriel camerounais. Elle effectue, sur des terrains mis gratuitement à sa *disposition par l'État, des travaux d'aménagement nécessaires pour l'installation des entreprises i*ndustrielles : *terrassement ouverture des voies, aménagement des réseaux d'assainissement, canalisation des eaux pluviales ou usées, adduction d'eau potable, de gaz, branchement d'énergie électrique, téléphone, bouches d'incendie,* construction des plans d*'eau (quais), etc.* ». Pour Mouafo D. (1991), les terrains aménagés et prêts à accueillir des industries sont mis à la disposition des entreprises qui peuvent les louer. Depuis plus d'une vingtaine d'années, la zone MAGZI de Yaoundé est en proie à plusieurs problèmes dont les imbroglios fonciers, la naïveté de certains acquéreurs de terrain qui ont été dupés par les vendeurs (Mabou, 2013).

[162] Le Jour, Yaoundé : Le quartier Elig-Effa a un nouveau visage , le 4 Février 2010.

Figure 56 : Le quartier Elig-Effa avant et après les opérations de démolition de 2010

Sur la figure 56, nous apercevons une différence nette entre la situation en 2009 et celle de 2017. En effet, le lit de la rivière a été dégagé lors des opérations de déguerpissement, et l'on peut désormais voir le canal qui est agrandi et bétonné, évitant ainsi son débordement pendant les périodes d'intenses précipitations. Ces travaux ont pour objectif le recalibrage du lit de ce cours d'eau à l'aide d'un ouvrage en béton, rendant ainsi le tracé de ce lit plus rectiligne. Les remblais effectués de part et d'autre du lit de la rivière témoignent ainsi de la constructibilité de la zone.

Photo 65 : Vue des amas de terre destinés à faire des remblaiements afin d'ériger des constructions à Elig-Effa
© Djatcheu, mai 2016

Photo 66 : Vue d'une habitation expérimentale en site de bas-fond à Elig-Effa
© Djatcheu, mai 2016

Les remblaiements observés sur la photo 65 forment un talus d'environ 2m au-dessus du niveau de la rivière, et éloigne plus loin en altitude les nouvelles maisons qui y seront construites.

À travers les photos 65 et 66, l'on peut comprendre que toutes les zones marécageuses de la ville de Yaoundé ne sont pas non-aedificandi au sens strict du terme. En effet, le bas-fond d'Elig-Effa ayant connu des opérations de démolition des habitations est aujourd'hui tout à fait constructible. L'habitation expérimentale en est un témoin incontestable. Il en est de même de l'espace libéré par les pouvoirs publics en juin 2008 et en novembre 2009 dans le quartier de la Briqueterie Est visant l'extension du Centre administratif en vue de réaliser la jonction entre le centre-ville et le quartier chic Bastos, ainsi qu'avec le palais multisports de Warda. L'on peut donc comprendre à partir de ces cas patents, et comme nous l'avons souligné plus haut, que les opérations de déguerpissement n'ont pas seulement pour but l'assainissement des secteurs insalubres de la ville, mais également la récupération des terres dans les couronnes centrales et péricentrales dans l'optique de réaliser certains projets gouvernementaux. Et dans ce cas, l'État trouve facilement les moyens financiers pour faire reculer le danger des inondations.

4.2.4 LES DÉMOLİTİONS DES CONSTRUCTİONS ANARCHİQUES DES POPULATİONS DU PÉRİMETRE DE SÉCURİTÉ DES OUVRAGES DANGEREUX OU DE PRESTİGE

Dans cette catégorie se rangent le déguerpissement des populations du pourtour du dépôt pétrolier de la SCDP[163] dans le quartier Nsam en 2001 et celui du voisinage Est et Sud du domaine de la Présidence de la République les 26 et 27 juin 2008 (il s'agit des quartiers Bastos et Etoudi).

Suite à la catastrophe de Nsam le 14 février 1998 qui avait provoqué la mort par combustion de centaines de personnes puisant frauduleusement le carburant des wagons d'un train déraillé la veille, les pouvoirs publics ont décidé de créer un périmètre de sécurité autour des installations de la SCDP, envahies anarchiquement par l'habitat précaire. Les pouvoirs publics ont débloqué un montant de 14 milliards FCFA pour le déguerpissement des populations (Mabou, 2013) autour du périmètre dangereux des installations de dépôts pétroliers de la SCDP au quartier Nsam, le recasement des victimes de ces démolitions, la construction des bureaux et enfin, la construction d'une clôture de sécurité sur le périmètre de cette entreprise. Le déguerpissement des populations suivi de la démolition de leurs constructions anarchiques du périmètre dangereux des dépôts pétroliers a eu lieu entre 2002 et 2003. Après l'indemnisation des victimes par les pouvoirs publics, le recasement des déguerpis s'est opéré sur le lotissement MAETUR de Mendong-Lycée.

La Communauté Urbaine de Yaoundé a également procédé à la démolition des maisons d'habitation dans la vallée marécageuse de la rivière Mintsa, servant de limite naturelle méridionale du domaine de la Présidence de la République vers le rond-point Bastos. En 2005, la construction de la nouvelle ambassade des États-Unis à Bastos a attiré les couches sociales aisées qui sont venues s'installer dans les marécages de la vallée du ruisseau Mintsa au mépris des normes d'urbanisme. Se croyant au-dessus de la loi et fascinés par le quartier chic de Bastos, certains ministres, députés, cadres supérieurs de l'armée comme des généraux, cadres supérieurs de l'administration publique, hommes d'affaires, etc., s'y sont installés coûte que coûte et souvent au mépris des normes d'urbanisme (Mabou, 2013). Les constructions incriminées et mises en cause sont des villas, des « châteaux », des châtelets, des duplex, des pavillons, etc. en cours de construction ou déjà achevés. La précarité de leur habitat n'est donc pas architecturale, mais juridique. Ces initiatives posent le problème de l'occupation illicite d'une vallée marécageuse déclarée par les pouvoirs publics zone verte non-constructible. Les exemples de ce type sont multiples et montrent que le gouvernement a

[163] Société Camerounaise des Dépôts Pétroliers.

jusqu'ici traité les problèmes d'occupation anarchique du domaine public avec une grande dose de laxisme. Cette situation pousse logiquement à suspecter le caractère expéditif de l'entreprise de déguerpissement annoncée dans la vallée d'Ekoudou-Bastos. La proximité de la villa privée du couple présidentiel pourrait-elle expliquer cette détermination nouvelle ? Ou l'obsession sécuritaire des Américains pour leur ambassade ?

De même que des sources officieuses[164] attribuent au Président Biya la décision de faire déguerpir, non pas les occupants du marécage, mais tous les bénéficiaires d'un lopin de terre sur le site destiné à accueillir, depuis 1968, la faculté de médecine et de pharmacie du Cameroun. L'instruction, difficile à vérifier, aurait été donnée, alors que le Président, à l'occasion d'une visite du chantier de sa villa, avait découvert que le site avait été détourné de son objet initial. Pourtant, l'élite urbaine devrait prêcher l'exemple. Les pouvoirs publics ont attaqué de front ce puissant serpent de mer qu'est l'habitat anarchique, occupant illicite de Bastos-Élobi. Par cette occupation des bas-fonds marécageux, nous comprenons que ces sites ne sont pas seulement prisés par les couches défavorisées de la société, mais aussi par les couches privilégiées, même si les raisons peuvent ne pas être les mêmes[165].

À la suite de cette présentation des formes de démolitions des quartiers à habitat précaire et anarchique classées en fonction de l'option d'aménagement des sites libérés par les pouvoirs publics, nous dirons que dans la plupart des cas, les populations qui y vivaient n'ont pas été indemnisées. Cette situation ne résout pas le problème, mais le déplace, d'où de nombreuses limites à ce type d'opération.

4.2.5 LES LİMİTES DES OPÉRATİONS DE DÉGUERPİSSEMENT SANS İNDEMNİSATİON DES POPULATİONS

Face à la gravité des problèmes occasionnés par la prolifération de l'habitat précaire, les pouvoirs publics à travers la Municipalité sont intervenus de manière significative. Dans certains cas, des résultats appréciables ont été enregistrés, mais sont restés insuffisants par rapport à l'étendue de la prolifération de ce type d'habitat. En effet, les opérations de déguerpissements massifs sont contestables d'une part parce qu'elles ne sont pas ou ne sont plus adaptées à la conjoncture économique qui n'épargne pas les populations, et d'autre part parce qu'elles vont en contradiction totale avec les principaux documents de planification urbaine dans la ville de Yaoundé.

[164] Mutations n° 1372, Ekoudou-Bastos : Destruction, pleurs et désolation du mardi 29 mars 2005.
[165] Les raisons pourraient en effet être l'envie d'être proche des ouvrages de prestiges comme le Palais présidentiel, les ambassades, bref, faire absolument partie des habitants du quartier chic de Bastos.

4.2.5.1 L'Ordonnance de 1974 fixant le régime foncier, postérieure à l'installation de certaines habitations dans les zones non-aedificandi

L'arsenal juridique camerounais est exagérément fourni en matière de texte sur le foncier. L'ensemble de cet arsenal est essentiellement répressif pour ceux qui s'établissent sur une parcelle de terre qui ne leur appartient pas. Le texte le plus célèbre et celui qui a fixé les bases du régime foncier est l'Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier. Cette Ordonnance précise en son article 13 que : « *(…) il n'est dû aucune indemnité pour* destruction des constructions vétustes ou menaçant de ruines ou celles réalisées en infraction *aux règles d'urbanisme* ». Elle est renforcée quelques années après par la Loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes foncières qui, à son article 2 punit de peines, d'amende et d'emprisonnement « *(…) ceux qui sans autorisation de la personne qualifiée, exploitent ou se maintiennent sur un terrain dont ils ne sont pas propriétaires (…)* ». Ces deux textes sont renforcés par la Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, qui stipule à son article 9 que : « Sont inconstructibles, sauf prescriptions spéciales, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, séisme, etc.) ; les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement *protégées telles que définies par la législation relative à la gestion de l'environnement* ».

En réalité, selon ces textes, toutes les personnes déguerpies des zones non-aedificandi n'ont droit à une quelconque indemnisation. Mais une question majeure mérite d'être posée : Ces textes sont-ils rétroactifs ? En effet, avant que celui de 1974 (le plus ancien) ne soit rendu public, plusieurs chefs de ménage ainsi que leurs familles s'étaient déjà installés dans les zones non-aedificandi des villes camerounaises en général, et celle de Yaoundé en particulier. La preuve, parmi les personnes de référence enquêtées, 13 % s'y sont installés avant 1975. Ces derniers ignoraient donc que ces zones devaient plus tard être interdites à toutes constructions. Méritent-ils donc d'être déguerpis sans aucune indemnisation ?

De plus, l'ordonnance de 1974 précise en son article 15 que le domaine national de première catégorie est constitué de tous les terrains qui étaient occupés ou exploités le 5 août 1974, c'est-à-dire, à la date d'entrée en vigueur de cette réforme foncière ; et le domaine national de deuxième catégorie comprend tous les autres terrains non occupés ni exploités à cette date du 5 août 1974. Quant à l'article 17, il spécifie que : « toutefois, les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise qui, à la *date d'ent*rée en vigueur de la présente ordonnance, occupent ou exploitent paisiblement des dépendances de la première catégorie pr*évue à l'article 15,* **continueront à les occuper ou à les exploiter**. Ils pourront, sur leur demande y obtenir des titres de propriété conformément

aux dispositions du décret prévues à l'article 7 ». Plusieurs personnes occupant et exploitant ces dépendances avant l'ordonnance n'ont certes pas de titre foncier, mais mériteraient une certaine faveur eu égard de l'article 17. Or, des indemnisations ne sont pas remises selon certains témoignages[166], ce qui pose le problème de la rétroactivité de l'article 8 de cette ordonnance qui stipule que « sont passibles de peines ceux qui, sans autorisation de la personne qualifiée, exploitent ou se maintiennent sur un terrain dont ils ne sont pas propriétaires[167]. *Dans ce cas, la juridiction ordonne le déguerpissement de l'occ*upant à ses propres frais. »

L'article 4 du Code pénal camerounais stipule que (1) toute disposition nouvelle et moins rigoureuse s'applique aux infractions non définitivement jugées au jour de son entrée en vigueur ; (2) si la disposition nouvelle est plus rigoureuse, les infractions commises avant son entrée en vigueur continuent à être jugées conformément à la loi ancienne. L'article 2 du code civil camerounais pose comme principe que « *la loi ne dispose que pour l'avenir, elle n'a point d'effet rétroact*if ». Cette disposition est entérinée dans le préambule de la Constitution camerounaise du 18 janvier 1996 qui précise ceci : « *La loi ne peut avoir d'effet rétroactif. Nul ne peut être jugé et puni qu'en vertu d'une loi promulguée et publiée* antérieurement au fait punissable ». Le principe de la non-rétroactivité protège le citoyen contre la loi. En son absence, la loi pourrait remettre en question les actes passés. On ne peut exiger des citoyens l'obéissance à une règle qu'ils ne pouvaient pas connaître puisqu'elle n'existait pas. C'est un principe dit de sécurité juridique. La non-rétroactivité des lois a une valeur constitutionnelle au Cameroun, consacrée dans le préambule de la Constitution.

Même si nous pouvons considérer que les dispositions du Code civil aient simple valeur législative, pouvant être écarté par la loi[168], la consécration de la non-rétroactivité d'une loi dans la Constitution camerounaise, lui confère une valeur constitutionnelle, c'est-à-dire que le législateur est tenu de le respecter. Que dire à présent de la conformité ou non des opérations de déguerpissement vis-à-vis des recommandations du Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Yaoundé ?

[166] Voir les témoignages des Acteurs n°52 et 53 au Chapitre 6.
[167] Donc ne possédant pas un titre de propriété.
[168] Seule une loi peut défaire ce qu'une autre loi a fait précédemment.

4.2.5.2 Des opérations de déguerpissement en contradiction totale avec les recommandations du Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé horizon 2020

D'après l'article 26 de la Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, les documents de planification urbaine sont, par ordre d'importance (figure 57 et tableau 26) :

- Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) ;
- le Plan d'Occupation des Sols (POS) ;
- le Plan de Secteur (PS) ;
- le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU).

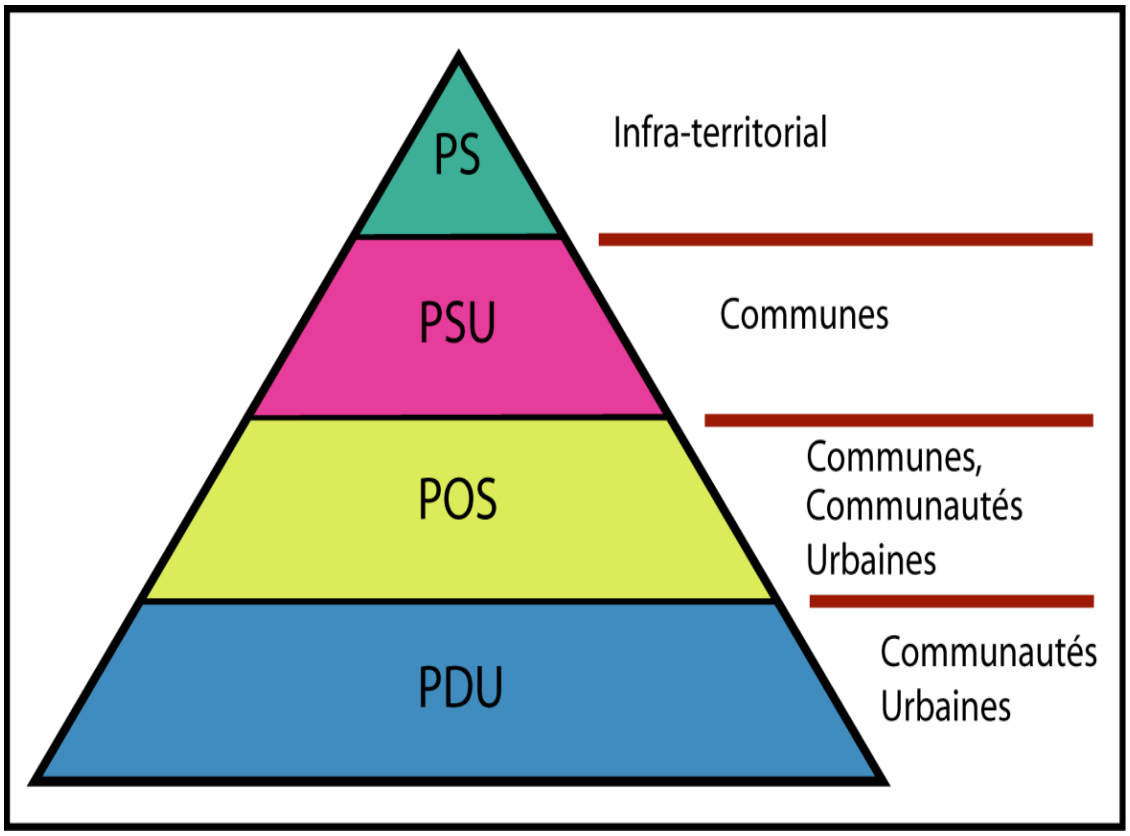


Figure 57 : « Pyramide » des outils de la planification urbaine

Tableau 26 : Les outils de planification urbaine au Cameroun

	PDU	POS	PSU	PS
Initiative	Magistrat municipal	Magistrat municipal	Magistrat municipal	Magistrat municipal
Prescription	Ministre chargé de l'Urbanisme ou du Ministre chargé des questions Urbaines	Arrêté préfectoral	Arrêté préfectoral	Arrêté municipal
Approbation	Arrêté préfectoral	Arrêté préfectoral	Arrêté préfectoral	Arrêté préfectoral
Horizon	----------	10-15 ans	----------	----------
Territoire	Communauté Urbaine, Groupement de Communes	Communauté Urbaine, Commune d'Arrondissement	Commune d'Arrondissement	Commune d'Arrondissement
Contenu	Fixe les orientations fondamentales de l'aménagement d'un territoire, les destinations générales des sols et la programmation des équipements	Fixe l'affectation des sols, les règles de restrictions et servitudes de l'utilisation des sols	Fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Il édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol	Précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, et les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures

Source : Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, réalisation de Djatcheu, 2016.

Il ressort de la figure 58 et du tableau 26 ci-dessus que le PDU est le document pilier de la planification urbaine au Cameroun, c'est l'expression de la politique publique d'aménagement urbain pour le long terme et l'outil de mise en cohérence locale des politiques sectorielles. Le Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Yaoundé, horizon 2020, spécifie que les autres documents de planification urbaine prendront en compte les orientations fixées par le PDU. Le POS est le document pilote de la planification urbaine. C'est ce document qui organise l'occupation et donc l'avenir du territoire. Le PSU définit l'affectation des sols à l'échelle d'une commune. Les dispositions du Plan Sommaire d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme. Pour ce qui concerne le Plan de Secteur, l'article 40 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun (2004) précise de façon détaillée, l'organisation et les modalités techniques d'occupation des sols pour une partie de l'agglomération. D'après cette Loi, le Plan de Secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un POS, les dispositions du

Plan de Secteur devant être compatibles avec les orientations du POS et conformément à ce dernier, il doit tenir compte de la nécessaire cohérence de l'ensemble de l'agglomération.

Tous ces documents dûment approuvés par l'autorité compétente et rendus publics sont opposables à toute personne physique ou morale intervenant dans son périmètre. En ce qui concerne le PDU, il est approuvé par le Préfet du département dans lequel se trouve la ville pour laquelle le document a été dressé. Celui de Yaoundé a été approuvé en 2008 par l'arrêté préfectoral n°1365/AP/JO6 du 12 septembre 2008 portant approbation du PDU de la ville de Yaoundé horizon 2020, par le Préfet du Département du Mfoundi, sous la demande, il faut le préciser, du Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Yaoundé (voir annexe 4).

Les recommandations du PDU de Yaoundé face au problème de la prolifération de l'habitat précaire sont claires : **l'évacuation des populations situées dans les zones à risque, accompagnée de leur recasement. En effet, des zones de recasement[169] seront prévues de façon à accueillir cette population « évacuée ». Ces zones se situeront dans les quartiers à créer notamment dans l'arrondissement de Yaoundé III** (voir figure 65).

Déjà, le Décret n°20080738/PM du 23 avril 2008 du Premier Ministre portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier précisait en son Article 6 que : « Dans le *cas d'un projet de restructuration ou de rénovation urbaine émanant de l'État, un arrêté du MİNDUH précise : les modalités d'exécution, les sources de financement, […] les modalités de reconnaissance et d'indemnisation des propriétaires avec ou sans titre foncier, les modalités de création de la zone de recasement et d'attribution des parcelles dans* ladite zone, les modalités de récupération des coûts ». En son Article 11, il stipule que « le plan de restructuration ou de rénovation urbaine doit faire ressortir : le diagnostic de *l'existant […] les modalités de réalisation du projet concernant dans le strict respect du plan* approuvé les mesures relatives : **à la régulation foncière, au recasement des populations déplacées, *à l'indemnisation pécuniaire en natu*re des propriétaires fonciers** ». Mais l'on est en droit de se poser la question de savoir si ces articles sont vraiment appliqués au regard de la réalité sur le terrain, où on voit plutôt un transfert de l'habitat précaire d'un quartier à habitat précaire à un autre.

[169] Dans un objectif de rénovation urbaine et de lutte contre l'occupation précaire, **les zones de recasement** sont des espaces destinés à recueillir les populations « victimes d'une évacuation ». Elles sont également le fait d'une prise de conscience de la nécessité de diriger la croissance urbaine pour éviter la rénovation perpétuelle des quartiers anarchiques. À Yaoundé, ces zones de recasement se situent essentiellement dans les nouveaux quartiers à créer notamment à Yaoundé III.

4.2.5.3 Le déguerpissement des populations sans indemnisation : un transfert de l'habitat précaire d'un quartier à habitat précaire à un autre

Malgré les déguerpissements successifs, il faut noter que les changements réels ne sont pas très visibles sur le terrain. « L'expulsion forcée » ne devrait pas s'appliquer en faisant abstraction de ses conséquences sociales. Son approche est simple, pour ne pas dire simpliste : éviction des habitants et destruction du quartier. Mais cette approche radicale néglige la question urbaine et sociale. Les bulldozers peuvent supprimer les habitations, mais pas leurs habitants. En l'espèce, ils ne font que déplacer le problème. L'éradication a ainsi rapidement fait la preuve de son inefficacité. Ce qui en outre était possible il y a trente ou quarante ans pour des zones résiduelles marginales, ne l'est plus aujourd'hui dans une ville où les quartiers anarchiquement mis en place abritent plus de la moitié de la population et des superficies vouées à l'habitat[170]. Le coût social et politique en est trop élevé en l'absence de recasement. S'ajoute aussi son caractère nécessairement brutal, autoritaire, mal perçu par les opinions locales ou internationales. Ces actions de destruction des quartiers ne se justifient aujourd'hui que pour des situations très spécifiques, correspondant à des zones inondables ou dangereuses pour les habitants eux-mêmes, à des emprises de voies ou des réserves foncières pour des équipements publics.

Détruire ces logements ne résout donc pas le fond du problème. Au contraire, cela ne fait que l'exacerber. Concrètement, beaucoup de délogés s'en vont s'installer dans d'autres quartiers périphériques de la capitale où la situation d'urbanisation n'est pas des plus enviables (photo 67). Les zones périurbaines dans lesquelles ils vivent sont loin d'obéir aux normes d'hygiène et de salubrité. Dans ce sens, dans le rapport final de la stratégie de développement du sous-secteur urbain, le MINDUH écrit que : « La Communauté Urbaine de Yaoundé a engagé depuis 2008, une opération de déguerpissement dans les quartiers insalubres de la ville. Un peu plus de 50 ha ont ainsi déjà été "libérés" mais aucune opération *d'envergure n'a encore été engagée sur ces sites. Par ailleurs, la destruction des* constructions a mis dans la rue au moins une dizaine de milliers de sans-abris. Elle conduit *donc in fine à simplement repousser les pauvres vers la périphérie, où ils s'installent dans des* conditions encore plus précaires ».

[170] Voir introduction générale.

Photo 67 : Vue d'une « Maison d'habitation » d'une victime des démolitions d'Etoa-Meki
© Djatcheu, 2012

La « maison d'habitation » sur la photo 67 a été édifiée par une victime des démolitions d'Etoa-Meki, à sa limite avec Ntaba. La hauteur est d'environ 1 m, ce qui ne permet pas aux habitants de se mettre debout à l'intérieur. L'état de promiscuité y est très aigu. De plus, le matériel de construction est issu des "déchets" de matériaux récupérés lors de la précédente opération de démolition.

Par ailleurs, il y a des familles qui ont été déguerpies deux fois en moins de quatre ans, donc ont connu un déguerpissement et un "re-déguerpissement" : chassées des quartiers Etetack et hippodrome, certaines sont allées s'établir à Ntaba qui a été rasé à son tour par la suite. Dans la recherche de quelques victimes de ces opérations de démolitions des installations anarchiques de Ntaba, nous avons rencontré l'Actrice n°31, commerçante âgée de 54 ans, qui fut une victime du déguerpissement du lieudit « hippodrome », le 14 juillet 2005. Elle s'est ensuite installée au quartier Ntaba en tant que locataire, et a subi un "re-déguerpissement" le 23 juillet 2008. Aujourd'hui, elle est locataire au quartier Nlongkak (figure 58), ses enfants ne vivant plus avec elle, justement parce que cette dernière a peur de subir un autre déguerpissement plus tard. D'ailleurs, elle affirme avec un air tout triste :

> « Je suis une réfugiée camerounaise au Cameroun. Je suis actuellement *locataire dans ce quartier, et je sais que d'un moment à l'autr*e, il peut subir *le même sort que les autres quartiers où j'ai habité avant. J'ai préféré vivre seule, car aller par ici et par là avec ma famille, j'en avais marre. J'ai envoyé mes enfants chez mes frères et sœurs et ils me manquent tellement.* Je vais faire comment *? Je n'ai plus envie de subir avec eux ce genre de* situation ».

Elle montre ainsi son désarroi et sa désolation quant à la situation actuelle de sa famille, dispersée dans toute la ville, et même dans tout le pays. Dans nombre de cas, le

déguerpissement éclate la cellule familiale et distribue ses membres dans plusieurs autres foyers, ce qui renforce la promiscuité.

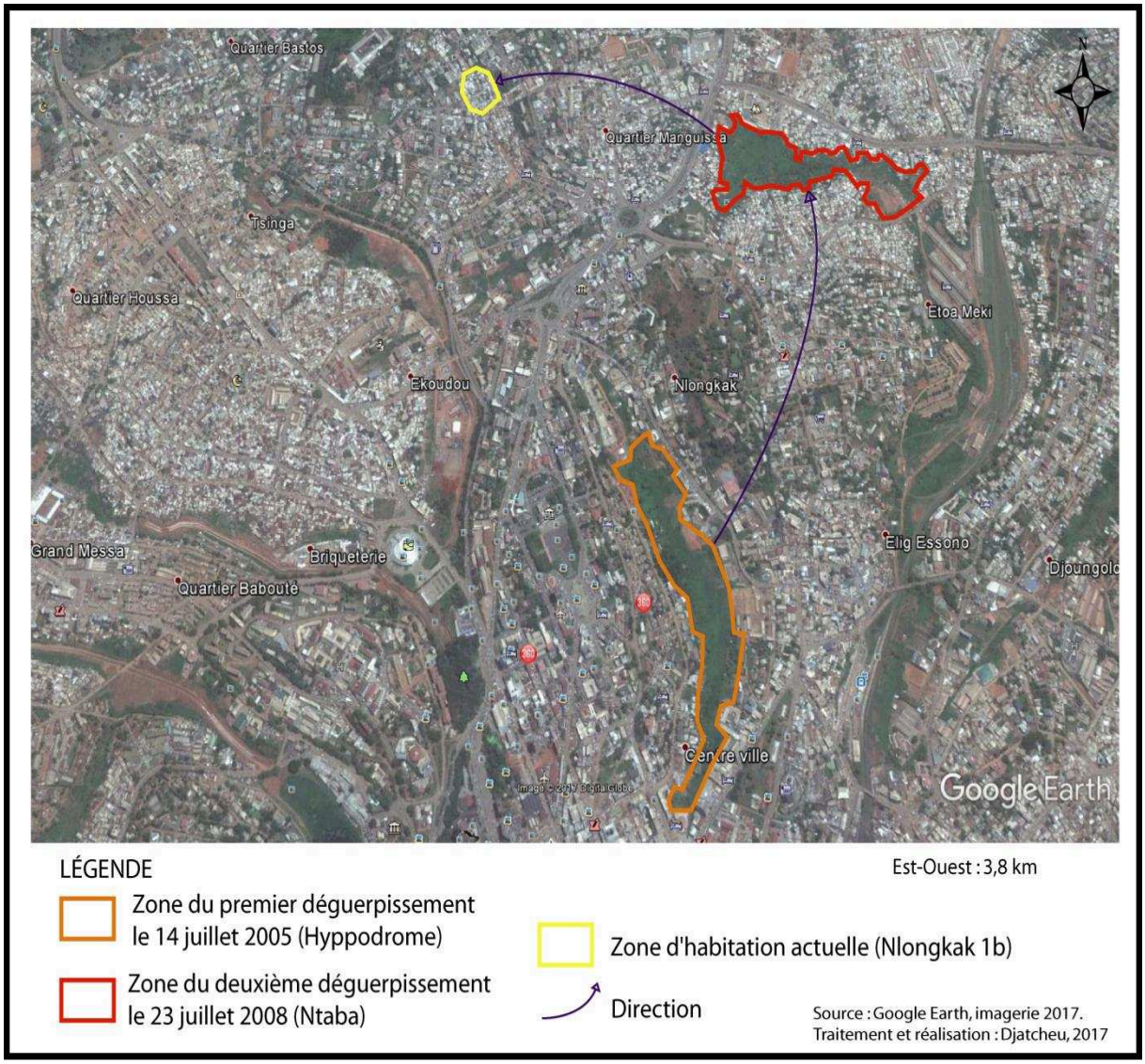


Figure 58 : Itinéraire d'une citadine déguerpie en 2005 et "re-déguerpie" en 2008

L'action du principal acteur de l'aménagement de la ville de Yaoundé qu'est l'État ne se résume pas seulement à des opérations de démolition des quartiers à habitat précaire. En effet, l'État procède également à des opérations de désenclavement de ces quartiers, opérations qui sont en totale opposition avec les campagnes de démolition. Le gouvernement camerounais à travers les opérations de désenclavement semble vouloir montrer une meilleure image de lui aux yeux de la communauté internationale. En effet, en dépit de quelques cas isolés, les déguerpissements sont plus rares, désormais très surveillés par les organisations

internationales comme l'ONU, la Banque Mondiale (encadré n°8 et 9) et les ONG internationales.

Encadré 8 : Protestation du Conseil des droits de l'homme de l'ONU contre les déguerpissements sans indemnisation, et volonté d'intégration des quartiers à habitat précaire par la Banque Mondiale

- Le Rapport Spécial de l'ONU en matière de droit à une habitation adéquate a souligné en 2009 que les expulsions forcées constituent une violation brutale de droits de l'homme, en particulier du droit au logement adéquat, comme cela a été indiqué par la Commission de l'ONU sur les droits de l'homme. Selon **le Paragraphe 44** du rapport national (Cameroun) du Conseil des Droits de l'Homme présenté lors du Groupe de travail sur l'examen périodique universel, Quatrième session, Genève, 2-13 février 2009, « *La réalisation du droit au logement a connu une actualité particulièrement agitée au Cameroun au cours des deux dernières années en raison des expropriations pour cause d'utilité publique et surtout des déguerpissements des populations installées dans des zones impropres à l'habitat. Ayant constaté que le cadre juridique était insuffisamment protecteur pour les personnes non détentrices de titres fonciers, le Gouvernement, par décret n°2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier a pris des mesures correctrices dont la mise en œuvre est progressive* ». **Le Paragraphe 69** stipule que : « *La lutte contre le phénomène de l'habitat spontané, générateur de désordre urbain et le souci d'amélioration et d'embellissement du cadre de vie des populations occasionnent des expropriations pour cause d'utilité publique d'une part et d'autre part l'éviction de familles entières. Ces familles généralement démunies se retrouvent confrontées à des difficultés de relogement* ».
- Le 1er novembre 2016, le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain, Jean Claude Mbwentchou, a reçu Mme Elisabeth Huybens, Directrice des Opérations pour la Banque Mondiale au Cameroun, qui l'a informé que le PDVI (Projet de Développement Urbain pour la Promotion des Villes Inclusives), qui succède au Projet de Développement des Secteurs Urbain et de l'Approvisionnement en Eau (PDUE), est inscrit au guichet de la Banque Mondiale destiné aux pays pauvres (IDA) pour l'année 2018. L'objectif du projet est d'accroitre l'accès des populations urbaines, notamment celles vivant dans les quartiers à habitat précaire, aux infrastructures et services de base, et non les déguerpir. Tout sous-projet susceptible d'être financé par la Banque Mondiale doit être examiné pour assurer sa conformité avec les politiques de sauvegarde environnementales et sociales.

Source : Extrait du rapport du conseil des droits de l'homme par rapport au Cameroun, Genève, 2-13 février 2009 et MINHDU, 2016.

Encadré 9 : Protéger les populations pauvres et l'environnement dans les projets d'investissement de la Banque Mondiale

« Le développement exige de mettre en place des infrastructures et des services qui améliorent les conditions de vie et élargissent les perspectives économiques de la population. Ces infrastructures peuvent être, par exemple, une route, un raccordement au réseau d'électricité, l'alimentation en eau potable qui réduit l'incidence de maladies facilement évitables, les hôpitaux ou les centres communautaires. Les autorités des pays en développement s'adressent souvent à la Banque Mondiale pour obtenir une aide au financement de tels projets. Cette aide leur est accordée en raison de l'efficacité de ce type de projets pour faire reculer la pauvreté et améliorer la vie quotidienne, des leviers

essentiels à l'atteinte des objectifs de la Banque Mondiale : mettre fin à l'extrême pauvreté et promouvoir une prospérité partagée. La protection des populations ainsi que la préservation de l'environnement occupent une place centrale dans les activités de la Banque Mondiale liées à des projets d'investissement. Ses politiques dites « de sauvegarde » ont pour but d'identifier, d'éviter et de minimiser les préjudices éventuels pour les populations et l'environnement. S'ils veulent bénéficier d'un financement de la Banque Mondiale pour leurs projets de développement, les gouvernements emprunteurs doivent prendre en compte différents risques sociaux et environnementaux. Les politiques de sauvegarde peuvent ainsi imposer la réalisation d'une évaluation d'impact environnemental et social, la consultation des communautés risquant d'être affectées par le projet et la restauration des moyens de subsistance des populations déplacées. Les politiques de sauvegarde de la Banque Mondiale sont largement reconnues comme un moyen efficace pour intégrer l'avis et les préoccupations environnementales et sociales des communautés dans les étapes de conception et de déploiement des projets. »

Source : Banque Mondiale, Le nouveau cadre environnemental et social, http://www.banquemondiale.org, le 5 août 2016.

Un État qui a besoin d'un financement de la Banque Mondiale pour un projet doit donc se conformer à des règles sociales et environnementales précises. Le Cameroun en sa qualité de pays en développement, et donc qui a besoin d'une importante aide extérieure, se doit désormais de respecter ces règles de la Banque Mondiale afin d'espérer son financement. C'est dans ce cadre qu'il a pu obtenir des moyens financiers pour la réalisation de certains projets urbains.

4.3 LES OPÉRATİONS DE DÉSENCLAVEMENT ET D'AMÉLİORATION DES CONDİTİONS DE VİE DANS LES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ

En opposition aux opérations de déguerpissement de l'habitat précaire observées dans certains quartiers érigées dans des zones à risque (fonds de vallées marécageuses et versants de collines escarpées), les autorités camerounaises ont également opté pour l'intégration au tissu urbain planifié d'autres quartiers à habitat précaire érigés sur des secteurs moins risqués. En effet, l'intégration est une opération qui vise à la fois à améliorer la qualité de l'environnement et à soutenir le niveau de vie des ménages. Pour ce faire, les pouvoirs publics ont utilisé les financements C2D (encadré n° 10) et le crédit IDA[171] n°CR 4313 CM dans le

[171] Association Internationale pour le Développement. « Créée le 24 septembre 1960, elle fait partie du Groupe de la Banque Mondiale, basé à Washington, D.C., qui a comme objectif de soutenir le développement économique *des pays les plus pauvres. Elle est ainsi complémentaire de l'autre organe de prêt du Groupe de la Banque Mondiale qu'est la* Banque Internationale pour La Reconstruction et le Développement (BIRD), laquelle *dispense des prêts d'investissement et des services de conseil aux pays à revenu intermédiaire. L'*AID (souvent nommée IDA du fait de son abréviation anglaise) accorde des crédits ne portant pas intérêt et des dons aux plus *pauvres des pays en développement pour soutenir l'essor de leur économie et améliorer le niveau de* vie de leurs habitants. » (AID, 2017).

cadre de la coopération Cameroun-Banque Mondiale pour initier des opérations de désenclavement des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé.

Encadré 10 : Le Contrat de Désendettement et de Développement (C2D) au Cameroun

« Le Contrat de Désendettement et de Développement (C2D) constitue pour le Cameroun le plus important programme d'annulation et de reconversion de sa dette extérieure. Au travers de ce mécanisme innovant, la France a décidé d'un effort bilatéral additionnel à l'initiative multilatérale d'allègement de la dette des Pays Pauvres Très Endettés (PPTE). En pratique, l'État camerounais continue d'honorer sa dette mais, aussitôt le remboursement constaté, la France reverse la somme correspondante sous forme de dons pour qu'elle soit affectée à des programmes de lutte contre la pauvreté sélectionnés d'un commun accord avec le Cameroun. Orienté selon les priorités du Document Stratégique pour la Croissance et l'Emploi (DSCE), le C2D permet aux deux pays d'instaurer un dialogue constructif autour des politiques de développement, en associant étroitement les sociétés civiles camerounaises et françaises au suivi des différents programmes. Le premier C2D entre le Cameroun et la France a été signé le 22 juin 2006 pour un montant de 537 millions d'euros (plus de 351 milliards) sur cinq ans. Les points d'applications du premier C2D (2006-2011) sont le développement rural et agricole, le développement humain avec la santé et l'éducation, les infrastructures urbaines et routières. Le deuxième C2D, d'un montant de 214 milliards de FCFA (326 millions d'euros) pour la période 2011-2016, permet de mettre en œuvre des projets de développement rural et agricole, de développement urbain et de formation professionnelle. La troisième phase lancée le 30 juin 2016, est un contrat d'un montant de 611 millions d'euros, soit plus de 400 milliards de Francs CFA sur dix ans. »

Source : Le C2D : un outil innovant pour financer le développement au Cameroun, AFD, avril 2013

4.3.1 LES OPÉRATIONS DE DÉSENCLAVEMENT DE QUARTIERS FINANCÉES PAR L'APPORT DU C2D

Pour le désenclavement des quartiers à habitat précaire, les pouvoirs publics ont consacré, en 2008[172], 9 milliards 732 millions de FCFA (14 millions 860 000 euros) complétés par l'apport du C2D (phase 1) de 20 milliards 990 millions de FCFA (32 millions 46 000 euros). Les opérations de désenclavement des quartiers à habitat précaire de Yaoundé prévues par les pouvoirs publics consistent à aménager des voies piétonnes d'une longueur totale de 14 kilomètres à l'intérieur de certains quartiers à habitat précaire. Les quartiers ayant connu des opérations de désenclavement par restructuration par les pouvoirs publics sont essentiellement situés dans les couronnes centrale et péricentrale de la ville de Yaoundé :

[172] Il est important de signaler que depuis 2008, il n'y a plus eu des opérations de désenclavement d'une telle envergure. Ces opérations sont pour nous les plus signifiantes malgré le fait qu'elles datent de neuf ans.

Melen, Mvog-Ada, Briqueterie, Messa-Carrière, Mballa II, Nkolndongo, Essos, Mimboman, Kondengui (tableau 27 et figure 59).

Tableau 27 : Travaux de désenclavement des quartiers à habitat populaire de Yaoundé (2008)

N° lot	Tronçons de voie créés ou aménagés	Attributaire (société)	Montant (FCFA TTC)
Lot 1	Aménagement des voieries en béton bitumineux (Mimboman et Etoudi-Mballa)	KETCH SARL	1 322 500 000
Lot 2	Aménagement des voieries en béton de ciment et pavés (Etoudi-Mballa)	FOKOU Fobert	1 085 800 000
Lot 3	Aménagement des voieries en béton de ciment et pavés (**Messa-Carrière**)	Jean Dupuch Export	699 300 000
Lot 4	Aménagement des voieries en béton de ciment et pavés (Essos-Mimboman)	Joe Conner Water LTD	641 650 000
Lot 5	Aménagement des voieries en béton bitumineux (Essos Sud)	KETCH SARL	1 659 900 000
Lot 6	Aménagement des voieries en béton bitumineux (Nkolndongo)	RAZEL Cameroun	1 465 600 000
Lot 7	Aménagement des voieries en béton de ciment et pavés (**Briqueterie**)	CMC	950 580 000
Lot 8	Aménagement des voieries en béton de ciment et pavés (Nkolndongo-Essos-Sud)	Joe Conner Water LTD	440 970 000
Lot 9	Aménagement des voieries en béton bitumineux (Kondengui)	BUN'S SARL	1 252 050 000
Lot 10	Aménagement des voieries en béton bitumineux (**Mvog-Ada**)	BUN'S SARL	1 295 400 000
Lot 11	Aménagement des voieries en béton de ciment et pavés (**Melen**)	SOCATRACO	837 070 000
Lot 12	Aménagement des voieries en béton de ciment (**Mvog-Ada** et Kondengui)	FOKOU Fobert	963 092 000

NB : Les noms des quartiers en **gras** correspondent aux quartiers étudiés.
Sources : L'appel d'offre international ouvert n°1742/AO/O/DST/CUY/06 du 1er septembre 2006 pour les travaux de désenclavement des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé, CUY et MINDUH juin 2008.

L'innovation majeure des pouvoirs publics dans les opérations de désenclavement des quartiers de Yaoundé porte sur l'aménagement des voies (secondaires et dessertes) en trois types de matériaux de construction suivants[173] : les voies en béton armé de ciment à Mvog-Ada, et Kondengui ; les voies en béton armé de ciment et en pavés de béton autobloquants à Briqueterie (photo 68), Melen (photo 69), Nkolndongo, Essos, Messa-Carrière (photo 70), Mimboman, et Etoudi-Mballa ; les voies en béton bitumineux à Mvog-Ada, Kondengui, Nkolndongo, Essos-sud, Mimboman et Etoudi-Mballa.

[173] Les quartiers cités sont concernés par le C2D. Mais il est important de signaler que dans les quartiers précaires désenclavés par le crédit IDA, les mêmes matériaux sont utilisés.

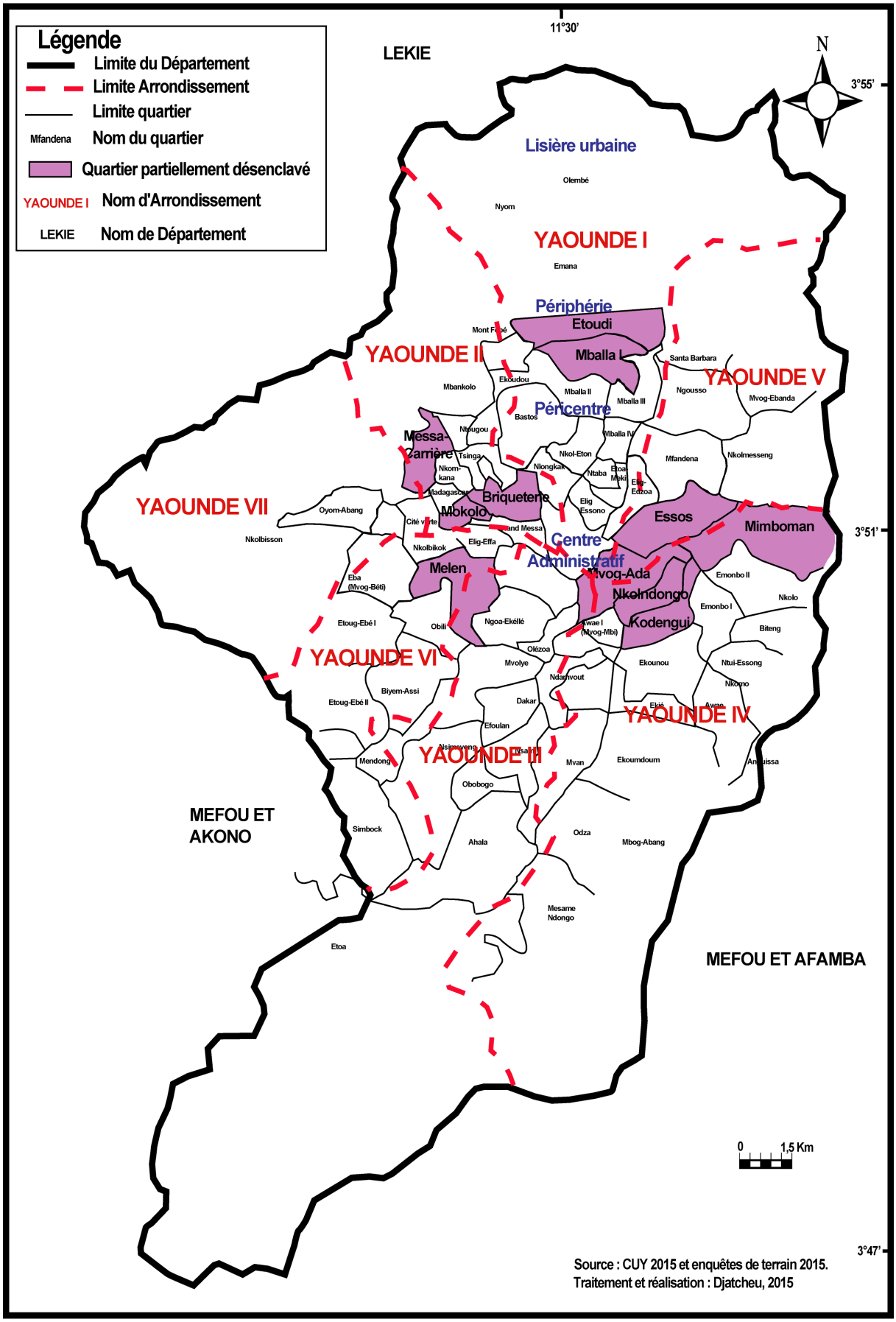


Figure 59 : Quartiers partiellement désenclavés en 2008 grâce aux financements du C2D

Mener des opérations de désenclavement partiel dans une dizaine de quartiers ne pourra résoudre l'ensemble des problèmes d'accessibilité auxquels sont confrontées les populations des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé. En effet, ces travaux d'aménagement constituent un total de 14 km de voies carrossables secondaires et tertiaires dans les quartiers à habitat précaire et les lotissements communaux de la ville (MINDUH, 2008). C'est insignifiant dans la mesure où ces 14 km ne suffiraient pas à désenclaver tout un seul quartier à habitat précaire. De plus, les populations de ces quartiers sont confrontées à d'autres problèmes comme l'adduction en eau, les inondations, les maladies et autres[174]. Il est donc nécessaire de trouver davantage de financement si l'on veut résoudre l'ensemble, ou du moins l'essentiel des problèmes auxquels sont confrontées les populations des quartiers à habitat précaire de Yaoundé.

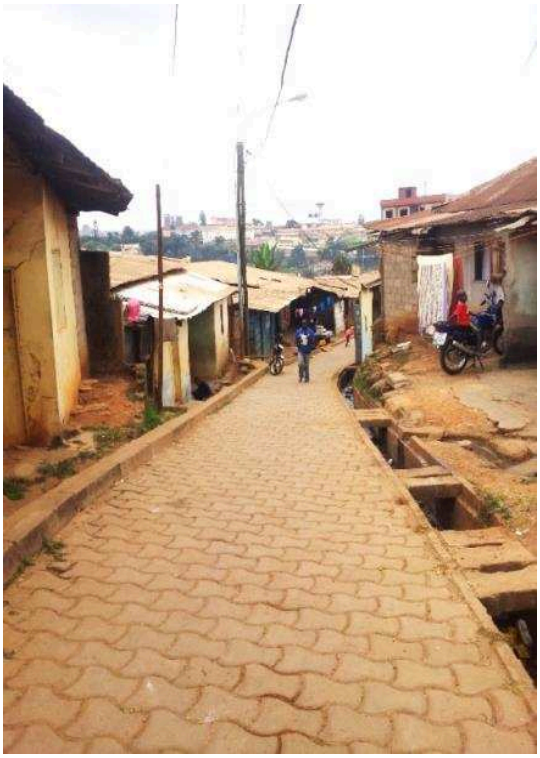


Photo 68 : Vue d'une voie aménagée avec des pavés dans le quartier Briqueterie
© Djatcheu, juillet 2015

Photo 69 : Vue d'une voie aménagée avec du béton de ciment dans le quartier Melen
© Djatcheu, juillet 2015

Sur la photo 68, nous apercevons une voie aménagée avec des pavés. De part et d'autre de cette voie, on peut observer les habitations « encore » précaires, traduisant ainsi la non-mutation du bâti après les travaux d'aménagement d'une telle voie. Sur la photo 69, le constat est le même, mais ce qui attire plus notre attention, c'est la demoiselle qui nettoie sa cour, et dont les ordures obtenues sont sans aucun doute déversées dans le caniveau d'en face. D'où la nécessité d'une sensibilisation des populations non seulement sur l'entretien des investissements effectués, mais aussi sur les règles d'hygiène et d'assainissement.

[174] Voir Chapitre 3 de la première partie de cette thèse.

Photo 70 : Vue d'une voie aménagée avec des pavés au quartier Messa-Carrière
© Djatcheu, juin 2015

4.3.2 LES OPÉRATIONS PUBLIQUES DE DÉSENCLAVEMENT DES QUARTIERS FINANCÉES PAR LE CRÉDIT IDA DANS LE CADRE DU PDUE[175]

Les opérations de désenclavement des quartiers à habitat précaire initiées par les pouvoirs publics (MINHDU), s'intègrent dans le cadre du PDUE, mis en œuvre grâce à la coopération Cameroun-Banque Mondiale[176] à travers l'IDA[177] en 2012. Dans chacune des sept communes d'arrondissement de Yaoundé, les autorités municipales se sont concertées avec les représentants des populations bénéficiaires à la base, assurés par le Comité de Quartier (CQ), pour choisir les axes prioritaires d'intervention. Par choix prioritaire d'aménagement pour les pouvoirs publics, il faut comprendre les travaux d'aménagement de voies (voiries tertiaires et/ou des voies piétonnes) revêtues, dotées de trottoirs, de rigoles et de caniveaux bétonnés ; des travaux de construction de plateformes d'ordures ménagères ; des travaux d'aménagement d'éclairage public dans les quartiers à habitat précaire, etc. Les opérations de désenclavement du quartier Ngoa-Ekéllé en sont un exemple typique (encadré n° 11, photos 71 et 72 ; figure 60).

[175] Projet de Développement des Secteurs Urbains et de l'Approvisionnement en Eau.
[176] La participation de l'État camerounais est de 30% dont 20% correspondant à des taxes sur le projet (tva + autres taxes) et 10% en cash. La Banque Mondiale finance les 70% restant (MINDUH, 2006)
[177] Le Gouvernement du Cameroun a sollicité un financement initial et additionnel d'un montant équivalent de 88,1 millions de dollars, soit environ 44 milliards de FCFA au crédit IDA N°4313 CM-Projet N° P084002 de la Banque Mondiale en vue de financer le PDUE, et se propose d'utiliser ces fonds pour les marchés de travaux, services de consultants et de fournitures devant être passés dans le cadre de ce projet.

Encadré 11 : Exemple des opérations de désenclavement d'un quartier à habitat précaire : le quartier Ngoa-Ekéllé

Au quartier Ngoa-Ekéllé, dans le cadre du projet PDUE, les réalisations majeures des pouvoirs publics ont porté sur : le revêtement à l'aide d'enduit superficiel et de pavés autobloquants de béton dosé à 350 kg/m^3, de la rue reliant le carrefour Orly au carrefour CRADAT en passant par l'aumônerie protestante universitaire (rue 3740-3744). Elle est longue d'environ 1 km, et équipée de plateformes aménagées pour les bacs à ordures ménagères, de trottoirs en pavés de béton autobloquants, de caniveaux bétonnés et couvertes de « *dallettes* », de bordures de voie séparant la chaussée des trottoirs. Le coût de l'aménagement de cet axe est de 783 270 000 FCFA (1 195 000 euros) hors taxe ; le revêtement en enduit superficiel bicouche et de pavés en béton (dosés à 350kg/m^3) de la rue 3728 (desserte) reliant le carrefour de la perception au carrefour du génie militaire près du Lycée Général Leclerc ; la construction de la voie reliant le logement estudiantin appelé La Cité des Nations à l'avenue de la réunification au Lycée Général Leclerc ; la construction de 4 voies piétonnes (cheminements) revêtues de pavés en béton autobloquants avec deux passerelles en béton armé (vers l'École Nationale des Postes et Télécommunications et la Cité des Nations), des escaliers en béton armé. Ces voies relient les logements estudiantins (mini-cités) au campus universitaire à travers la rue bitumée qui traverse tout le quartier Ngoa-Ekéllé. Il faut signaler que cette opération d'aménagement menée dans le quartier Ngoa-Ekellé ne s'est pas limitée au niveau des principales voies du quartier. En effet, les pistes des secteurs précaires de ce quartier ont été élargies, et soit des pavés (pour les secteurs plats), soit du béton de ciment (pour construire des escaliers au niveau des secteurs accidentés) ont été utilisés pour les couvertures.

Source : Mabou (2013) et Djatcheu (2017)

Durant nos enquêtes, nous avons suivi les pistes aménagées qui desservent certains secteurs du quartier. Les habitants en sont fiers, comme nous avons pu le constater sur le terrain. L'Acteur n°32, âgé de 42 ans, agent de guichet dans une micro finance de la place affirme ceci :

> « Avant que les pistes ne soient recouvertes, il nous était très difficile *d'accéder à nos maisons en saisons pluvi*euses. Mais maintenant, on arrive dans nos domiciles en toutes saisons. Nous remercions le président de la *république et ses proches d'avoir pensé à nous. Nous souhaitons maintenant* que notre secteur soit électrifié, puisque les pavés qui ont été placés-là *n'éclaircissent pas la route, mais c'est déjà quelque chose* ».

Pour l'Acteur n°33, âgé de 61 ans et retraité, ces travaux viennent changer le quartier. Il déclare :

> « *La vie au quartier est meilleure qu'avant, puisque l'on peut circuler en* toutes saison*s. Les pavés absorbent de l'eau et réduisent ainsi* sa coulée. *C'est bien réfléchi de la part de l'État. Maintenant, il faut construire des forages pour qu'on ait de la bonne eau, mettre des lampadaires pour que le* sous-quartier soit éclairé, et non seulement la grande voie du quartier. Je *pense que si l'État fait tout* cela et dans tous les quartiers de la ville de Yaoundé, les choses changeront ».

Il ressort de ces témoignages que la satisfaction n'est pas totale. En effet, les ruelles qui sont aménagées ne sont pas éclairées, exposant ainsi les habitants à des agressions la nuit tombée. Par ailleurs, ces aménagements ne résolvent pas le problème d'adduction en eau potable. Il est donc question de penser une viabilisation totale de ces quartiers à habitat précaire.

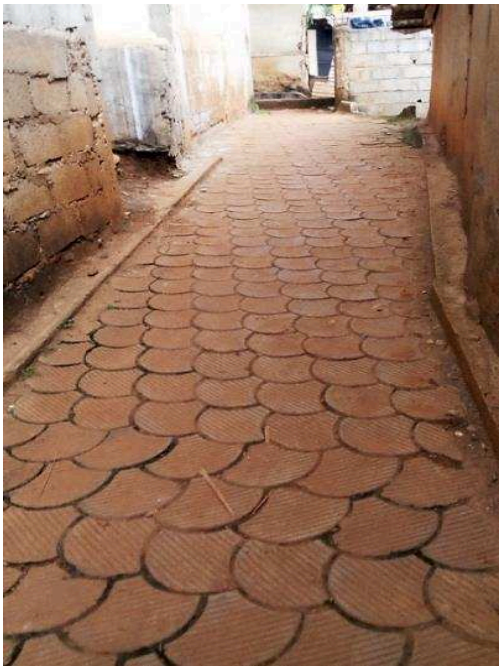


Photo 71 : Vue d'une voie aménagée avec des pavés dans le quartier Ngoa-Ekellé
© Djatcheu, juillet 2015

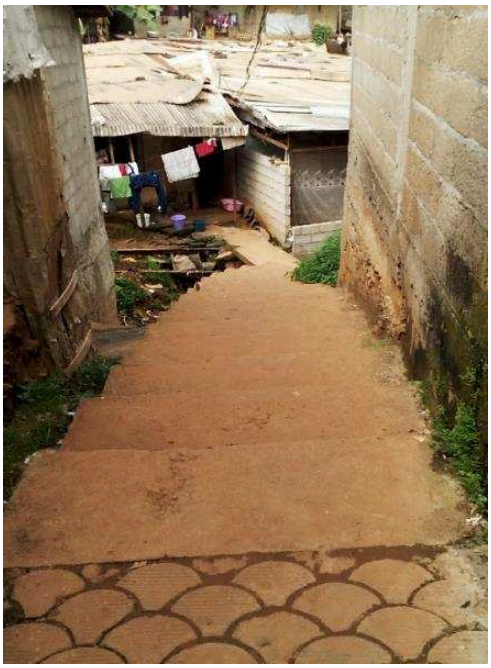


Photo 72 : Vue d'une voie en escaliers aménagée avec du béton de ciment dans le quartier Ngoa-Ekellé
© Djatcheu, juillet 2015

La construction et l'installation de l'éclairage public sur les principales voies ont coûté 10,5 millions de FCFA (environ 160 000 euros). Le partenaire financier du projet c'est IDA. C'est un total de 20 lampadaires qui ont été installés au quartier Ngoa-Ekellé[178] dans le cadre de la mise en œuvre du PDUE. Ce quartier qui connaissait d'énormes problèmes d'éclairage public est donc servi, du moins au niveau des artères principales. Le long des rues aménagées et électrifiées, il y a une prolifération de nouveaux petits commerces sous les lampadaires. La liste non exhaustive présente des call-box, les points de vente de cigarettes, d'aliments, de vêtements, etc. Jusqu'aux heures tardives, les petits commerçants exercent en toute sérénité. La majorité des habitants ici reconnaissent la diminution des cas d'agression le long des rues éclairées. À l'instar du Chef de quartier à Ngoa-Ekellé, qui dit qu' « il fait désormais bon

[178] Mon Quat, Lettre d'information communautaire du PDUE, n°001 Janvier-Mars 2012.

vivre dans ce quartier qui suscite l'admiration des habitants d'autres quartiers qui n'ont pas encore bénéficié du même privilège ».

En revanche l'Actrice n°34, âgée de 38 ans et commerçante, a un sentiment mitigé, rejoignant ceux des Acteurs 32 et 33, en précisant ceci :

> « Je vends la cigarette le lo*ng de cette route jusqu'à 22 heures et parfois 23 heures. Depuis l'éclairage de cette route, je n'ai plus assisté à une* agression. Plusieurs personnes peuvent venir en soirée arrondir leurs fins de mois en vendant quelque chose ici. Mais nous souhaitons que les pistes aménagées du quartier soit également éclairées, car les bandits ont fui cette route pour aller agresser les passants le long des p*istes à l'intérieur du* quartier ».

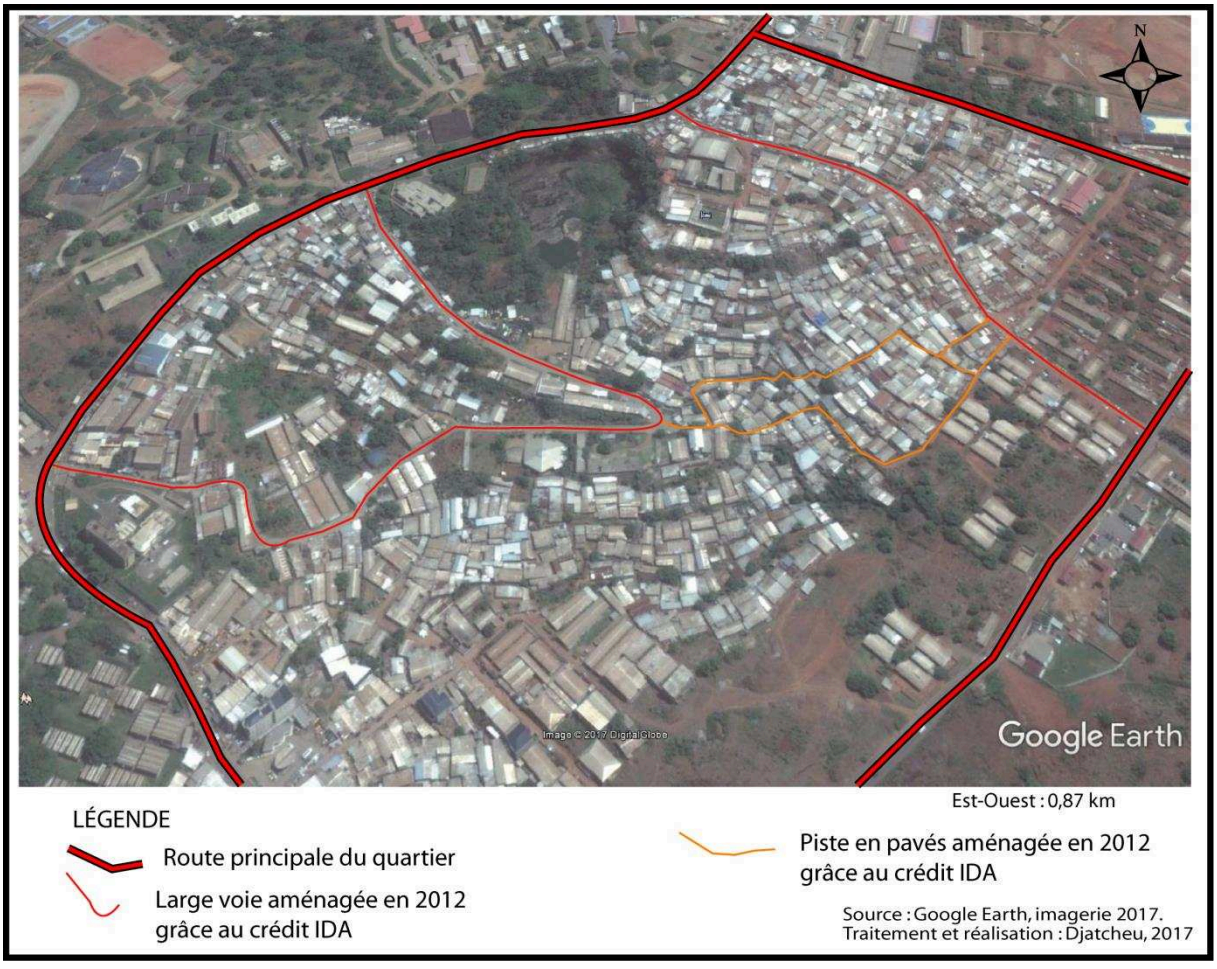


Figure 60 : Large voie et pistes aménagées grâce au crédit IDA en 2012 à Ngoa-Ékéllé

Le PDUE est en fait un programme qui vise l'amélioration de l'accès des populations des villes, en particulier des quartiers sous-équipés, en infrastructures et services de base, dont l'approvisionnement en eau. Il œuvre principalement dans quelques quartiers dans la ville de Yaoundé, Ngoa-Ekéllé, Nsimeyong et Efoulan à Yaoundé 3ème et Nkolndongo, Nkondengui et

Ekounou à Yaoundé 4ème (annexe 3). Les opérations améliorent l'accès des populations aux services urbains de base comme, les voiries, l'eau potable, les plates-formes d'entreposage des bacs à ordures, les ouvrages d'assainissement pluvial et surtout l'éclairage public.

L'objectif général du PDUE est d'aider le gouvernement et les municipalités à se doter d'une stratégie et des outils permettant l'amélioration de l'accès aux services urbains (incluant l'approvisionnement en eau) pour les populations les plus pauvres dans les quartiers sous-équipés des cinq villes suivantes : Douala, Yaoundé, Bamenda, Mbalmayo et Maroua. Avec le PDUE, le gouvernement du Cameroun se propose de mettre en œuvre un cadre de gestion environnementale et sociale avec l'appui de la Banque Mondiale, dans le but d'offrir des directives visant à s'assurer que la sélection des sous-projets et leur mise en œuvre soit conforme tant aux politiques, lois et réglementations environnementales du Cameroun qu'aux politiques de sauvegarde de l'environnement de la Banque Mondiale. Tout sous-projet susceptible d'être financé par la Banque Mondiale doit être examiné pour assurer sa conformité avec les politiques de sauvegarde environnementales et sociales. Le projet PDUE a trois composantes majeures :

- Composante 1 : Renforcement des capacités du Gouvernement et des municipalités dans le domaine du développement urbain et de la décentralisation.
- Composante 2 *: Conduite d'aménagements urbains dans les quartiers précaires dans le but de faciliter l'accès aux services de base.*
- Composante 3 : *Soutien dans la mise en œuvre du partenariat public*-privé des services d*'eau urbaine et réhabilitation des installations et réseaux de* distribution dans des quartiers défavorisés[179].

Les principaux secteurs dans lesquels les activités du PDUE s'inscrivent sont l'éducation, l'adduction d'eau, le drainage, l'assainissement et gestion des déchets, la santé, les services socio-éducatifs, la voirie, les infrastructures de transport et communication, certaines infrastructures liées aux activités économiques comme les marchés et abattoirs, l'aménagement des quartiers à habitat précaire et zones d'accueil, etc. Le choix des quartiers d'intervention du PDUE est fait selon certains critères :

- densité forte de population
- niveau de vie faible des populations
- sous structuration mais néanmoins relié au réseau secondaire et primaire
- sous équipement en services urbains (eau, électricité, assainissement, ordures ménagères)
- *existence d'une dynamique sociale* (MINDUH, 2006).

[179] MINDUH, 2006, Cellule de préparation du projet de développement des secteurs urbain et de l'approvisionnement en eau, cadre de gestion environnementale et sociale, document définitif, 63 p.

Plusieurs acteurs entrent dans la préparation, l'approbation et l'exécution des sous-projets du PDUE. Le tableau 28 suivant récapitule les responsabilités générales que pourrait assumer chacune des parties concernées.

Tableau 28 : Responsabilités d'ensemble des différentes parties concernées par l'exécution du PDUE

Partie	Responsabilité
Comité de pilotage du PDUE	- Orientation - Révision des stratégies si besoin est - Coordination entre les différents départements ministériels
Coordination du PDUE	- Coordination de la mise en place des différentes actions - Gestion des composantes institutionnelles du Projet - Suivi des actions des Mairies et des opérateurs de terrain - Préparation des comptes - rendus d'exécution - Responsabilité générale pour le compte du Gouvernement camerounais du respect des politiques de la Banque par le PDUE - Maîtrise d'ouvrage déléguée au niveau des actions structurantes pour le compte des villes si leurs services techniques sont trop faibles
Mairies	- Maîtrise d'ouvrage des travaux - Responsabilité des mesures d'atténuation des impacts
Services techniques municipaux ou cellules municipales	- Maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte des villes
Entrepreneurs chargés de la construction	- Construction - Minimisation des impacts environnementaux et sociaux de la construction, dans le cadre de dispositions contractuelles incluses dans les appels d'offres et les marchés de travaux
Concessionnaires de l'exploitation des services urbains (CDE, Mairies)	- Exploitation et recouvrement des coûts du service - Minimisation des impacts environnementaux et sociaux de l'exploitation
Populations et ses organisations (Comité des Quartiers)	- Participation à la conception et à la construction des équipements - Prise en charge de la gestion de certains équipements
ONG et autres organisations de la société civile	- Participation à l'organisation et à la formation des populations bénéficiaires en vue de la gestion des équipements - Participation à la mise en œuvre des mesures d'atténuation des impacts
Banque Mondiale	- Supervision technique et financière de l'exécution du PDUE dans son ensemble - Suivi du respect des politiques de la Banque Mondiale, notamment en matière environnementale et sociale

Source : MINDUH, 2006

Après l'identification des sous-projets par les communautés locales (Comités des Quartiers) et/ou les communes avec l'aide des cellules opérationnelles municipales, le sous-projet proposé est examiné à l'aide d'un formulaire d'examen qui doit faire ressortir les informations suivantes : Nom du sous-projet, localisation (Quartier, Commune, etc.), coût estimé, objectifs du projet et activités, taille approximative du projet (en surface), comment le site du sous-projet a-t-il été choisi.

Après l'identification du sous-projet, les autorités locales (conseil municipal assisté d'un responsable du PDUE) procèdent à son l'évaluation. Cet examen doit tenir compte des normes législatives et réglementaires nationales applicables en matière de l'environnement.

L'évaluation préalable consistera à vérifier si toutes les informations importantes ont été fournies et qu'elles sont adéquates. Du point de vue environnemental et social, l'autorité montrera qu'il est satisfait du fait que la communauté locale a entièrement pris en considération les effets potentiels négatifs et les mesures y afférentes. Lorsque toutes les exigences sont respectées, le projet peut alors être approuvé.

Il faut en toute objectivité dire que les opérations du PDUE, même si elles sont relativement appréciées par les populations, ne sont pas considérables au vue de l'ampleur du phénomène de l'habitat précaire dans la ville de Yaoundé. Agir dans cinq quartiers sur plus de 200 partiellement ou majoritairement précaires est peu significatif, même si le gouvernement du Cameroun et la Banque Mondiale ont consenti à une extension de la date de clôture du PDUE au 31 août 2015, afin d'achever les activités du Projet[180]. Un autre programme visant l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé est le PPAB (Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles).

4.3.3 LE PROGRAMME PARTİCİPATİF D'AMÉLİORATİON DES BİDONVİLLES (PPAB)

L'insalubrité, l'insuffisance des voies de desserte, l'insuffisance d'eau potable, l'insécurité, l'érosion et les inondations, telles sont quelques caractéristiques des quartiers à habitat précaire de Yaoundé[181]. Face à ces situations pas du tout réjouissantes, les pouvoirs publics ont, parmi les mesures de traitement, adhéré au PPAB (Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles).

Lancé en 2008, le PPAB est un projet conjoint du Groupe des États ACP (Afrique, Caraïbes et Pacifique), de la Commission Européenne (CE) et de l'ONU-Habitat. Jusqu'à présent, ce programme a atteint 38 pays ACP et 160 villes, et a fourni le cadre favorable nécessaire pour améliorer la vie d'au moins deux millions d'habitants des quartiers à habitat précaire (encadré n° 12).

[180] D'après les propos d'Anne Marie Essono, le Coordonnateur du PDUE, le mardi le 02 septembre 2014 lors de la réunion de coordination du Projet. Source : Mon Quat, Lettre d'information communautaire du PDUE, n°010 Septembre-Décembre 2014. Le PDUE a été remplacé depuis 2016 par le Projet de Développement Urbain pour la Promotion des Villes Inclusives (PDVI) qui vise les mêmes objectifs.

[181] Nous les avons présentées de façon exhaustive dans la première partie de notre étude.

Encadré 12 : Les principes fondamentaux du PPAB

Le PPAB répond à des principes fondamentaux qui sont les suivants :
1) Les actions doivent être liées directement ou indirectement aux privations (carences) des bidonvilles ;
2) le financement du PPAB est pour les projets in situ d'amélioration des bidonvilles ; seulement, les projets de relocalisation ne sont pas admissibles ;
3) le PPAB requiert la pleine participation (notamment des acteurs locaux) *;*
4) les actions du PPAB doivent être liées au développement de la politique urbaine, des plans de la ville et des établissements ;
5) le PPAB surveille les expulsions illégales et forcées et a pour objectif la sécurité foncière ;
6) le PPAB utilise une approche fondée sur les droits humains et promeut le droit à un logement adéquat, aux services urbains de base et le droit à la participation ;
7) le PPAB favorise les quartiers qui sont exclusivement destinés au financement du PPAB ;
8) le PPAB favorise l'utilisation de la main-d'œuvre locale (les efforts de la communauté) pour les activités d'amélioration visant à améliorer les moyens de subsistance et contribuer à la création d'emplois ;
9) le PPAB implique la transparence du plan et des activités de mise en œuvre destinés au public ;
10) le PPAB a une gestion axée sur les résultats et fixe des objectifs pour la prise en compte du genre.

Source : ONU-Habitat, Principes de la Phase 3 du PPAB, 2ème Conférence Tripartite ACP/EC/UN-Habitat 3-6 Septembre 2013, Kigali Rwanda

D'après cet encadré, on a l'impression que le PPAB milite pour une amélioration réelle des quartiers à habitat précaire, et ne préconise pas l'expulsion des habitants de ces derniers. Les principes fondamentaux sont donc clairs, mais encore faut-il que sur le terrain, l'on aperçoive de réels changements.

Le Cameroun a été éligible pour ONU-Habitat d'abord à Yaoundé 6 avec la zone de Nkolbikok (figure 61), qui comprend cinq quartiers ou secteurs de quartier, notamment Melen 6, Melen 7A, Melen 7B, Melen 9 et Nkolbikok II. Cet ensemble couvre une superficie d'environ 72 ha dont 16 ha inondables. Sa population approximative est de 25 000 habitants[182]. Ses principaux traits caractéristiques sont : l'insalubrité, l'insuffisance des voies de desserte, l'insuffisance d'eau potable, l'insécurité, l'érosion et les inondations. Le PPAB compte résoudre, à travers la mise en œuvre de ses principes fondamentaux, les principaux problèmes majeurs de la zone.

[182] MINHDU, Mission d'évaluation à mi-parcours de la Commission européenne, avril 2015.

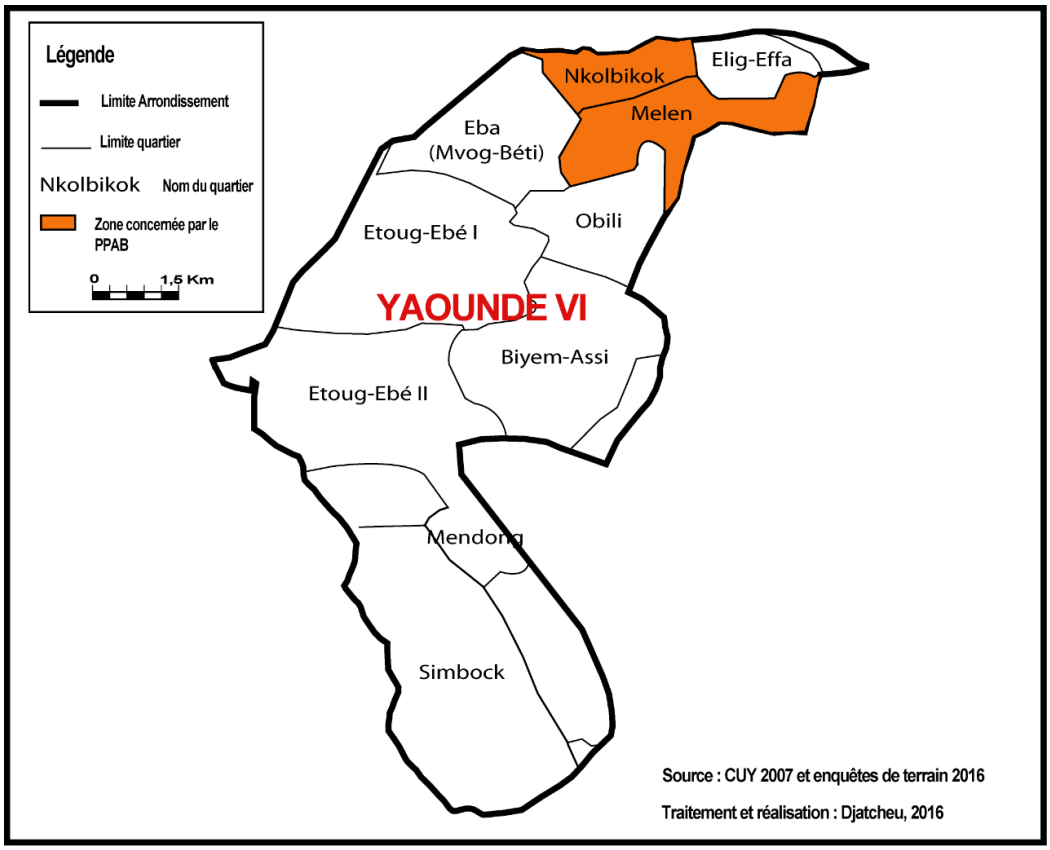


Figure 61 : La zone de Nkolbikok dans l'arrondissement de Yaoundé 6

Deux autres communes sont concernées en l'occurrence, celle de Kribi 2 (programme financé par le FÉICOM[183]) et celle de Bamenda 3 (programme financé par le budget du MINHDU). La première phase de ce programme est constituée d'un diagnostic, la deuxième est la phase d'évaluation et d'élaboration des projets, puis la troisième phase est celle de la recherche des financements et de l'exécution des projets.

Ainsi donc, après la finalisation des deux premières phases, le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) du Cameroun (photo 73) a présidé la cérémonie de lancement des opérations de la phase 3 d'exécution des projets dans la zone de Nkolbikok, en présence des représentants de l'Union Européenne et de l'ONU-Habitat, au lieudit « Terrain Maïs » au quartier Melen 7, le 19 août 2015. Devant un auditoire (photo 74) composé en majorité de la population résidente et des autorités traditionnelles et administratives locales, le Ministre indique clairement que les phases 1 et 2 du processus portant respectivement sur le diagnostic de la zone et l'élaboration des projets à réaliser sont désormais bouclées, et qu'il

[183] Fonds d'Equipement et d'Intervention Intercommunal.

s'agit alors « de traduire en faits les lettres contenues dans les documents des projets »[184] (phase 3).

D'après le MINHDU, les porteurs de ces projets ont reçu des subventions allant de 1000 à 25 000 dollars[185] pour un montant total de 100 000 dollars (soit environ 50 millions de FCFA)[186] (photo 75). Les procédures d'exécution des projets de grande envergure impliquant les entreprises sont en cours. En effet, le PPAB doit réaliser à travers la Communauté Urbaine de Yaoundé les travaux à hauteur de 400 millions de FCFA. Ces travaux à réaliser portent sur : la réalisation de trois dalots, l'aménagement de 1170 m de route et 1800 m de caniveaux, l'installation de 67 points d'éclairage publique dans les cinq quartiers de la zone.

Photo 73 : Le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain faisant un discours au quartier Melen 7B, lors de la cérémonie de lancement des opérations d'exécution des projets dans la zone de Nkolbikok
© Talom S. et Bondoma K., AAIC, août 2015

Photo 74 : Vue des populations qui sont sorties nombreuses au quartier Melen 7B, lors de la cérémonie de lancement des opérations d'exécution des projets dans la zone de Nkolbikok
© Talom S. et Bondoma K., AAIC, août 2015

[184] Extrait de l'allocution du Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain du Cameroun, Jean Claude Mbwentchou lors de la cérémonie de lancement des opérations de la phase 3 d'exécution des projets dans la zone de Nkolbikok.
[185] 1 dollar équivaut à environ 500 FCFA actuellement, soit 0,76 euros.
[186] Talom S. et Bondoma K., Agence Africaine d'Information et de Communication, août 2015.

Photo 75 (a&b): Vue des porteurs de projets ayant reçu des subventions
© Talom S. et Bondoma K., AAIC, août 2015

Les populations à travers des associations avaient au préalable identifié les projets et les ont ensuite soumis aux communes pour validation. Après la validation, l'ONG ERA-Cameroun[187] assure le suivi et l'appui-conseil aux associations qui ont bénéficié des projets financés par le fonds communautaire du PPAB. Au-delà de cet appui et suivi personnalisé des projets par ERA-Cameroun, il a été mis en place un mécanisme de suivi participatif conduit par le comité de suivi composé de onze membres dont cinq représentants de l'association des résidents (ARZON)[188]. Les projets retenus pour les associations portent sur les problématiques suivantes : la construction des voies d'accès, l'adduction d'eau potable, l'assainissement, la sécurité, ainsi que l'information, l'éducation et la communication sur les bonnes pratiques d'utilisation, d'entretien des ouvrages et de préservation de l'environnement (tableau 29). À cette date, le montant de financement des sept projets est de 49 millions de FCFA (74 800 euros). Il faut ajouter en plus, la contribution des associations bénéficiaires et des populations qui représente 20% des coûts globaux. Ainsi donc, le montant total des projets communautaires est de 61 millions de FCFA (93 000 euros) (ERA, 2016).

[187] Environnement-Recherche-Action (voir dans le Chapitre 5 quelques actions de cette ONG dans les quartiers à habitat précaire).
[188] Association des Résidents de la Zone de Nkolbikok.

Tableau 29 : Liste des projets financés par le PPAB

Noms des associations	Projets	Montants de financement des Projets	Taux de consommation du budget (avril 2016)	Taux d'avancement (avril 2016)	Dates d'achèvement
TAM-TAM MOBILE	Projet d'extension du service payant de précollecte des ordures ménagères dans la zone de Nkolbikok	9 988 425 FCFA	90 %	95 %	Mai 2016
Association des Jeunes d'Edzoa-Mballa (AJEM)	Mobilisation citoyenne pour l'assainissement dans la partie inondable de l'Ilot de Nkolbikok	6 044 600 FCFA	90 %	95 %	Mai 2016
GIC pour l'Auto-Emploi des Jeunes et l'Amélioration de l'Habitat au Cameroun (GIC PAEJ.AH-CAM)	Appui au renforcement des jeunes de la zone aux métiers urbains	7 122 627 FCFA	65%	60 %	Juin 2016
Initiative des Femmes Actives pour le développement (IFAD)	Projet d'assainissement de la rivière d'Edzoa Mballa	6 294 000 FCFA	70 %	65 %	Juin 2016
Association Camerounaise pour le Développement Social et Sanitaire (ACDESOS)	Projet d'accès à l'eau, hygiène et assainissement de base dans la zone de Nkolbikok	6 300 000 FCFA	90 %	95 %	Mai 2016
GIC pour la Santé et le Renforcement des Capacités (GIC SARECA)	Lutte anti vectorielle et dératisation de la zone de Nkolbikok	5 743 513 FCFA	63 %	60 %	Juin 2016
Association des Résidents de la Zone de Nkolbikok (ARZON)	Plan d'actions 2015 de l'Association des résidents de la zone de Nkolbikok[189]	7 490 000 FCFA	65 %	35 %	Juillet 2016

Source : ERA-Cameroun, avril 2016

En réalité, ces opérations, bien que symboliques, ne sont pas assez significatives par rapport à l'ampleur des problèmes des quartiers à habitat précaire de la zone de Nkolbikok. Mais le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain pense qu'en cas de réussite dans les zones pilotes (Nkolbikok à Yaoundé, Sissia-Nkwen dans la commune d'arrondissement de Bamenda III et Afan-Mabe dans la commune d'arrondissement de Kribi II), le processus d'aménagement concerté des zones à habitat précaire sera généralisé dans tous les centres

[189] L'aménagement des locaux devant abriter le siège de l'ARZON.

urbains du Cameroun. On en a pour preuve cet extrait de l'entretien que le Ministre a accordé à Mme Gisèle Nnemi Nga de la CRTV en octobre 2016.

> « *L'Union Européenne nous accompagne dans le PPAB, car elle s'est rendue* compte que le Cameroun était un bon élève dans ce processus. Nous sommes actuellement en train de signer un mémorandum et une convention pour que les projets qui ont été identifiés par les populations et validés par les communes *soient financés par les canaux de l'Union Européenne, c'est pour cela que nous* avons été classés parmi les "champions". Tout ceci va nous amener à élaborer la stratégie nationale de lutte contre les bidonvilles ».

À travers ces propos, les autorités semblent avoir compris que pour l'Union Européenne qui finance, il faut que le projet parte des habitants pour que celui-ci soit sélectionné. Les populations deviennent ainsi des acteurs clés de la mise en œuvre du PPAB. Cependant le pari n'est pas encore gagné lorsque l'on imagine le volume de conflits que génèrent les projets nécessitant la participation de plusieurs acteurs. En effet, les populations, les comités des quartiers, les communes, la communauté urbaine et le ministère de l'Habitat et du Développement Urbain sont les acteurs impliqués dans le PPAB. Cela peut constituer une pesanteur pour une bonne mise en œuvre de ce programme, car les financements alloués peuvent faire l'objet de conflit, connaissant le contexte de corruption qui gangrène le Cameroun[190]. En même temps, cette "démocratie participative" peut être le gage d'une surveillance de la façon de dépenser l'argent.

Nonobstant cette difficulté, il faut signaler qu'à nos jours, plusieurs projets sont achevés dans la zone de Nkolbikok. En effet, dans le domaine de l'éclairage public, 85 lampadaires y ont été posés ou dépannés, afin de faciliter l'accès des résidents à l'éclairage public (photo 76). Pour ce qui concerne l'accès à l'eau et à l'assainissement dans le cadre du PPAB, les bailleurs de fonds (ONU-Habitat, Union Européenne, pays ACP) ont mis en place un fonds communautaire destiné à mobiliser et renforcer les associations et organisations qui travaillent au sein de la zone de Nkolbikok par l'octroi de subventions. C'est dans ce cadre que l'Association Camerounaise pour le Développement Social et Sanitaire (ACDESOS) a entrepris de mettre en œuvre le projet d'accès à l'eau, à l'hygiène et à l'assainissement de base dans la zone de Nkolbikok. Cette initiative a pour principal objectif de contribuer à l'amélioration de la santé des populations de cette zone. Toujours dans le domaine de

[190] Six années après sa création par le chef de l'État camerounais, la Commission nationale anti-corruption, la CONAC, a rendu public son premier rapport qui épingle les ministères sur la gestion des fonds publics. Les détournements relèvent surtout du secteur des Travaux publics, à hauteur de 15 milliards de FCFA, du Trésor public, à hauteur de 14 milliards de FCFA, et du ministère de l'Agriculture où 600 millions de FCFA auraient été détournés dans la filière maïs. Source : www.dw.com.

l'assainissement, il y a eu le remblai compacté du ravin au lieudit fin goudron à Melen 7B et la construction d'une rigole le long du drain afin de rendre ce dernier praticable. C'est ainsi que le lancement effectif des travaux d'aménagement du ravin a eu lieu le mercredi 30 décembre 2015 (photo 77).

Photo 76 : Vue des agents chargés de la pose des lampadaires sur les sites non éclairés et du dépannage des lampadaires défectueux
© ARZON, mai 2016

Photo 77 : Vue des travaux d'aménagement du ravin au lieudit "fin goudron" au quartier Melen 7B
© ARZON, mai 2016

Les projets dont la mise en œuvre a débuté le six juillet 2015 (date de signature des conventions) ont été finalisés suivant les délais d'exécution. Le PPAB est, de par ses principes, un programme très intéressant. En effet, contrairement aux opérations d'aménagement via les expulsions, il préconise le maintien des populations, puis une amélioration in situ, l'un de ses principes fondamentaux étant la surveillance des expulsions illégales et forcées et la sécurité foncière[191]. Seules les populations situées dans des zones à très haut risque sont expulsées, ce qui est tout à fait logique. Un autre avantage est l'approche participative qui permet d'apprécier l'apport des bénéficiaires dans l'amélioration de leur cadre de vie. Cet aspect est déjà en train d'être pris en compte dans l'étude à engager dans la ville de Douala. En revanche, le déficit d'impact de ce programme réside dans la lenteur du processus et de l'insuffisance des ressources pour la réalisation des projets physiques attendus

[191] Nous avons vu plus haut à travers l'encadré n° 8 que l'ONU ne milite pas pour les opérations de déguerpissement sans indemnisation des populations vulnérables des quartiers à habitat précaire, mais plutôt pour leur intégration au tissu urbain.

par les populations des quartiers concernés. C'est un programme qui peut être généralisé de par ses principes. Cependant, il faudra des financements beaucoup plus importants.

4.4 PROJETS POUR RÉSORBER L'HABİTAT PRÉCAİRE À YAOUNDÉ

Les projets pour résorber l'habitat précaire dans la ville de Yaoundé s'orientent en trois principales actions à savoir : les projets de restructuration des quartiers à habitat précaire, la programmation en logements à l'horizon 2020 et la maitrise de l'occupation précaire et/ou spontanée.

4.4.1 LES PROJETS DE RESTRUCTURATİON DES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE

Selon de Plan Directeur d'Urbanisme horizon 2020, plusieurs quartiers centraux, péricentraux et même périphériques sont à restructurer pour les uns, et à créer pour les autres. Ainsi, les quartiers centraux étudiés comme Mvog-Ada, Briqueterie-Mokolo ; péricentraux comme Melen, Ngoa-Ekélle, Etoa-Meki, Messa-Carrière, Nlongkak, Mfandena, Elig-Edzoa, Tongolo ; et périphériques comme Eba et Oyom-Abang, sont parmi les quartiers à restructurer dans l'ensemble de la ville (figure 62). Cette restructuration vise de nombreux objectifs (voir tableau 30). Parmi les quartiers cités, le PDU prévoit la mise en conformité de certains. Il s'agit notamment des quartiers périphériques (Oyom-Abang et Eba) qui sont considérés ici comme des quartiers en phase de mutation et des zones de mutation semi-rurale. Ces quartiers relativement récents restent peu ou sous-équipés et nécessitent un programme de mise en conformité.

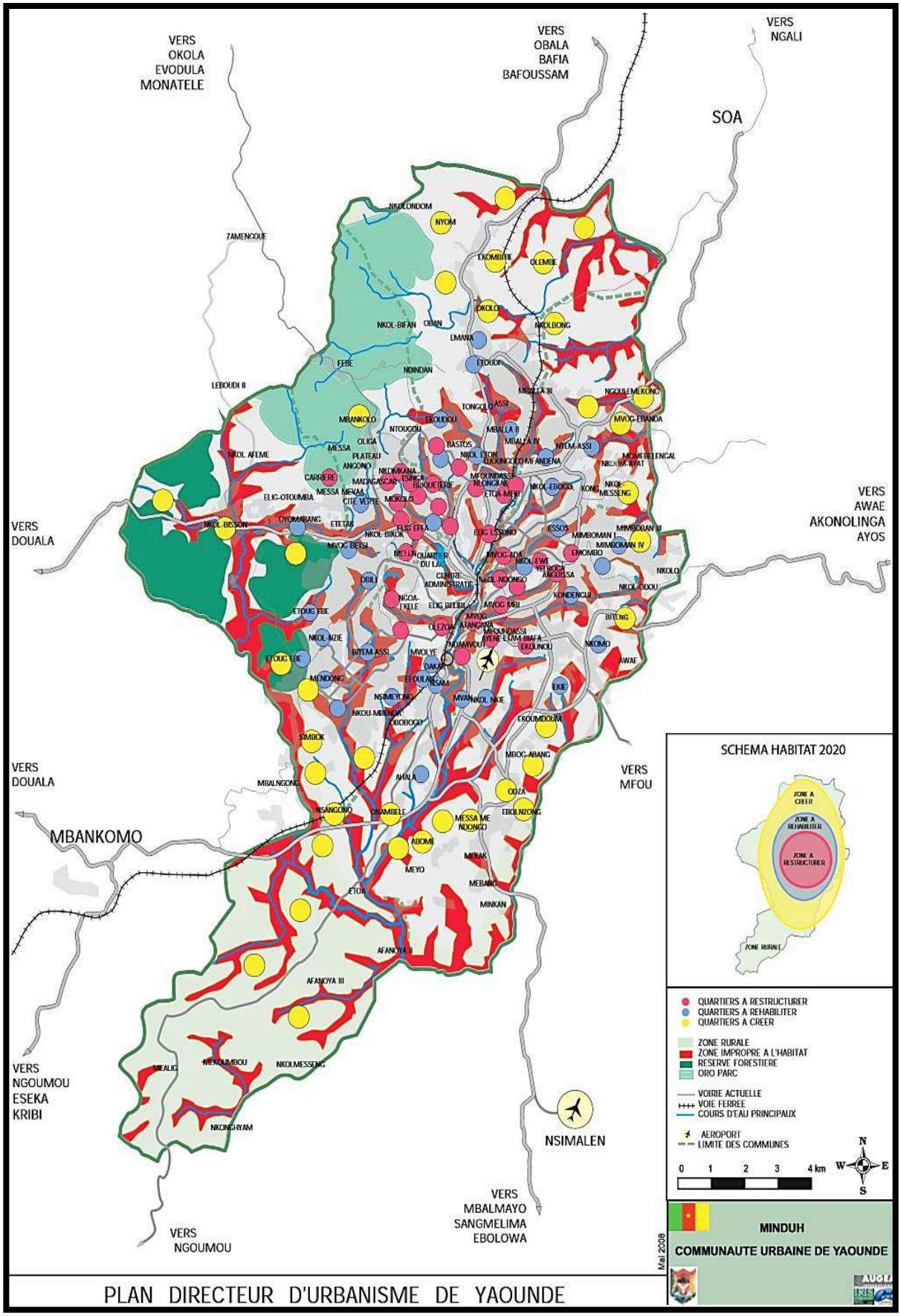


Figure 62 : Projection des opérations de restructuration des quartiers à habitat précaire de Yaoundé, horizon 2020

Tableau 30 : Les objectifs des projets de restructuration et de mise en conformité des quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé par le PDU

PROJETS	OBJECTİFS	QUARTİERS CONCERNÉS
Restructuration	- Remédier au sous-équipement public et à la vétusté des constructions privées ; - densifier au moyen d'immeubles en hauteur au moins aux abords des voies principales ; - assurer la cohésion et la mixité sociale acquises dans ces quartiers plus ou moins proches du centre-ville ; - encadrer la pression foncière et le processus de croissance du centre-ville tout proche ; - maîtriser la mutation économique et la mixité spatiale habitat / activités commerciales et de services.	**Quartiers centraux** : Mvog-Ada, Briqueterie-Mokolo. **Péricentraux** : Melen, Ngoa-Ekélle, Etoa-Meki, Messa-Carrière, Nlongkak, Mfandena, Elig-Edzoa, Tongolo. **Périphériques** : Eba et Oyom-Abang.
Restructuration et mise en conformité	- L'intégration spatiale et urbanistique (accès aux réseaux et désenclavement) ; - la mise en valeur du domaine public et des emprises réservées ; - la mise en cohérence des lots domaniaux ; - la sécurisation foncière et la régulation de l'offre informelle en parcelles ; - la sécurisation foncière et la régulation de l'offre informelle en parcelles ; - l'amélioration qualitative de l'habitat (rénovation, réhabilitation).	**Périphériques** : Eba et Oyom-Abang.

Source : Plan Directeur d'Urbanisme de 2008, tableau réalisé par Djatcheu, 2017.

Le PDU de Yaoundé a été approuvé en 2008 par l'arrêté préfectoral n°1365/AP/JO6 du 12 septembre 2008 portant approbation du PDU de la ville à l'horizon 2020. De nos jours, et deux années avant 2020, la réalité sur le terrain est inchangée, si non pire. En effet, on aperçoit en cercles jaunes sur la carte (figure 62) les "quartiers à créer". Cette création devrait se faire par les organismes sous-tutelle de l'État, donc dans un processus de planification. Par contre, sur le terrain, la situation est tout autre. On assiste à une extension anarchique de la ville de Yaoundé (voir l'étude faite au chapitre un sur les quartiers centraux, péricentraux et périphériques).

En dehors de ce constat, l'on remarque sur la figure que les "zones impropres à l'habitat" (en rouge sur la carte) sont assez nombreuses. Mais ce qui attire notre attention est que plusieurs quartiers centraux, péricentraux et périphériques y sont situés, et selon les couleurs des cercles desdits quartiers (fuchsia, bleu et jaune) devront être soit à créer (couleur jaune), soit à restructurer (couleur rouge), ce qui est très étonnant. Comment peut-on envisager de restructurer un quartier dans une "zone impropre à l'habitat" ? Comment envisager créer un quartier qui existe déjà ?

De toutes les façons et au regard de la réalité sur le terrain, on se demande bien si tous les objectifs du PDU seront réalisés, deux années avant l'échéance de 2020. Un échec presque total dans l'exécution de ce Plan Directeur d'Urbanisme est déjà perceptible, malgré les assurances du 6ème adjoint au délégué du gouvernement de la CUY dans un entretien accordé au quotidien Ô Cameroun (encadré n°13).

Encadré 13 : Extrait d'entretien entre le Quotidien *Ô Cameroun* (QO) et un adjoint au délégué du gouvernement (ADG) de la CUY à propos du projet de restructuration du quartier Mvog-Ada

QO : Où en est-on avec les travaux de restructuration et de rénovation du quartier Mvog-Ada prévus par le Plan directeur d'urbanisation de Yaoundé à l'horizon 2020 ?

ADG : « Le mois dernier, nous avons réceptionné l'étude sur la phase 1 du projet de restructuration et de rénovation du quartier Mvog-Ada. Cette phase correspond à l'étape de diagnostic du terrain. Le document fait un état des lieux et une description de tout ce qu'il y a à faire. Cette restructuration comporte plusieurs phases. Après le diagnostic, il y aura l'aménagement, la recherche du financement et les travaux proprement dits. La deuxième phase qui concerne l'aménagement vient d'être lancée. Elle sera prête dans six mois. »

QO : Il reste les phases de la recherche du financement et du lancement des travaux. On est encore très loin du but…

ADG : « L'opinion publique ne cerne pas toujours bien la complexité de certains projets. Lorsqu'on parle de la restructuration d'un quartier, ce n'est jamais simple. Quand viendra le moment de la recherche du financement, par exemple, il faudra choisir parmi plusieurs options. L'État peut proposer aux populations de faire passer les voies et il reviendra à tous ceux qui ont des droits fonciers de s'entendre pour construire selon le modèle retenu. Certains peuvent avoir des moyens et d'autres pas. Ce qui rend la tâche plus difficile qu'on l'imagine. L'État peut aussi trouver les moyens, exproprier tout le monde et commercialiser l'aménagement à ceux qui ont les moyens de construire comme l'aménagement a prévu. Une restructuration pose toujours des équations sociales et humaines à résoudre. »

QO : L'échéance de 2020 sera-t-elle respectée ?

ADG : « Ça peut aller très vite. Dans six mois, la deuxième phase sera prête. Il ne nous restera qu'à prendre les options par rapport au plan d'aménagement, c'est-à-dire concéder à l'État ou laisser les investissements aux personnes concernées. On discutera avec les parties prenantes pour savoir ce qu'il faut faire. Parallèlement, on cherchera des financements. Même avec la magie, on ne peut pas faire monter les immeubles à Mvog-Ada en trois ans. Notre échéance, c'est l'aménagement avec les grandes voies d'accès au quartier. Le reste suivra progressivement. Les gens qui ont les moyens peuvent commencer les investissements quand le plan sera approuvé. On ne peut pas encore parler des préalables comme les déguerpissements, les indemnisations, etc. Tout cela dépendra de l'option choisie. D'ici à 2018, on pourrait déjà être à l'étape de choix des options. S'agissant des parties prenantes : autochtones, propriétaires fonciers, toutes les personnes et administrations ayant des intérêts ou une autorité sur le quartier, on ne peut pas dire que c'est l'unanimité à 100% sur le terrain. »

Source : Jeanine FANKAM, Aménagement urbain : le projet « Grand Yaoundé » lancé, Ô Cameroun, 20-04-2017

Certes il y a un projet en cours, mais à deux années de l'échéance pour un projet aussi grand, il est pratiquement impossible de le faire en si peu de temps. De plus, Mvog-Ada n'est qu'un seul quartier sur la trentaine prévue (en couleur fuchsia sur la figure 62, à restructurer à l'horizon 2020).

4.4.2 PROGRAMMATİON EN LOGEMENTS À L'HORİZON 2020

L'accroissement prévisible de population de la ville de Yaoundé à l'horizon 2020 nécessite une construction de logements conséquente. Le PDU préconise la mise en place d'un outil de planification urbaine qui va fixer les objectifs et les principes de la politique

locale en matière d'habitat, il s'agit du Programme Local d'Habitat (PLH). Pour ce faire, un diagnostic analysera les besoins et le fonctionnement du marché local (tableau 31). Par ailleurs, à l'échelle du territoire de la CUY, le PLH devra élaborer un programme d'actions (voir tableau 31).

Tableau 31 : Diagnostic et objectifs du programme d'action du PLH

PROGRAMME	DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PROGRAMME D'ACTION
Programme Local d'Habitat (PLH)	- Les interactions entre les différents secteurs du marché de logement (typologies de l'habitat, des modes d'occupation, des structures et organismes, etc.) ; - les mécanismes de valorisation foncière et le potentiel de chaque type de quartier et mode de production ; - la structuration de l'offre et de la demande dans une perspective d'évolution démographique ; - l'évaluation des politiques publiques et les nouvelles stratégies (financement, lotissement, restructuration) ; - la dynamique urbaine et les mécanismes récurrents entre l'habitat, l'aménagement de terrain et la question foncière ; - tout autre domaine permettant d'analyser des perspectives de développement démographique et socio-économique.	- Privilégier l'urbanisation des zones préférentielles à l'intérieur de la CUY ; - encadrer et rectifier les tendances constatées de développement désordonné ; - assurer l'équilibre de peuplement dans les différents standards du parc de logement et entre les différents quartiers de la ville ; - garantir la cohésion et les mixités socio-économiques. ; - garantir une offre diversifiée d'habitat (social, public ou privé, économique, standing) intéressant tous les niveaux de revenus ; - saisir toute opportunité pour satisfaire les besoins en logement des plus défavorisés y compris de manière transitoire lors d'opérations immobilières génératrices de démolitions ; - observer le marché de la construction.

Source : Plan Directeur d'Urbanisme de 2008, tableau réalisé par Djatcheu, 2017.

D'après le PDU de Yaoundé, la détermination du nombre de logements à construire de 2002 à 2020 a été calculée à partir du nombre moyen de personnes par logement (5,5) et des estimations démographiques qui ont été retenues dans ce document[192]. Le nombre de logements à construire par arrondissement est résumé dans le tableau 32 et la figure 63.

Tableau 32 : Projection de la répartition des logements à construire dans la CUY entre 2002-2020

DÉSIGNATION	Yaoundé 1	Yaoundé 2	Yaoundé 3	Yaoundé 4	Yaoundé 5	Yaoundé 6	Yaoundé 7	Total CUY
Total population nouvelle en 2020	303 162	111 033	470 976	229 507	69 299	53 969	171 766	1 409 712
Logements à construire jusqu'en 2020	55 042	20 159	85 511	41 669	12 582	9 799	31 186	255 948
Logements sociaux	44 034	16 127	68 408	33 336	10 066	7 839	24 949	204 758
Logements de standing	11 008	4 032	17 102	8 334	2 516	1 960	6 237	51 190
Logements à construire/an	3 058	1 120	4 751	2 315	699	544	1 733	14 219
Logements sociaux/an	2 446	896	3 800	1 852	559	435	1 386	11 375
Logements de standing/an	612	224	950	463	140	109	347	2 844

Source : PDU de 2008, horizon 2020, page 57

[192] 1,9 million d'habitants de plus en 2020 dont 1, 4 million sur la CUY et plus de 500 000 sur les six communes périphériques de la première couronne de l'hinterland (Mbankomo, Soa, Mfou, Nkolafamba, Obala et Okola).

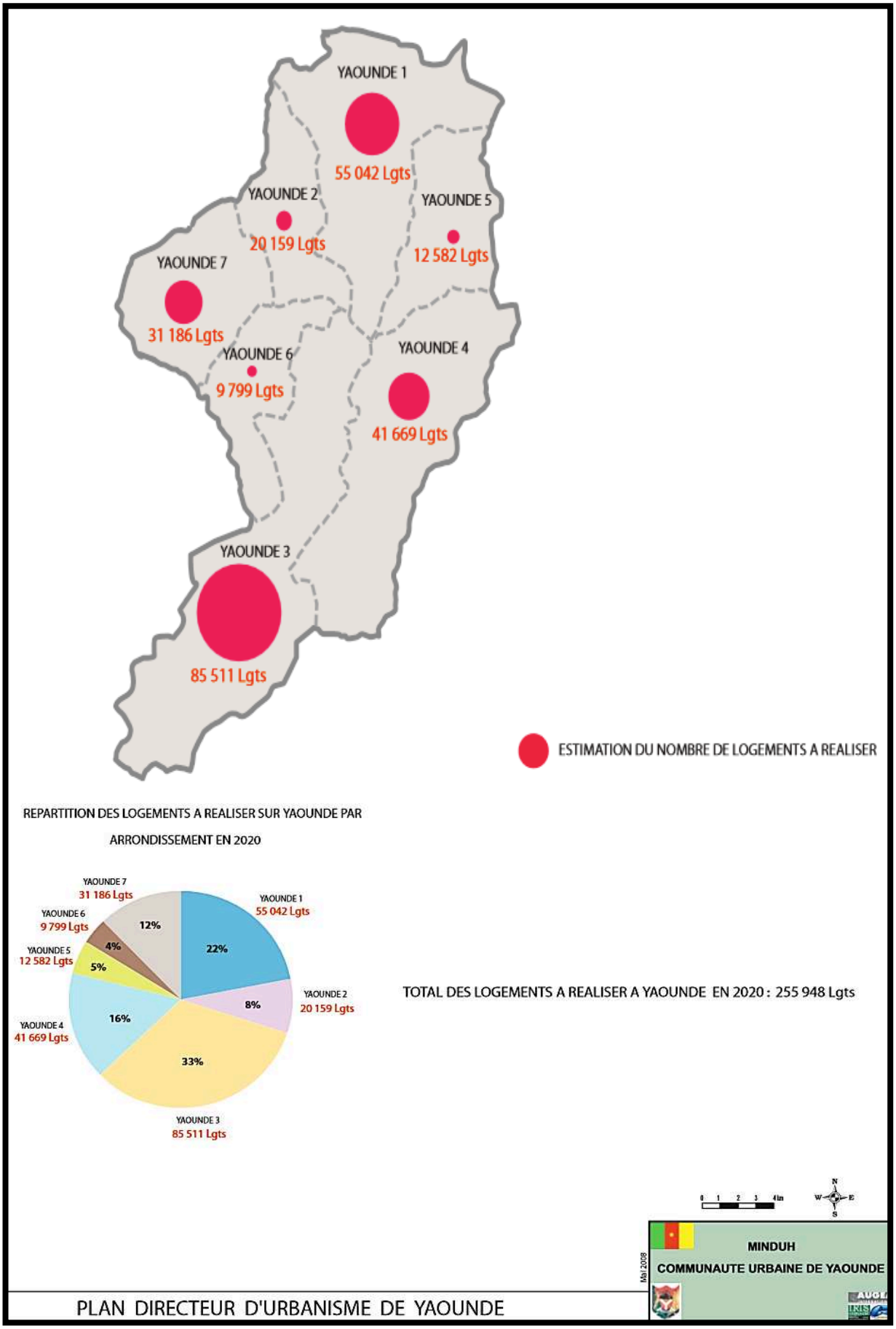


Figure 63 : Nombre de logements à réaliser à l'horizon 2020

Les projections du PDU nous semblent très incertaines pour une raison tout à fait simple : Comment peut-on prévoir construire des logements entre 2002 et 2020, alors que le document est approuvé en 2008 ? L'État a-t-il entamé la construction des logements avant l'approbation du PDU ? En effet, le tableau 28 qui se trouve en fait dans la page 57 du PDU a pour titre "Projection de la répartition des logements à construire dans la CUY entre 2002-2020". L'on peut déjà comprendre le caractère incertain des chiffres avancés. Par ailleurs, comment prévoir le nombre de logements à construire avec autant d'exactitude ? La CUY fait-elle un décompte journalier des néo-citadins ? De toutes les façons, l'atteinte de ces objectifs nécessite d'entreprendre de considérables efforts de programmation et de construction. Pour ce faire, il est nécessaire d'engager un programme social de l'habitat qui définira d'une manière plus précise la répartition des logements, et d'envisager la création d'un observatoire de l'habitat qui permettra d'assurer le suivi-évaluation des projets. Il faut signaler qu'à l'heure actuelle, les résultats sont très peu perceptibles, malgré les opérations de construction des logements réalisées à Mfandena entre 2001 et 2006 (160 logements), à Nkolondom entre 2010 et 2012 (32 logements), à Olembé dès 2009 (500 logements), à Etetak et Djoungolo (15 et 32 logements) entre 2016 et 2017. L'ensemble des opérations effectuées depuis 2002 jusqu'à nos jours, est de 739 logements sur les 256 000 prévus par le PDU, soit un taux de réalisation de 0,28 %, ceci à deux ans de l'échéance de 2020. En effet, tous les programmes projetés dans le PDU ne connaissent pas des réalisations concrètes, et l'habitat précaire continue son extension non seulement à Yaoundé, mais dans l'ensemble des villes camerounaises comme le montre cet arbre à problèmes (figure 64) extrait de la stratégie de développement du sous-secteur urbain, relative à l'atteinte des objectifs du DSCE[193].

[193] Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi. La stratégie de développement des sous-secteurs urbains conduite par le MINHDU depuis 2011, a pour objectifs de (i) ralentir l*e rythme d'augmentation du taux d'urbanisation (parvenir à un taux de 57% en 2020) ; (ii) construire 150 km de voies bitumées et au moins 17* 000 logements sociaux, aménager 50 000 parcelles ; (iii) réduire de moitié le pourcentage de la population urbaine *qui n'a pas accès de façon durable à un approvisionnement en eau potable, à l'électricité et aux TIC ; (iv) renforcer l'industrie, le secteur privé, la gouvernance et les ressources humaines du sous*-secteur urbain. Pour atteindre ces objectifs, six stratégi*es ont été identifiées : (i) l'entretien et la réhabilitation des infrastructures urbaines, (ii) le développement des infrastructures urbaines, (iii) l'amélioration de l'accès aux services urbains de base, (iv) la maîtrise de l'occupation du sol, (v) la* protection des groupes sociaux vulnérables et, (vi) le renforcement des capacités institutionnelles du secteur.

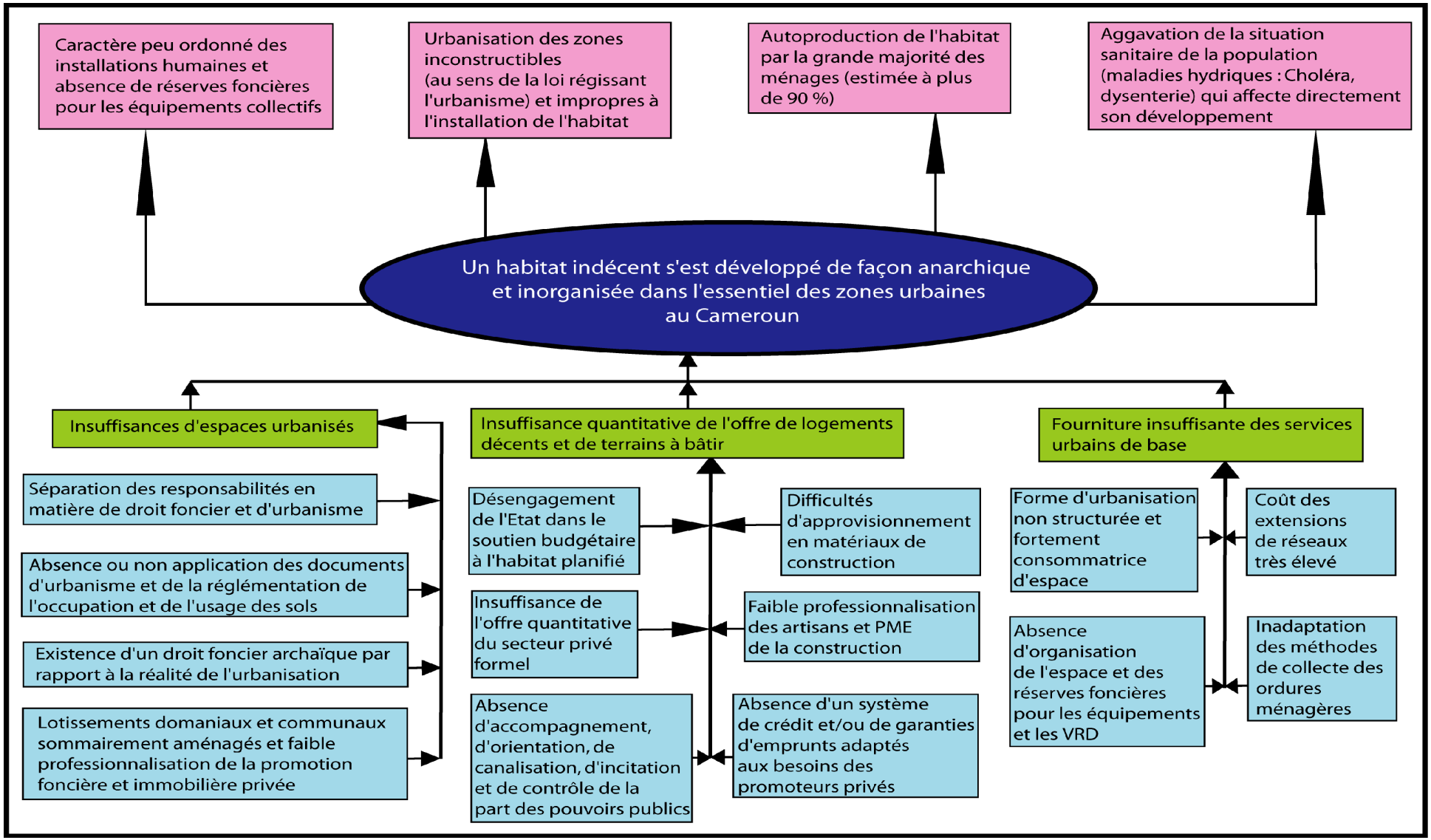


Figure 64 : Arbre à problèmes du diagnostic de l'urbanisme-habitat-cadre de vie en milieu urbain au Cameroun

Source : MINDUH, 2011

4.4.3 LA MAÎTRİSE DE L'OCCUPATİON PRÉCAİRE ET/OU SPONTANÉE

D'après le PDU, l'occupation de zones entières est dite précaire en raison de différents facteurs et critères qui sont juridiques et écologiques (tableau 33). La solution radicale d'intérêt public proposée par ce même document de planification urbaine (PDU) est l'évacuation avec plusieurs objectifs (voir tableau 33).

Tableau 33 : Critères de précarité des zones et objectifs de la solution radicale dite d'intérêt public

CRITÈRES ET FACTEURS DE PRÉCARITÉ DES ZONES DITES PRÉCAIRES	OBJECTIFS DE LA SOLUTION RADICALE DITE D'INTÉRÊT PUBLIC
Au niveau juridique, nous avons : - L'illégalité domaniale (occupation d'emprises initialement destinées à des opérations publiques) ; - l'illégalité foncière (titre de propriété non conforme ou sans statut précis) ; - l'informalité administrative (construction non autorisée ni répertoriée). **Au niveau écologique** : - Fonds de vallées inondables ; - crêtes à forte pente sujettes à l'érosion ; - berges de cours d'eau insalubres ; - franges de sites de pollution (décharges, industries à risques).	- Le processus de mise en conformité pour les constructions décentes qui relèvent de la seule autorité de police (immatriculation, permis) ; - la libération autoritaire des réserves et emprises du domaine public et privé de l'État et des collectivités ; - la mise en place d'un programme alternatif de recasement en faveur des populations démunies obligées de quitter ces zones à risques. - l'élaboration d'un véritable projet de ville et de reconquête de ces espaces à réaménager (assainissement, embellissement, équipements de loisirs, espaces verts).

Source : Plan Directeur d'Urbanisme de 2008, tableau réalisé par Djatcheu, 2017.

Des zones de recasement seront prévues de façon à accueillir cette population "évacuée". Ces zones se situeront dans les quartiers à créer notamment dans l'arrondissement de Yaoundé III (figure 65). Mais vu la situation sur le terrain, il faut dire que de nombreuses interrogations se posent, concernant l'entame et le respect même des objectifs fixés par le PDU. En effet, aucune opération de recasement n'a été faite depuis les démolitions de l'habitat précaire du début des années 2000. Or, ce PDU a été élaboré en 2008 par la Communauté Urbaine de Yaoundé, acteur incontesté des opérations de déguerpissement dans la ville. De plus, plutôt cette opération de recasement sera mise en œuvre, plus les terrains seront encore disponibles et vice-versa. Actuellement, de nouveaux quartiers voient le jour dans cet arrondissement au point où ces terrains prévus sont progressivement occupés.

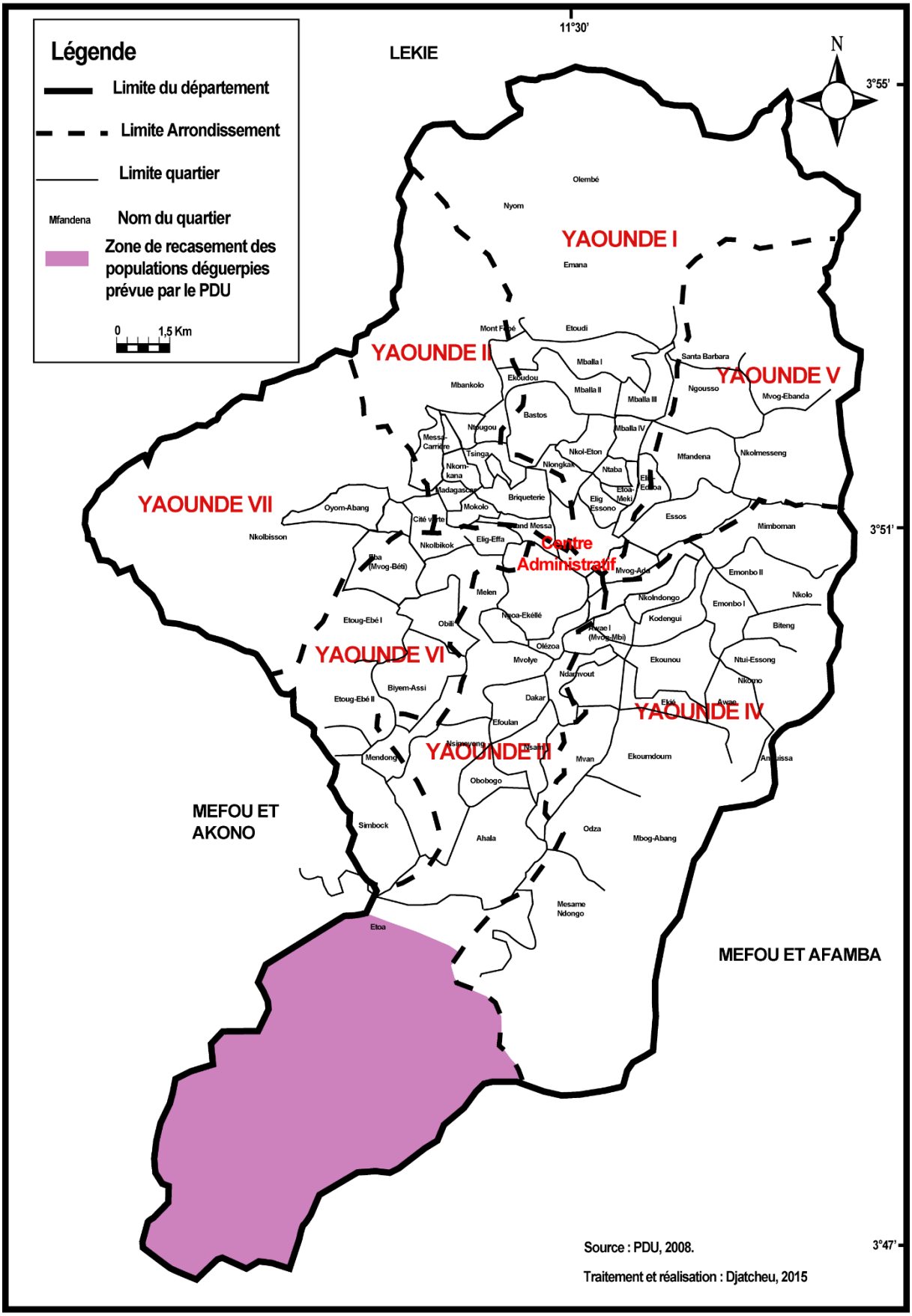


Figure 65 : Zone de recasement des populations déguerpies prévue par le PDU horizon 2020 (dans l'arrondissement de Yaoundé III)

CONCLUSİON

Au terme du chapitre, force est de constater que l'un des soucis majeurs des pouvoirs publics du Cameroun en matière d'habitat depuis plus de 60 ans est de relever le défi de produire un habitat décent et sûr en vue de loger le plus grand nombre. Au départ, grâce à la synergie entre la SIC-MAETUR-CFC, le secteur de l'habitat social a connu une activité plus ou moins intense au Cameroun en général et à Yaoundé en particulier à l'aube des années 1980. Mais, dès la fin de cette décennie, les effets néfastes de la crise économique et la mise en application des politiques d'ajustement structurels vont ralentir voire même interrompre les productions de l'habitat par les acteurs publics, qui vont désormais fonctionner en isolement comme des sociétés privées, en appliquant toutes les règles de bonne gestion et de prudence.

L'histoire de l'aménagement de la ville de Yaoundé par les pouvoirs publics est étroitement associée à de multiples vagues de démolitions des installations anarchiques des populations. L'ampleur et les motivations des opérations d'expulsion des populations et de démolition de leurs installations désordonnées sont variées de 1960 à nos jours. En effet, nous avons distingué les démolitions des sites à reconvertir en drains naturels et en zones vertes, les démolitions des sites destinés à accueillir des infrastructures et des équipements d'intérêt collectif, les démolitions des sites destinés à abriter les lotissements municipaux ou les cités de logements de la SIC, les démolitions des constructions anarchiques sur le périmètre de sécurité des ouvrages et des équipements dangereux et/ou des équipements de prestige. Nous avons fait le constat selon lequel les opérations de déguerpissement des années 1960 et 1980, sont inévitablement un évènement malencontreux et un handicap pour la réussite sociale des individus. Ils ont reproduit sur les sites de recasement des habitations toujours précaires avec les matériaux récupérés lors des démolitions. Par ailleurs, le déguerpissement « légal » des années 2000 est un faux remède, car il est une opération en contradiction totale avec les objectifs du Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé horizon 2020 qui prévoit la mise en place d'un programme alternatif de recasement en faveur des populations démunies obligées de quitter ces zones à risques ; et entraine ensuite un transfert de l'habitat précaire d'un quartier à un autre.

L'action de l'État sur l'habitat précaire ne se résume pas seulement à des opérations de démolition des quartiers à habitat précaire, mais également à des opérations de

désenclavement de certains de ces quartiers via des financements C2D et le crédit IDA dans le cadre de la coopération Cameroun-Banque Mondiale, et le projet conjoint du Groupe des États ACP, Commission Européenne et ONU-Habitat. Ces initiatives sont intéressantes, mais le fait qu'elles soient mises en œuvre à une échelle réduite rend invisible leur impact dans l'ensemble de la ville de Yaoundé. En effet, seulement une dizaine de quartiers principalement péricentraux en sont concernés. Seule l'intervention intégrale, à une plus grande échelle, qui impliquerait différents organismes gouvernementaux et municipaux ainsi que les habitants, pourrait avoir de bons résultats.

Les résultats de ce chapitre ont permis de confirmer la **quatrième hypothèse spécifique** de l'étude qui présume que les stratégies des pouvoirs publics en matière d'habitat reposent sur le triptyque institutionnel MAETUR-SIC-CFC. La MAETUR qui est l'aménageur, la SIC qui est le constructeur, et le Crédit Foncier du Cameroun qui est le financier. Par ailleurs, les politiques de traitement de l'habitat précaire par les pouvoirs urbains publics reposent d'une part sur le déguerpissement sans indemnisation des populations n'ayant ni titre foncier, ni permis de construire, et d'autre part sur le désenclavement par restructuration.

CHAPİTRE 5

STRATÉGİES DES ACTEURS LOCAUX EN MATİÈRE D'ASSAİNİSSEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ

Bien que la loi portant sur l'orientation de la décentralisation de 2004 marque une nouvelle base juridique pour l'administration du territoire camerounais, en déléguant une autonomie et des compétences spécifiques aux collectivités locales, cette réforme institutionnelle[194] ne suffit pas à elle seule pour expliquer les transformations affectant les modes de gestion locale. Les villes apparaissent désormais comme des éléments incontournables dans la répartition actuelle des pouvoirs locaux. Leur montée en puissance supplante la perte de vitesse d'un État-providence. Les villes doivent aujourd'hui composer avec tous les partenaires potentiels pour assurer leur développement économique et leur expansion territoriale. Les acteurs urbains regroupent l'ensemble des citadins qui par le fait de résider, de travailler ou de consommer, participent à la vie de la cité. On peut y ajouter aujourd'hui la présence de partenaires financiers[195] qui constituent de véritables institutions d'appui au développement. Si tout le monde est acteur, certains jouent un rôle différent par leur engagement politique, citoyen ou socio-économique. Dans ce chapitre, nous montrerons que la gestion urbaine fait intervenir, en dehors de l'État, une multitude d'acteurs, dont les Organisations Non Gouvernementales (ONG), les associations de développement des quartiers, sans oublier les populations concernées elles-mêmes. Il s'agit de montrer leur rôle dans la gestion urbaine des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé.

[194] Confère Loi n° 2004/017 du 22 juillet 2004 portant orientation de la décentralisation. Cette loi stipule en son article 2 que « (1) La décentr*alisation consiste en un transfert par l'État, aux collectivités territoriales* décentralisées, ci-après désignées "les collectivités territoriales", de compétences particulières et de moyens *appropriés. (2) La décentralisation constitue l'axe fondamental d*e promotion du développement, de la démocratie et de la bonne gouvernance au niveau local ».
L'article 4 de cette loi stipule que : « (1) Les collectivités territoriales sont des personnes morales de droit *public. Elles jouissent de l'autonomie administrat*ive et financière pour la gestion des intérêts régionaux et locaux. À ce titre, les conseils des collectivités territoriales ont pour mission de promouvoir le développement économique, social, sanitaire, éducatif, culturel et sportif de ces collectivités. (2) Les collectivités territoriales s'administrent librement par des conseils élus, dans les conditions fixées par la loi. (3) Elles disposent *d'exécutifs élus au sein des conseils visés à l'alinéa (2), sous réserve de dérogation fixée par la loi. (4) La r*égion et la commune règlent, par délibérations, les affaires de leurs compétences. »
[195] On peut citer entre autres l'Agence Française de Développement, l'Union Européenne et la Banque Mondiale.

5.1 L'ACTİON DE QUELQUES ONG ŒUVRANT DANS L'ASSAİNİSSEMENT DES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ

Dans leur histoire, les ONG sont arrivées tardivement aux questions urbaines. Qu'elles mettent l'accent sur l'urgence ou le développement, les ONG de solidarité dans le Sud sont restées longtemps dans le monde rural (Massiah G., 1992). Cela est d'autant plus juste que la crise socio-économique que traverse le Cameroun depuis quelques années, a été ressentie avec plus d'acuité dans le monde rural. C'est ce qui a valu à de nombreuses ONG de capitaliser d'abord une expérience avec le monde rural, avant d'arriver en milieu urbain.

Pallier les carences de la coopération bilatérale et multilatérale en matière d'assistance au développement à laquelle il est reproché une trop grande « massivité » dans son approche, telle est la raison d'être des ONG. Cette mission explique bien leur émergence, au moment où se désengagent les États dans certains domaines. Le phénomène des ONG au Cameroun, comme partout en Afrique est né de la critique de la gestion de l'aide au développement apportée par la coopération internationale. C'est ce qu'explique le sous-comité de la CDAA (Churches Drougt Action in Africa)[196] à travers ce constat : « à la suite des accusations *concernant l'ine*fficacité des gouvernements africains, la corruption et le détournement de fonds compromettant la réalisation des projets de développement, les gouvernements occidentaux ont alors décidé de transférer une partie de leur aide aux pays africains par *l'interm*édiaire des ONG » (Gapyisi E., 1989).

Lorsqu'on aborde la question des ONG, on se trouve face à une diversité énorme. Selon Bernard Duterme (2001), leur définition, elle-même, est purement négative : elles n'appartiennent pas aux structures de l'État, ce qui ne dit rien sur les critères internes de leur organisation, ni externes de leurs fonctions. Il n'est donc pas facile de s'y retrouver. Pour Deler et Al. (1998), les ONG constituent une variété d'acteurs parmi bien d'autres dans le champ du développement. Autrement dit, l'analyse d'une ONG ou d'une famille d'ONG implique de prendre en considération les relations que cette ONG entretient avec les autres acteurs du même champ :

- relations de dépendance (par exemple avec les bailleurs de fonds institutionnels), ce qui implique de se poser la question de la marge de manœuvre dont dispose malgré tout l'ONG ;

[196] Le CDAA est une organisation œcuménique fondée en février 1984 à Genève (Suisse) avec pour membres plusieurs autres organisations à caractère religieux. Également désignée sous le nom de l'action du développement des églises en Afrique, elle milite pour la lutte contre la famine en Afrique et offre souvent des dons aux populations vulnérables.

- relations de concurrence (par exemple le partenariat entre telle ONG du Nord et telle autre du Sud), ce qui implique de se poser la question des négociations et des processus qui y ont conduit à ce type de relation. L'existence des ONG a pris de l'importance, non seulement parce que leur nombre augmente, mais surtout parce que se développe l'idée qu'elles constituent le fer de lance de la société civile.

Les ONG couvrent aujourd'hui un large spectre, regroupant aussi bien les organisations locales aux structures relativement souples que des fédérations nationales ou des réseaux internationaux. Les problèmes auxquels elles s'attaquent peuvent aller de la protection des droits fondamentaux d'un groupe ethnique particulier à toute la mosaïque des problèmes de développement. Autonomes vis-à-vis des gouvernements et ayant leur origine dans ce qu'on appelle aujourd'hui, la société civile[197], les ONG forment une gamme d'acteurs socialement diversifiés, agissant dans le champ du développement, en dehors des structures de l'État, mais en relation (positive ou négative) avec lui. Elles sont destinées à appuyer des actions en dehors de leur propre organisation, par un apport financier, une expertise, des évaluations, l'information et la formation.

Trois facteurs ont fortement concouru à l'émergence des ONG. Tout d'abord, le fait que la coopération entre les États, bilatérale et multilatérale, a survalorisé la réalisation d'équipements et négligé les dynamiques humaines. Ensuite, et lié à cette négligence, les pouvoirs publics du Sud ont perdu leur légitimité : les forces politiques détentrices du pouvoir, reconnues au moment où elles l'ont conquis ont par la suite souvent confisqué à leur profit l'espace politique. Or, les ONG ont toujours mené leurs actions en relation directe avec les populations. Elles sont alors apparues comme des espaces d'expression, d'autonomie, parfois même des « écoles de citoyenneté ». Enfin, l'accent mis sur le développement local puis le développement intégré a parachevé cette évolution (Husson, 1998).

Les ONG nationales et internationales se créent et travaillent au Cameroun dans le cadre de la législation sur la liberté d'association et la création des ONG[198]. Selon la loi, une ONG est une association déclarée ou une association étrangère autorisée conformément à la législation en vigueur et agréée par l'administration en vue de participer à l'exécution des missions d'intérêt général. Cependant, les missions d'intérêt général qui fondent le centre de fonctionnement des ONG sont définies par les pouvoirs publics en fonction de leurs priorités. Il s'agit notamment des projets ou activités relevant des domaines juridique, économique, social, culturel, sanitaire, sportif, éducatif, humanitaire, de la protection de l'environnement et

[197] Alternative Sud, vol V, 1998, n°1.
[198] Loi n°99/014 du 22 décembre 1999 portant sur la création des ONG, articles 1, 2 et 3.

de la promotion des droits de l'Homme. Il faut noter que l'orientation des champs d'activité donnée aux ONG par l'administration camerounaise ne reflète pas trop l'esprit de liberté qu'une organisation doit avoir pour faire le choix de ses domaines d'activités sur le terrain. À Yaoundé, les ONG ERA[199]-Cameroun et ASSEJA[200], travaillent dans un cadre formel correspondant à leurs objectifs de création (tableau 34). Bien structurées et ayant un personnel assez qualifié, ces ONG s'investissent dans l'éducation, la sensibilisation, l'information, la formation des habitants et des associations sur les techniques de gestion et de valorisation des déchets, et l'aménagement des quartiers à habitat précaire.

Tableau 34 : Quelques ONG et associations de quartiers intervenant dans le domaine de l'assainissement et de la gestion des déchets dans les quartiers étudiés de Yaoundé[201]

N°	Noms	Sigles ou acronymes	Date de création	Zone d'intervention	Activités	Localisation	Acteurs
1	Environnement-Recherche-Action-Cameroun	ERA-Cameroun	1993	Yaoundé	Gestion durable et écologique des déchets au Cameroun, assainissement, approvisionnement en eau	Biyem-Assi	ONG
2	Association Enfants, Jeunes et Avenir	ASSEJA	1994	Yaoundé et autres villes camerounaises	Assainissement, aménagement des voies, adduction en eau, éclairage public, renforcement des capacités des acteurs	Montée Elig-Edzoa, Omnisport	ONG
3	TAM-TAM Mobil	TAM-TAM Mobil	1997	Mokolo, Melen, Mvog-Beti, Etoug-Ebe, Briqueterie	Cercle de réflexion pour résoudre les problèmes de misères et chômages des jeunes	Mvog-Beti	AQ
4	GIC JEVOLEC	GIC JEVOLEC		Mendong, Mbenda, Nkol Nzie	Récupération des métaux ferreux et non ferreux, plastiques	Mendong	GIC
5	Comité d'Animation et de Développement de Melen IV	CADEM IV		Melen IV	Curage des caniveaux, curage des cours d'eau, sensibilisation des populations	Melen IV	AQ
6	Comité d'Animation et de Développement de la Briqueterie	CAD	2007	Briqueterie	Curage des caniveaux, curage des cours d'eau, sensibilisation des populations	Briqueterie	AQ

Source : Enquêtes de terrain, 2016

ONG : Organisation Non Gouvernementale
AQ : Association de Quartier
GIC : Groupe d'Initiatives Communes

[199] Environnement-Recherche-Action
[200] Association Enfants, Jeunes et Avenir.
[201] Nous avons recensé quelques ONG et associations intervenant dans certains des quartiers étudiés.

5.1.1 SENSİBİLİSATİON, FORMATİON ET AMÉNAGEMENT PAR ERA-CAMEROUN

L'association Environnement-Recherche-Action-Cameroun (ERA-Cameroun), créée en septembre 1995, est devenue une organisation non gouvernementale par l'arrêté du 29 janvier 2013 du Ministre de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation. ERA-Cameroun est coordonnée par un référent[202] en matière de gestion durable et écologique des déchets au Cameroun. L'ONG fonctionne actuellement avec une équipe pluridisciplinaire de 15 experts tels que des géographes, ingénieurs, spécialistes des SIG, sociologues, économistes et 28 personnels d'appui sous contrats. ERA-Cameroun œuvre sur le terrain par l'accompagnement technique des organisations de base (les groupes d'initiatives communes, les associations et les comités d'animation au développement). Les premiers résultats d'ERA-Cameroun dans la ville de Yaoundé remontent en 2003 dans le cadre du projet de mise en fonctionnement des structures de pré-collecte des ordures ménagères dans les quartiers à habitat précaire[203]. Les Organisations de Base (OB) formées et étant toujours en fonctionnement sont l'association TAM-TAM Mobile et le GIC JEVOLEC, spécialisés dans la pré-collecte[204]. Ces structures continuent de bénéficier, si la nécessité s'impose, de l'appui managérial et du renforcement des capacités des experts d'ERA-Cameroun. Ces derniers appuient également les Comités d'Animation au Développement (CAD) de certains quartiers de la ville de Yaoundé.

5.1.1.1 Formation des jeunes et mise en place d'une structure de pré-collecte/compostage par ERA-Cameroun : le CAD de Melen 8[205]

Depuis 2007, la stratégie Recherche-Action de l'ONG, à travers la formation et la sensibilisation, s'est poursuivie avec l'appui pédagogique, technique et matériel apporté aux jeunes de Melen pour la création d'un Comité d'Animation au Développement (CAD) au

[202] Ngnikam Emmanuel : Docteur ingénieur du génie Civil, titulaire d'un doctorat en sciences et techniques de déchets de l'INSA de Lyon en France. Il est l'un des précurseurs depuis les années 1990 de la mise en place des méthodes de valorisation des déchets dans les villes camerounaises en particulier celle de Yaoundé.
[203] Projet financé par le ministère français des Affaires Etrangères et le Programme de Développement Municipal.
[204] La pré-collecte est l'opération qui « consiste à ramasser les déchets auprès des domiciles et à les déposer aux endroits accessibles à la société en charge de la collecte des déchets dans la ville de Yaoundé ». Et on appelle généralement déchet, « tout détritu*s, résidus, objet en fin de vie ou toute substance issue d'un processus jugé* devenu inutile, dangereux ou encombrant, et dont on veut se débarrasser, éliminer, abandonner » (HYSACAM).
[205] Melen 8 est un secteur du grand quartier Melen que nous étudions. Ce quartier étant assez vaste, a été divisé en secteur avec des chefs de troisième degré. Nous avons étudié, conformément à la délimitation spatiale définie dans notre introduction générale, les secteurs 1, 3, 4 et 8. L'ONG a choisi ce secteur parce qu'il n'y avait pas encore de CAD.

Bloc Melen 8[206]. Entre janvier et décembre 2011, ERA-Cameroun a mis en place avec le CAD de Melen 8 un projet de pré-collecte/compostage des ordures ménagères. La réalisation du projet a été planifiée comme suit :

- **Mise en place et suivi de l'unité artisanale de compostage de Melen 8**

Les premières activités de production du compost par le CAD de Melen 8 ont été coordonnées par ERA-Cameroun. Le lancement effectif du projet a eu lieu le 23 janvier 2011 dans la salle du foyer FONDONERA situé au bloc V du quartier Melen 8. La réunion a été présidée par le chef de quartier. Y ont pris part les chefs de blocs[207], les représentants des associations des femmes et des jeunes, des Groupes d'Initiatives Communes (ERA-Cameroun, 2011). Cette première journée a été marquée par une collecte des déchets dans les ménages. Les jours suivants, les volontaires ont trié, formé des tas et réalisé le retournement jusqu'à l'obtention du premier compost, toujours sous la supervision de ERA-Cameroun. Un an plus tard 118,4 tonnes de déchets ; 4 tas de compost ont été tamisés ; 8 tas ont été séchés et plus de 25 sacs de compost ont été produits et préparés pour la vente (ERA, 2012).

Le projet de compostage de Melen 8 a permis d'améliorer le cadre de vie des populations de Melen, de former plus d'une trentaine de jeunes au métier du compostage et de créer des emplois qui ont suscité chez plusieurs jeunes l'envie de rejoindre le CAD. L'ONG ERA-Cameroun, par sa stratégie Recherche-Action, a concilié la théorie et la pratique. Elle est une des structures de référence pour la transmission du savoir-faire dans le domaine de la valorisation des déchets auprès des personnes physiques et morales à Yaoundé.

- **Atelier de formation des éboueurs, des composteurs et des membres du CAD de Melen 8 (encadré n° 14)**

Encadré 14 : Descriptif de l'atelier de formation

« La formation en technique de compostage des ordures ménagères s'est tenu les 13 et 14 mai 2011 au siège d'ERA-Cameroun. Dix-sept (17) éboueurs, composteurs et membres du CAD ont pris part à la formation. L'atelier d'apprentissage a été animé par deux experts. Le Docteur Ngnikam Emmanuel est intervenu sur la définition des concepts, les avantages du compost, les types d'installation de compostage, le fonctionnement d'une unité artisanale, le suivi du compostage, la gestion des déchets solides et la santé. Le Professeur Mougoue Benoît a orienté son atelier sur le montage administratif du projet de

[206] Nous présentons la mise en place et les réalisations de quelques CAD dans la partie 5.2.

[207] D'après les articles 31 et 32 du Décret n°77/245 du 15 juillet 1977 portant l'organisation des chefferies traditionnelles, certaines agglomération urbaines peuvent être organisées en zones, quartiers et blocs par arrêté du Ministre de l'administration territoriale, sur rapport des autorités administratives locales, compte tenu de leur importance démographique et lorsque les nécessités d'encadrement l'exigent. Les zones, quartier et blocs sont des structures hiérarchisées placées sous l'autorité des responsables appelés : chefs de zone ou de bloc qui sont nommées par le Chef de 3ème degré du quartier. Les zones et les quartiers sont assimilés, du point de vue de leur fonctionnement et de leur administration, aux chefferies de 2ème et 3ème degré.

compostage et le montage financier (les recettes et dépenses potentielles, le suivi environnemental, sanitaire et social d'une unité de compostage). Cette formation a permis aux bénéficiaires d'acquérir de solides connaissances dans ces domaines, et d'après les informations recueillies à l'ONG ERA-Cameroun, ils œuvrent jusqu'à nos jours dans la gestion des déchets aux fins de protéger l'environnement de leur quartier. »

Source : ERA-Cameroun, 2016

Le nombre de volontaires formés est certes insuffisant pour prétendre à un assainissement total de Melen 8. En effet, durant nos enquêtes dans ce quartier, nous y avons trouvé des dépôts sauvages de déchets ménagers, notamment dans certains cours d'eau serpentant le quartier. À ce propos, l'Acteur n°35, "débrouillard" ou sans fonction précise, âgé de 43 ans, affirme ne pas appréhender l'action de ces éboueurs et composteurs, car d'après lui, « *le quartier n'a pas changé, il y a toujours comme par le pas*sé, des ordures ménagères un peu partout ». En revanche, l'Actrice n°36, commerçante âgée de 53 ans, affirme apprécier les actions de ces éboueurs, qui selon elle « se battent tous les jours pour rendre notre quartier propre. Le problème est que les habitants continuent de verser les ordures dans la rivière, ce qui crée des inondations plus tard ». En effet, certains habitants de ce quartier utilisent les cours d'eau environnant comme des dépotoirs de leurs ordures ménagères[208], malgré l'action de cette ONG, notamment dans la sensibilisation et l'information des populations. ERA-Cameroun opère aussi dans les quartiers à habitat précaire avec le soutien des ONG internationales.

5.1.1.2 L'action du tandem ERA-Cameroun/ISF d'Espagne[209] dans le domaine de l'approvisionnement en eau potable

Une ONG est une organisation qui peut aussi travailler avec d'autres ONG. Grâce à deux organisations non gouvernementales : Ingénieurs Sans Frontières (ISF) de Catalogne (Espagne) et Environnement-Recherche-Action au Cameroun (ERA-Cameroun), environ 45 000 personnes accèdent à l'eau potable dans certains quartiers de la ville de Yaoundé[210]. En effet, grâce au dynamisme des membres des ONG ISF-Catalogne (Espagne), de ERA-Cameroun et à la participation des populations concernées, en trois années de travail (2008-2011), l'eau potable est désormais disponible et à proximité en quantité : c'est « le projet AQUA[211] ».

[208] Confère Chapitre 3, au titre 3.2.1.1 Les ordures ménagères.
[209] Ingénieurs Sans Frontières.
[210] Henri Fotso, Agence Africaine d'Information et de Communication, 7 juillet 2011.
[211] AQUA signifie eau en langue espagnole.

Un projet ne saurait exister sans public cible (bénéficiaires) ni promoteurs ou porteurs, encore moins sans ceux qui apportent un concours tant financier que matériel, organisationnel ou intellectuel. Le projet AQUA est exécuté dans les quartiers suivants qui sont les bénéficiaires directs : treize quartiers à habitat précaire péricentraux denses : Elig Effa (1 à 7)[212], Melen (1, 3, 4, 5 et 8B) et Messa Mezala. En dehors de Melen 8B, les 12 autres quartiers sont situés dans le bassin versant de la Mingoa ; deux quartiers à habitat précaire périphériques en voie de densification : Eba'a et Nkom Nkana Plateau. Soit au total quinze quartiers pour une population estimée à environ 45 000 habitants. Ces quartiers ont été choisis parce que « *leur taux d'accès à l'eau potable se situait entre 13 et 26 %* »[213] et ERA-Cameroun s'est proposé de doubler ce taux, et d'augmenter à 30 % le nombre de personnes qui auraient accès à un assainissement viable. Ce projet a bénéficié de l'appui financier et technique de nombreux partenaires (tableau 35). En ce qui concerne les finances du projet, environ 787 000 000 FCFA (1 185 000 €) ont été rassemblés par les différents partenaires.

Tableau 35 : Différents partenaires du projet AQUA et les types d'appui

Partenaires et contributeurs financiers	**Type d'appui**
Union Européenne : Fonds ACP	425 430 000 FCFA
ISF Catalogne (Ingénieurs Sans Frontière de Catalogne)	147 600 000 FCFA
Le CRDI : Le projet bénéficie aussi de l'appui du Centre de Recherche et de Développement International du Canada (CRDI) à travers le LESEAU	13 000 000 FCFA
Contribution de l'Hôpital Dominicain de Mvog-Beti	9 839 000 FCFA
Contribution des bénéficiaires	36 860 000 FCFA
Contribution complémentaire des partenaires	154 427 000 FCFA
ERA Cameroun	Réalisation des travaux sous le contrôle du MINÉE
Le MINÉE : Ministère de l'Énergie et de l'Eau avec la CDE et la CAMWATER	C'est le MINÉE qui définit les orientations en matière d'eau et d'assainissement tant en milieu urbain que rural. Le MINÉE a confié les installations d'eau potable urbaines à une société publique qui est la CAMWATER et la gestion commerciale à la société privée CDE.
LESEAU : Laboratoire Environnement et Science de l'Eau de l'École Nationale Supérieure Polytechnique du Yaoundé	Appui technique

Source : ERA-Cameroun, 2016

Avec les financements obtenus, plus de onze km de canalisation de distribution d'eau potable sont posés, deux châteaux d'eau de 250 m^3 et 110 m^3 avec des ouvrages de relais sont réalisés respectivement aux quartiers Eba'a et Nkom-Kana Plateau (photo 78), 23 bornes

[212] Les quartiers Elig-Effa 4, 6 et 7, ayant subi un déguerpissement par la CUY en 2010, les Bornes Fontaines Payantes (BFP) qui y avaient été construites et les canalisations d'eau qui y avaient été enterrées, il en ressort que le projet AQUA a enregistré des pertes dans son budget.
[213] ERA, Rapport AQUA, 2012.

fontaines payantes (BFP) sont installées (photo 79). En collaboration avec la Camerounaise Des Eaux (CDE)[214] plus de 500 familles sont branchées sur les réseaux installés (tableau 36). Une cinquantaine parmi ces ménages a bénéficié du "branchement social"[215]. En effet, pour bénéficier des branchements promotionnels, en dehors de certaines dispositions statutaires et des dossiers à fournir, chaque postulant doit donner une contribution de 40 000 FCFA de frais de branchement avec la possibilité de verser en trois tranches dans les comptes du projet. Compte tenu des changements d'option à savoir le remplacement des compteurs collectifs par des compteurs individuels, les frais d'abonnement supplémentaires de 29 500 FCFA seront versés directement à la CDE. Pour acquérir et gérer une BFP, chaque CAD doit payer une caution de 115 000 FCFA et produire un dossier conforme pour son quartier.

Photo 78 : Vue d'un château d'eau de 250 m^3 à Eba
© Djatcheu, août 2015

Photo 79 : Vue d'une borne fontaine payante, fruit du tandem ERA-Cameroun/ISF d'Espagne
© Henri Fotso, juillet 2011

[214] Société publique en charge du service d'eau potable au Cameroun. Elle assure la gestion commerciale des installations d'eau potable urbaines. Elle intervient dans ce projet parce que le réseau des châteaux d'eau nouvellement construits dans ces quartiers est connecté au sien. Ainsi, les frais de branchement pour l'installation des compteurs individuels et les factures mensuelles lui sont versés.
[215] Branchements à coûts réduits.

Tableau 36 : Répartition des demandes de branchements sociaux du projet AQUA

Quartiers	Nombre total des demandes
Eba'a	227
Melen 8 OM	47
Nkom-Nkana Plateau	250
Elig-Effa 7	8
Elig-Effa 4	1
Melen 5	10
Melen 4	34
Melen 1	2
Melen 3	11
Total	**590**

Source : Rapport final Association Catalogne ISF, 2011

D'après le tableau ci-dessus, les quartiers Eba'a et Nkom-Nkana Plateau qui sont des quartiers périphériques occupent les premiers rangs avec respectivement 224 et 220 demandes enregistrées, soit en valeurs relatives 40 % et 39 %. L'on constate que le volume des demandes dans les autres quartiers qui sont péricentraux est faible. Ceci s'explique par le fait que les quartiers péricentraux ont moins de problèmes d'adduction en eau potable, puisque assez proches des meilleurs services urbains[216].

Quel que soit le quartier, le cycle de participation des populations pendant la conception et la réalisation du projet mis en place par ERA-Cameroun est le même. La figure 66 suivante nous présente concrètement ledit cycle.

[216] Voir le chapitre 3 sur les sources d'approvisionnement en eau potable.

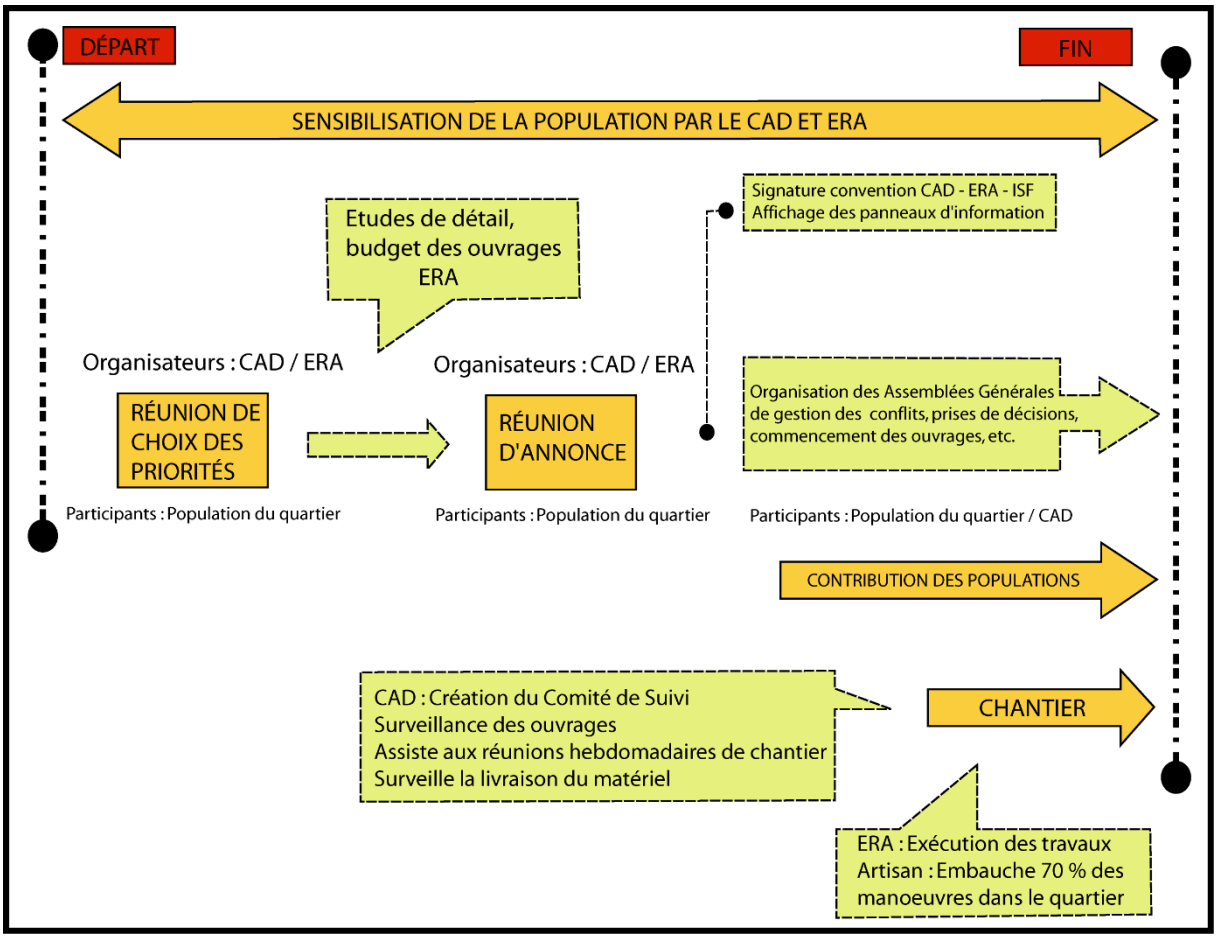


Figure 66 : Cycle de participation des populations pendant la conception et la réalisation des projets par ERA-Cameroun

Source : D'après les informations recueillies à ERA-Cameroun, 2017

D'après la figure 66, les populations sont impliquées dès la conception du projet jusqu'à sa réalisation. Le fait marquant est que 70 % des manœuvres sont recrutés dans le quartier. Cette façon de faire implique les populations dans le traitement des problèmes quotidiens et surtout pour qu'elles deviennent de véritables gestionnaires des différents ouvrages résultant de l'exécution des projets.

Étude de cas de la réalisation du projet *AQUA* au quartier Eba'a

Le quartier Eba'a (figure 67), aussi connu sous le nom de Mvog-Betsi, est un quartier périphérique situé à l'est de la ville de Yaoundé, avec une superficie de 1,54 km^2 (Ndongo et Al., 2012). Le quartier est divisé en huit blocs et une population que nous avons estimée à 12 900 habitants[217]. Le territoire est arrosé par deux cours d'eau : Biyeme et Mewoulou. L'altitude moyenne oscille entre 800 et 900 m, largement au-dessus du plus haut réservoir de la ville (plateau Atemengue) qui culmine à 750 m d'altitude (Bidala, 2004). Par ailleurs, dans l'ensemble, la dotation du quartier en infrastructures et en services de base est faible (ERA,

[217] Population estimée sur la base des résultats du RGPH de 2005 par arrondissement, des données recueillies auprès des chefs de blocs en 2015.

2003). En effet, le réseau de l'ex-SNEC (Société Nationale des Eaux du Cameroun) privatisée en 2007, et remplacée par la Camerounaise Des Eaux (CDE) est présent dans ce quartier, mais seul le bloc 1 dispose de l'eau potable, et de façon irrégulière.

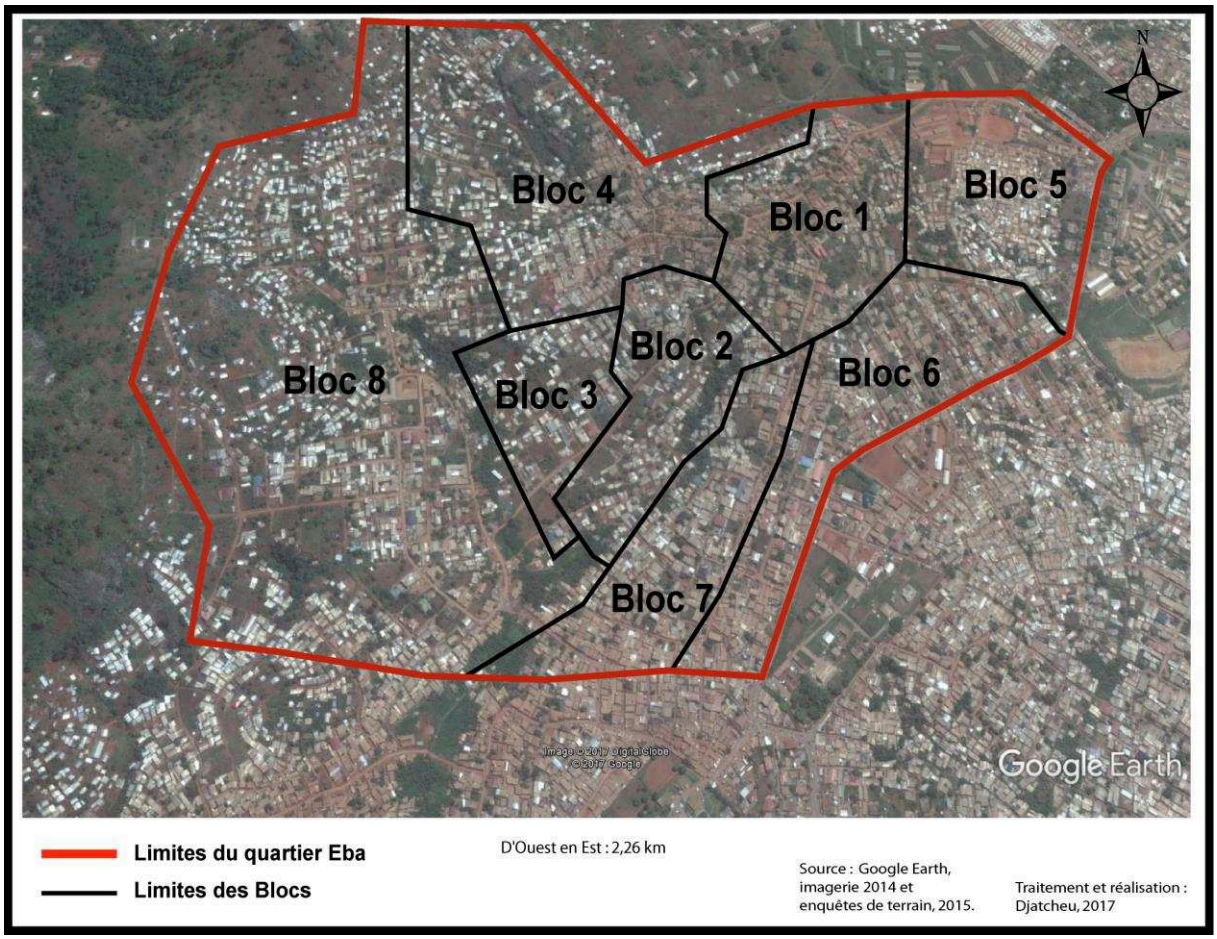


Figure 67 : Vue aérienne du quartier Eba'a avec les limites des blocs

On peut apercevoir sur la figure 67 les différents blocs du quartier Eba, marqués par une densité progressive et intense de l'habitat, en particulier dans les blocs 5, 6, 7, 1, 2 et 3. Les blocs 4 et 8 quant à eux ont tendance à s'étendre davantage sur les versants de la colline.

La vie associative dans ce quartier est animée par neuf associations disséminées dans les différents blocs du quartier. Ces regroupements contribuent non seulement à renforcer la solidarité entre les habitants, mais aussi permet de trouver des solutions définitives ou provisoires aux problèmes de développement. Les plus importantes sont :

- L'Association pour le Développement de Mewoulou (ADEME), localisé dans le bloc 8, et comptant plusieurs réalisations à son actif dont un puits et l'exploitation d'une source ;
- Le Comité de Développement d'Eba (CODEBA), localisé dans les blocs 2 et 7 ;

- Le Comité d'Animation et de Développement d'Eba (CADE), qui cordonne tous les projets de développement du quartier.

Les populations d'Eba'a disposaient, avant la construction du château d'eau et des bornes fontaines payantes, de deux catégories de source d'approvisionnement en eau : les ouvrages d'approvisionnement communautaires (trois sources, deux puits, un forage et deux bornes fontaines) et les points d'approvisionnement privés (puits à domicile et connexions CDE à domicile).

Trois sources sommairement aménagées. Il s'agit de la source en face de la chefferie à l'entrée du quartier (bloc 1), la source Mokala au Sud-Est et la source Mewoulou au Nord-Ouest. Elles disposent chacune d'un seul point de puisage. La rampe de puisage n'est pas aménagée et la distance du tuyau de puisage par rapport à la surface de l'eau sur la rampe n'excède pas 40 cm, ce qui expose l'eau puisée aux souillures provoquées par l'effet éclaboussure.

Deux puits communautaires. Le premier puits est situé au centre du quartier et l'autre au sud. Les deux sont dotés d'une plateforme dallée surmontée d'une superstructure circulaire et rectangulaire. Le premier puits est entouré dans un rayon de 10 m par les habitations, tandis que le second est en zone d'altitude basse marécageuse. Le niveau statique de l'eau est de 2 m au plus pour les deux puits et la zone de captage est constituée de la nappe phréatique (Ndongo et Al., 2012).

Un forage communautaire. Il est construit sous abri à l'ouest du quartier et doté d'une pompe manuelle de marque « India Mark II » reposant sur un socle en béton. L'espace de puisage est muni de pentes "autocurantes" sur ses quatre faces qui conduisent les eaux dans les caniveaux alentours.

Deux bornes fontaines payantes. De ces bornes fontaines, seule une sert à l'usage public[218]. Cette dernière se résume à une canalisation en acier galvanisé recouverte de rouille, élevée à 1 m du sol et maintenue par un tuteur en bois.

La situation du quartier Eba'a avant la construction du château d'eau et de nouvelles bornes fontaines n'était donc pas très enviable. Le réservoir posé au sol de 250 m^3 a été construit sur une colline de plus de 850 m d'altitude, ainsi que tous ses équipements y compris une bâche d'eau. La mise en eau du mini réseau autonome du quartier Eba'a a été faite à partir de l'eau du forage. Les essais de pompage ont permis d'envoyer de l'eau jusqu'au réservoir. Cependant, du fait de la rude saison sèche, ce forage s'est asséché. En

[218] Le seau de 20 litres coûte 25 Fcfa.

effet, les deux forages prévus ont débouchés sur un échec l'un après l'autre. Il a fallu faire recours à la CDE qui a accepté et branché le système d'approvisionnement d'eau d'Eba'a au réseau d'eau potable de la ville. Toutes les cinq bornes fontaines construites dans ce quartier sont donc fonctionnelles. Les travaux d'extension sur ce réseau d'eau sont achevés et actuellement connectés aux installations de la CDE.

Plusieurs acteurs ont œuvré dans le projet AQUA à Eba. Nous avons durant nos enquêtes de terrain dénombré des acteurs privés et publics aux missions différentes (figure 68).

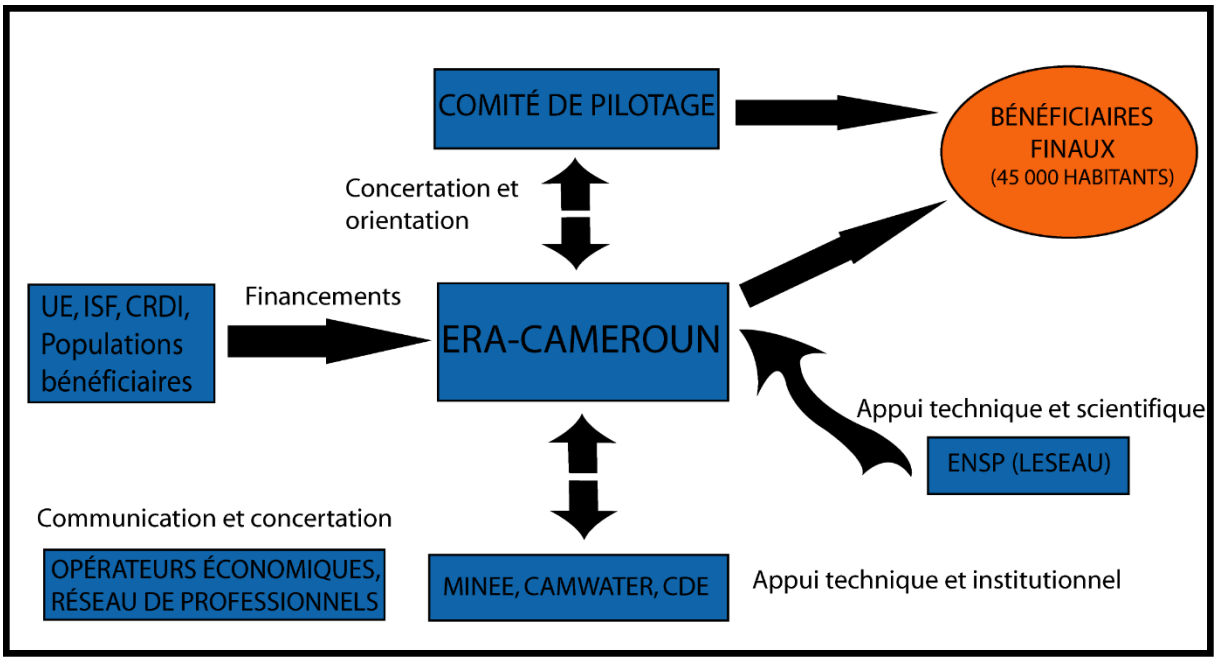


Figure 68 : Organisation du Projet AQUA
Source : ERA-Cameroun, 2010

Les acteurs privés

Les acteurs privés dans ce projet sont constitués des **ONG (ERA et ISF de Catalogne)**, des **CAD** et des **particuliers**. **L'ONG ERA-Cameroun** a mis en place divers moyens axés sur la participation. Ces moyens s'articulent autour de la sensibilisation et la mobilisation des différentes ressources.

La sensibilisation s'effectue par l'entremise des descentes sur le terrain, la confection des tracts et des affiches devant permettre l'information des habitants et l'invitation de ces derniers aux meetings. Les campagnes de sensibilisation pour la réalisation du projet AQUA se font dans des lieux stratégiques tels que la chefferie, les points de rencontre populaire et

même des écoles. Il s'agit là d'une sensibilisation[219] de proximité, question de mobiliser le maximum d'habitant.

La mobilisation des ressources. La population étant le principal acteur au niveau de la gestion locale, elle est à la fois victime des problèmes et bénéficiaires des ouvrages réalisés dans le quartier. Cette population est constituée de petits "débrouillards" du secteur informel, de commerçants, de quelques cadres de l'administration, des techniciens, qui peuvent faciliter le financement ou la réalisation des projets. La mobilisation s'effectue à travers les cotisations, la participation matérielle et physique, des dons et autres aides.

Selon un des agents et responsable de l'ONG ERA-Cameroun rencontré dans ses locaux, et interrogé sur l'intérêt de la stratégie visant la sensibilisation et la mobilisation des revenus :

> « Les moyens qui intègrent la sensibilisation et la mobilisation des *ressources visent en fin de compte, d'impliquer les populations dans le* traitement des problèmes quotidiens et surtout pour que ces populations deviennent de véritables gestionnaires des différents ouvrages résultant de *l'exécution des projets. Cette l*ogique consiste à utiliser les liens sociaux et culturels pour fédérer les populations, dans le but de les mobiliser afin de récolter le maximum de fonds possible pour la définition des actions à *mettre en œuvre d'une part et tirer des avantages d'autre pa*rt. Cette méthode favorise la création des associations dans le quartier et la participation au niveau local. Par ailleurs, nous avons organisé des réunions avec les différents collaborateurs, les membres du CAD et les chefs de blocs. Les échanges ont visé *à la fois l'identification des problèmes du quartier, l'élaboration des méthodes de suivi rapproché de la construction des ouvrages, l'élaboration d'un calendrier la mobilisation de* tous les acteurs et surtout des fonds nécessaires. »

Le CAD a également œuvré pour la construction du château de 250 m^3. L'un des responsables du CAD du bloc 8 du quartier Eba nous a déclaré que :

> « Le bureau du CAD était chargé non seulement de localiser un site propre *à la réalisation de l'ouvrage, mais aussi de l'acquisiti*on du site afin de le *mettre à la disposition de l'ONG pour l'implantation du réservoir*. Nous avons également sensibilisé les populations en vue de la préservation de *leur cadre de vie. Chaque habitant doit assister d'abord à la réunion où le* taux de participation est décidé en fonction du budget prévisionnel pour la réalisation du projet. Le montant varie entre 1000 FCFA et 10 000 FCFA, ceci en fonction des projets. »

Les réunions organisées par les chefs de blocs visent une grande mobilisation autour du projet. Après la sensibilisation des populations et la mobilisation des contributions

[219] Cette sensibilisation est axée sur des ateliers d'identification des problèmes liés à la mauvaise gestion de l'eau dans les ménages, les dangers de la consommation des eaux souillées, etc.

financières nécessaires pour la participation à la construction de l'édifice, le CAD a reçu les dossiers des habitants qui sollicitaient la connexion au réseau et les a acheminés à ERA pour enregistrement et obtention des branchements. Ce type de mécanisme d'intervention des populations organisées à la base pour réaliser leurs points d'eau est qualifié par Djeuda T. et Al. (2001) de "**logique du bas vers le bas**".

Les acteurs institutionnels

Les acteurs institutionnels du projet AQUA sont le MINÉE, la CAMWATER et la CDE.

Le MINÉE[220] est le département ministériel en charge de la définition de la politique de l'eau. Il est considéré comme l'acteur principal chargé de l'élaboration, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique du gouvernement en matière de production, de transport et de distribution de l'eau. L'action du MINÉE est sensible au niveau des usages domestiques de l'eau. Elle se caractérise à Eba'a par la délivrance des agréments[221].

La CAMWATER est l'un des organismes sous-tutelle ayant reçu délégation de services publics de l'eau potable et de l'assainissement. C'est une société à capital public, responsable de la gestion des biens et droits affectés au service de l'eau potable en milieu urbain et périurbain. Elle est entre autres chargée de la construction, de la maintenance et de la gestion des infrastructures de captage, de production, de transport et de stockage de l'eau. Dans le quartier Eba'a, elle s'est chargée de l'extension du réseau d'eau potable jusqu'à la limite de certains quartiers voisins.

La CDE ou Camerounaise Des Eaux est une société de droit camerounais créée par un groupement d'entreprises marocaines : l'Office National de l'Eau Potable du Maroc (ONEP), Delta Holding, INGEMA et MEDZ, filiales de la Caisse de dépôt et de gestion. C'est une société d'économie mixte chargée de la production et de la distribution de l'eau potable en milieu urbain et périurbain, ainsi que de l'entretien des infrastructures et du traitement de l'eau. La CDE est également chargée des activités liées à la fonction commerciale, notamment le relevé, la facturation et l'encaissement des recettes. À Eba'a, la CDE alimente non seulement les habitants qui ont étendu le réseau d'eau jusqu'à leurs domiciles, mais également le château d'eau ERA.

L'action de ces différents acteurs a permis une amélioration de l'approvisionnement en eau dans le quartier Eba'a. Ainsi, le 17 mars 2011, le Ministre de l'Énergie et de l'Eau de

[220] Ministère de l'Énergie et de l'Eau.
[221] On a ainsi l'agrément reçu par l'ONG ERA-CAMEROUN pour la construction du réservoir de 250 m^3 d'eau dans le cadre du projet AQUA à Eba'a.

cette époque, Monsieur Michael Ngako Tomdio, est allé lui-même constater les réalisations sur le terrain à Mvog-Betsi, à l'occasion de la semaine de l'eau de l'année 2011. Les prix de vente d'eau dans les bornes fontaines ont été fixés de manière à permettre aux plus démunis de se ravitailler[222]. Enfin 2400 récipients munis de couvercle et équipés d'un robinet ont été produits : plus de 400 ont été distribués aux ménages et 2000 mis en vente au prix promotionnel de 2500 FCFA l'unité (Henri Fotso, 2011).

L'ensemble des réalisations en adduction d'eau a été repris par l'État du Cameroun puis intégré dans le réseau public de distribution d'eau potable dans la ville de Yaoundé pour un meilleur suivi d'exploitation. L'effet du projet est globalement positif. L'apport très significatif de ce projet dans la résolution des problèmes d'accès à l'eau explique l'enthousiasme des habitants. Dans tous les quartiers concernés, on peut le constater à travers les témoignages suivants, recueillis lors de nos enquêtes de terrain :

Témoignage n° 1, l'Actrice n°39, commerçante âgée de 48 ans et habitante du quartier Eba, affirme ceci :

> « *Je me rappelle encore de ce jour d'inauguration du château d'eau comme si c'était hier. Après plusieurs années sans eau, ERA nous a permis de jete*r un ouf de soulagement. En effet, notre rêve est devenu une réalité palpable. *J'ai enfin l'eau dans mon domicile. Tous ce que je peux leur dire c'est que Dieu les bénisse et qu'ils continuent dans cette même lancée* ».

Témoignage n° 2, l'Acteur n°40, agent dans une société de la place, et âgé de 41 ans et habitant du quartier Eba, affirme ceci :

> « *Ce château d'eau a été une bonne chose pour nous, je veux dire les habitants du quartier en général. C'est vrai qu'en ce qui me concerne, je n'ai pas de branch*ement direct mais la distance à parcourir est moindre par rapport aux années qui ont précédé la construction de cet ouvrage. Mon *voisin a pu se brancher directement au réseau, et c'est chez lui que ma* famille se ravitaille. Pour le moment et vu la situation de ma maison, il *m'est difficile d'obtenir un branchement* ».

Même si l'on constate à travers ces deux témoignages que la situation d'approvisionnement en eau dans le quartier s'est améliorée, il n'en demeure pas moins que quelques problèmes persistent. En effet, d'autres témoignages font état de quelques insuffisances comme celui de l'Acteur n°41, maçon et âgé de 52 ans qui affirme ceci :

> « *Ce projet a certes amélioré la situation de l'eau dans le quartier, mais la* pression est parfois faible, et on est *obligé de gérer les coupures d'eau.*

[222] Le seau de 10 litre coûte 10 Fcfa.

> Certaines bornes fontaines connaissent des coupures parce que le gérant[223] *ne veut pas régler les factures et pourtant, il vend bien de l'eau* régulièrement. »

À sa suite, l'Actrice n°42, commerçante âgée de 40 ans, déclare avoir attendu plus de deux ans avant de recevoir son branchement. Elle affirme ceci :

> « *J'ai eu à payer les frais de branchement en 2012, mais j'ai été branchée en 2014. Et même après le branchement, l'eau n'a pas directement coulé. J'ai dû attendre encore plusieurs mois. C'était vraiment difficile. Mais bon j'ai été patiente et finalement j'ai de l'eau chez moi. Je n'étais pas la seule* dans cette situation. »

Ces différents témoignages nous montrent que les différents objectifs du projet n'ont pas été entièrement atteints. En dehors d'ERA-Cameroun, d'autres ONG œuvrent dans les quartiers à habitat précaire, en l'occurrence l'ONG ASSEJA, spécialisée dans le développement local participatif.

5.1.2 LA PROMOTİON DU DÉVELOPPEMENT LOCAL PARTİCİPATİF PAR L'ASSEJA

Créée en 1994[224], ASSEJA (Association Enfants, Jeunes et Avenir) est une ONG Camerounaise apolitique à but non lucratif. À travers l'appui aux microprojets communautaires, l'ASSEJA a développé des stratégies pour promouvoir un développement local participatif par :

- Le renforcement des capacités des OCB (Organisation Communautaire de Base)
- La promotion de la gestion participative urbaine
- La stratégie de réseautage
- L'information/Sensibilisation
- L'élaboration des Plans de Développement des Quartiers (PDQ)
- La promotion et l'accompagnement des Comités d'Animation pour le Développement

Ayant fait le constat selon lequel les populations à la base n'étaient pas toujours consultées pour définir et planifier les actions de développement les concernant, les membres de l'ONG ASSEJA ont entrepris plusieurs initiatives dans le but de créer les conditions d'un développement impliquant l'ensemble des acteurs[225]. Avec les communautés, il s'est agi pour eux d'établir des relations avec les autorités traditionnelles que sont les chefs de 3ème degré, les chefs de blocs, et les associations. Ceci a été effectif à travers des réunions organisées dans

[223] Il y a en effet un gérant de la borne fontaine (délégué par le CAD), parce que son réseau est intégré dans le réseau public de distribution d'eau potable dans la ville de Yaoundé pour un meilleur suivi d'exploitation. Les populations profitent d'un niveau de coût assez réduit, le gérant étant chargé de payer la facture mensuelle.
[224] Elle est reconnue par l'arrêté gouvernemental N° 000420 A/MINATD/DAP/SDLP/SAC.
[225] Cette motivation est rapportée par M. Zingui Messome Xavier, Secrétaire Général de l'ONG ASSEJA.

les quartiers avec les chefs de quartiers et les leaders des associations sur le développement participatif, des séminaires ont été organisés sur la notion de partenariat, des ateliers et séminaires créés sur les techniques de plaidoyer et de lobbying. Avec les collectivités territoriales décentralisées, une collaboration a été établie entre l'ASSEJA et les communes d'arrondissement de Yaoundé. Selon les informations collectées durant notre passage à l'ONG, nous avons pu établir ses diverses interventions dans différents domaines (tableau 37).

Tableau 37 : Quelques actions de l'ONG ASSEJA dans les quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé dans plusieurs domaines en collaboration avec leurs associations

Quartiers et domaines d'intervention	Actions menées
Accessibilité	
Mfandena	Construction d'un escalier avec voie circulable
Oyom-Abang	Aménagement de la piste centrale d'Oyom-Abang par la construction de 105 m de caniveaux, lieudit entrée chapelle avec le conseil de quartier
Mfandena	Construction d'escaliers avec voie circulable
Tongolo	Aménagement d'une servitude de 150 m de longueur
Mfandena	Amélioration des voies d'accès de Mfandena 2 par la construction d'un bloc d'escalier au bloc 11, lieudit Zone d'accueil
Nlongkak	Construction d'un ponceau et curage de la rivière Mfoundi à Nlongkak
Mfandena	Construction d'un pont en matériaux durables sur la rivière Minlo'o avec le CAD Oyack rail
Oyom-Abang	Construction d'un pont en matériaux durables
Messa-Carrière	Aménagement d'un escalier sur 70 m avec le CAD Messa-Carrière
Accès aux infrastructures	
Mfandena	13 lampadaires au bloc Ntem Sud avec le CAD Ntem Sud
Nkom-Kana	Lutte contre l'insécurité à travers l'extension du réseau d'éclairage public (15 lampadaires à Nkom-Kana 2) avec le CAD Nkom-Kana 2
Assainissement	
Mfandena	Curage de la rivière Minlo'o sur plus de 200 m
Oyom-Abang	Construction de caniveaux à la montée ancienne chefferie avec le Comité d'Action au Développement d'Oyom-Abang (CADO)
Oyom-Abang	Construction de 260 m de caniveaux à la montée CETIC Ekani Eyenga
Adduction en eau	
Mokolo	Aménagement de 2 bornes fontaines
Briqueterie	Construction de 2 bornes fontaines
Bata Nlongkak et Nylon	Aménagement de 3 bornes fontaines communautaires
Mfandena	Construction d'une borne fontaine
Eba	Construction d'une borne fontaine en collaboration avec de l'association dénommée Dynamique des Jeunes de Mvog Bétis Eba (DYJEME)
Oyom-Abang	Aménagement d'un forage
Tongolo	Aménagement d'un point d'eau avec un petit escalier d'accès
Mfandena	Aménagement d'une source

Source : ONG ASSEJA, 2016

D'après le tableau 37, de nombreux travaux de cette ONG ont été réalisés dans le quartier Mfandena. Pour plus d'éclaircissement, nous allons voir dans les détails comment ces opérations sont menées en concertation avec les populations et les organisations Communautaires de base.

Étude de cas d'un micro-projet au quartier Mfandena
Titre du micro-projet : Curage de la rivière Minlo'o
Organisation Communautaire de Base (OCB) : Association des Jeunes Solidaires de Mfandena (AJS)

Situé au nord de l'agglomération de Yaoundé, Mfandena est un bas-fond allongé qui couvre environ 120 ha de terrain. Il forme un tronçon sur la vallée du Ntem, affluent du Mfoundi, et il est traversé sur toute sa longueur par la voie ferrée qui relie Yaoundé à Ngaoundéré. Assiette d'un quartier qui porte le même nom, ce bas-fond est limité au nord par la route qui va de Ngousso à Etoudi, à l'ouest par la colline de Mballa, au sud par le quartier Omnisports, et à l'est par la colline de Mfandena sur laquelle se trouve le lotissement communal de Mfandena II (figure 69). Aménagée en 1972, l'ensemble spatial ainsi délimité était encore rural vers 1958, et on y trouvait un couvert forestier important. Avec la construction de la ligne de chemin de fer en 1974, cet espace a fait l'objet d'une occupation irrégulière, qui s'est d'ailleurs très rapidement renforcée à partir de 1980. Il est aujourd'hui rempli de petites maisons en planches de bois et en poto-poto[226]. En 1988, avec la construction de l'hôpital général de Yaoundé, les derniers boisements qui y étaient encore ont été très vite détruits, et l'espace a été davantage anarchiquement occupé, y compris les lits de certaines rivières dont le Minlo'o, un affluent du Ntem.

[226] Voir point 2.4.1 sur les matériaux de construction des murs des maisons, où plus de 80 % des murs des maisons d'habitation du quartier Mfandena sont construits avec ces matériaux.

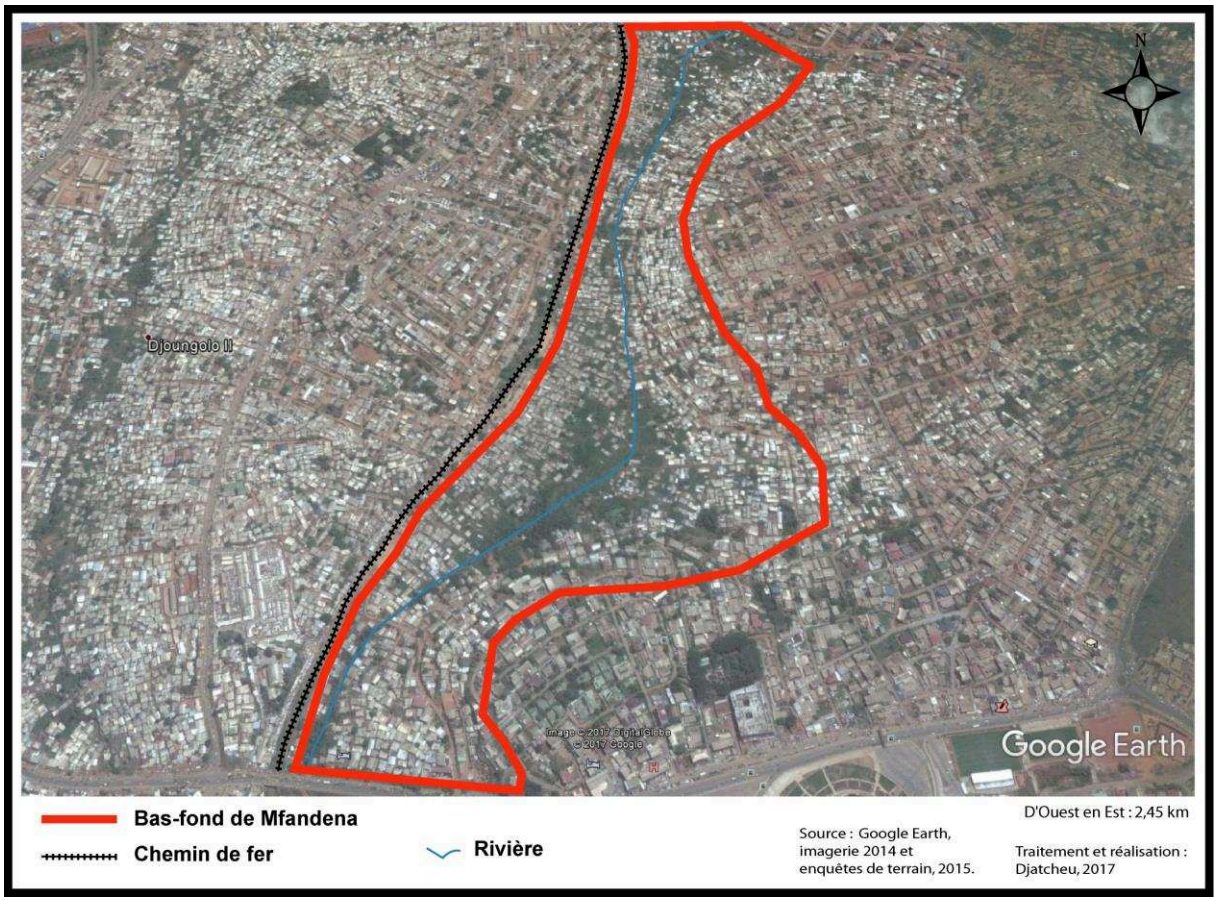


Figure 69 : Secteur du quartier Mfandena concerné par le micro-projet

La figure 69 nous montre l'ampleur de l'occupation du bas-fond. En effet, en dehors de la zone verte très marécageuse, les habitations sont situées nettement au bord du lit de la rivière. Les habitants de cette zone ont pris l'habitude de jeter leurs ordures ménagères dans la rivière, obstruant ainsi le passage de l'eau avec pour conséquence son débordement lors des pluies et l'immersion des maisons alentours. Par ailleurs, les populations de ce secteur sont très proches d'une ligne de chemin de fer, s'exposant ainsi à de nombreux dangers, tel un déraillement par exemple.

Problème/Situation de départ : L'étroitesse du lit de la rivière Minlo'o et les déchets déversés par la population étaient à l'origine de nombreuses inondations en saison de pluie, de la pollution et de l'insalubrité dans le quartier. En 2008, l'OCB s'est fixé pour objectif de lutter contre les inondations et de créer des conditions de bonne salubrité (photos 80 et 81).

Démarche de l'OCB : La réussite du micro projet a été effective grâce à un partenariat fort avec la chefferie de troisième degré et les chefferies de blocs. Après le montage du projet par l'AJS de Mfandena, l'ASSEJA a été sollicitée pour la mise en œuvre proprement dite. D'après monsieur le secrétaire général de l'ONG ASSEJA, plusieurs acteurs sont intervenus dans la réussite du projet. En effet, il déclare :

> « *La mairie d'arrondissement de Yaoundé 5 a* mis à notre disposition certains agents *des services d'hygiène de la commune. La société*

HYSACAM, chargée de la collecte des ordures ménagères dans la ville de Yaoundé, a facilité la collecte des ordures. *L'intervention de l'*association *s'est résumée à* la sensibilisation et la mobilisation de la population bénéficiaire, afin que cette dernière apporte une contribution non seulement en termes de *main d'œuvre*, mais aussi financièrement. Cette mobilisation a permis de collecter des fonds auprès de la population, et de plus de 140 *volontaires pour la main d'œuvre. Quant à l'ONG* ASSEJA, elle a apporté un appui financier pour *l'achat des matériels et la motivation de*s volontaires. »

Investissement de l'AJS de Mfandena : D'après un membre de cette association que nous avons rencontré sur le terrain,

« *L'association a entrepris des actions de curage et d'agrandissement de la* ri*vière Minlo'o*[227]. En plus de ces actions, nous avons également entrepris des travaux de démolitions des toilettes construites aux abords du cours *d'eau. Ces toilettes en effet polluent l'eau qui est utilisée en aval par des* personnes qui exercent dans le lavage des véhicules, des vêtements, etc. Nous avons donc sensibilisé la population sur la gestion des déchets liquides et des ordures ménagères. Grâce au partenariat avec la société HYSACAM, ces ordures sont collectées régulièrement. »

Effets/Impacts sur la population : À la suite de ce travail, la population est satisfaite du nouvel état de la rivière Minlo'o et de la propreté ambiante. Le quartier est propre, le déplacement plus facile et on enregistre moins d'inondation.

Photo 80 : Situation de départ (encombrement de la rivière Minlo'o)

Photo 81 : Travaux de curage de la rivière Minlo'o

© Archives de l'ONG ASSEJA, 2016

La figure 70 suivante nous résume le processus de participation des populations, de l'OCB, ASSEJA et tous les autres partenaires impliqués dans ce projet. Ce processus est généralement celui utilisé par ASSEJA pour tous les projets dans lesquels elle intervient.

[227] Voir les photos 86 et 87

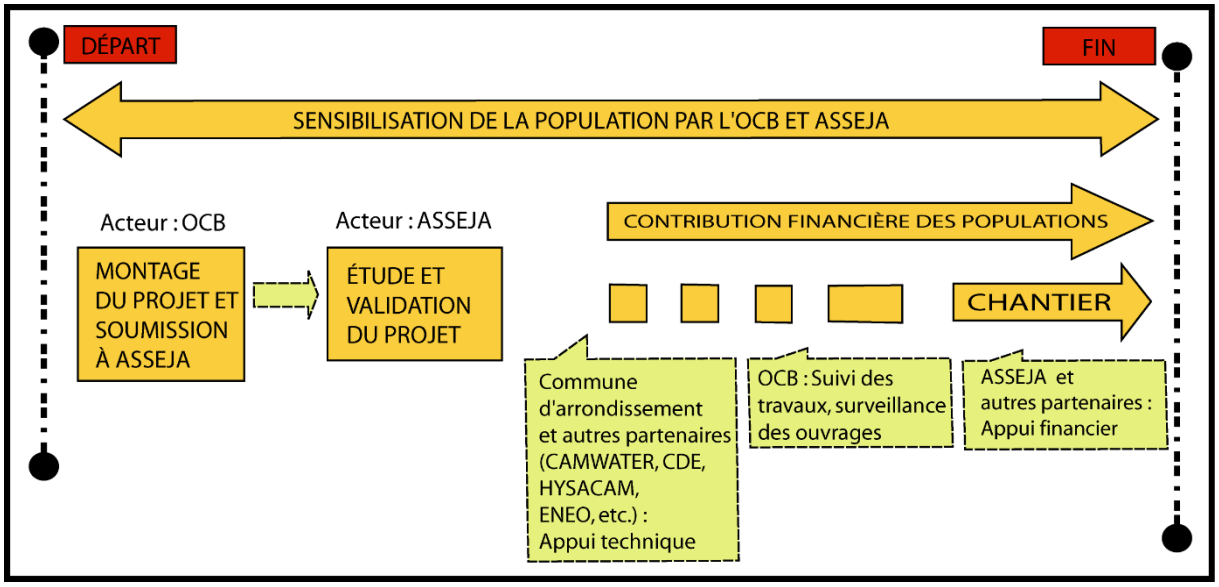


Figure 70 : Cycle de participation des populations pendant la conception et la réalisation des projets par ASSEJA

Source : D'après les informations recueillies auprès de l'ONG ASSEJA, 2017

La satisfaction de la population dans la réalisation du projet de curage de la rivière Minlo'o est clairement illustrée par les témoignages suivants :

> **Témoignage n° 1 :** « Avant les travaux de ces associations (ASSEJA et AJS de Mfandena), nous craignions les saisons des pluies. Pendant ces saisons, on ne parvenait ni à sortir, ni à entrer dans nos maisons. Car pendant les pluies, la rivière débordait et envahissait nos maisons. Maintenant, nous sommes fières des travaux menées par ces associations qui nous ont rendu la vie un peu plus facile. » (Acteur n°43, 53 ans, menuisier et habitant du quartier Mfandena).

> **Témoignage n° 2 :** « *J'habite ce quartier depuis plus de 15 ans*. Les saisons des pluies étaient catastrophiques pour nous. Nous avions auparavant posé des sacs de terre devant nos maisons pour éviter les inondations après les *pluies, mais le problème n'était pas* résolu. Après les travaux des "gens du quartier", nous avons de moins en moins des inondations pendant les fortes pluies.» (Actrice n°44, 48 ans, couturière au quartier Mfandena).

Ces témoignages sont une marque de reconnaissance des habitants de Mfandena pour l'OCB et ASSEJA. Mais sur le terrain, nous avons constaté que cette rivière est progressivement remplie de déchets solides. Pour une prévention permanente des inondations, l'AJS de Mfandena répète ce type d'action à une fréquence plus ou moins régulière. Concernant l'action de l'ONG ASSEJA, il faut noter qu'elle se limite à des secteurs des quartiers et non dans leur ensemble, d'où la non satisfaction totale des habitants. En effet, d'après monsieur le secrétaire général de l'ONG ASSEJA,

> « Aménager tout un quartier nécessite des moyens énormes que cette ONG *ne dispose pas. De plus, l'apport des populations à travers les associations des quartiers ne permet pas d'atteindre cet objectif*. Il faut des apports externes plus importants. »

Ajouté à la raison liée au manque de financements, nous pensons aussi que le tissu associatif et l'esprit de coopération dans les quartiers doivent être très forts pour espérer voir de tels projets se réaliser. Ce qui nous permet de dire que l'abondance des mouvements associatifs dans un quartier ne garantit pas forcément son dynamisme. À présent, il est question pour nous de déterminer de façon concrète les rôles des Comités d'Animation au Développement (CAD) dans les quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé.

5.2 LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE PAR LES ASSOCIATIONS DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE

L'appartenance à des associations est une réalité importante dans le milieu urbain camerounais. La plupart des individus sont membres d'une ou de plusieurs associations. S'inscrire dans une association peut donc se justifier par les difficultés qu'éprouvent les populations qui sont d'ordre économique, sanitaire, social, mais aussi par des préoccupations personnelles et communes liées aux diverses activités politiques, économiques, sociales et juridiques qu'offrent ces structures. La création des associations en général n'obéit à aucun critère prédéfini. Le plus souvent, l'orientation tient compte des objectifs formulés et recherchés par les membres créateurs. Les associations sont créées sur des bases variées : la religion, la camaraderie, la famille, la région, l'ethnie, l'amitié, le milieu socio-professionnel, le sport. L'entraide et la solidarité sont les bases fondamentales de ces différents groupements, et prennent la forme d'une assistance financière ou psychologique qui va au-delà des solidarités préétablies par la religion ou l'appartenance à un groupe ethnique. Dans cette partie, nous l'aborderons au contraire sous l'angle du changement (l'association qui œuvre au préalable pour le développement du quartier avant celui des membres). Nous nous attarderons sur les Comités d'Animation au Développement (CAD) dont les actions sont d'après nous, assez bénéfiques pour le local, par rapport aux autres associations de ces quartiers dont les objectifs sont beaucoup plus orientés vers l'entraide et le soutien des membres.

En réponse aux nombreuses préoccupations des populations, les exécutifs municipaux conduits par les Maires ont conçu et mis en place tant bien que mal des stratégies de développement participatif mettant autour d'une table toutes les forces vives des quartiers.

Lorsque ces stratégies fonctionnent correctement[228], elles débouchent sur la mise en place des CAD. Les CAD sont ainsi des **associations territorialisés** dans le cadre d'une collectivité locale, chargées de conduire l'élaboration des plans de développement locaux de leurs quartiers respectifs et de transmettre à la mairie les idées de projets des quartiers au terme d'un processus décisionnel bien déterminé. Nous en avons pour preuve les propos[229] du maire de la commune d'arrondissement de Yaoundé 2, M. Luc Assamba, recueillis lors du renouvellement des bureaux des CAD de sa commune en mai 2014. En effet, à la question de savoir **« quel sera l'apport de ces Comités dans la vie de la commune ? »** le maire répond :

> « Leur apport est très attendu. Ceux-ci étant au nombre de 29 dans tout *l'arrondissement parce que nous pensons que l'exécutif commu*nal et le conseil municipal doivent travailler en commun, en étroite collaboration *avec ses populations. On a mis ce qu'on appelle une gestion participative* avec nos populations. Nous voulons bien gérer la gouvernance locale. Nous voulons bien maitriser le transfert des compétences, la décentralisation qui est marche dans notre pays. Nous voulons développer tout notre arrondissement en communion avec nos populations, en fonction du plan de développement local qui est mis en place et que nous allons exécuter par ordre de priorité en fonction des difficultés des populations. Raison pour laquelle sans les populations, la commune ne peut pas exister. Nous attachons un prix extraordinaire à travailler en communion avec nos populations. »

L'organisation des CAD comprend comme membres de droit, le chef du quartier concerné, les chefs de blocs et les conseillers municipaux résidents. Le chef de quartier a une fonction de médiation importante. La chefferie traditionnelle[230], en ville comme au village, est en même temps une émanation locale et rouage de l'administration. Cette fonction pourrait lui conférer un rôle privilégié dans l'encadrement des collectifs citadins. Il convient de nuancer son rôle et son action, qui sont variables selon les quartiers. En effet, certains ont une légitimité populaire, tandis que d'autres sont considérés comme serviteurs des intérêts de l'État et non des habitants du quartier. Dans les quartiers étudiés, la chefferie apparait comme un échelon supplémentaire de l'administration. Le chef du quartier, les chefs de blocs et les

[228] Elles peuvent ne pas fonctionner, car tous les quartiers de la ville de Yaoundé ne sont pas tous dotés de CAD. Leur création n'est donc pas automatique. Elle résulte des actions combinées des mairies et des populations concernées.

[229] Propos recueillis par Yannick Ebosse de camerbe, le 30 mai 2014.

[230] D'après le Décret n°77/245 du 15 juillet 1977 portant l'organisation des chefferies traditionnelles au Cameroun dispose que « les collectivités traditionnelles sont organisées en chefferies » sur une base territoriale. Le village, ou le quartier en milieu urbain, sert de cadre à la chefferie de 3e degré. Ce chef traditionnel relève directement de l'autorité hiérarchique du représentant de l'État dans sa circonscription. Son mode de désignation, ses responsabilités, son traitement financier et son régime disciplinaire font de lui un agent public. Il participe donc à la gestion du quartier. Il a un rôle relativement important, notamment dans la gestion des conflits quotidiens. En milieu rural et même dans certaines villes (exemple de Bafoussam et Bandjoun), la chefferie traditionnelle est plus complexe car le Chef est un Roi, et la chefferie est héréditaire.

conseillers municipaux résidents occupent les fonctions de conseillers auprès du bureau directeur des CAD dont les membres sont élus par les populations elles-mêmes. Au-dessus de ces structures se trouvent le Comité de Pilotage dont le Maire en assure la présidence (figure 71). Cette organisation permet aux CAD de réaliser en cofinancement avec les populations bénéficiaires et certains partenaires, de nombreux projets dans l'approvisionnement en eau potable, le traitement de l'eau à domicile, l'électrification publique, la construction des ouvrages d'assainissement, la formation des jeunes et des femmes, l'emploi jeune, la lutte contre le banditisme, l'hygiène et la salubrité, etc.

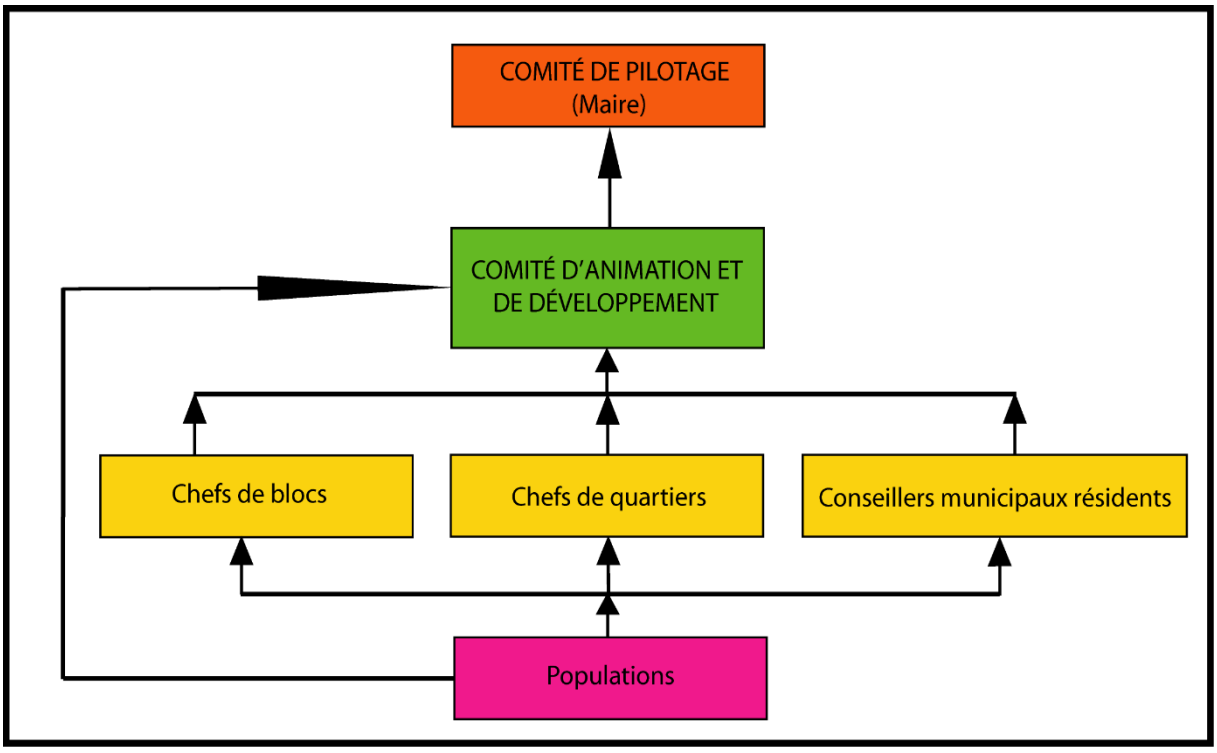


Figure 71 : Organisation des CAD

Dans les quartiers Melen et Briqueterie en particulier, il y a plusieurs associations. Certaines ne sont pas légalisées et surtout, travaillent en partenariat avec les CAD qui sont légalement reconnus. Et les CAD à leur tour, travaillent avec les ONG, les communes d'arrondissement et bien d'autres partenaires. Dans le cadre de notre travail, nous parlerons particulièrement des Comités d'Animation et de Développement de Melen IV (CADEM IV) et de Briqueterie, qui œuvrent pour le développement de leurs quartiers respectifs.

5.2.1 LE COMITÉ D'ANIMATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MELEN IV (CADEM IV)

Le quartier Melen IV est l'un des douze quartiers du bassin versant de la Mingoa (figure 72). Quartier à habitat précaire, Melen IV est un quartier sous-équipé et densément peuplé[231]. Il est érigé sur un site pentu, et on y trouve de nombreux bas-fonds marécageux.

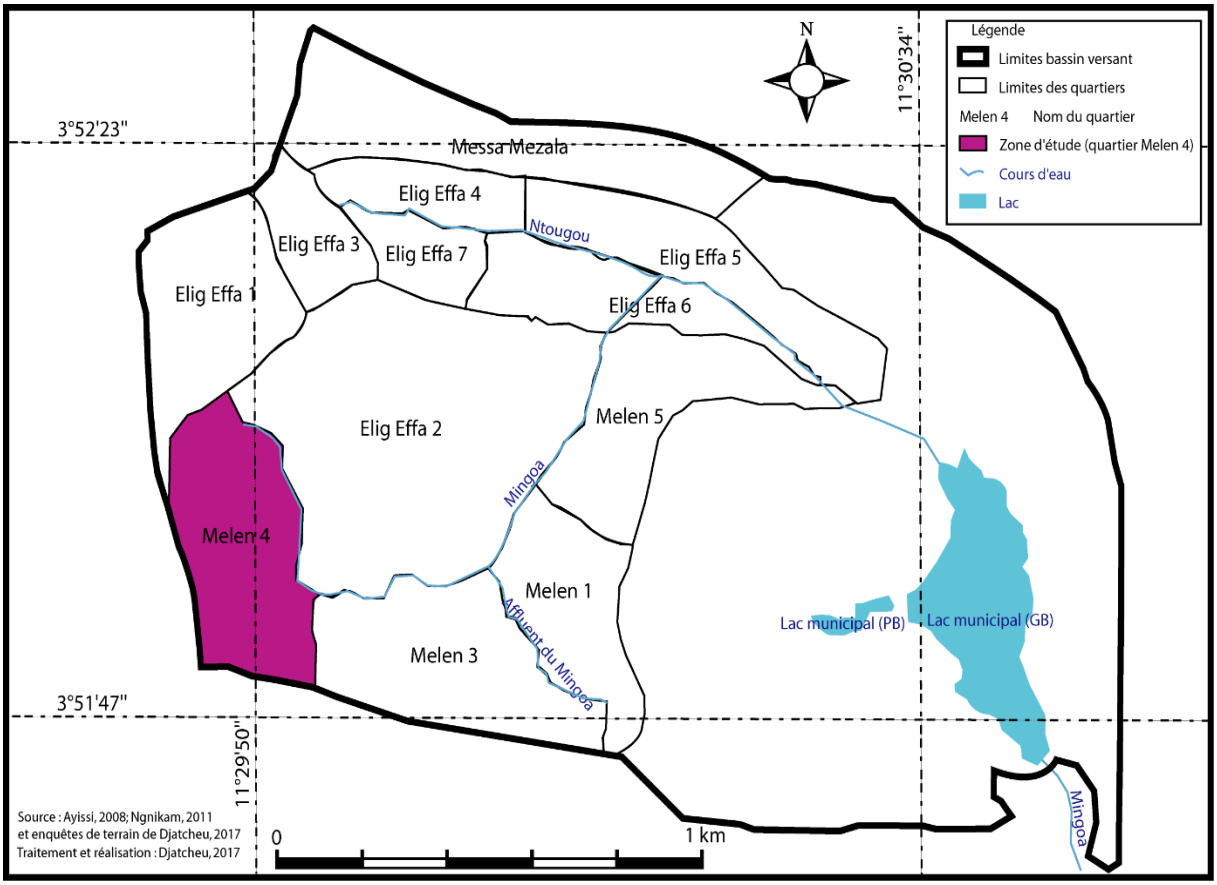


Figure 72 : Le quartier Melen IV dans le bassin versant de la Mingoa

Le CADEM IV est une association légalisée. Elle siège une fois par semaine pour réfléchir sur les solutions possibles aux problèmes du quartier. Chaque chef de bloc représente son bloc au niveau du CADEM IV. En effet, chaque bloc forme un sous-comité d'animation au développement auquel sont rattachées les autres petites associations du quartier. Les chefs de blocs sont les membres du CAD du quartier et sont placés sous la responsabilité d'un Chef traditionnel de troisième degré (figure 73). Après les réunions au niveau du sous-CAD (ou CAD des blocs), les chefs de blocs rendent compte au CADEM IV. Chaque sous-CAD pose ici les problèmes rencontrés dans son bloc et les solutions sont trouvées en commun. Ils gèrent les litiges à l'échelle de leur bloc respectif. Un litige n'est porté à la connaissance du

[231] Voir Chapitre 3 sur les risques et carences des quartiers à habitat précaire étudiés.

chef de quartier que si les parties en conflit ne sont pas satisfaites du verdict prononcé au niveau du chef de bloc. Ceci permet de garder la paix et la sérénité dans le quartier. Ces chefs de blocs sont non seulement les personnes ressources du quartier, mais aussi les initiateurs de grands projets de développement de la localité. Les fonds collectés dans les sous-CAD sont remis au CADEM 4 qui le dépose dans un compte ouvert en son nom. Par souci de transparence, chaque sous-CAD a un carnet de reçus qu'il remet à chaque participant et le double est transmis au CAD avec la somme exacte encaissée. L'objectif recherché par tous les acteurs est l'amélioration de la qualité de vie de tous, dans le quartier.

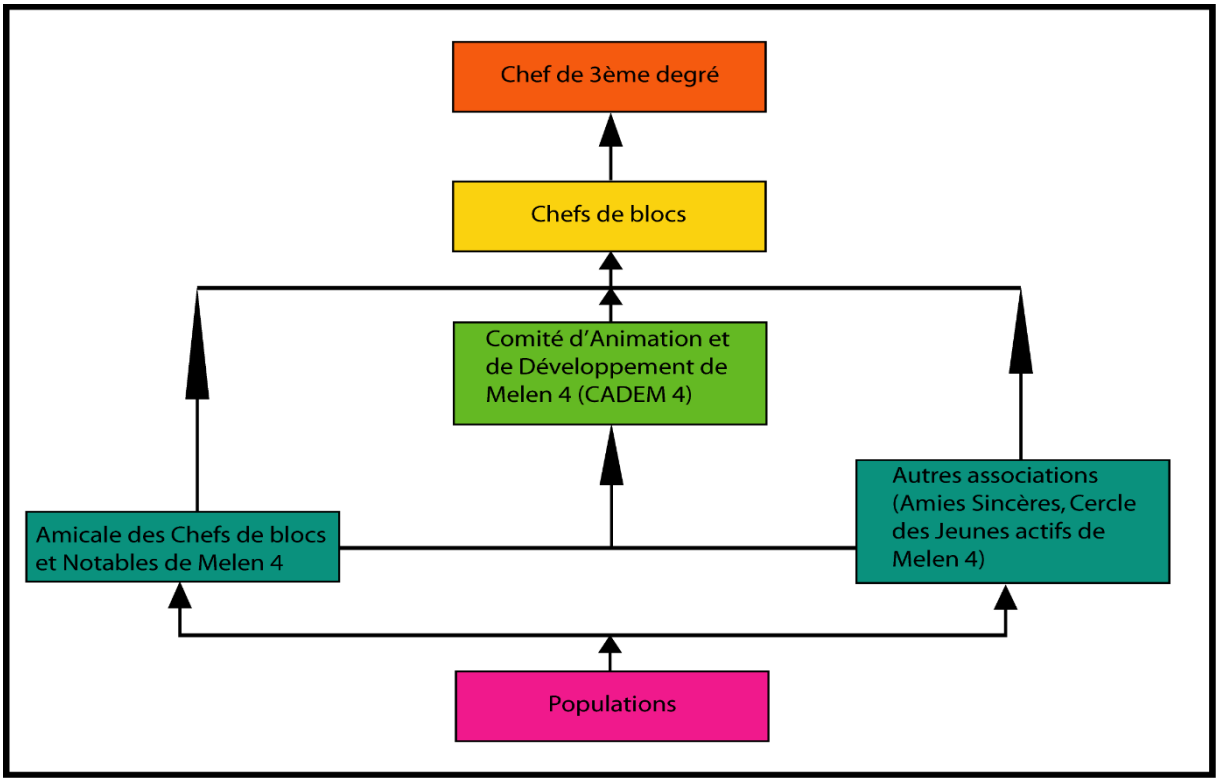


Figure 73 : Hiérarchie sociale dans le quartier Melen 4
Source : Enquêtes de terrain, Djatcheu, 2017

Le CADEM IV est la structure qui sert de relais entre les petites associations, les habitants du quartier et les partenaires pour le développement comme ERA/ISF. C'est une association légalisée et composée d'un bureau électif et représentatif. Le CADEM IV a pour rôle de sensibiliser et de mobiliser la population autour des initiatives de développement du quartier. Il recueille les fonds versés par la population pour le développement local dans les autres associations. Ses membres passent de porte en porte pour sensibiliser la population sur la nécessité de participer aux initiatives pour le développement. En partenariat avec la population, il détermine les besoins des habitants lors des séances de sensibilisation, puisque

chaque habitant peut prendre la parole et poser un problème précis le concernant ou concernant l'ensemble du quartier. Et en partenariat avec ERA-Cameroun et ISF d'Espagne, il détermine la participation de chaque partie (8 à 10 % du montant des travaux à réaliser sont versés par les populations bénéficiaires et 90 à 92 % par les partenaires comme ERA/ISF). Par la suite, les réalisations sont effectuées pour le grand bien des populations. On peut dire qu'il y a de la transparence dans la collecte des fonds. En effet, en ce qui concerne la gestion des fonds collectés par le CAD, un compte est généralement ouvert dans un établissement financier au nom de l'association. Ce compte est différent de ceux du président et des membres du bureau de l'association. Un membre du CAD de Melen IV nous explique que :

> « Les cotisations sont faites pour que le CAD, en partenariat avec les *associations à la base c'est*-à-dire tous les habitants, le reverse ensuite à ERA-Cameroun pour le développement de la localité. Chaque épargnant dépose à sa guise un montant quelconque. La collecte de fonds se fait en plusieurs séances. Tous les dépôts non remboursables, sont effectués dans le compte du CAD. Les fonds recueillis sont gérés dans la transparence pour le bien-être de tous. La liste des personnes qui ont contribué est généralement affichée sur un tableau public, afin que chaque habitant puisse faire les comptes. »

Pour mener à bien ses activités, le CADEM IV a besoin des ressources et de l'appui d'autres associations (tableau 38). En effet, les informations et les actions de sensibilisation du CADEM circuleraient mieux à travers les autres associations à une échelle plus réduite. Ce constat se justifie par ces propos du membre du CADEM IV précédemment cité :

> « Nous profitons généralement des séances des réunions de certaines associations pour faire passer certaines informations importantes de la vie du quartier. Ces associations sont des plates-formes importantes, car nous *avons l'occasion d'avoir en face de nous certains responsables, voire même* des leaders sur qui nous pouvons nous appuyer pour vulgariser certaines informations. Ainsi, chaque membre peut au sortir de la séance de travail, *rependre l'information. Vous savez,* avoir les responsables de famille aux réunions que nous organisons *n'est pas évident*, vu les emplois de temps très divergents. Les réunions de ces associations constituent donc pour nous une véritable aubaine. »

Tableau 38 : Quelques associations de Melen IV

Dénominations	Typologie	Typologie II	Observations
Amicale des Chefs de blocs et Notables de Melen IV	Mixte	Association de la chefferie	Ce sont les initiateurs du CAD, et œuvrent particulièrement pour le développement
Amies Sincères	Femmes	Association	Ce sont des femmes qui s'entraident entre elles, et sensibilisent la jeune fille contre la prostitution
Cercle des Jeunes actifs de Melen IV	Jeunes	Association	Ils sensibilisent les jeunes contre le grand banditisme et pratiques les séances de travaux manuels

Sources : Enquêtes de terrain, 2015

- **Amicale[232] des chefs de blocs et notables de Melen IV**. La localité de Melen IV comprend six blocs dirigés par six chefs de blocs, et il existe à la tête du quartier, un Chef de troisième degré. Ici chaque bloc rassemble ses populations et rend compte à l'Amicale. Elle a pour objectif de base, le développement du quartier, et est à l'origine de la création du CAD et des définitions des orientations du développement du quartier. Avant la création du CAD, cette association effectuait déjà les travaux dans la localité. Elle participait au curage d'eau au niveau du versant Mingoa, au maintien de la sécurité, à l'hygiène et à l'assainissement, à la réalisation des pistes piétonnes. D'après un membre de cette amicale :

> « *L'objectif de notre amicale est l'établissement* de la paix et de la sérénité *dans le quartier, l'hygiène et la salubrité, etc. Pour avoir le financement de* nos activités et participer aux travaux dans le quartier, nous faisons des *cotisations et même des tontines. Celui qui bénéficie peut, s'il le veut*, réserver et placer un fond pour les travaux en cours ou à venir dans notre *quartier. Entre nous aussi, il y a un esprit d'entraide, et certaines personnes* qui ne peuvent ouvrir un compte à la banque peuvent y épargner leur argent ».

- **Les Amis sincères de Melen 4**. Dans cette association, les membres sont particulièrement des femmes. Cette association a pour but de sensibiliser les femmes par rapport aux fléaux qui existent de nos jours. Ce sont : les ÏST[233] et le SÏDA, la prostitution, le banditisme, etc. Cette sensibilisation est importante dans ce quartier, parce que son secteur dit « Mini ferme », par exemple, est reconnu comme un lieu de prostitution[234]. « Cette association essaye de préparer la femme en général et la jeune fille en particulier à affronter *la vie sans s'adonner à la "facilité"*[235]. Pour prospérer, les membres font des entraides entre

[232] Une Amicale est une association de personnes exerçant les mêmes activités ou ayant des mêmes responsabilités.
[233] Infections Sexuellement Transmissibles.
[234] Voir Chapitre 3 au point 3.4.2 portant sur la description des quartiers à habitat précaire comme étant des points chauds.
[235] En réalité la prostitution est sans doute plus compliquée que cette "facilité". Donc nous ne pouvons pas porter un jugement sur cette affirmation qui n'est pas de nous. En fait, nous pensons que pour se prostituer, il faut être

eux, des tontines, ou encore des cotisations »[236]. C'est ainsi qu'elles se sont constituées une caisse d'épargne. En plus de la sensibilisation de la jeune fille, ces femmes contribuent au développement du quartier en proposant des cotisations et en assistant à la réunion du CADEM 4.

- **Le cercle des jeunes actifs de Melen 4**. Pour être membre de cette association, il faut être jeune, être habitant du quartier et participer régulièrement aux activités de l'association. L'objectif de cette association est de :

> « Promouvoir une jeunesse mobile, éduquée et responsable. Elle sensibilise aussi les jeunes pour une contribution au développement effectif du quartier. Les membres *s'occupent donc de la salubrité et de l'assainissement géné*ral du quartier (investissement humain, sensibilisation), etc. Sur le terrain, les aînés rassemblent les cadets, pour les sensibiliser contre les fléaux tels que le grand banditisme, la délinquance sexuelle *: tout ceci est mené à travers des séances d'éducation*. Notre force repose sur les anciens et la "diaspora", car en effet, les jeunes qui ont quitté *le quartier demeurent membres de l'association*. »[237]

Les associations dans le quartier Melen IV peuvent être considérées, d'après leur diversité, comme des principaux instruments dans la conquête d'un statut. Selon les chiffres obtenus auprès de l'enquête ECAM 2[238], près de 63 % de la population âgée de plus de seize ans appartient à au moins une association ou « réunion ». Selon Séraphin (2000)[239], « *l'association est une réunion régulière de plusieurs individus, regroupés selon des critères précis afin de poursuivre un ou plusieurs buts déterminés. Le niveau élevé d'adhésion s'explique par la grande div*ersité des formes de vie associative : la plupart des personnes *trouvent ainsi un type d'*association qui leur plaît et qui correspond à leurs conditions de vie, à leurs besoins et à leurs projets ». Dans le quartier Melen IV, les associations que nous avons identifiées sont bien organisées : les lieux et les dates de rencontre, le rôle, les devoirs et les droits de chacun, le déroulement de la rencontre, sont précisément établis dès la constitution de l'association. Par exemple, il est spécifié les lieux de rencontre ; les conditions d'éligibilité au poste de président, de commissaire aux comptes ou de chargé culturel, etc. Cependant, la participation aux associations est très inégale. Ceux qui participent le plus sont les chefs de ménage ou leurs épouses, âgées de plus de vingt-cinq ans, salariés, d'origine

deux : le ou la prostituée et le client (la cliente est plus rare mais elle existe, du moins en Europe). D'où la pénalisation de la cliente ou du client aux États-Unis et dans certains pays européens dont la France depuis peu (amende).

[236] Propos recueillis auprès d'un membre de cette association.

[237] Propos recueillis auprès d'un membre de cette association.

[238] Enquête Camerounaise Auprès des Ménages, 2001.

[239] Cette définition ne relève pas d'une enquête réalisée dans un quartier, mais elle est plus générale.

ethnique diverse, mais en majorité Bamiléké[240]. Ceux qui participent le moins sont les jeunes, surtout s'ils sont élèves ou étudiants, et ceux qui appartiennent à un mouvement religieux non conformiste[241]. Nous constatons également que ceux qui vivent dans l'extrême pauvreté ou au contraire ceux qui vivent dans des demeures luxueuses (avec climatisation, téléphone) ont tendance à ne pas participer aux associations. Les explications sont en premier lieu d'ordre économique : une personne n'ayant pas ou très peu de revenus a beaucoup de difficultés à participer aux faibles frais associatifs et à plus forte raison aux « cotisations » ou « tontines » qui y sont organisées. Comme le conclut d'ailleurs Inack (1997), « une des conditions *majeures d'appartenance à une association est la participation au fonds de solidarité de* celle-ci ». Les associations sont aussi d'ordre social et culturel : un chef de ménage doit conforter son statut de « responsable » en participant à au moins une association. À contrario, un "Grand"[242] n'a pas besoin de "perdre son temps" dans des associations citadines : il risquerait même de dévaloriser son statut s'il participait par exemple à des associations de quartier. Il est en outre mal vu pour les membres de certaines ethnies pour lesquels la vie associative fait partie intégrante de la tradition, notamment les Bamilékés, de se tenir à l'écart des associations quel que soit son niveau de vie. Nous en avons pour preuve le témoignage de l'Acteur n°45, habitant du quartier Melen IV, commerçants, et âgé de 56 ans qui déclare ceci :

> « Dans la tradition des *Bamilékés, l'appartenance à une association est* pre*sque obligatoire. En effet, la vie aujourd'hui est si difficile qu'il est* impossible de vivre sans adhérer à une association. Chez nous les *Bamilékés, nous aimons vivre ensemble, quel que soit l'endroit où nous* nous trouvons. Ainsi, on vit *en solidarité et on s'aide mutuellement. Lorsqu'un membre est éprouvé, on l'aide à porter sa charge en lui* apportant un soutien moral et surtout matériel et financier. Nous organisons *parfois les deuils de certains de nos membres qui n'avaient pas de famille* dans ce quartier et même dans toute la ville. »

Contrairement à ce sentiment positif, ceux qui adhèrent à des mouvements religieux non conformistes tendent à délaisser le plus possible tous les liens identitaires autres que ceux de leur nouvelle religion, notamment les liens ethniques, et évitent donc d'adhérer à des associations. À ce titre, une Actrice (n°46), couturière âgé de 42 ans et membre d'une église de réveil et habitant le quartier Melen IV déclare ceci :

> « *Les associations de ce quartier ne m'intéressent vraiment pas. Je fais déjà* plusieurs associations dans mon église. Presque tous les soirs je m*'y rends.*

[240] Les Bamilékés sont les ressortissants de la région de l'ouest Cameroun.
[241] Il s'agit en particulier des membres des églises dites de "réveil" et les "Témoins de Jéhovah", qui marquent une bonne distance idéologique vis-à-vis des églises traditionnelles (catholiques, protestants).
[242] Terme utilisé dans les quartiers précaires de Yaoundé pour désigner ceux qui appartiennent à la classe moyenne.

Je n'ai donc plus de temps pour d'autres associations. Et de plus, je ne sais pas quel est l'esprit qui anime les adhérents de ces associations de mon quartier. En y adhérent, je peux être contaminée par un mauvais esprit. »

De toutes les façons, le constat général qui émerge est que dans le quartier Melen IV, les associations n'existent pas uniquement pour la consolidation du groupe, elles constituent également une forme d'assurance contre le risque et permet de construire sa propre vie matérielle.

5.2.2 LES COMITÉS D'ANIMATION ET DE DÉVELOPPEMENT DANS LA COMMUNE DE YAOUNDE 2 : UN EXEMPLE DE GOUVERNANCE LOCALE

La mise en œuvre d'une politique de développement social local constitue un enjeu stratégique majeur pour chaque municipalité. Elle privilégie une démarche évolutive créant les conditions d'une participation active des habitants[243] dans l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des projets de développement (encadré n° 15).

Encadré 15 : Motivations ayant conduit à la mise en place des CAD dans la commune de Yaoundé 2

« Motivé par le désir d'accompagner et d'impliquer les populations de Yaoundé 2 dans l'amélioration de leurs propres conditions de vie, le Maire de cette commune et son équipe ont opté pour une politique de développement participatif, dans le but d'inclure la participation de la population dans toutes les initiatives de développement de la commune. Cette politique a pour objectifs de :
- Favoriser une citoyenneté active par laquelle les individus deviennent acteurs dans le développement de la municipalité ;
- créer les conditions d'une véritable expression des habitants et générer des modes de coopération et de concertation entre habitants, élus locaux, institutions dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques locales ;
- contribuer à la lutte contre toute forme d'exclusion en aidant les hommes et les femmes à jouir de leurs droits et assumer leurs devoirs vis-à-vis de la société. »

Source : Commune d'Arrondissement de Yaoundé II, 2007.

Les CAD de la commune d'arrondissement de Yaoundé 2 tiennent leur existence de la Délibération Municipale du 18 décembre 2007 du conseil municipal autorisant le maire à créer les CAD. Pour mieux appréhender leurs réalisations dans les quartiers à habitat précaire, nous allons étudier le cas du CAD du quartier Briqueterie.

[243] Voir la formation des CAD à l'introduction du titre 5.2.

Exemple du CAD du quartier Briqueterie

Le bas-fond de Briqueterie-Mokolo est un ensemble spatial homogène sur le plan du bâti (précaire dans l'ensemble). Légèrement incurvé, il est entouré par les interfluves qui portent des quartiers "modernes". Il s'agit de Messa au sud, Madagascar à l'ouest, Nkom-Kana au nord et de Tsinga à l'est. Il est drainé par la rivière Abiergue, affluent du Mfoundi, et par quelques ruisseaux. Deux quartiers contiguës, composante de la zone "Ibadan" de Yaoundé, recouvrent ce fond marécageux (figure 74). Il s'agit de la Briqueterie (le plus ancien des quartiers précaires de Yaoundé) et de Mokolo qui s'étendent sur environ 120 ha de terrain. Ces quartiers, crées par des populations cantonnées ici suite à la loi hygiénique de 1923, ce sont développés au fil du temps, dans l'indifférence totale de l'administration. En effet, c'est suite à cette loi que « toutes les cases indigènes ou paillotes habitées par les noirs ont été transférées hors du périmètre urbain » (Franqueville, 1987). La ville Ongola était tout simplement le domaine des Européens. Aujourd'hui, ce qui frappe dans ces quartiers habités par des ethnies allochtones (nordistes, originaires des régions de l'Adamaoua, du nord et de l'extrême nord, des Bamouns, des Bamilékés, etc.), et des étrangers (Nigérians, Nigériens, Sénégalais, etc.), c'est le désordre dans l'implantation du bâti, l'indigence de l'habitat, et la quasi absence d'espace libre entre les cases. Sur le terrain marécageux, où un traitement approprié de la question foncière n'a pas précédé le cantonnement de la population opéré en 1923, Youana (1983) dénombre, pour la Briqueterie et pour Mokolo, respectivement 8 et 4 terrains avec titres fonciers pour 7000 chefs de ménage environ. Aujourd'hui, la question de la situation foncière des occupants ne peut être résolue que par les pouvoirs publics de qui relèvent tous les terrains composant le domaine national[244].

[244] On distingue dans le domaine national :

- Les terrains occupés et exploités sujets à des propriétés et droits coutumiers (les conditions d'immatriculation pour les occupants ou exploitants sont fixées par les ordonnances de 1974).
- Les terrains non occupés et non exploités qui peuvent être incorporés d'office au domaine privé de l'État ou concédés.

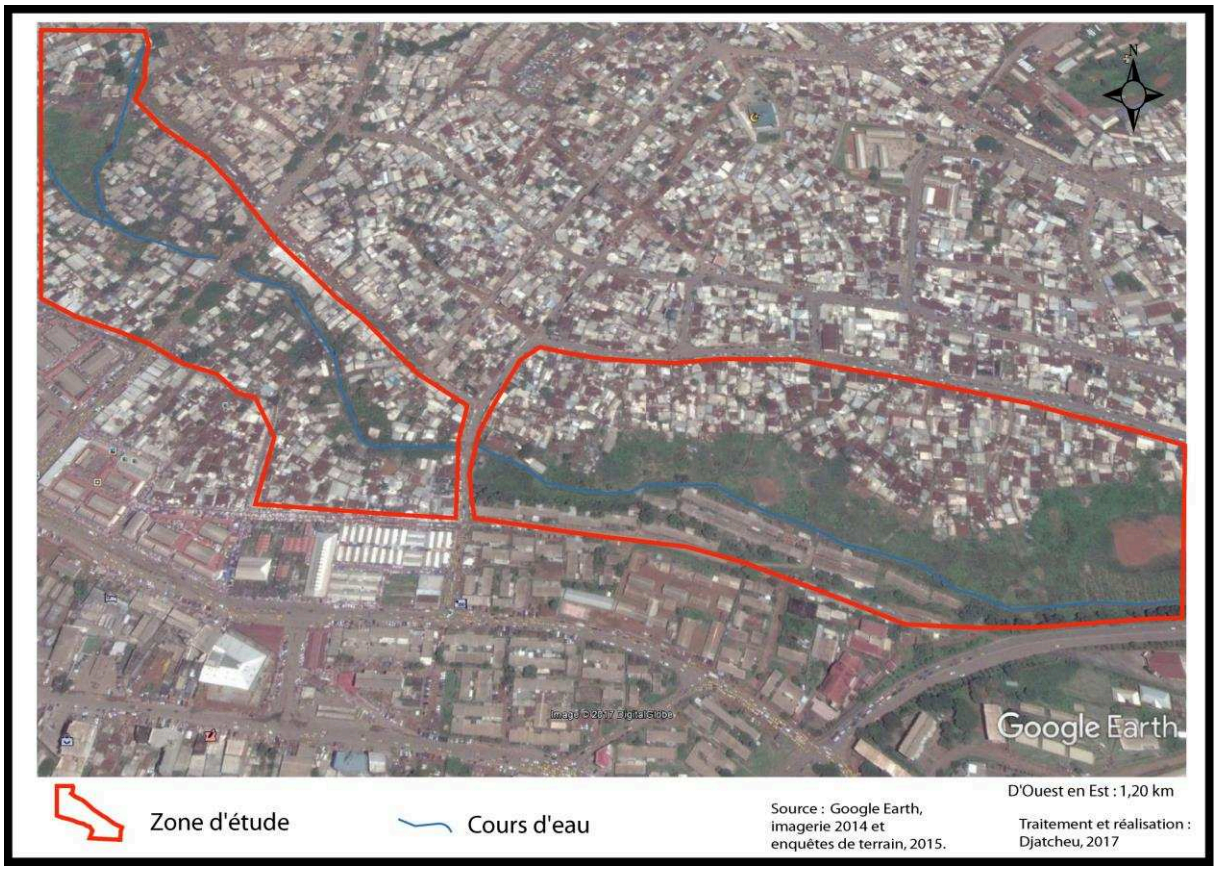


Figure 74 : Zone enquêtée de Briqueterie-Mokolo

Sur la figure 74, nous apercevons deux secteurs représentant notre zone d'étude. Le premier situé à l'ouest, est marqué par une occupation quasi-totale du bas-fond, et même du lit du cours au centre du quartier. Cette situation a été à l'origine des opérations de déguerpissement dans ce secteur en juillet 2015. Par contre, le caractère très marécageux du bas-fond dans le deuxième secteur éloigne légèrement les habitations du cours d'eau. Les déguerpissements opérés dans la même période que le premier secteur n'ont pas épargné les maisons qui sont très proches de la zone verte.

Quartier précaire de la ville de Yaoundé, la Briqueterie est en majorité musulmane, mais il y a aussi beaucoup de catholiques, et membres de l'Église Évangélique du Cameroun (EEC). La briqueterie est sous la juridiction de la mairie de Yaoundé II. Ce quartier est doté d'un CAD qui gère tous les projets de développement. Tous les mercredis, les membres du CAD du quartier Briqueterie assurent un nettoyage du quartier[245]. Munis de pelles, de râteaux, de bottes et de cache-nez, ces jeunes, réunis s'attellent à rendre salubre leur environnement (photo 82).

> « *L'objectif de l'association est de servir de relais entre la population et les* autorités administratives, notamment la commune. Nous recensons les

[245] La journée du mercredi a été arrêté comme journée de propreté dans toute la commune, initiative de la mairie à l'origine de la fermeture du marché Mokolo le même jour de la semaine par la Communauté Urbaine de Yaoundé.

problèmes du quartier, nous les classons par priorité et les soumettons à la *mairie et à d'autres partena*ires financiers qui nous aident à trouver des solutions », explique Laure Rikong la présidente du CAD du quartier[246].

Photo 82 (a&b) : Vue de quelques travaux d'enlèvement des ordures ménagères au quartier Briqueterie par le CAD
© I Cameroon, avril 2013

Jusque-là, le quartier Briqueterie était connu comme l'un des plus grands quartiers à habitat précaire de Yaoundé, avec un taux très élevé d'insalubrité. C'est pour casser cette image négative que le CAD a pris les choses en "main" en initiant des actions d'hygiène et de salubrité. Les activités des 27 membres du CAD sont assez variées : les causeries éducatives avec la population, la participation aux grandes campagnes nationales comme celles de distributions gratuites des moustiquaires, la sensibilisation sur le lavage des mains à l'eau potable et au savon, l'entretien des puits, le traitement des points d'eau (photo 83), etc. « Après plusieurs campagnes de sensibilisation des populations sur le paludisme et des distributions des moustiquaires imprégnées[247] *à longue durée d'action, il y a eu une baisse* significative des cas de paludisme », indique le rapport d'activités 2012 du CAD.

[246] Laure Rikong est en fait la présidente du CAD du quartier Briqueterie A et ANABA André est le président du CAD du quartier Briqueterie B.
[247] Cette distribution résulta de l'opération MILDA (Moustiquaire Imprégnée à Longue Durée d'Action) initiée par le gouvernement en 2011.

Photo 83 : Vue d'une campagne de sensibilisation porte-à-porte par le CAD de la Briqueterie
© I Cameroon, avril 2013

Malgré tous ces efforts du CAD, nous avons constaté durant nos enquêtes que les populations peinent à suivre les conseils prodigués. En guise d'exemple, nous avons fait la rencontre de l'Actrice n°47, mariée et mère de quatre enfants qui dit avoir régulièrement des cas de diarrhée chronique dans sa famille. Elle apprécie certes l'action des membres du CAD mais malheureusement, elle n'y prend pas part, car dit-elle :

> « *Je dois m'occuper de mes enfants, mon mari n'ayant pas régulièrement de l'argent. Cette "réunion" travaille parfois toute la journée, et il faut même* avoir la force pour travailler avec "eux" (les membres). Si je fais un effort de travailler tous les mercredis, mes enfants feront comment en soirée ? Vous comprenez pourquoi je dois me battre. »

Pour accéder au domicile de l'Actrice n°47, on longe un couloir à côté duquel s'écoulent des eaux usées. Ces eaux sont un mélange de déchets ménagers qui dégagent une odeur extrêmement nauséabonde. Sa maison, comme celle de la plupart des habitations du quartier n'est pas pourvue d'eau potable. Elle doit s'approvisionner dans un puits d'eau creusé derrière la maison, près d'un trou qui sert de latrines. Or, le CAD du quartier avait construit cinq bornes fontaines publiques dans le quartier. Deux ont été construites en 2008 et les trois autres en 2010. Trois toilettes publiques et une douche y ont également été construites. Mais cela semble insuffisant au vu de la situation de l'Actrice n°47, semblable à bien d'autres habitants de ce quartier. En effet, ce quartier est assez vaste, et ces investissements peuvent être considérés comme insuffisants. Mais, nonobstant cela, l'Actrice n°48 nous affirme que la raison est plus économique :

> « *L'eau de la borne fontaine n'est pas gratuite, je dois payer. Je vends d'abord combien par jour pour payer de l'eau* ? Les toilettes aussi ne sont pas gratuites. La vie est dure et très dure pour que *je dépense pour l'eau. Si je paye l'eau, comment ma famille va se nourrir* ? Je préfère payer la *nourriture et puiser de l'eau au puits.* »

Pour ces projets de développement, la population a contribué financièrement à hauteur de 20 % du montant global du projet, la commune et ses partenaires financiers[248], 80 %. Grâce au dynamisme de ce CAD, le quartier a également pu bénéficier de distributions gratuites de moustiquaires ainsi que de nombreuses campagnes d'assainissement et de sensibilisation pour éviter le choléra. Le taux de prévalence des maladies d'origine hydrique est passé de 95 % en mai 2010 à 60 % en février 2012, d'après le rapport d'activités du comité de santé du quartier, chiffres difficilement vérifiables.

5.2.3 LES LIMITES DES ASSOCIATIONS DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE

D'après nos entretiens, plusieurs faiblesses caractérisent les associations des quartiers à habitat précaire étudiés de la ville de Yaoundé, on soulignera entre autres :

- Un déficit d'information, qui est quasi général. Il se traduit notamment par la méconnaissance ou la mauvaise interprétation de la législation concernant les activités autorisées, l'ignorance pour certaines, des opportunités de collaboration avec les ONG, les services de l'État ou de l'administration locale, les bailleurs de fonds, etc.
- La question du statut juridique des associations locales est un puissant frein à leur efficacité. Plusieurs ne sont pas légalisées et même quand elles le sont, certains aspects de leurs règlements intérieurs ne sont pas clairs. Par exemple, les problèmes du bénévolat, du volontariat, des activités à but non lucratif, etc. La rémunération des efforts des militants de base n'est généralement pas prise en considération, ni par les populations bénéficiaires des services des associations, ni par l'État. La plupart du temps, cette question n'est pas abordée avec franchise, du fait de sa complexité.
- L'absence ou l'insuffisance de capacité de mobilisation financière. La faiblesse des ressources financières rend les associations vulnérables, dépendantes. L'accès à des ressources financières est souvent une préoccupation si forte qu'elle pousse les associations à dévier de leurs objectifs premiers : elles s'adaptent aux pressions des partis politiques et à d'autres regroupements d'intérêts contraires à l'intérêt général. Les Maires, étant issus des partis politiques, font parfois des promesses fallacieuses aux associations pour obtenir les votes de leurs membres.

[248] Ces partenaires sont entre autres l'ONG Eau et Assainissement pour l'Afrique (EAA), l'ONG Canadienne CAWST, la Mairie de Colombes en France, le SIAAP en France, la Commune de Franckental en Allemagne.

- Le manque d'autonomie et les risques de récupération. Il arrive que les Mairies, sous le prétexte de promouvoir de bonnes conditions de concertation entre les représentants des jeunes et les collectivités locales, poussent les organisations de jeunes à s'organiser pour former une grande structure, interlocutrice censée les représenter auprès des institutions. Cette incitation des municipalités à une mise en réseau des associations peut aussi cacher de leur part une volonté d'hégémonie politique.

- En dehors de leurs contraintes internes, les associations souffrent de l'absence ou du dysfonctionnement des dispositifs de concertation au sein de la ville. Leur opérationnalité exige un suivi régulier ainsi qu'un respect des règles du jeu par tous les acteurs en présence. Les échanges doivent aider à délimiter, de façon concertée, les rôles et les responsabilités de tous les protagonistes du développement local.

Malgré ces différentes insuffisances relevées, il y a pas mal de motifs de réjouissances de la part des populations bénéficiaires. Ces dernières œuvrent aussi de façon personnelle à l'amélioration de leur cadre de vie, ce que Djeuda H. B. (2001) qualifie de logique du bas vers le haut.

5.3 APPORT INDIVIDUEL DES POPULATIONS CONCERNÉES DANS LA LUTTE POUR LA SALUBRITÉ URBAINE ET LA STABILISATION DES MILIEUX OCCUPÉS

En dehors des ONG et des associations, quelques-uns des ménages de façon individuelle s'activent parfois à lutter contre l'insalubrité, notamment à travers la pose des poubelles dans la cour, puis dans la rue le jour du passage des éboueurs HYSACAM, facilitant ainsi le travail à ces derniers. Par ailleurs, d'autres ménages aménagent leurs sites, dans l'optique de stabiliser les milieux occupés et faire ainsi face aux dangers éventuels.

5.3.1 APPORT VOLONTAIRE DES DÉCHETS PAR LES POPULATIONS : UNE ACTION POUR CONTRIBUER À LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ URBAINE

Le contrat d'hygiène et de salubrité CUY-HYSACAM ne prend pas en compte la phase de pré-collecte. Cette tâche devrait être exécutée par les habitants. Selon l'arrêté n°195/CUY/06, chaque ménage doit disposer d'un seau poubelle en bon état de 15 litres minimum pour la collecte à domicile des déchets produits. Le respect des normes d'une poubelle ne semble pas être la préoccupation de la plupart des ménages. Le plus important pour un ménage, surtout dans les quartiers à habitat précaire, est d'avoir un contenant quelle que soit sa nature. La différenciation de la qualité des poubelles montre déjà un démarquage

entre les classes sociales. Tandis que certains ménages aisés ou à revenus moyens utilisent des seaux avec couvercles et bien entretenus, les ménages pauvres se focalisent sur les objets de la récupération (vieux ustensiles de cuisine, sacs, etc.) se confondant avec leur contenu. Le tri des déchets n'étant pas courant dans tous les quartiers à habitat précaire étudiés fait qu'on est encore au stade du stockage initial. Néanmoins, certains ménages font un tri intéressé pour extraire les objets réutilisables ou commercialisables[249].

La pose des poubelles dans la cour, puis dans la rue le jour du passage des éboueurs HYSACAM facilite non seulement le travail de ces derniers, mais aussi celui des pré-collecteurs. Les poubelles conservées dans les vérandas sont relativement en bon état. La conservation au niveau des vérandas est liée aux multiples pertes des poubelles occasionnées par certaines personnes de passage ou de récupérateurs de déchets, qui acceptent mal qu'un récipient neuf ou bien propre soit utilisé comme poubelle. Les récipients en bon état pris au détriment de leur propriétaire sont utilisés à d'autres fins par les détrousseurs. La fréquence de vidange des poubelles est d'une part liée à la quantité de production des déchets et d'autre part à l'accès aux décharges et aux bacs et camions de collecte. Dans les quartiers centraux et péricentraux étudiés, les poubelles sont régulièrement vidées, car quelques pistes permettent aux habitants de joindre les voies secondaires où sont souvent entreposés des bacs à ordure. Par contre, dans les quartiers périphériques, les grandes voies de desserte sont presque inexistantes et le seul accès reste les voies principales qui traversent les quartiers. Le taux de collecte des ordures ménagères y est donc faible en raison de l'enclavement de ces quartiers, et plusieurs chefs de ménage vident leurs poubelles dans des champs ou tout simplement n'importe où[250]. La participation à cette tâche incombe à toutes les tranches d'âge dans le ménage. Mais d'après nos enquêtes, les enfants sont les plus sollicités.

5.3.2 LES TECHNİQUES DE FORTUNE USİTÉES PAR LES POPULATİONS POUR MAÎTRİSER LES MİLİEUX OCCUPÉS

Dans la ville de Yaoundé, les dangers liés aux contraintes physiques des milieux occupés par les populations diffèrent selon que l'on est situé dans un bas-fond ou sur un versant de colline escarpé. En fonction du type de milieu occupé, les populations adoptent des techniques particulières.

[249] C'est le cas des ménages qui trient les déchets plastiques et les vendent à l'ONG CİPRE (Centre İnternational pour la Promotion de la Création). Le prix au kilogramme pour les vieilles chaussures est fixé à 100 FCFA. Pour le reste des objets, leur valeur marchande est de 50 FCFA/kg. Les principaux demandeurs des produits du CİPRE sont la SOFAMAC située à Soa (environ 10 km de Yaoundé), le GİC PİC à Douala et la Société de Tuyauterie du Cameroun à Bafoussam, toutes étant des sociétés qui transforment les matières plastiques.
[250] Voir Chapitre 3, au point 3.3.1.1 portant sur la gestion des ordures ménagères dans les quartiers étudiés.

5.3.2.1 Les travaux d'aménagement effectués dans les fonds de vallées marécageuses

Comme nous l'avons dit dans le chapitre un de cette étude, les bas-fonds de la ville de Yaoundé correspondent à des zones hydromorphes et marécageuses. Leur urbanisation nécessite des aménagements particulièrement coûteux : remblais, construction des murs de protection des berges, etc. Les bas-fonds marécageux de la ville de Yaoundé ont généralement des pentes inférieures à 5 %, et leur morphologie est telle que les eaux ne peuvent plus creuser en profondeur[251]. Les quartiers étudiés et situés dans ces zones sont Mvog-Ada, Briqueterie-Mokolo, Mfandena, Nlongkak, Elig-Edzoa et Tongolo ; mais aussi de Ngoa-Ekéllé, Etoa-Meki et de Melen qui se prolongent également vers les bas-fonds[252]. Plusieurs ménages y implantent leurs constructions le plus souvent au bord des ruisseaux et des rivières. Leurs habitations sont toujours les plus touchées par les inondations qui affectent ces lieux pendant la grande saison des pluies. Pour pallier ces situations difficiles, certains chefs de ménages directement exposés prennent des dispositions en saison sèche. Pour ce faire, ils optent généralement pour l'un des deux types d'aménagement suivant :

- Le premier consiste à relever d'une hauteur d'au moins un mètre les berges des ruisseaux ou des rivières, dans l'espoir d'empêcher le débordement des eaux. Cet aménagement des berges se fait soit à l'aide de vieux pneus de récupération rangés les uns sur les autres, et remplis de terre, soit à l'aide de sacs en fibres synthétiques remplis de terre et empilés les uns sur les autres (photos 84 et 85). Ceci ne nécessite presque pas de moyens financiers, mais plutôt de la force de travail pour ramasser les vieux pneus, collecter les sacs en fibres synthétiques, chercher la terre et la transporter, et façonner les murets. Cette technique qui vise d'une part à endiguer les cours d'eau et d'autre part à réduire l'ampleur des inondations et à protéger les parcelles habitées pendant les saisons pluvieuses, est en fait peu efficace. Nous en avons vu l'illustration dans les fonds de vallées marécageuses d'Elig-Edzoa, Melen, etc. En effet, le témoignage de l'Acteur n°49, Menuisier, habitant le quartier Elig-Edzoa, nous a semblé assez pertinent. Il affirme ceci :

> « *Pour éviter les inondations, en dehors de verser la terre à l'intérieur de la* maison pour surmonter le niveau du sol, on met de la terre dans des sacs et on les dépose les uns sur les autres, au bord des rigoles. Cela permet à *l'eau de mieux circuler et de ne pas déborder, même si lorsque les pluies* sont fortes, elle déborde et entre dans la maison. On se bat en espérant que la pluie ne soit jamais forte. On va faire comment ? Parfois on surmonte

[251] La concentration des eaux des pluies est beaucoup plus intense aux mois de septembre et octobre (voir Chapitre 3, au point 3.2.3, portant sur les dangers de l'habitat précaire à Yaoundé, en l'occurrence les inondations).
[252] Voir Chapitre 1, au point 1.1.3, portant sur les quartiers situés dans les bas-fonds.

*davantage les sacs, mais les voisins se plaignent souvent, car l'eau envahi*t totalement leur côté, et là on est obligé de diminuer la quantité des sacs ».

Ceci s'explique par le fait que les aménagements réalisés, le plus souvent sur une seule berge, ne protègent que quelques parcelles habitées et accentuent les phénomènes d'inondation plus loin, là où aucune action préventive n'a été tentée.

Photo 84 : Vue des sacs remplis de terre relevant d'une hauteur les berges d'une rigole à Melen
© Djatcheu, juillet 2015

Photo 85 : Vue des sacs remplis de terre relevant d'une hauteur les berges d'une rigole à Mfandena
© Djatcheu, août 2015

Par ailleurs certains habitants des quartiers à habitat précaire étudiés font des remblais autour des habitations parfois éloignées des rivières (photos 86 et 87). Certains remontent le seuil de leurs logements en stockant des sacs de sable et des grandes quantités de terre devant les portes d'entrée des maisons pour maintenir les eaux hors de leurs habitations en saison des pluies (photo 87). Dans certains endroits particulièrement touchés par la remontée des nappes, les populations surélèvent les maisons en rehaussant les murs et le sol par des rangées de briques de terre. On peut voir ainsi dans certains quartiers comme à Tongolo et à Elig-Edzoa, des maisons actuellement habitées, construites sur les murs de la construction initiale désormais enfouie sous les couches de remblais. Si ces expédients peuvent permettre à certains de se maintenir dans un quartier insalubre, les solutions individuelles ne peuvent suffire à résoudre le problème des inondations. Pour faciliter l'accès à leurs habitations

pendant la montée des eaux, les populations construisent des "nouvelles routes d'accès" avec des planches de bois, comme une sorte de "pont aérien" (photos 88).

Photo 86 : Vue d'une maison dont les contours ont été remblayés plusieurs fois à Tongolo
© Djatcheu, juillet 2015

Photo 87 : Vue des maisons dont les entrées ont été remblayés plusieurs fois à Elig-Edzoa
© Djatcheu, septembre 2017

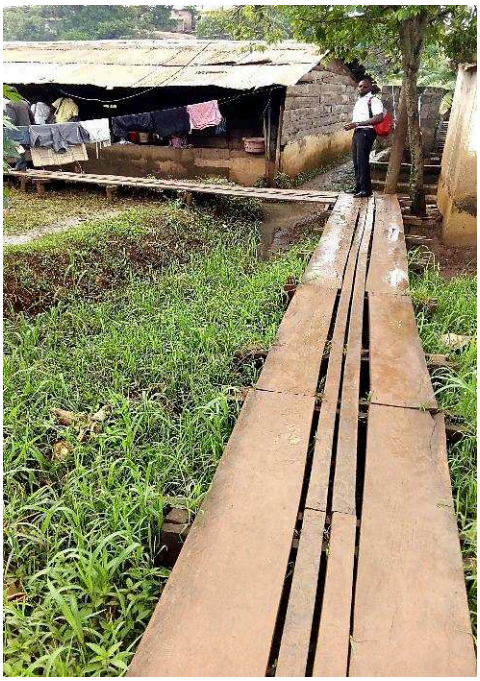


Photo 88 (a&b) : Vue du pont d'accès aux maisons d'habitation construit en planches de bois à Elig-Edzoa
© Djatcheu, octobre 2016

- Le second type d'action consiste à utiliser des parpaings de ciment pour renforcer, sur tout le pourtour, les assises des habitations (photos 89 et 90). Cette technique palliative, onéreuse pour les ménages (elle nécessite du sable, du ciment, des parpaings, et un tâcheron pour effectuer le travail), permet au moins de retenir les boues et les déchets de toute sorte pendant les épisodes d'inondation. L'esprit communautaire doit être manifesté, à telle enseigne que chaque chef de ménage qui essaie de sécuriser sa parcelle ne crée pas de danger chez son voisin.

D'autres aménagements peuvent être faits, notamment pour des ménages ayant plus de moyens. Ils consistent à endiguer les ruisseaux et les rivières par des murs de béton armé, ou tout simplement par des murs de parpaings plus ou moins étanches. Ces divers travaux protègent le plus grand nombre de citadins de ces secteurs de bas-fonds contre les risques d'inondation.

Photo 89 : Vue des assises d'une maison précédemment construite en planches de bois renforcées par des parpaings de ciment à Elig-Edzoa

Photo 90 : Vue du "durcissement" des murs d'une maison par des parpaings de ciment à Elig-Edzoa

© Djatcheu, octobre 2016

5.3.2.2 Les travaux d'aménagement effectués sur les versants escarpés

Comme nous l'avons vu dans le chapitre un de cette thèse, parmi les quartiers étudiés, plusieurs sont installés sur des pentes. Ce sont : Ngoa-Ekélé, Messa-Carrière, Oyom-Abang, Eba, Melen et Etoa-Meki. Les zones de forte pente posent le problème de l'instabilité des terrains. Constituées de sols ferralitiques, elles sont généralement l'objet d'une érosion de

grande ampleur, notamment lors de fortes pluies. Cette érosion se transforme souvent en de véritables glissements de terrain. Ces mouvements se trouvent aggravés par l'action humaine qui, décapant le couvert végétal, accroît le ruissellement diffus.

Les petits aménagements de protection réalisés par les citadins sur les sites de versants sont pour la plupart des réalisations médiocres, même si on peut avoir des réalisations assez ingénieuses dans certains endroits, qui protègent le site ou qui facilitent l'accès aux habitations.

* Les petits aménagements de protection du site

Les petits aménagements de protection du site sont ici de deux types :

Le premier type d'aménagement permet d'éviter les mouvements de masse des terrains. Pour ce faire, le palliatif technique le plus utilisé est l'édification artisanale d'un mur ou des poteaux de soutènement. Pour la constitution de ceux-ci, plusieurs matériaux sont utilisés comme des pierres, du sable, des fers à béton, et du ciment pour les plus fortunés (photo 91). Pour les moins fortunés, les matériaux utilisés sont des sacs remplis de terre et empilés les uns sur les autres en contrebas ou en amont des secteurs menacés (photos 92 et 93). Dans les deux cas, les réalisations sont généralement peu efficaces, mais elles visent malgré tout, à assurer un minimum de sécurité zones d'habitation. En effet, nous avons recueilli le témoignage de l'Acteur n°50, vendeur à la sauvette, habitant le quartier Etoa-Meki, qui affirme ceci :

> « Lorsque je suis arrivé dans ce quartier, ce mur était devant cette maison *que j'ai louée*. Régulièrement, la terre quittait ce mur et tombait devant la *maison. En plus de cela, le mur menaçait de céder et d'ensevelir la maison. J'en ai parlé à mon bailleur, et il a fait poser des sa*cs empilés de terre que *vous voyez là. Il m'a dit que ces sacs allaient maintenir la terre pour qu'elle ne cède pas. Au départ je n'y croyais pas mais au fil du temps, le mur ne cédait pas. Je crois aujourd'hui que c'est une solution peut être pas* totalem*ent bonne mais bon … ça tient quand même ».*

Photo 91 (a&b) : Vue d'une maison d'habitation maintenue en suspension par des poteaux construits en béton armé à Etoa-Meki
© Djatcheu, octobre 2016

Photo 92 : Vue des sacs remplis de terre et empilés les uns sur les autres en amont des habitations à Etoa-Meki
© Djatcheu, 2012

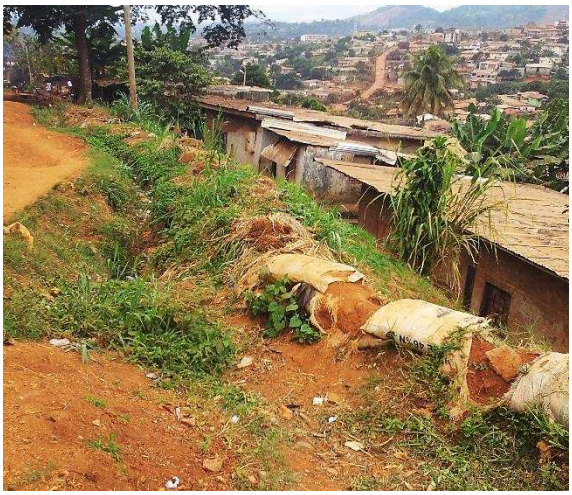


Photo 93 : Vue des sacs remplis de terre et empilés les uns sur les autres en amont des habitations à Oyom-Abang
© Djatcheu, août 2015

Une observation attentive de la photo 92 nous fait constater que le propriétaire de la maison située en contrebas du mur en terre (résultant du déblaiement avant l'édification de ladite maison) a non seulement posé des sacs remplis de terre dans le souci de maintenir le mur, mais a également planté des arbres dont les racines sont censées jouer le même rôle. Ainsi, il pense être à l'abri d'un ensevelissement de sa maison par le mur en terre.

Le second type d'aménagement vise à maîtriser les eaux de ruissellement (pluviales et résiduaires) et même les torrents qui dévalent parfois les versants habités. Pour ce faire, certains ménages canalisent les eaux dans les rigoles sommairement creusées (et parfois cimentées), laissant la suite du travail au voisin, et ainsi de suite. Selon l'expérience vécue dans certains secteurs des quartiers étudiés, c'est la loi du chacun pour soi et Dieu pour tous,

car les citadins font prévaloir une logique qui veut que chaque famille se « débrouille » par ses propres moyens. C'est le cas de l'Acteur n°51, habitant du quartier Etoa-Meki qui dit ceci :

> « Je suis arrivé dans ce quartier bien avant mes voisins. À leur arrivée, *j'effectuais déjà ce travail, mais malheureusement ils n'ont pas voulu suivre* mon exemple. Je ne peux donc pas canaliser les eaux à mon niveau et *canaliser encore à leur niveau. Ils doivent faire comme moi. C'est vrai que les eaux qui arrivent n'étant pas canalisées, il est difficile de le faire à mon* niveau, mais je me bats comme *je peux. J'ai eu à leur poser le problème, mais ils n'ont pas réagi. Je ne peux donc pas leur forcer la main. Chacun fait comme il veut, mais sans gêner l'autre.* »

Globalement, ces « canalisations de fortune » véhiculent tant bien que mal jusqu'aux ruisseaux et rivières toutes les eaux collectées. Mais celles-ci creusent sur les versants des collines habitées des ravins observables dans plusieurs quartiers étudiés.

* *Les petits aménagements facilitant l'accès aux maisons d'habitation*

Sur les versants habités, les voies utilisées pour accéder aux maisons d'habitation sont pour le plus souvent des ruelles très glissantes et bosselées en saison pluvieuse. Suivant la vigueur de la pente et la configuration de la zone, et pour éviter la détérioration des ruelles d'accès et surtout les glissades, certains citadins construisent en commun de longs escaliers en utilisant des pierres, du sable, du ciment, et parfois même tous simplement de la terre, des roues de voitures et des planches. Des exemples ont été observés dans plusieurs quartiers étudiés et situés sur les versants de collines escarpées[253]. Il s'agit dans ce cas d'espèce d'une opération d'aménagement qui a nécessité la participation et la contribution matérielle et financière de tous les ménages riverains. Même si cette réalisation reste précaire, il faut tout de même dire que c'est un exemple qu'on devrait encourager, car c'est une œuvre financée, réalisée et entretenue par les populations elles-mêmes. L'esprit communautaire ici est assez appréciable. Cette expérience peut être menée dans tous les quartiers situés sur des versants, en attendant des opérations plus modernes et définitives.

[253] Voir les photos 21, 22, 23 et 24 du Chapitre 3, au point 3.1.1, portant sur les contraintes d'accessibilité.

CONCLUSİON

Au terme de ce chapitre, nous dirons que la gestion urbaine fait intervenir, en dehors de l'État, une multitude d'acteurs, dont les ONG, les associations de développement des quartiers (CAD, OCB), sans oublier les populations concernées elles-mêmes. À Yaoundé, les réalisations des ONG ERA-Cameroun et ASSEJA nous ont marqué. En effet, si 45 000 personnes accèdent à l'eau potable dans certains quartiers de la ville de Yaoundé (Elig Effa, Melen et Messa Mezala) c'est le fruit des œuvres de deux organisations non gouvernementales : ISF de Catalogne (Espagne) et ERA-Cameroun. L'ONG ASSEJA, quant à elle, entreprend plusieurs actions diversement orientées : l'accessibilité, l'accès aux infrastructures de base, l'assainissement, l'adduction en eau, l'organisation des séminaires de formation et structuration des communautés.

Les Comités d'Animation au Développement (CAD) généralement mis sur pied par les communes urbaines d'arrondissement, ont aussi retenu notre attention. Il s'agit du CAD de Melen IV qui a à son actif plusieurs réalisations avec l'appui d'ERA-Cameroun ; et le CAD du quartier Briqueterie mis sur pied par la commune d'arrondissement de Yaoundé 2 qui a des activités principalement basées sur les causeries éducatives avec la population, l'entretien des puits, le traitement des points d'eau, et surtout la collecte des ordures et le curage des caniveaux au sein du quartier Briqueterie. En dehors des ONG et des associations, quelques-uns des ménages de façon individuelle s'activent à aménager leurs sites, dans l'optique de stabiliser les milieux occupés et faire ainsi face aux dangers éventuels.

Le dispositif mis en place par les ONG et les populations présentent en général de nombreuses limites, et fonctionnent difficilement en terme d'efficacité par rapport aux projets implémentés par l'État à travers les programmes PDUE et PPAB, projets qui ont plus de financements mais qui ont, eux aussi montré qu'ils ne pouvaient tout résoudre, loin de là. On assiste ainsi à une dynamique d'en bas (les ONG et les CAD) qui, face à l'immobilisme ou aux insuffisances de l'État, fait bouger les choses, sans arriver à aménager tout un quartier, et une dynamique d'en haut (l'État via des programmes d'amélioration des quartiers) qui n'a pas suffisamment de moyens pour aménager toute la ville.

Les résultats de ce chapitre ont permis de confirmer la **cinquième hypothèse spécifique** de l'étude qui stipule que les ONG et associations des quartiers contribuent à l'assainissement de certains quartiers à habitat précaire. Mais que ces dynamiques participatives, partant du bas, ne peuvent à elles seules tout résoudre

CHAPİTRE 6

PROPOSİTİONS D'İNTERVENTİON DANS LES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE LA VİLLE DE YAOUNDÉ

Les politiques urbaines n'ont d'autres buts que le développement de la ville, et la problématique la plus cruciale face à l'afflux de population en ville reste la question du logement. La finalité d'une opération d'aménagement urbain sera, le plus souvent, d'apporter des solutions à cette question. Or, jusqu'à présent, ces solutions n'ont pas été efficaces au Cameroun. En effet, de 1960 à nos jours, la production des lots sociaux par la MAETUR et des logements sociaux par la SIC a été insuffisante[254]. Ainsi, l'habitat produit par les particuliers (y compris l'habitat précaire) représente 97 % du parc immobilier urbain de la ville de Yaoundé, contre 3 % pour le parc public (Mabou, 2013). Bien plus, les réalisations de la SIC, de la MAETUR et du CFC ont bénéficié pour 79 % de leurs réalisations aux couches sociales aisées et moyennes (Mabou, Idem) qui ne sont qu'une minorité dans la masse de population que constitue la ville de Yaoundé. D'une manière générale, les couches sociales vulnérables, populations cibles et principales destinataires de ces réalisations publiques ont été lésées. Ceci explique en partie le développement anarchique rapide de 70 % de l'agglomération de Yaoundé[255]. La lutte contre les installations anarchiques à travers les déguerpissements successifs ne résout vraisemblablement pas le problème, car la destruction massive de l'habitat précaire entraine des transferts des populations visées vers de lointains quartiers marginalisés où leur situation n'est pas des plus enviables. Dans l'esprit des aménageurs, l'exclusion doit donc faire place à l'intégration, dans un contexte beaucoup plus tourné vers une gestion économe en moyens que vers une planification urbaine dévoreuse de budget.

Dans le présent chapitre, nous présenterons les raisons d'une intervention dans les quartiers à habitat précaire, ses avantages et ses inconvénients, les stratégies d'aménagement à partir des programmes gouvernementaux existants, et qui pourraient être appliqués aussi bien dans la poursuite de l'amélioration de l'espace public que celui du logement.

[254] Voir Chapitre 4 au point 4.1 portant sur les politiques d'habitat.
MAETUR : Mission d'Aménagement des Terrains Urbains et Ruraux.
SIC : Société Immobilière du Cameroun.
[255] Selon nos propres estimations. Voir l'introduction générale.

6.1 POURQUOİ İNTERVENİR DANS LES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ ?

À cette question, on serait tenté de répondre « parce que les conditions de vie y sont pires ». Certes, mais dans les villes, la liste des urgences est telle que s'attaquer en priorité à ces quartiers irréguliers n'est pas évident. On ne peut négliger le fait qu'améliorer un quartier irrégulier revient de fait à l'accepter. En d'autres termes, un projet de restructuration risque d'inciter les nouveaux arrivants à suivre un chemin identique : occupation illégale - constitution d'un quartier - intervention publique - régularisation.

Ceci est d'autant plus complexe que beaucoup n'ont pas intérêt à voir ces quartiers se transformer. L'économie informelle ou clandestine ne prospère dans ces quartiers que du fait de leur marginalisation (reventes, réparation, récupération, trafics en tous genres). Pour les autorités locales, l'enjeu a longtemps été d'assurer un contrôle de ces quartiers pour éviter de trop fortes tensions sociales et des revendications trop violentes. Enfin, certains propriétaires fonciers qui louent à des prix élevés des logements peuvent se satisfaire parfaitement du système actuel. La mise en œuvre d'un projet de restructuration peut donc être perçue par certains acteurs influents comme un élément perturbateur.

Toutefois, malgré la diversité des situations et les éléments potentiels de blocage, la nécessité d'intervenir est partagée aujourd'hui par la plupart des acteurs (populations qui y résident, gouvernement, collectivités locales, organismes d'aide au développement, etc.). Ces quartiers sont porteurs de risques divers pour la communauté, qu'elle soit locale, nationale ou internationale. Pour la communauté internationale, ces quartiers concentrent en effet une part croissante de la pauvreté mondiale et la réduction de cette dernière, affirmée comme un des objectifs du millénaire[256], passe donc nécessairement par une action forte dans ces quartiers. Pour les gouvernements, ces quartiers représentent des risques en termes sociaux, sanitaires, sécuritaires et, in fine, politiques. Pour les collectivités locales, et notamment pour les élus, de plus en plus nombreux dans un contexte général de décentralisation, ces quartiers sont des freins au développement global des villes. Ils posent des questions complexes en matière de desserte par les réseaux, de fiscalité, de statut foncier, de transport, mais aussi d'image de la ville. Quant à la population de ces quartiers, l'intérêt de voir leur situation s'améliorer semble

[256] Objectif de Développement du Millénaire de 2000, cible n°11 : « Réduire de 100 millions le nombre de personnes vivant dans des taudis ». Cette cible devrait être réalisée en 2015 via les indicateurs de suivi et de progrès suivants : « *proportion de la population urbaine ayant accès à un meilleur système d'assainissement* et *proportion de ménages ayant accès à la sécurité d'occupation des logements (en tant que propriétaires ou* locataires) ». En 2010, 5 ans avant l'échéance, l'ONU, par la voix de son secrétaire général Ban Ki-moon, reconnait que les avancées sont insuffisantes, avec un bilan mitigé, en présence de plus de 140 chefs d'État et de gouvernement qui s'étaient retrouvés à New York, le 22 septembre 2010. La situation en 2015 n'a pas changé.

évident. L'accès aux services publics, à l'emploi, à l'éducation, à la santé constitue autant de droits fondamentaux qu'elle revendique.

La nécessité d'une intervention de nature publique fait également consensus. Ces quartiers ne peuvent en effet par eux-mêmes se développer sans appui extérieur. Au contraire, le risque est grand de les voir se dégrader encore plus et entraîner avec eux l'ensemble de la ville. Le secteur privé n'a initialement pas d'intérêt à intervenir et sa mobilisation n'intervient en général que lorsqu'un premier seuil a été franchi en termes de développement. Dès lors, seul un financement public peut enclencher une dynamique de restructuration. La politique en matière d'habitat est d'une grande importance si l'on veut que la famille remplisse efficacement son rôle dans l'équilibre social. Tous les pays sont ainsi préoccupés par la question du logement même si le problème se pose à des degrés divers et selon le niveau de développement. Si le problème de l'habitat se pose à l'échelle mondiale, il est ressenti avec plus d'acuité dans les pays sous-développés, où des millions de ménages vivent encore dans des logements caractérisés par une précarité déconcertante et parfois inhumaine.

Au moment de proposer une stratégie d'intervention pour les quartiers à habitat précaire, il est indispensable de souligner que l'habitat précaire a été et est encore de nos jours une solution de logement. En général, l'habitat précaire au niveau national a été une solution de logement qui provient du peuple. Si cela n'avait pas été le cas, la demande de logements au Cameroun serait bien supérieure à l'actuelle. Ainsi, l'habitat précaire est une réalité inévitable et indéniable. Les États sont aujourd'hui appelés à accepter cette réalité et à trouver des voies et des moyens d'amélioration, malgré les avantages et les inconvénients que cela peut présenter.

6.2 LES AVANTAGES ET LES İNCONVÉNİENTS DE L'İNTERVENTİON DANS LES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ

L'intervention dans les quartiers à habitat précaire de Yaoundé présente de nombreux avantages, mais également des inconvénients.

6.2.1 LES AVANTAGES D'UN PROJET D'AMÉLİORATİON DES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ

Durant nos enquêtes de terrain, nous avons constaté, peut-être de toute évidence, que toutes les personnes interrogées sont favorables à des actions et des projets qui prévoient une amélioration (restructuration) des quartiers à habitat précaire et par conséquent de leur qualité de vie. Ainsi, les avantages d'un projet d'amélioration sont nombreux :

- L'emplacement de ces quartiers est estimé comme bénéfique par leurs habitants, car il leur permet d'avoir accès à la ville et à tous ses biens et services, principalement pour les quartiers centraux et péricentraux, ce qui a un effet direct sur l'économie familiale. L'amélioration consiste également d'une part à densifier certains des quartiers retenus, relativement proches des zones d'activités, d'autre part, à lutter contre les forces centrifuges qui conduisent à un éparpillement périphérique des zones d'habitat. Dans leur version pragmatique, les actions de restructuration tentent donc de faire avec l'existant et de réduire les dysfonctionnements les plus manifestes. Elles s'appuient sur le constat selon lequel les populations défavorisées déploient plus facilement des capacités d'intégration sociale, économique, culturelle, dans ou à proximité de milieux urbains préexistants[257].

- La restructuration des quartiers à habitat précaire permettrait l'équipement des sites par un réseau complet d'infrastructures (eau potable, électricité, assainissement), la mise en place d'équipements collectifs à l'intérieur des périmètres considérés et la possibilité de raccordement aux réseaux pour chaque parcelle.

- D'un autre côté, différentes améliorations des situations socio-économiques de départ peuvent être générées dans le cadre de projets : nouveaux emplois destinés aux habitants du quartier dans les démarches dites « à haute intensité de main-d'œuvre » (ces emplois ne sont néanmoins pas toujours pérennes) ou accès à de nouvelles opportunités grâce notamment au désenclavement des quartiers (revitalisation de marchés qui peuvent s'ouvrir à des clients externes au quartier, etc.).

6.2.2 LES INCONVÉNIENTS DES PROJETS D'AMÉLIORATION DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ

Même si les populations des quartiers à habitat précaire sont favorables à une amélioration de leur cadre de vie, il n'en demeure pas moins que tout projet qui viserait une transformation des quartiers pourrait avoir un impact négatif tant au niveau social qu'économique. Ainsi, les inconvénients d'un projet d'amélioration sont nombreux :

- Toute intervention publique dans un quartier précaire vient modifier les équilibres socio-économiques préexistants.

- Malgré les projets d'amélioration, le problème de manque de titres de propriété de la part des habitants perdurera, et pourra constituer un obstacle à la mutation réelle du bâti.

- Le coût des travaux pour le réseau viaire, d'approvisionnement en eau, d'aménagement des drains, etc.

[257] Voir le Chapitre 5 sur l'action des CAD dans certains quartiers.

- Les risques d'inondation dans les fonds de vallées marécageuses, et de glissements de terrain sur les versants de collines escarpées. Il faudrait dans ces cas précis effectuer des travaux spécifiques de prévention pour chacun d'entre eux, dans l'optique de les minimiser.

6.3 LES PROGRAMMES EXİSTANTS QUİ POURRAİENT ÊTRE EXÉCUTÉS À GRANDE ÉCHELLE POUR L'AMÉLİORATİON DES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ

Si les quartiers à habitat précaire ne sont pas tous restructurés, cela n'est certainement pas dû à l'absence de programmes spécifiques et de projets d'amélioration et d'intervention. En effet, l'amélioration des quartiers à habitat précaire peut être faite avec des programmes existants subventionnés et conduits par l'État. Ceux-ci étant correctement formulés et mobilisés pourraient générer des changements importants dans les secteurs précaires de la ville. C'est pourquoi nous allons présenter quelques projets déjà menés par le gouvernement, qui nous semblent pertinents pour résoudre certains problèmes de ces quartiers. Nous visons principalement le Projet de Développement des Secteurs Urbains et de l'Approvisionnement en Eau (PDUE) et le Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB) dont nous avons étudié quelques réalisations dans le chapitre quatre de cette thèse[258].

Bien que l'action de l'État dans les quartiers à habitat précaire n'ait pas eu de répercussions majeures, nous croyons que ce qui a été fait jusqu'aujourd'hui en ce qui concerne les opérations de désenclavement et d'amélioration des conditions de vie via le PDUE, et les programmes d'aménagement concerté via le PPAB peuvent être considérés comme des signes de consolidation qui proviennent de l'État et sont perçus par les habitants comme positifs[259]. Ces actions sont en même temps contradictoires, puisque d'une part l'État met en œuvre ces programmes, mais d'autre part il ne régule pas, ni modifie les normes et les lois régissant les secteurs à habitat précaire des villes du Cameroun qui, pour le moment, sont à la défaveur de habitants de ces quartiers.

6.3.1 PROJET DE DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS URBAİNS ET DE L'APPROVİSİONNEMENT EN EAU (PDUE) : UN PARTENARİAT CAMEROUN-BANQUE MONDİALE

Le gouvernement du Cameroun par l'intermédiaire du ministère de l'Habitat et du Développement Urbain a pendant plusieurs années mis en œuvre un Programme de

[258] Cette présentation sera sommaire dans la mesure où les réalisations de ces programmes dans certains quartiers de Yaoundé ont déjà été présentées.
[259] Voir les témoignages recueillis dans le Chapitre 4, au titre 4.3.

développement des secteurs urbains et de l'approvisionnement en eau (PDUE), avec l'assistance de la Banque Mondiale, pour améliorer l'accessibilité aux services urbains dans les quartiers à habitat précaire. Le gouvernement a défini une stratégie sectorielle à long terme visant la réduction de la pauvreté urbaine et le développement économique, ceci dans le cadre plus global du document de stratégie de réduction de la pauvreté (DSRP) pour le Cameroun. Les deux axes majeurs de cette stratégie visent, d'une part, à améliorer les conditions de vie des populations urbaines, et d'autre part à renforcer le rôle des villes dans leurs régions respectives. C'est donc dans ce cadre que le gouvernement lance le programme PDUE[260].

Les œuvres du PDUE dans la ville de Yaoundé sont visibles principalement dans les quartiers suivants : Ngoa-Ekélé, Nsimeyong et Efoulan à Yaoundé 3ème et Nkolndongo, Nkondengui et Ekounou à Yaoundé 4ème. Les opérations améliorent l'accès des populations aux services urbains de base comme, les voiries, l'eau potable, les plates-formes d'entreposage des bacs à ordures, les ouvrages d'assainissement pluvial et surtout l'éclairage public[261]. Il faut en toute objectivité dire que les opérations du PDUE, même si elles sont relativement appréciées par les populations, ne sont pas considérables au vue de l'ampleur du phénomène de l'habitat précaire. Agir dans cinq quartiers sur plus de 200 partiellement précaires est peu significatif[262], même si le gouvernement du Cameroun et la Banque Mondiale avaient consenti à une extension de la date de clôture du PDUE au 31 août 2015, afin d'achever les activités du Projet[263]. Le PDUE a été remplacé par le Projet de Développement Urbain pour la Promotion des Villes Inclusives (PDVI) qui vise comme le précédent, l'accès des populations urbaines, notamment celles vivant dans les quartiers à habitat précaire, aux infrastructures et services de base. Un autre programme visant l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers précaires de la ville de Yaoundé est le PPAB (Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles).

[260] Voir la présentation, les objectifs et les méthodes du PDUE dans le Chapitre 4 au point 4.3.2.

[261] Voir Chapitre 4 de la thèse, au point 4.3.2, avec le cas particulier des œuvres du PDUE dans le quartier Ngoa-Ekéllé à Yaoundé. Les opérations de désenclavement de certains secteurs de ce quartier à habitat précaire initiées par les pouvoirs publics (MİNHDU) s'intègrent dans le cadre du PDUE et sont mis en œuvre grâce à la coopération Cameroun-Banque mondiale à travers l'İDA (Association Internationale pour le Développement), qui fait partie du Groupe de la Banque Mondiale.

[262] Ce qui n'est pas forcément un grand défaut, puisqu'il faut bien commencer, et mettre en place des politiques opérationnelles pour l'ensemble.

[263] D'après les propos d'Anne Marie Essono, le Coordonnatrice du PDUE, le mardi le 02 septembre 2014 lors de la réunion de coordination du Projet. Source : Mon Quat, Lettre d'information communautaire du PDUE, n°010 Septembre-Décembre 2014.

6.3.2 UN PROJET CONJOINT ÉTATS ACP - COMMİSSİON EUROPÉENNE - ONU HABİTAT : LE PROGRAMME PARTİCİPATİF D'AMÉLİORATİON DES BİDONVİLLES (PPAB)

Le PPAB est un projet conjoint du Groupe des États ACP (Afrique, Caraïbes et Pacifique), de la Commission Européenne (CE) et de l'ONU-Habitat. Jusqu'à présent, ce programme a atteint 38 pays ACP et 160 villes, et a fourni le cadre favorable nécessaire dont l'objectif est d'améliorer la vie d'au moins 2 millions d'habitants des quartiers à habitat précaire. Le PPAB milite pour une amélioration réelle des quartiers à habitat précaire, et ne préconise pas l'expulsion des habitants de ces quartiers[264]. Le Cameroun a été éligible pour ONU-Habitat d'abord à Yaoundé 6 avec la zone de Nkolbikok, qui comprend cinq quartiers ou secteurs, notamment Melen 6, Melen 7A, Melen 7B, Melen 9 et Nkolbikok II. Cet ensemble couvre une superficie d'environ 72 ha dont 16 ha inondables. Sa population approximative est de 25 000 habitants[265].

Le PPAB est, de par ses principes, un programme très intéressant non seulement parce qu'il préconise le maintien des populations, puis une amélioration in situ, mais également, il privilégie l'approche participative qui permet d'apprécier l'apport des bénéficiaires dans l'amélioration de leur cadre de vie[266].

Le PDUE et le PPAB sont des programmes intéressants, mais le fait qu'ils soient mis en œuvre à une échelle réduite rend invisible leur impact dans l'ensemble de la ville de Yaoundé. Seule l'intervention intégrale dans les quartiers à habitat précaire, qui impliquerait sur l'ensemble de la ville, différents organismes gouvernementaux et municipaux ainsi que ses habitants, pourrait avoir de bons résultats.

6.4 PROPOSİTİONS D'İNTERVENTİON STRATÉGİQUE POUR LES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ

L'objectif d'un projet d'amélioration de quartier est simple : rendre meilleures les conditions de vie des habitants. Mais les moyens pour y parvenir varient et les approches sont parfois complexes. Car c'est la vie même des habitants que le projet va modifier : l'habitat, les activités, les services publics, les rues, etc. Nous estimons que l'amélioration des quartiers à habitat précaire est liée principalement à des modifications de gestion, qui impliqueraient une modification des dispositions législatives existantes.

[264] Voir les principes du PPAB dans le Chapitre 4 de la thèse, au point 4.3.3.
[265] Voir dans le Chapitre 4, au point 4.3.3 portant sur les œuvres du PPAB dans la zone de Nkolbikok à Yaoundé.
[266] Voir Chapitre 4, au point 4.3.3 portant sur l'approche participative du PPAB.

6.4.1 UNE ADAPTATION DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EXISTANTES À LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE ACTUELLE

Pour pouvoir intervenir dans les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé, il devrait avoir des changements structurels normatifs et administratifs à différentes échelles. Pour cela, au niveau juridique et technique, il faudrait la création d'un ensemble de normes spécifiques pour les quartiers à habitat précaire, qui devrait les considérer comme une partie intégrée à la ville, et non seulement comme un simple lieu à risque et non-aedificandi. Par exemple, l'article 11 de la loi de 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun à son alinéa 1 stipule ceci : « Sauf prescription spéciale des document de planification urbaine ou du Maire de la commune concernée, la constructibilité des terrains est subordonnée à leur desserte par *des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de sept mètres* ». Cet article ne peut être respecté dans ces quartiers à habitat précaire (figure 75), même après la restructuration, car cela impliquerait une démolition de plus de 50 % des habitations, ce qui ne contribuerait point à l'amélioration des conditions de vie des populations déguerpies.

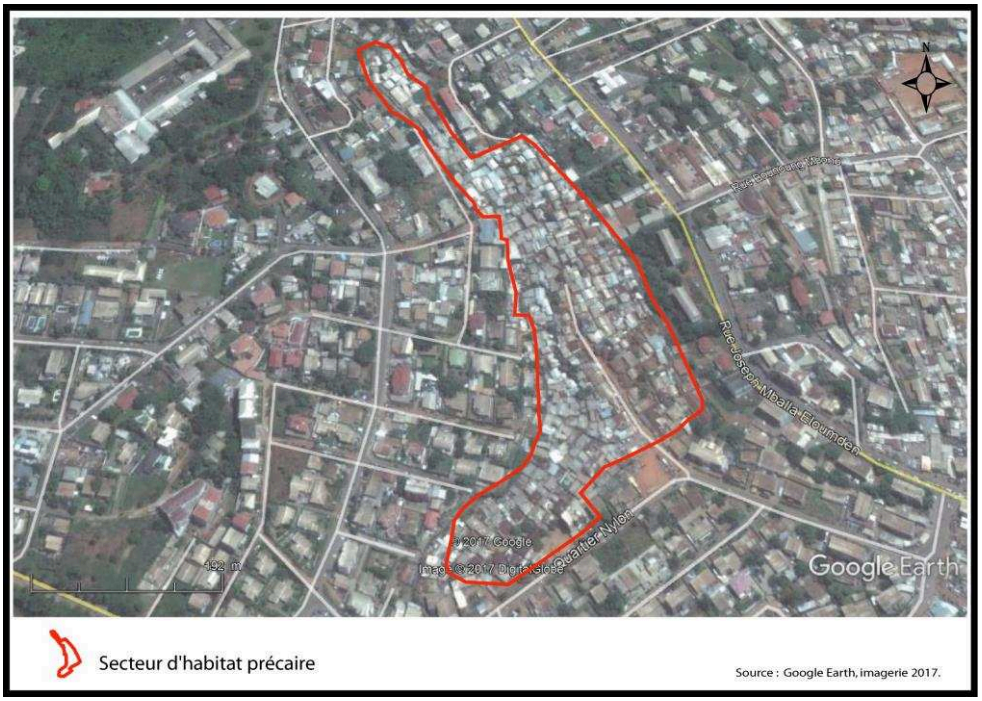


Figure 75 : Secteur d'habitat précaire de Nlongkak jouxtant l'habitat de haut standing du quartier Bastos

Sur la figure 75, l'on aperçoit une compacité de l'habitat précaire à proximité d'un habitat de haut standing. Dans le secteur de l'habitat de haut standing, l'on voit une sorte de plan en damier, où les servitudes assez nombreuses, passent à proximité de l'ensemble des maisons d'habitation qui y sont construites. À ce niveau, l'article 11 de la loi de 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun est respecté, puisque lesdites servitudes sont assez larges. Par contre, dans le secteur d'habitat précaire, l'on aperçoit une seule servitude, pour une

superficie de 8 ha. Le respect de cet article impliquerait à ce niveau des démolitions de plusieurs maisons d'habitation.

Il faudrait donc adapter des lois qui prévoiraient des emprises de 4 mètres pour certains cas, 3 voire 2 mètres pour d'autres[267]. Par ailleurs, la notion de zone non-constructible est beaucoup plus complexe que ce que la loi veut faire entendre. Sur le terrain, nous constatons que cette notion ne fait pas du tout l'unanimité. En nous référant par exemple à ce qui est actuellement fait dans le quartier Elig-Effa[268], on peut dire que toutes les zones marécageuses peuvent connaître des travaux susceptibles de protéger les habitations des inondations. Ces travaux pourraient à la longue ouvrir la perspective d'un changement de statut de ces terrains marécageux. Concernant le quartier Ntaba qui a connu des opérations de déguerpissement des habitations et de leurs occupants en juillet 2008 (voir figure 55), les populations concernées ne sont pas d'accord avec la notion de zone inconstructible défendue par la Communauté Urbaine de Yaoundé. En effet, l'Acteur n°52, né et ayant vécu dans ce quartier jusqu'aux opérations de démolition, et habitant aujourd'hui un autre secteur précaire du quartier Nlongkak affirme ceci :

> « Le Délégué du Gouvernement veut faire croire que nous étions installés *sur un site marécageux, ce n'est pas vrai. Quand mon père a construit là dans les années 1966 j'avais* six *ans, et c'était une* cacaoyère. Je ne vois aucun agriculteur qui va aller implanter sa cacaoyère dans un marécage, ce *n'est pas possible. Si vous faites bien vos enquêtes, vous allez trouver sur le terrain des gens qui ont des autorisations de bâtir signés depuis l'époque* colo*niale, c'est*-à-dire depuis 1959. Ce qui prouve que *l'administration* coloniale reconnaissait que cet endroit était bel et bien constructible. Le regretté André Fouda a signé plusieurs autorisations de bâtir sur le site dans les années 1960. Les dernières autorisations ont été signées en 1977 par la même personne. »

Un autre témoignage est celui de l'Acteur n°53, chef de bloc n°2[269] du secteur déguerpi de Ntaba, qui affirme ceci :

> « N*ous n'avons pas un titre foncier, mais* pourquoi on nous demandait de payer l*'impôt foncier ? Je l'ai en effet* toujours payé et peux le prouver. Nous avons commencé à nous acquitter de cette taxe depuis quatre ans[270]. Quand ils parlent maintenant de zone marécageuse, on se demande pourquoi ils nous demandaient de payer des taxes foncières ? »

[267] Voir la proposition d'amélioration du quartier Oyom-Abang en périphérie de la ville, au point 6.4.2.2.
[268] Ce quartier avait connu des opérations de démolitions des habitations anarchiques en 2010, mais aujourd'hui, connaît des opérations de remblaiements dans le but d'y construire des maisons d'habitation destinées à la vente. (Voir chapitre 4 au point 4.2.3, sur les opérations de démolitions des habitations précaires sur des sites destinés à accueillir des infrastructures et des équipements d'intérêt collectif sur les espaces libérés, figure 56).
[269] Le quartier Ntaba avait neuf bloc et seul le bloc deux était situé dans la zone déguerpie.
[270] Soit environ 19 euros.

Il y a plusieurs éléments très disparates dans ces témoignages :

- L'antériorité du droit de bâtir avec des parcelles qui étaient constructibles à l'époque coloniale. En plus de cela, l'acteur n°53 affirme payer ses impôts fonciers donc est reconnu par l'administration fiscale, reconnaissance qui ne lui confère pas forcément le droit de propriété[271].
- L'interdiction de bâtir peut être récente, et à ce niveau, la perception du risque aurait changé depuis l'époque coloniale.
- Enfin, cela cache une opération immobilière à caractère spéculatif de la part de l'État. En effet, des questionnements méritent d'être soulevés, d'autant plus le ministère de l'Habitat et du Développement Urbain avait annoncé, quatre ans après les opérations de déguerpissement[272], la construction d'un habitat de très haut standing dans ce secteur. Alors comment prévoir un tel projet dans une zone déclarée non-constructible ? La zone est certes marécageuse, mais pas forcément inondable, si non un tel projet ne lui serait pas destiné. En agrandissant le lit de la rivière jouxtant la zone, on la protègerait des inondations. Ainsi, la zone déclarée non-constructible deviendra désormais constructible.

Les documents d'urbanisme devront prévoir cette flexibilité par rapport à certaines circonstances. C'est ce que Merlin P. et Choay F. (2010) appellent la « flexibilité des *documents d'urbanisme* » qui se caractérise selon ces derniers par « leur aptitude à se plier aux circonstan*ces. […] L'expérience a appris que les conditions de l'environn*ement économique, démographique, social et politique étaient susceptibles, en se modifiant, de bouleverser les conclusions des analyses qui ont conduit aux conclusions retenues dans un *plan. Il est alors possible d'introduire dans les plans à long terme la* possibilité de tenir *compte de ces modifications de l'environnement. Dans certains cas*[273], on a appliqué le principe du plan mobile ou régulièrement remis en chantier et révisé. »

---

[271] Depuis 1990 en effet, une taxe foncière a été instituée dans la Loi N° 90 / 001 du 29 Juin 1990 Portant loi de Finances de la République du Cameroun pour l'exercice 1990/1991. L'article 346 de cette dernière dit ceci : « La taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés immobilières bâties ou non, situées à l'intérieur du territoire Camerounais. Au sens du présent article, la propriété est constatée soit par : le titre foncier ; l'acte administratif ou communal portant attribution domaniale ; l'autorisation ou le permis de bâtir ; le jugement prononcé en matière réelle immobilière ; l'acte d'adjudication en cas de vente aux enchères. **Le paiement de la taxe ne confère pas, au plan civil, un droit de propriété au déclarant**. Mais, il est tout de même difficile de savoir où classer les ménages des quartiers situés sur les terrains déclarés non-constructibles.
Le tarif de l'impôt foncier est gradué et fixé comme suit, par titre de propriété : superficie de 400 m² à 1 000 m² : 5 000 FCFA ; superficie de 1 001 m² à 3 000 m² : 7 500 FCFA ; superficie de 3 001 m² à 5 000 m² : 12 000 FCFA ; superficie supérieure à 5 000 m² : 12 000 FCFA plus 5 FCFA par m² supplémentaire avec maximum de 50 000 F.

[272] Annonce faite le jeudi 17 mai 2012.

[273] C'est le cas du plan régional de Stockholm qui a connu des versions successives depuis la première de 1958.

Une telle flexibilité pourra à long terme permettre une régularisation de la situation foncière des populations concernées, avec comme conséquence probable une mutation du bâti. En effet, pour qu'un projet de restructuration d'un quartier à habitat précaire soit accompagné d'une mutation architecturale du bâti, nous pensons qu'il faut au préalable une régularisation foncière. Sur le plan technique, le problème de la régularisation foncière apparaît bien comme la condition majeure de la restructuration, tant il est évident que le caractère irrégulier des quartiers à habitat précaire constitue un frein à l'auto-amélioration, beaucoup plus important que la médiocrité des ressources des populations. C'est seulement lorsque saute ce verrou que la participation des habitants à certaines opérations : cadastre, fabrication des bornes, réalisation et gestion des équipements, prend de la consistance (Le Bris et Al., 1991). Dans ce sens, nous avons recueilli plusieurs témoignages des populations allant dans ce sens. À la question « Êtes-vous prêt à investir considérablement pour améliorer votre cadre de vie si l'État convenait de votre maintien sur ce site ? », l'Acteur n°54 affirme ceci :

> « *Si l'État me donne l'assurance qu'il ne cassera pas ma maison, c'est sûr* que je serai motivé pour bien construire ma maison. Avec cette assurance, je pourrais mettre des parpaings, la peinture et tout *ce qu'il faut pour que* ma maison soit présentable. Je serai vraiment content si le gouvernement me faisait cela. »

Dans le même sens, l'Actrice n°55 dit ceci :

> « Je suis prête *à faire tout ce qu'il faut* pour améliorer ma maison si le Ngomna[274] me donne un titre de propriété. Là je serai sûr que Tsimi Evouna[275] ne viendra jamais détruire ma maison. Je demanderai à tous mes *enfants de m'aider pour que je construise une belle maison avec celle des* locataires. »

Quelle que soit sa nature, la régularisation de l'occupation apporte la sécurité tant recherchée par les habitants. Dès lors, l'épargne disponible, aussi faible soit elle, est mobilisable pour l'amélioration de l'habitat. Le quartier voit son aspect, son occupation et son image se transformer durablement. Des commerces ou activités peuvent se développer et contribuer à améliorer les revenus des habitants. L'exemple de la sécurisation foncière des populations des quartiers périphériques de Ouagadougou au Burkina Faso, engagé en 2005 est à cet effet assez enrichissant (encadré n°16), et celui de Kampala en Ouganda en 2008 (voir annexe 5).

[274] "Gouvernement" dans certains dialectes au Cameroun.
[275] Il s'agit du nom de l'actuel Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté urbaine de Yaoundé.

Encadré 16 : Exemple de régularisation foncière à Ouagadougou dès 2005

… Grâce à la sécurisation foncière et au désenclavement : le cas de Ouagadougou

« Il est clair que sans sécurisation foncière, l'épargne ne peut être investie sur place, puisque le risque d'une éradication existe toujours. Les premiers projets de quartiers mettaient donc naturellement l'accent sur la résolution complète de cette question, par attribution de titres fonciers sur des parcelles loties. […] C'est dans cette logique que s'est engagé en 2005 à Ouagadougou le projet d'amélioration des quartiers périphériques. Environ 300 000 personnes vivent dans la couronne périphérique de la ville, formant un ensemble de quartiers irréguliers. Les habitations y sont souvent construites en dur et un réseau de voies non viabilisées existe. Ces quartiers ne disposent d'aucun service de base ou équipement. Les réseaux d'eau et d'électricité s'arrêtent à la limite des quartiers formels et aucun équipement public (école, dispensaire, etc.) n'y est implanté, puisque officiellement, ces quartiers n'existent pas. Le secteur informel permet de pallier partiellement cette carence, à des coûts toutefois très supérieurs au secteur formel. […] Deux logiques d'acteurs s'affrontent. D'un côté les services étatiques en charge de la politique foncière, misant sur le droit et sur une possible éradication des quartiers spontanés et qui continuent donc à ignorer l'urbanisation sauvage existante. Les habitants des quartiers spontanés sont pour eux des squatters et les régulariser signifierait, d'une part, la remise en cause de leur travail et, d'autre part, un appel à l'urbanisation sauvage. De l'autre, les occupants des quartiers illégaux, justifiant leur présence par l'impossibilité d'accéder à des parcelles officielles et qui espèrent une prochaine régularisation, se basant sur l'effet de masse. Il faut préciser que ces occupants illégaux s'inscrivent eux aussi dans une démarche spéculative, misant sur la régularisation à terme du terrain qu'ils ont acquis gratuitement. On est ici typiquement dans le cas où ni l'éradication, ni la restructuration complète ne sont possibles. La première du fait des risques sociaux et politiques qu'elle implique, la seconde pour des raisons de coût. L'initiative et la responsabilité de ce projet émane de la mairie de Ouagadougou. Dans un contexte de décentralisation, le maire ne peut se désintéresser de la périphérie de la ville. Les habitants y sont autant d'électeurs potentiels. L'implication de la municipalité est donc l'élément majeur de ce projet. Maître d'ouvrage, c'est elle qui le porte et suit sa mise en œuvre. Mais son implication dépasse largement le cadre institutionnel. À la position du maire, pour qui « nécessité fait loi », s'oppose celle des services de l'État. Il est donc indispensable d'associer ces services au projet pour assurer une meilleure adéquation entre le cadre juridique et le contexte urbain. C'est bien dans cette contradiction entre l'approche juridique des services de l'État et l'approche pragmatique de la municipalité que se situe l'enjeu du projet. D'où la volonté de la municipalité de Ouagadougou de ne pas opérer une régularisation foncière complète, mais de sécuriser les habitants en leur reconnaissant un droit officieux d'occupation. La municipalité pose ainsi la sécurisation foncière comme une condition de réussite du projet mais ne fait pas de la régularisation un objectif. Cette position médiane et un peu ambiguë implique une maîtrise d'ouvrage politiquement forte, capable d'apaiser les tensions entre acteurs. Le poids politique du maire est en ce cas primordial. Pour enclencher le processus de développement économique et social de ces quartiers, la priorité se porte sur l'aménagement d'une maille de voirie structurante. […] Deux éléments permettront aux opérateurs d'intervenir : (i) la création de voiries primaires, supports de réseaux et le long desquelles il est possible d'installer des bornes fontaines ou des points de distribution ; (ii) la pérennisation de ces quartiers, qui permet le recensement de leurs habitants qui deviennent ainsi de possibles clients officiels. […] La finalité du projet n'est donc pas d'accompagner de bout en bout le processus de mutation de ces quartiers mais bien d'enclencher une dynamique de développement. Sécurisés et désenclavés, les habitants des zones périphériques seront à même d'investir à moyen ou long terme dans leur quartier. […] Le foncier est le carburant du développement urbain et son renchérissement a des vertus, notamment en favorisant la densification du tissu urbain et la création de polarités. »

Josse G. et Pacaud P. A., 2006, Améliorer les quartiers précaires : Approches suivies au Burkina, Djibouti et Haïti, In MICHAÏLOF S. (dir.), À *quoi sert d'aider le Sud*, Édition Economica, Paris, 2006, pp.45 - 63.

À la suite de cet exemple, nous pensons que la précarité du logement n'est qu'un aspect, important mais partiel, de la précarité des conditions d'existence. La régularisation

foncière est la condition du maintien sur place de la population visée, avec en contrepartie l'obligation de réaliser des investissements lourds. De ce fait, la restructuration apparaît comme un enjeu majeur de politique urbaine. Dans les quartiers périphériques sous-structurés et sous-équipés, l'amenée des services et/ou la restructuration de ces quartiers sont encore possibles à moindre frais, en raison de leur densité relativement moins importante. Ces opérations de réaménagement devraient toutefois, pour garder toute leur pertinence, comporter un volet de régularisation foncière (MINDUH, 2011).

La régularisation foncière dont il est question dans cette étude peut consister en la délivrance d'un Permis d'Implanter (PI), qui est défini à l'article 104 de la Loi de 2004 régissant l'urbanisme comme un acte administratif d'urbanisme exigé pour toutes constructions non éligibles au Permis de Construire. Ce permis est délivré pour des constructions sommaires, précaires et temporaires[276]. Sont également éligibles au Permis d'Implanter les constructions projetées sur les dépendances du Domaine National et éventuellement dans les zones prévues à cet effet dans un document de planification urbaine, à l'exception des réserves foncières et des zones non-aedificandi (donc à risque). Cette régularisation de la situation foncière permettra d'ôter la précarité psychologique (liée à l'incertitude qui anime ses habitants quant au droit d'occupation du sol) et une auto-amélioration des habitations par leurs propriétaires. Jusqu'à nos jours, aucune opération de restructuration d'un quartier précaire accompagnée d'une régularisation foncière n'a encore été faite dans la ville de Yaoundé. Au lieu de défendre un urbanisme réglementaire qui détermine la législation de l'utilisation des sols, les aménageurs de cette ville devraient passer à un urbanisme opérationnel qui est volontariste, dérogatoire par rapport aux règles gérant l'existant (Belmer J., 2011).

Après la mise en œuvre des changements structurels juridiques et administratifs, nous proposons une restructuration complète des secteurs "tolérables", et le déguerpissement accompagné du recasement des populations installées dans des zones à très haut risque.

6.4.2 LA RESTRUCTURATİON DES SECTEURS « TOLÉRABLES » : UNE OPTİON D'AMÉNAGEMENT SOCİALEMENT ET ÉCONOMİQUEMENT PEU COÛTEUSE

Aujourd'hui, il nous semble pertinent d'évoquer un changement d'orientation à l'égard des stratégies des programmes gouvernementaux visant l'éradication des quartiers à habitat précaire de Yaoundé. Ces programmes anciens et récents n'ont pas su répondre efficacement à la prolifération et au développement effréné de l'habitat précaire, alors que ce

[276] Confère Article 105 : de la Loi de 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

dernier acquiert à l'échelle internationale une importance réelle en tant que construction de la ville et de l'habitat. Face à ce phénomène, aujourd'hui, il est question de trouver de nouvelles possibilités d'aménagement sur ces espaces qui apparaissent, au jour le jour, dans les villes des pays dits en voie de développement et les moins avancés.

La restructuration urbaine est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations[277]. D'après l'article 54 de la Loi de 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, la restructuration urbaine a pour objet :

- *L'amélioration des conditions* de vie et de sécurité des populations, au regard *de la situation foncière, de l'état des constructions, des accès aux habitations, des espaces verts, de l'environnement, des voiries et réseaux divers* ;
- le renforcement de la fonctionnalité du périmètre considéré, au regard de la *vie économique, des équipements collectifs d'ordre social et culturel.*

Les opérations de restructuration urbaine sont localisées à l'intérieur d'un périmètre opérationnel appelé secteur de restructuration urbaine, délimité par les actes prescrivant l'opération visée. Les opérations de restructuration au Cameroun sont réalisées sous la responsabilité des communes concernées par voie de convention avec un aménageur public ou privé, avec l'aide éventuelle de l'État ou de toute autre forme d'intervention multilatérale, bilatérale ou décentralisée.

Par ailleurs, le Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé mentionne que "la restructuration des quartiers précaires implique un remaniement en profondeur du tissu urbain afin de : remédier au sous-équipement public et à la vétusté des constructions privées, *de densifier au moyen d'immeubles en hauteur au moins aux bords des voies principales, d'assurer la cohésion et la mixité sociale acquises dans ces quartiers, proches du centre*-ville, *d'encad*rer la pression foncière et le processus de croissance du centre-ville tout proche et enfin de maîtriser la mutation économique et la mixité spatiale habitat/activités commerciales et de services".

L'amélioration de la vétusté des constructions peut se faire à travers des matériaux locaux.

[277] Confère Article 53 : de la Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

6.4.2.1 L'amélioration des habitations sur la base des matériaux locaux

L'amélioration de l'habitat précaire n'implique pas pour autant une disparition des habitations en matériaux locaux (briques de terre compressée et bois par exemple). La case en briques de terre compressée est en effet le type de construction le mieux adapté au citadin rencontré dans les quartiers à habitat précaire de Yaoundé, celui dont les revenus sont modestes.

Le choix de la technique de construction en brique de terre compressée

Plusieurs facteurs influencent notre choix :

- Un pays pauvre : Selon le rapport 2015 sur le développement humain dans le monde, qu'a rendu public le Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD), le Cameroun est classé 153ème sur 188 pays, et 23ème en Afrique sur les 53 pays que compte le continent. Cette réalité influence directement le choix d'entreprises et de savoir-faire qui s'offrent à ses habitants.

- La perception des matériaux : Une culture différente amène forcément une perception différente des matériaux constituant l'habitat, et dans le cas du Cameroun, il faut ajouter à cela sa pauvreté qui a pour conséquence une forte dépréciation des matériaux traditionnels et une idéalisation des matériaux dits "modernes". En effet au Cameroun, la terre, matériau traditionnel, est directement associée au village et à la pauvreté. Toutefois, la brique de terre comprimée apparente et régulièrement disposée peut plaire, et engendrer moins de réticences que les constructions en poto-poto. La brique de terre compressée peut donc être considérée comme un matériau de construction "vernaculaire et moderne".

- Climat : Le Cameroun jouit d'un environnement plutôt clément, il n'y a pas de cyclones ou de tremblement de terre. Toutefois, ses pluies sont parfois violentes et ses températures tropicales, notamment dans la ville de Yaoundé[278]. Il est donc question de choisir une technique adaptée aux conditions locales, notamment aux fortes pluies qui rendent la protection de la terre primordiale.

Le choix du ciment comme stabilisant

Les stabilisants les plus usuels sont la chaux et le ciment. La chaux présente un avantage écologique important, comme l'illustre le tableau 39 suivant. Mais dans l'incertitude de trouver la chaux en quantité importante, nous avons opté dans le cadre de cette thèse pour le ciment qui est suffisamment produit au Cameroun.

[278] Voir figure du Chapitre 3 sur l'évolution des précipitations à Yaoundé pour la période 2004-2014.

Tableau 39 : İmpact écologique du mortier de chaux et du mortier de ciment[279]

Unité		Mortier de chaux 1 [m3]	Mortier de ciment 1 [m3]
Energie primaire non ren.	[MJ]	1477	2161
Energie primaire ren.	[MJ]	9.6	27
Effet de serre	[kg CO2 éq.]	177	389
Dégradation de l'ozone	[kg R11 éq.]	0.000008	0.00002
Acidification	[kg SO2 éq.]	0.15	0.85
Surfertilisation	[kg PO4 éq.]	0.016	0.13
Smog d'été	[kg C2H4 éq.]	0.029	0.099

Source : Meuriot L. et Topulos N., Mise en pratique de la construction en terre crue sur un chantier au Togo, École Polytechnique Fédérale de Lausanne, 2012

En note la définition des formules[280]

C'est donc l'alternative du ciment qui a été choisie comme stabilisant et comme mortier. En nous référent à l'expérience togolaise réalisée par Laetitia Meuriot et Nikos Topulos de l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne en 2012, nous définirons les étapes de la fabrication de la brique de terre compressée à Lomé.

Les étapes de fabrication des briques de terre compressée

La production des briques de terre compressée s'effectue en plusieurs étapes décrites sur la série de photographies 94 (a, b, c, d, e et f) suivantes, prises à Lomé au Togo.

Étape 1 : Livraison de la terre dans le chantier (a)

Étape 2 : Matériaux de construction en vrac (b)

[279] Exemple de clé de lecture :
- L'effet de serre 2 fois plus fort lorsque le ciment est utilisé par rapport à la chaux
- L'acidification est six fois plus forte lorsque le ciment est utilisé par rapport à la chaux

[280] Le **trichlorofluorométhane** (**R11**) selon la liste de réfrigérants, est un chlorofluorocarbure. C'est un liquide sans couleur et presque inodore qui bout à température ambiante.
Le **dioxyde de soufre** (**SO_2**), autrefois également appelé anhydride sulfureux, est un composé chimique. Il s'agit d'un gaz incolore, dense et toxique, dont l'inhalation est fortement irritante.
Le **phosphomolybdate** (**PO4**) est lié au **phosphate** qui est un sel résultant de l'attaque d'une base par de l'acide phosphorique H_3PO_4. En chimie organique, c'est un composé organophosphoré dérivé de l'acide phosphorique ; on parle parfois de phosphate organique.
L'**éthylène** (**C2H4**), ou **éthène**, est un hydrocarbure insaturé. C'est un gaz incolore, volatil, de densité proche de l'air avec lequel il forme des mélanges explosifs.

Étape 3 : Tamisage de la terre (c)

Étape 4 : Pressage de la terre grâce à une presse Terstaram (d)

Étape 5 : Les briques de terre entreposées sèchent 3 jours en cuve humide, puis 3 semaines en cuve sèche. Elles sont protégées par des bâches des intempéries et d'un séchage trop brusque. (e)

Exemple d'une structure en béton armé et remplissage en brique de terre compressée à Lomé (f)

Photo 94 (a, b, c, d, e, f) : Vue des étapes de fabrication des briques de terre compressée
© Meuriot L. et Topulos N., 2012

Compte tenu de l'importance des matériaux traditionnels dans l'habitat de Yaoundé et malgré leur réputation de médiocrité, ceux-ci doivent être considérés avec attention. En effet, pendant des décennies encore, les populations à faibles revenus ne pourront avoir accès qu'à des logements construits en terre, mais il est possible, tout en conservant le caractère local, d'en améliorer les qualités mécaniques et donc la solidité comme la salubrité. Une politique de promotion de ces matériaux traditionnels devrait donc être assurée, notamment par une rationalisation et une mécanisation de la production de briques de terre compressée, ainsi que par une information éclairée et une vulgarisation active des techniques de construction auprès des populations concernées (De Maximy et Mougoue, 1980). Pour cela, une structure a été mise sur pied par l'État pour vulgariser les matériaux locaux : La MİPROMALO (Mission de Promotion des Matériaux Locaux), placée sous la tutelle du MINRESI (Ministère de la Recherche Scientifique et de l'Innovation). En effet, la MİPROMALO a pour objectif de

sensibiliser les promoteurs de logement et la population camerounaise à utiliser le bois, les briques de terre, les blocs de terre comprimée et autres matériaux dans leurs constructions. En fait, son but est de valoriser l'emploi des matériaux localement fabriqués en vue de réduire les coûts de réalisation des équipements nationaux.

Construire plus économique devient un moteur de croissance. En guise d'exemple pratique, la Directrice de la MİPROMALO a fait un exposé sur les avantages de la construction en matériaux locaux, lors de l'ouverture du séminaire de sensibilisation des acteurs de logement, le 23 Juin 2009. Les chiffres présentés font ressortir que la construction d'un mur fini en briques de terre de 8 700 FCFA (13,5 euros) coûterait 12 000 FCFA (18,4 euros) pour les parpaings de ciment, soit une économie de 3 300 FCFA (5 euros) équivalent à un gain de 27,5 %. Par ailleurs, la production d'une maison avec les matériaux locaux (traditionnels) de construction coûte 80 000 FCFA/m^2 (123 euros) contre 150 000 FCFA/m^2 (229 euros) pour les autres types de matériaux dits modernes (briques de parpaing de ciment par exemple). En 2011, avec l'appui technologique chinois, l'installation semi-industrielle de la MİPROMALO du quartier Nkolbisson a démarré sa production avec une capacité journalière de production variant entre 20 000 et 25 000 briques crues. Une petite brique crue alvéolée coûte 80 FCFA (0,13 euro), la moyenne à 100 FCFA (0,15 euro) et la grande à 275 FCFA (0,42 euro). Ces montants pourraient être revus à la baisse si l'État mettait à la disposition des ménages concernés la matière première principale (la terre). En effet, la terre peut être trouvée soit à l'intérieur même des quartiers à la suite des déblaiements, soit dans des lointaines zones périphériques. Plusieurs zones marécageuses de la ville de Yaoundé ont été remblayées par la terre provenant des zones périphériques. Nous en avons pour exemple des remblaiements effectués par la Communauté Urbaine de Yaoundé afin d'ériger des constructions à Elig-Effa et à la Briqueterie Est. Cette matière première ne devrait donc pas être un problème majeur. Il faut se rendre à l'évidence, les maisons en matériaux locaux, notamment les briques de terre sont très adaptées à la situation financière de la majorité des ménages de la ville de Yaoundé. La brique de terre crue compressée est une modernisation d'une technique millénaire, elle est encore très utilisée dans de nombreux pays[281].

Par ailleurs, construire en brique de terre compressée peut éventuellement faire participer les bénéficiaires. Dans le cas des projets de construction qui servent à la population, les donateurs[282] souhaitent parfois que les bénéficiaires participent activement à la réalisation. Les motifs d'un tel choix sont soit une volonté de formation, soit la réduction des coûts ou

[281] Exemple de Lomé au Togo comme nous l'avons vu plus haut.
[282] Voir le cas du PPAB avec l'ONU-Habitat et l'Union Européenne.

encore l'intégration de la population dans le processus et donc la responsabilisation des usagers pour ce bâti qui sera le leur. L'intervention de la population peut se faire par la production des matières premières ou encore concrètement lors de la réalisation. Dans le cas des constructions en brique de terre compressée, la production peut être assurée par les bénéficiaires. La maçonnerie est faite par des professionnels si elle doit être réalisée dans les règles de l'art. Par contre, certaines étapes du processus de construction, comme l'excavation de la fouille de fondations, les terrassements ou encore les finitions peuvent être réalisées par les bénéficiaires, dans la mesure où plusieurs parmi eux ont participé à la construction de leur logement actuel[283]. Après l'amélioration des maisons d'habitation, il faudrait procéder à la viabilisation des quartiers à habitat précaire.

6.4.2.2 La viabilisation des quartiers

Afin d'engager un processus de réappropriation de leur quartier par les habitants en revalorisant son image, le traitement de l'espace public et des réseaux est une priorité. En effet, dans les projets de restructuration in situ, les moyens publics se concentrent sur l'amélioration des services, espaces et équipements publics du quartier par l'aménagement ou la restructuration :

- d'ouvrages (conduites de drainage des eaux pluviales, réseaux d'assainissement semi-collectif ou raccordés au collectif, alimentation en eau potable, éclairage public) ;
- d'équipements socio-sanitaires, éducatifs ou culturels ;
- d'espaces publics (voiries, places, trottoirs, etc.) qui assainissent, désenclavent et dynamisent le quartier en le rattachant à la ville.

Cet ensemble d'interventions permet le développement d'activités économiques, une interaction plus forte avec le reste du territoire, et renforce la cohésion sociale à travers de nouveaux espaces de convivialité (tableau 40). En organisant le tissu urbain autour d'axes de circulation, d'équipements, de places et jardins publics, l'espace public et les services urbains jouent en effet un rôle essentiel dans la vie du quartier (espace d'échanges et de circulation, support de la vie sociale, vecteur de représentations et de l'identification de la collectivité). Leur mise en valeur améliore fortement l'image du quartier. La création ou l'amélioration de la voirie constitue en général le point de départ de l'intervention : elle permet l'installation des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, la mobilité (piétonne ou motorisée), et facilite la collecte des déchets solides. Lorsqu'il s'agit de voies d'accès, ces interventions

[283] Voir Chapitre 2 au titre 2.5.3 : Une habitation construite par des tâcherons.

favorisent le désenclavement du quartier, la circulation des biens, et le développement de l'accessibilité aux transports en commun.

Tableau 40 : Les investissements et les bénéfices de la restructuration des quartiers à habitat précaire

Domaines des investissements	Bénéfices directs	Externalités positives
Voirie / drainage	- Désenclavement - Mobilité aisée des habitants - Moindre vulnérabilité aux inondations - Diminution des risques sanitaires via l'évacuation des eaux pluviales	- Développement d'activités économiques - Accès aux bassins d'emploi - Accès facile aux maisons d'habitation
Eau / assainissement	- Diminution des risques sanitaires - Réduction des coûts pour les habitants - Salubrité des quartiers	- Réduction des épidémies et de la mortalité infantile - Intégration sociale - Amélioration de la qualité de vie
Éclairage public	- Sécurité accrue - Prolongement des activités marchandes et sociales la nuit	- Moindre délinquance / criminalité - Dynamisme économique - Augmentation des revenus des populations
Gestion des déchets	- Propreté du quartier - Diminution des risques sanitaires et pollutions - Salubrité des quartiers	- Impact positif sur l'environnement et la santé publique - Création d'emploi - Cadre de vie sain
Equipements marchants	- Développement des activités - Dynamisme économique local	- Réduction du chômage - Accroissement des recettes pour les communes - Augmentation des revenus des populations
Aménagement des espaces publics (parcs, jardins, places, etc.)	- Création d'espace de loisirs notamment pour les plus jeunes - Embellissement du quartier - Favorise les échanges et les rencontres - Lutte contre les îlots de chaleur, et meilleure capacité des quartiers à faire face aux crises climatiques (inondations, etc.)	- Réappropriation du quartier par les habitants - Diminution des actes de violence et cohésion sociale - "Déstigmatisation" du quartier - Image positive du quartier

Source : L'AFD & l'intervention en quartiers précaires, retours d'expériences et recommandations stratégiques, 2014 ; complétée par Djatcheu, 2017.

Ces améliorations de l'espace public peuvent directement favoriser le développement de commerces et activités de services, dynamique qui serait soutenue par la création d'équipements marchands (marchés couverts, locaux d'activités, etc.). Ces différentes mises à niveau pourraient entraîner un cercle vertueux de développement : en plus des bénéfices directement engendrés, chaque investissement a des externalités positives sur le long terme. À travers l'opération de restructuration de la zone Nylon à Douala débuté en 1983, nous allons mieux comprendre l'importance de ce type de projet non seulement pour les habitants de la zone, mais également pour la ville toute entière (encadré n°17).

Encadré 17 : Exemple de restructuration d'une zone précaire : la zone Nylon à Douala

« La zone Nylon est un ensemble de 13 quartiers couvrant environ 720 ha. Zone marécageuse, insalubre, inondée en toutes saisons, restée vierge jusqu'en 1957, année au cours de laquelle arrivaient les premiers occupants. Ils s'installent de manière anarchique. Il n'y existe alors aucune infrastructure sanitaire : eau, électricité, route. Dans le premier plan d'urbanisme de Douala en 1959, Nylon est déclarée impropre à l'habitation. Les populations qui continuent pourtant à s'y installer font ce qu'elles peuvent pour assainir quelque peu leur cadre de vie : création des rigoles pour drainer les eaux, des routes, quelques installations d'intérêt communautaire, salles de réunion, de fêtes. Plus tard, les missionnaires y pénètrent pour des raisons humanitaires et construisent des dispensaires et bientôt des écoles. La population s'accroit et, au fur et à mesure, des trames sont assainies. La présence humaine "chasse" le marécage. La population dans les années 1980 atteint déjà 250 000 âmes. Lorsqu'en 1980, l'État par le Projet de Développement Urbain (PDU) financé avec le concours de la Banque Mondiale, décide de sortir cette zone de la précarité, sa structure de l'habitat est déjà très complexe ; les habitations sont enchevêtrées les unes dans les autres, les accès sont difficiles et impraticables en saison pluvieuse, beaucoup des maisons sont en matériau provisoire, mais on y trouve aussi des maisons en dur. Dans tous les cas, le statut du sol est incertain car les installations des arrivants se font moyennant le payement auprès des autorités coutumières.
Le projet comprend les volets suivants :
- La construction d'infrastructures de base en voirie, drainage, eau potable et électricité ;
- La construction d'équipement collectif dont un grand marché de détail ;
- La restructuration complète de quartiers par la réalisation des voiries et réseaux divers, le remodelage du parcellaire en vue de consolider les droits des occupants par la délivrance du titre foncier ;
- Le crédit à l'habitat, l'assistance administrative et architecturale ;
- Le soutien aux travaux communautaires ;
- L'assistance aux artisans ;
- Le développement de l'épargne et la création de mécanismes financiers visant à l'intégration du système informel dans l'économie.
Le projet est piloté par la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR). Celle-ci met en place une structure spécialisée appelée Agence de Restructuration et d'Aménagement de Nylon (ARAN) qui prend en charge le suivi de l'exécution. Certains volets du projet ont nécessité le déplacement des populations : il en est ainsi de la construction de la voirie, du drainage, des équipements collectifs. D'où la nécessité de disposer des terrains pour reloger les populations déguerpies. Une zone d'une trentaine d'hectares a été affectée au recasement (DIBOM II). Le projet démarré en 1983 devait s'achever en 1997. La crise économique des années 1980 a fortement perturbé l'opération et son exécution a été arrêtée en 1993.
Réalisations avant l'arrêt de l'opération pour raison budgétaire :
- voiries primaires et secondaires ouvertes ; drains réalisés à 60 % ;
- 20 000 parcelles aménagées, donc 20 000 familles laissées sur le site ;
- réseaux d'eau potable et d'électricité construits ;
- des équipements collectifs à l'exemple du marché de Madagascar avec 17 200 m² et 1 500 boutiques, une école primaire, un lycée et un hôpital.
- Un seul quartier a été restructuré. L'amorce de la restructuration, des autres a été enclenchée : ouverture d'emprise de voirie, bornage parcellaire.
Il était prévu de financer les autres quartiers par la récupération des coûts réalisée sur le premier quartier. 3500 parcelles de recasement ont été aménagées pour les déguerpis de Nylon dans les lotissements de Dibom II et Ndogpassi II. Pour assurer la maintenance des infrastructures, il était prévu dans le projet un volet intitulé "actions d'appui". Ces actions comportaient le redressement de la Caisse Populaire de Nylon et le développement de l'épargne.
Coût de l'opération : 22 milliards FCFA (33,6 millions d'euros) ; 15 % affecté à l'aménagement de la première zone d'action et de la zone de recasement devant faire l'objet de récupération des coûts ; soit 3 milliards 300 millions de FCFA (environ 5 millions d'euros) correspondant à 20 000 ménages sur le site, que devrait payer chacun 1 500 000 FCFA (2 300 euros). Délai moyen de payement : 18 mois. La technique de récupération des coûts n'était pas coercitive, et le

recouvrement a rencontré beaucoup de résistance de la part des populations fortement bénéficières.

Au plan foncier : l'État a établi 14 titres fonciers pour l'ensemble du site au nom de l'État pour sécuriser la zone. Pour les parcelles individuelles, 1640 parcelles ont été entièrement achetées par les populations, 444 titres fonciers établis et 648 en cours. Sur les 20 000 parcelles, 12 000 ont été bornées.

Source : Puepi B., 2011, Planning and Managing Urbanization (Cameroon) FIG Working Week 2011, Bridging the Gap between Cultures, Marrakech, Morocco, 18-22 May 2011.

Cette opération de restructuration de la zone Nylon à Douala a permis une amélioration des conditions de vie des populations concernées, du moins pour une bonne partie. Par ailleurs, ses limites sont nombreuses, notamment l'absence d'un cadre juridique de récupération des coûts auprès des populations ; le coût de la parcelle vendue aux populations fixé à 10 000 FCFA le m² (15 euros) paraît énorme pour leur niveau de vie, même s'il faut préciser qu'il est dérisoire si on tient compte du fait que les terrains de même standing à Douala coûtent en cette période en moyenne 50 000 FCFA/m² (76 euros). Enfin, le projet n'aurait pas été parfaitement présenté aux populations cibles, ce qui expliquerait en partie leur résistance dans le paiement de leur contribution dans le projet.

Pour revenir au cas de Yaoundé, et sachant qu'une telle opération n'a encore été réalisée, nous allons dans le cadre de cette étude faire une proposition de restructuration limitée, notamment l'aménagement des voies d'accès et l'apport d'autres équipements dans les quartiers Oyom-Abang dans la périphérie de la ville, dans la mesure où il est encore en pleine extension, et les quartiers Elig-Edzoa et Melen qui sont des quartiers péricentraux déjà très densifiés.

Proposition pratique d'aménagement des voies dans le quartier Oyom-Abang

Comment donc améliorer le déplacement des personnes et des biens dans les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé, et plus particulièrement dans le quartier Oyom-Abang ? Plusieurs thérapies pouvant résoudre ce problème existent. Néanmoins, après une analyse comparative des différentes solutions proposées, nous avons choisi celle qui à priori est la plus adaptée compte tenu du contexte actuel dans les quartiers précaires (politique, économique et social), c'est-à-dire la mise sur pied d'un plan de restructuration des voie de desserte et de la construction des ouvrages de franchissement dans le quartier.

1. Conditions de mise en œuvre

Dans le cadre de l'aménagement des voies dans les quartiers résidentiels, les procédures pouvant permettre d'acquérir les terrains nécessaires pour la création et

l'élargissement des voies existent. Elles peuvent être institutionnelles ou participatives. De manière institutionnelle, l'autorité municipale peut recourir à deux procédés (l'expropriation ou le déguerpissement). Toutefois, pour les deux cas, le Ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières doit au préalable signer un arrêté marquant la déclaration d'utilité publique (DUP) pour toutes les parcelles concernées. Tandis que, de manière participative, les opérations peuvent être menées en concertation avec les populations dans le cadre d'une approche participative.

2. Procédure institutionnelle

2.1 L'expropriation pour cause d'utilité publique

L'expropriation peut se définir comme étant une opération administrative par laquelle l'État oblige un individu à lui céder la propriété d'un local dans un but d'utilité publique et moyennant une indemnisation préalable. Cette procédure est actuellement régie par l'Ordonnance n° 74/3 du 6 juillet 1974 qui a unifié les procédures d'expropriation dans le cadre de la République unitaire instaurée en 1972. Cette dernière a été complétée par la loi n°85/09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation, et par le décret n°87/1873 du 16 décembre 1987 portant l'application de cette loi. Notons qu'une indemnisation des expropriés nécessite une commission d'évaluation des biens.

2.2 Le déguerpissement

En l'absence de titre foncier, la procédure de contrôle, d'acquisition et de réserve des terrains urbains par les pouvoirs publics au Cameroun est le déguerpissement. C'est une procédure de droit public par laquelle l'administration dépossède des personnes qui, sans autorisation, exploitent ou se maintiennent sur un terrain dont ils ne détiennent pas réellement un titre de propriété. Bien qu'elle soit juridiquement fondée, il est question de toujours tenir compte du contexte social et économique dans une opération d'aménagement[284]. Notre objectif est d'éviter au maximum l'expulsion des populations (voir annexe 6).

2.3 Démolition participative

Il s'agit ici des opérations de démolition partielle menées en concertation avec les populations dans le cadre d'une mise en œuvre participative du projet, ceci à travers des collaborations entre les CAD, les ONG, bailleurs de fonds et autorités en charge du développement urbain. Notre étude étant orientée vers la restructuration des servitudes existantes et des ouvrages de franchissement, nous opterons pour la démolition participative. Néanmoins, pour qu'il n'y ait pas de fausse note pendant les travaux, les populations

[284] Voir chapitre 4 sur les limites du déguerpissement sans indemnisation, au point 4.2.5.

riveraines devront concéder quelques mètres de terrain (environ 3 m) sur leurs parcelles pour le bon déroulement des travaux.

3. Proposition opérationnelle d'aménagement des voies existantes

En rappel, l'article 11 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun demande de prévoir une emprise minimale de sept mètres avant l'aménagement des terrains. Compte tenu de la réalité sociale et du souci de limiter les démolitions, le maire de la commune de Yaoundé 7 devrait, comme le dit la loi, établir des prescriptions spéciales, puisque toutes les voies ne pourront avoir une emprise de sept mètres (figure 80). Ainsi donc, notre programmation viaire comprendra les catégories de voies suivantes :

- les voies secondaires qui constitueront les linéaires structurants du quartier,
- les voies tertiaires qui faciliteront les déplacements et la fourniture des services urbains.

Notre choix s'appuie sur une raison principale : relier le quartier Oyom-Abang aux quartiers voisins par des voies secondaires et mieux desservir l'intérieur du quartier par des voies tertiaires. La mise en œuvre de cet aménagement permettra d'améliorer d'une part les déplacements des personnes et des biens dans le quartier, et d'autre part d'inciter l'aménagement des voies reliant le quartier aux quartiers voisins.

Caractéristiques des voies secondaires

Elles seront programmées pour relier le quartier Oyom-Abang aux quartiers voisins, notamment Nkolbissson, Nkol-Afame, Etetak, etc. Ces voies auront trois fonctions essentielles : désenclaver les différents blocs du quartier, collecter les flux intermédiaires et relier le quartier aux localités voisines. Les caractéristiques de cette voie sont les suivantes (figure 76) :

- Emprise totale : 7 m - Chaussée : 1 x 2,5m x 2 voies ou 5m d'emprise
- Caniveaux : 2 x 0,5 x 1m - Trottoir bilatéraux : 2 x 0,5m
- Longueur : à définir après l'estimation - Revêtement : latérite ou bitume

Caractéristiques des voies tertiaires

Elles seront aménagées en vue d'améliorer la fourniture des services urbains et la circulation des personnes et des biens dans le quartier. Les caractéristiques de cette voie sont les suivantes (figure 77) :

- Emprise : 5m - Chaussée : 1 x 1,5m x 2 voies ou 3m d'emprise
- Caniveaux : 2 x 0,5 x 1m - Trottoir bilatéraux : 2 x 1m
- Longueur : à définir après l'estimation - Revêtement : latérite ou bitume

Pour les voies tertiaires très étroites, la largeur pourra varier entre deux et trois mètres, sans trottoir (figure 78). Comme l'aménagement des pistes au quartier Ngoa-Ekéllé que nous avons étudié dans le chapitre 4[285], les voies tertiaires très étroites du quartier Oyom-Abang permettront un accès facile aux domiciles.

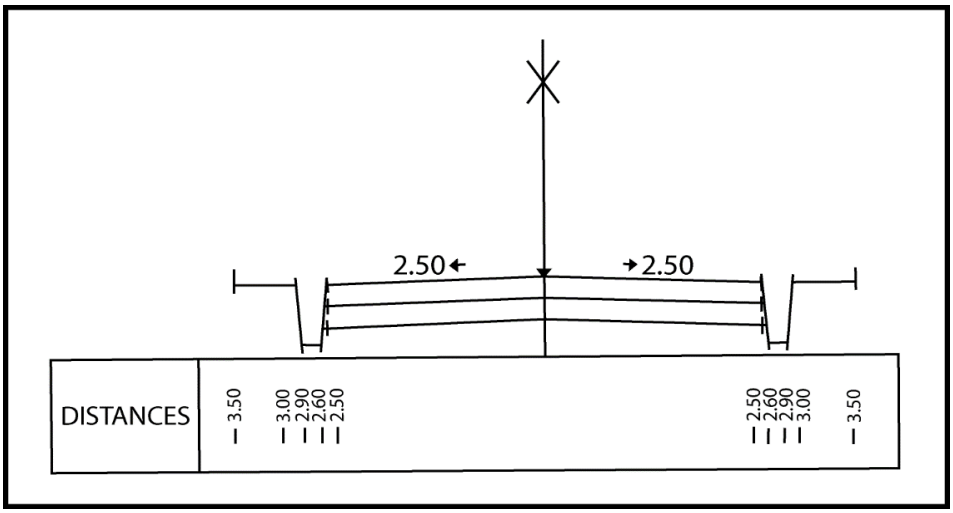


Figure 76 : Profil en travers du type de voie secondaire à aménager

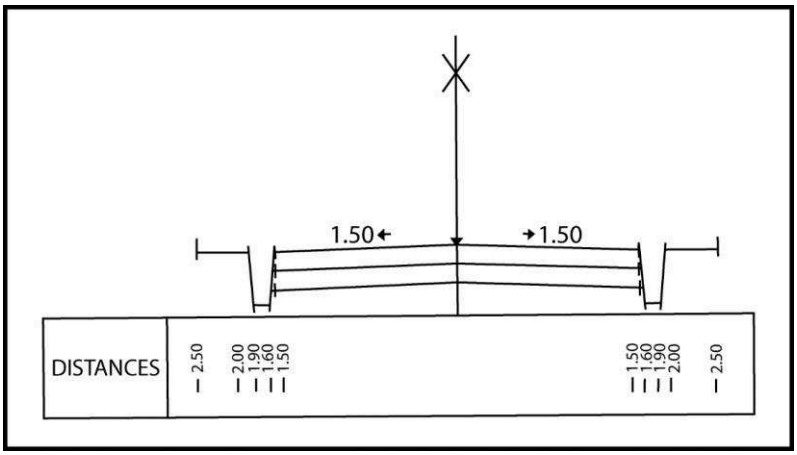


Figure 77 : Profil en travers du type de voie tertiaire (à deux voies) à aménager

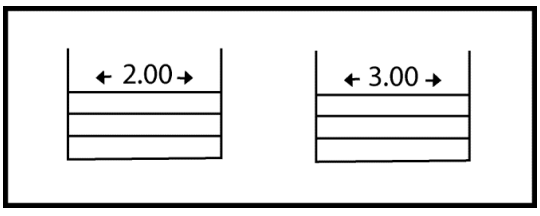


Figure 78 : Profil en travers du type de voie tertiaire (à une seule voie) à aménager

[285] Au point 4.3.2

4. Les équipements associés à la voirie

En milieu urbain, l'aménagement des voies doit être accompagné de certains équipements à savoir, les bornes d'incendie, l'éclairage public et les bacs à ordures.

4.1 Le placement des hydrants

Contrairement à certaines normes qui proposent que les hydrants (figure 79) soient implantés juste au niveau des grands carrefours, nous pensons dans le cadre de cette étude qu'ils doivent être implantés le long des voies secondaires et même de certaines voies tertiaires. Nous proposons d'aménager des canalisations ayant un diamètre supérieur à 110 mm, adapté pour l'implantation des hydrants. En l'absence de normes concernant la distance entre les hydrants au Cameroun, nous adoptons celle de la législation française (200 m à vol d'oiseau entre deux hydrants de la même voie). Sur la base de cette législation, nous auront un total de 35 hydrants environ à implanter dans l'ensemble du quartier (figure 80). L'implantation des hydrants nécessite le respect de plusieurs conditions :

- Il doit être situé à une distance comprise entre 1 et 5 m au bord de la chaussée, et accessible autant que possible aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie ;
- il doit être établi sur un emplacement le moins vulnérable possible au stationnement de véhicules ;
- son emplacement doit être signalé par une plaque normalisée.

L'objectif ici est de permettre aux sapeurs-pompiers d'atteindre aisément les hydrants pour intervenir rapidement en cas d'incendie dans une ou plusieurs maisons d'habitation.

Figure 79 : Types d'hydrant[286] à plusieurs sorties pratiques pour les interventions rapides

Source : Batiproduits.com, 2017

[286] Conditions d'utilisation : température : jusqu'à 70 °C, pression : 16 bars - de fonctionnement admissible
Dimensions : hauteur : 81 cm (raccordement DN (diamètre nominal ou intérieur) 80) ou 78,5 cm
Poids : 84 kg (DN 80) ou 140 kg (DN 150).

4.2 Le placement des bacs à ordures

Nous proposons dans le cadre de cette étude que les petits bacs à ordures susceptibles d'être couverts (photo 95), et intégrant parfaitement le paysage urbain soient placés le long des voies secondaires et tertiaires. Les petits bacs ont l'avantage d'occuper de petits espaces, n'obstruant point les voies. Leur poids et leur faible volume devraient les rendre facilement manipulables par les agents des services de collecte des ordures. Compte tenu de leur petite contenance, nous proposons qu'ils soient placés par paire. Les bacs à ordures devront être discrets par leur couleur verte et couverts par un cache-bac, dans le souci d'éviter non seulement la pollution visuelle, mais aussi leur contact avec les eaux de pluie responsables de la production des "lixiviats" qui polluent les eaux de surface et les eaux souterraines par infiltration. Le quartier Oyom-Abang pourrait compter selon nos estimations 20 bacs à ordures au niveau des voies secondaires et autant que possible le long des voies tertiaires, en respectant ainsi l'espacement de 100 à 150 m entre deux bacs (figure 80).

Photo 95 : Vue de deux petits bacs à ordure de la société d'HYSACAM, pouvant être installés le long des voies secondaires et tertiaires du quartier Oyom-Abang
© Djatcheu, 2015

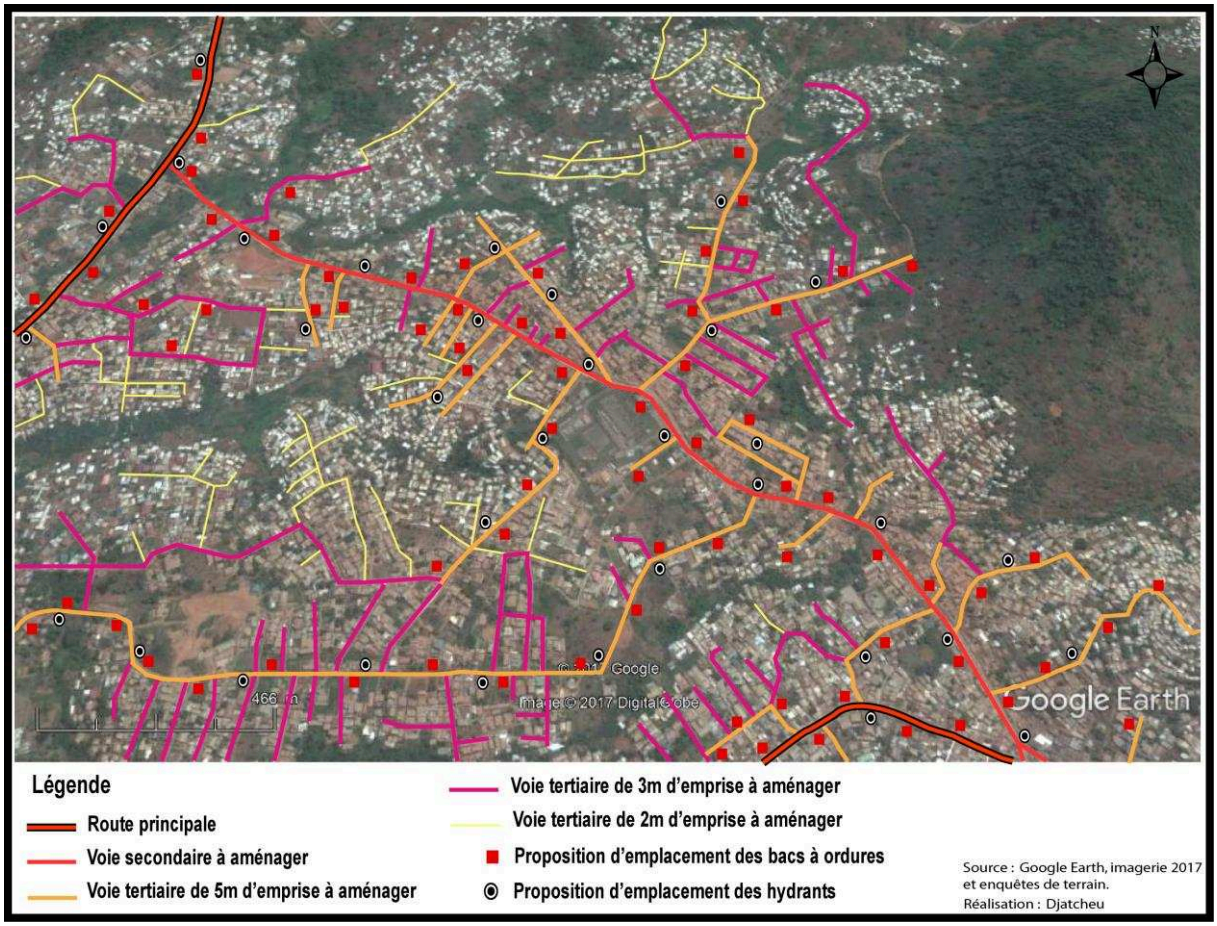


Figure 80 : Proposition d'emplacement des hydrants et des bacs à ordures le long des voies secondaires et tertiaires à aménager au quartier Oyom-Abang

4.3 Le placement des poteaux d'éclairage public

Concernant l'éclairage public, nous avons opté pour les dispositions suivantes : La hauteur des luminaires doit être de 8 mètres ; l'emplacement doit respecter une distance de 40 mètres. En effet, les foyers ne doivent pas être très espacés, question d'éviter au maximum les zones d'ombre entre deux plages lumineuses successives.

Suivant ces dispositions, nous avons estimé à 140 le nombre de luminaires qui devront être installés dans le quartier Oyom-Abang. L'ensemble des estimations est faite sur la base du réseau viaire actuel. Pour les espaces non desservis par les hydrants, les bacs à ordures et les poteaux d'éclairage public, il faudra au préalable y créer des routes. La route est ainsi la base de tout autre investissement dans un quartier. Des routes secondaires et tertiaires devront y être construites pour faciliter d'autres investissements pour le bien être des habitants. Voyons à présent la proposition d'aménagement faite pour les quartiers Elig-Edzoa et Melen.

Proposition pratique d'aménagement des voies dans les quartiers Elig-Edzoa et Melen

Nous proposons l'aménagement des voies dans les quartiers Elig-Edzoa et Melen suivant un plan en damier ou orthogonal. Les plans en damier ne font pas forcément référence à une adaptation au site.

Les caractéristiques d'un plan en damier sont les suivantes : - L'organisation rationnelle de l'espace ; - L'extension limitée ; - L'absence de centralité ; - La simplicité

La mise en œuvre de ce plan a l'avantage de maintenir in situ la plupart des maisons construites, ce qui est en fait le principal objectif d'une opération de restructuration. Seulement 3 à 4 % des maisons seront détruites selon nos estimations (voir figure 81).

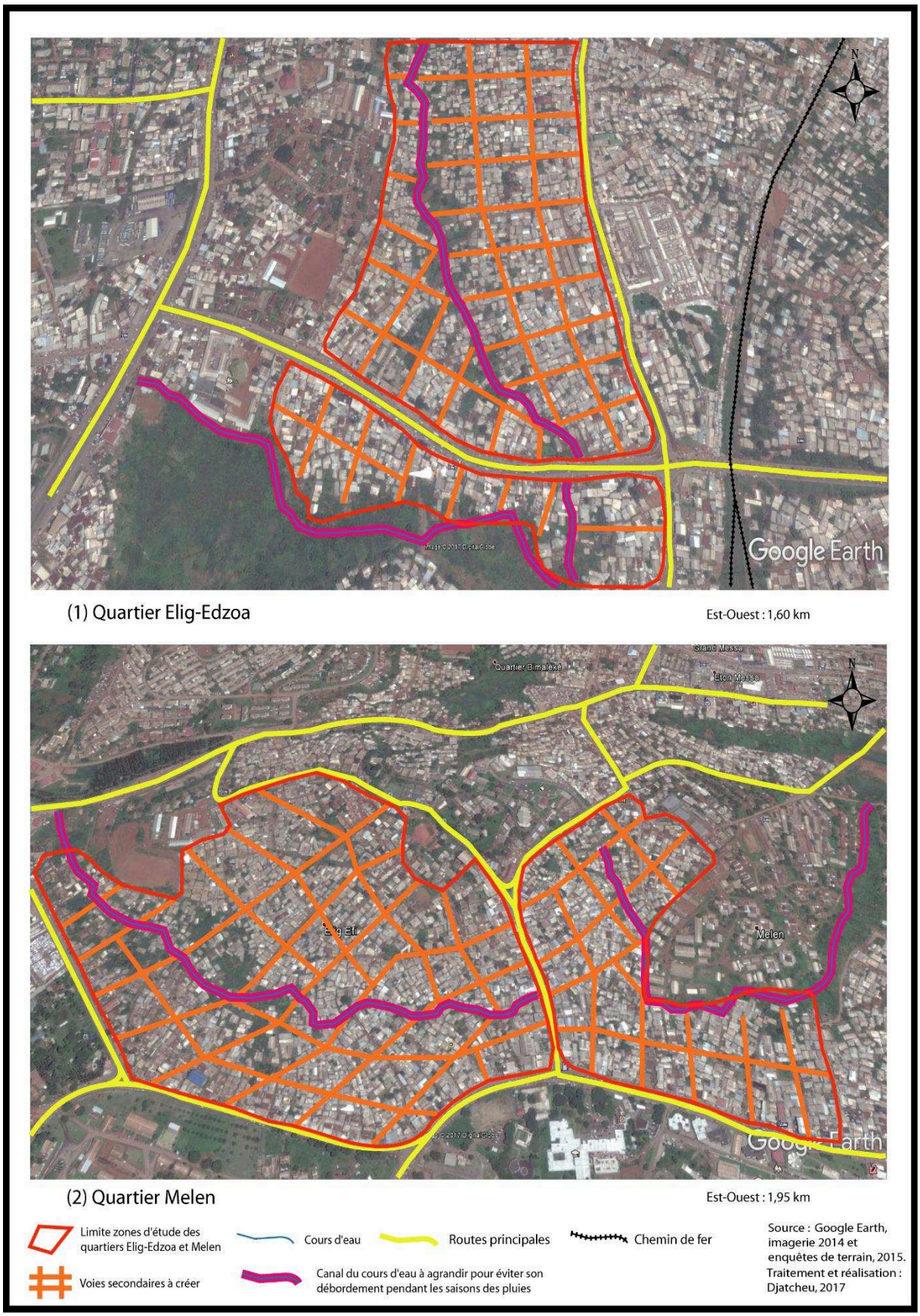


Figure 81 : Proposition d'aménagement des voies de type "plan en damier" dans les quartiers Elig-Edzoa et Melen

Comme nous pouvons l'apercevoir sur la figure 81, le plan en damier nous semble adapté pour l'aménagement des quartiers situés sur les pentes escarpés et dans les fonds de vallées marécageuses. Les voies à aménager pourraient avoir une largeur de plus ou moins 5 m. Nous avons précédemment souligné que les inondations des maisons d'habitations sont liées au débordement des eaux des rivières pendant les grandes averses. Pour éviter l'éviction des populations ayant construit leurs maisons d'habitation non loin des cours d'eau, il faut procéder à l'agrandissement de leurs canaux. C'est déjà ce qui est fait dans le quartier Elig-Effa comme nous l'avons vu plus haut. En ce qui concerne les hydrants, les poteaux d'éclairage public et les bacs à ordures, nous pouvons nous inspirer de la proposition faite au quartier Oyom-Abang.

La deuxième option d'aménagement que nous proposons dans le cadre de cette thèse est le recasement des populations situées dans des zones à très haut risque, ne pouvant être restructurées.

6.4.3 LE RECASEMENT DES POPULATİONS DES ZONES À HAUT RİSQUE : UNE OPTİON D'AMÉNAGEMENT HUMANİSTE

Le recasement des populations déguerpies peut dans son application stricte, éviter des mécontentements et des frustrations des couches défavorisées. D'ailleurs, le Décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 du Premier Ministre portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier, en sa Section II, article 11, recommande le recasement des populations déplacées parmi les modalités de réalisation d'un projet de restructuration ou de rénovation urbaine. Le recasement est donc une option d'aménagement prévue et approuvée par l'État. De plus, comme nous l'avons déjà signalé plus haut, le PDU de la ville de Yaoundé prévoit le recasement des populations démunies obligées de quitter les zones à risques, contredisant ainsi certains textes précédemment en vigueur[287].

6.4.3.1 Le choix des terrains pour le recasement : les zones prévues par le PDU de Yaoundé

L'acquisition d'une parcelle constitue la première étape dans le processus menant à la construction de logements et à la mise en place des infrastructures et des équipements. Dans les villes camerounaises, notamment à Yaoundé, l'insuffisance de l'offre foncière n'est pas liée à l'insuffisance de terrains urbains. En effet, il existe de vastes terrains libres

[287] Il s'agit de l'Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, la Loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes foncières et la Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

d'occupation, même dans les zones très périphériques[288]. Dans la mesure où la propriété foncière des « villages » entourant la ville de Yaoundé n'est pas clanique, mais individualisée à la suite des morcellements par héritage[289] (Gapyisi E., 1989), l'intervention de l'État peut être assez importante. Les zones de recasement prévues par le PDU sont situées dans les quartiers à créer, notamment dans l'arrondissement de Yaoundé III, qui est d'ailleurs le plus grand arrondissement de la ville (7 000 hectares de nos jours[290]). Plutôt cette opération sera mise en œuvre, plus les terres seront encore disponibles et vice-versa, car la ville de Yaoundé s'étend à un rythme effréné au point où de nouveaux quartiers voient très rapidement le jour, notamment dans cet arrondissement. Il est donc avantageux pour l'État d'entamer une sécurisation des terres dès à présent pour le recasement des populations déguerpies. Dans ce cas, l'État peut, par déclaration d'utilité publique[291], obtenir des parcelles moyennant des sommes pas très élevées, mais symboliques (dont le montant est de loin inférieur à la valeur marchande du terrain). C'est actuellement le cas pour la réalisation des grands projets structurants comme le nouvel l'axe lourd Douala-Yaoundé, et la construction du port en eau profonde de Kribi. Après l'obtention de ces parcelles, l'État pourra ensuite les transférer aux populations déguerpies en vue d'y ériger leurs habitations et même y exercer leurs activités. Il est certain que la sécurité foncière, tant recherchée par les occupants des quartiers à habitat précaire, serait (si elle était acquise) un catalyseur puissant pour les investissements individuels et communautaires, et même pour la recomposition des paysages urbains. De plus, elle permettrait à chaque occupant de construire et améliorer son cadre de vie. La seule preuve d'intégration que les pouvoirs publics doivent donner à ces populations est la garantie de pouvoir demeurer sur un espace dont la jouissance ne leur sera jamais contestée. Le cas du recasement effectué dans les années 1960 et 1980 que nous avons étudié dans le chapitre quatre de cette thèse en est un exemple très patent.

---

[288] Ces zones sont pour le moment répulsives aux populations qui recherchent une proximité par rapport à leurs lieux de travail, mais attirent par ailleurs des personnes qui recherchent des terrains à acquérir en toute légitimité. D'après nos enquêtes, les populations situées dans des zones à haut risque des couronnes centrales et péricentrales sont prêtes à y aller si elles ont l'assurance d'obtenir des titres de propriété.

[289] La plupart de ces terrains appartiennent à des personnes qui ont hérité à la suite du décès de leurs parents. Ainsi, il est plus facile d'entreprendre une négociation directe avec les néo-propriétaires que sont les héritiers.

[290] Voir figure 65 du Chapitre IV : Zone de recasement des populations déguerpies prévue par le PDU horizon 2020 (dans l'arrondissement de Yaoundé III).

[291] Dans ce cas, le Décret N° 2008/0738/PM DU 23 AVRIL 2008 Portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier prévoit en son article 10 que « Toute opération de restructuration ou de rénovation urbaine doit être exécutée selon les étapes suivantes : 1. une étude de faisabilité préalable détermine *les conditions techniques, financières et les délais de l'opération ; 2. la déclaration d'utilité publique des travaux d'études et de réalisation des opérations de restructurations ou de rénovation urbaine projetées conformément à la règlementation en vigueur ; 3. l'élaboration d'un plan de restructuration ou de réno*vation *urbaine conformément aux dispositions de l'article 27 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun.* »

À présent, nous allons prendre l'exemple d'une opération de recasement faite à Nouakchott en Mauritanie, où nous pourrons tirer de nombreuses leçons, notamment sur l'apport des bailleurs de fonds dans des projets qui visent l'amélioration des conditions de vie des populations concernées (encadré n°18).

Encadré 18 : Bidonville et bailleurs de fond, le recasement de la *kébé*[292] d'El Mina à Nouakchott en Mauritanie

« Garant du domaine, l'État est normalement le seul à décider du devenir de l'espace Nouakchottois. Il attribue les terres et, cela lui confère une place éminemment stratégique. Il n'hésite pas à jouer la carte du welfare state[293] en distribuant des terrains aux indigents ; une manière de montrer que le pouvoir central ne les oublie pas. Si auparavant les quartiers spontanés étaient brutalement éradiqués, les autorités changent d'attitude. À l'instar de ses voisins, l'État mauritanien réhabilite plus qu'il ne détruit, et ce, à la demande de la Banque Mondiale. Le recasement de la kébé d'El Mina s'inscrit justement dans cette lignée et pèse lourd : 2 milliards d'ouguiyas sont en jeu (soit plus de 520 000 euros). Pourquoi cet énorme bidonville est-il en passe de devenir l'un des lieux les plus convoités de la capitale ? Situé en périphérie, mais à proximité du centre-ville, il abrite près de 40 000 individus. Pendant longtemps, cette kébé inspire au mieux de l'indifférence. Aucune mesure n'est prise, favorisant ainsi son extension, l'émergence de la petite délinquance, la promiscuité et l'insécurité… Cette poche de pauvreté, instable, s'est mise à inquiéter les pouvoirs centraux. Une véritable politique de réaménagement devient incontournable. Pour la Banque Mondiale, la kébé d'El Mina incarnera l'exemple d'intégration d'un quartier pauvre dans le tissu urbain. Les fonds débloqués sont alors conséquents. Cette opération de restructuration vise à régulariser la situation des habitants, à viabiliser le terrain et à doter en équipements de base la zone de résidence insalubre. La première phase s'est achevée avec l'année 2003 et prévoyait une action pilote : 2300 ménages situés sur de futures emprises d'infrastructures publiques (telles que la voirie ou les écoles primaires en projet) ont été déplacés et recasés à proximité[294]. Chaque famille s'est vue attribuer un lot de 120 m² et 70 000 UM (somme devant couvrir les frais de déplacement). Mais, contrairement aux idées reçues, les familles n'en sont pas pour autant propriétaires ; le titre définitif ne sera délivré qu'au bout de trois ans. Deux conditions à cela : s'acquitter du remboursement du terrain et rester dans le même lot durant cette période. On espère prévenir la spéculation foncière en empêchant les gens de revendre aussitôt le terrain et ainsi favoriser l'enracinement des bénéficiaires. Au lendemain des déplacements, l'opération a connu un vif succès. Sur les 2 300 familles déplacées, 330 ont été interrogées. Il ressort de ces entretiens un important degré de satisfaction. Et le nouveau nom, Nezaaha («paradis» en dialecte arabe local), donné spontanément par les habitants à la zone de recasement, l'atteste. Aujourd'hui, les familles sont pour la plupart en train de souscrire un emprunt leur permettant de construire en dur une petite chambre de 20 m² (un module). L'État a en effet choisi de faciliter l'accès à la propriété foncière en proposant de petites chambres. La construction de ces modules (chambre, latrines et clôtures) est placée sous la tutelle du Commissariat des Droits de l'Homme à la Lutte Contre la Pauvreté et à l'Insertion (CDHLCPI), laquelle sous-traite à une ONG : le GRET. Cette ONG a la maîtrise d'œuvre du

[292] Le terme kébé signifie « déversoir ».
[293] État providence, c'est-à-dire une conception de l'État où celui-ci étend son champ d'intervention et de régulation dans les domaines économiques et sociaux.
[294] Autrefois, on aurait déplacé par la force les gens dans un autre espace plus ou moins éloigné. Ce projet est novateur dans le sens où les individus restent dans leur quartier d'origine.

projet et a élaboré un « Programme Twize ». Ce programme a choisi de s'appuyer sur des structures traditionnelles[295]. En effet, la twize fait référence au système ancien de solidarité mauritanienne et regroupe, dans le cadre du programme, une dizaine de personnes qui se rassemblent pour bénéficier d'un crédit. Les membres de la twize s'engagent collectivement à rembourser le prêt contracté, y compris pour les membres qui ne peuvent payer leurs mensualités. Cette association est alors un acteur à part entière, garant de ses emprunts. Chaque membre de la twize se voit alors accorder un crédit lui permettant de réaliser son module. 270 000 UM sont nécessaires pour réaliser le module[296]. Qu'en est-il, un an après, de ce projet de recasement ? Il semblerait que l'organisation règne : chaque chef de famille connaît son numéro de lot et de parcelle, chaque document est archivé. Toutes les familles ont touché la somme d'argent. Par ailleurs, 800 des 1 400 modules prévus sur cinq ans ont été réalisés en moins de 10 mois ! L'avancement des travaux semble, à nos yeux, presque trop rapide. Une telle réussite intrigue. Ainsi, la question foncière est au cœur des débats. L'État en a fait l'un de ses secteurs privilégiés d'intervention. L'idée que l'État est faible est à nuancer. S'il ne contrôle pas le secteur foncier, paradoxalement, il use de cette rente comme d'un moyen de contrôle sur sa population. Entre bonne conscience, tactiques financières et mobiles politiques, il redevient cet aménageur de l'espace, de son territoire. »

Source : Choplin A., 2006, « Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott (Mauritanie) », Annales de géographie, 2006/1 n° 647, pp. 69-91.

À travers cet exemple, nous pouvons comprendre que les organismes de financement de grands projets urbains sont plus disposés à financer les opérations qui ont pour finalité une amélioration des conditions de vie des populations. Par contre les projets comme celui de la construction d'un habitat de très haut standing sur le site de Ntaba à Yaoundé[297], qui avait connu en juillet 2008 des opérations intenses de déguerpissement des populations sans aucun dédommagement, ont de la peine à trouver des financements de la part des bailleurs de fonds internationaux. Dix ans après les déguerpissements, l'État camerounais peine à trouver les moyens nécessaires pour réaliser son projet dans cette zone.

Le projet de recasement que nous proposons ne peut réussir sans la participation de nombreux acteurs. Cette participation pourra permettre d'éviter les manquements comme cela a été le cas dans les projets de restructuration de la zone de Nylon à Douala, et les opérations de recasement des populations déguerpies à Yaoundé dans les années 1960-1980.

[295] Ce programme comporte trois composantes (habitat, appui aux activités communautaire et aux projets de quartiers, et microfinance) (GRET, 2003). Il n'est pas propre au VI[e] arrondissement. Il a également été mis sur pied dans 5 autres quartiers de Nouakchott. 7 500 modules devraient être réalisés dans les cinq ans à venir.
[296] La somme pour un module se décompose ainsi: 100 000 UM de subventions, 40 000 UM d'apport initial, 70 000 UM de crédit, 21 000 UM de frais de suivi, soit un coût total de 221 000 UM, auquel s'ajoutent les intérêts, soit 270 000 UM (environ 800 euros).
[297] Projet annoncé depuis le jeudi 17 mai 2012.

6.4.3.2 Les différents acteurs du projet et leurs rôles

Le projet urbain traduit l'ambition politique de toute une collectivité. Il faut entendre ici la collectivité comme l'ensemble des parties prenantes d'un territoire, concernées par le projet politique d'aménagement. En intéressant toute la société civile (habitants, associations, acteurs économiques), le projet urbain place les élus au cœur des arbitrages politiques avec leurs services en appui. Le projet urbain implique la responsabilité politique des élus. À ce titre il fait plus globalement participer les citoyens aux questions d'aménagement de leur cadre de vie. La réussite d'un projet urbain nécessite ainsi la participation de nombreux acteurs aux multiples casquettes.

La population et les associations des quartiers doivent être impliquées dès le début du projet, notamment à travers une véritable concertation qui débouchera sur une démocratie participative. Il s'agit d'informer la population sur des notions telles que l'intérêt collectif, l'amélioration du cadre de vie qui ne se limite pas à l'habitation par exemple, dans la mesure où c'est l'acquéreur final du bien immobilier. Les populations doivent être préparées à un déplacement susceptible de changer leurs modes de vie. Pour cela, il faudrait bien définir les clauses du déguerpissement et du recasement. Des stratégies doivent être mises sur pied afin de permettre aux populations concernées de débuter les travaux de construction de leurs nouvelles habitations dans les sites de recasement avant leur déguerpissement. Ceci pourrait permettre d'éviter une utilisation des mêmes matériaux de construction, et, comme cela a été le cas dans les années 1960-1980, un transfert pur et simple de l'habitat précaire du centre vers la périphérie.

Les institutions à travers l'État et les communes. **L'État** est le responsable des procédures d'utilité publique et d'expropriation. Il donne son avis sur les transactions foncières et est le gérant des fonds destinés au financement des opérations. Bref, il est à l'initiative des opérations d'aménagement. **La commune** dispose du pouvoir d'aménagement et de construction. D'après l'article 107 de la loi de 2004 régissant l'urbanisme, c'est la commune qui est chargée de la délivrance des permis de construire.

Les professionnels ne sont pas en reste. En effet, **le maître d'ouvrage** est l'institution qui prend l'initiative de la réalisation et qui assure la responsabilité de l'opération. Dans ce cadre, il s'agit du ministère de l'Habitat et du Développement Urbain. **L'aménageur** doit vérifier la faisabilité du projet sur le terrain. **L'urbaniste** établit le plan de composition urbaine de l'opération. Il apporte des réponses aux questions posées par le fonctionnement et la gestion de la ville dans les domaines économique et social. Dans ce cadre, il ne doit pas être fasciné par le beau, mais plutôt par la réussite du projet, dans la mesure où la plus belle image

ne reflète pas obligatoirement le meilleur projet (Belmer J., 2011). **Les entreprises** pour la construction des voiries et autres réseaux devront rendre physique l'ensemble des œuvres conçues par l'aménageur et l'urbaniste.

Le propriétaire foncier (qui est souvent l'État) est le détenteur du terrain non aménagé. C'est donc un partenaire clé du projet dans la mesure où c'est avec lui qu'il faudra négocier l'obtention du terrain. L'interaction entre ces différents acteurs devrait déboucher sur une réussite du projet de recasement des populations des quartiers à habitat précaire situées dans des zones à haut risque. C'est ce que le du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier appelle un « aménagement concerté »[298].

Parallèlement à la mise en œuvre des projets de restructuration des quartiers situés dans des zones ne présentant pas grand danger physique, et du recasement des populations situées dans des zones à haut risque, l'État devrait également mener des actions de prévention de l'occupation anarchique des zones non-aedificandi.

6.5 DES ACTİONS DE PRÉVENTİON DE L'OCCUPATİON ANARCHİQUE DES ZONES NON-*AEDİFİCANDİ* ET À RİSQUES

Prévenir l'occupation anarchique des zones non-aedificandi et à risques c'est en fait assurer leur contrôle permanent. Le contrôle de ces zones consiste à prohiber les usages tels que les modifications du sol, les constructions, ou les opérations cadastrales. Il tient compte des dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain, d'autres cataclysmes ou de tout autre facteur propre à la nature des lieux pouvant être pris en considération pour des raisons de santé et de sécurité publiques. Un tel contrôle peut se traduire par une interdiction de construire[299] matérialisée par des panneaux (photos 59[300] et 96) voire une barrière de protection en fils barbelés, une limitation du passage d'un état naturel à un état artificiel des sols, un contrôle du drainage, une réglementation des pratiques d'aménagement. Cette limitation peut aussi servir à la mise en valeur des zones de contraintes. Par exemple, ces lieux peuvent devenir des espaces verts, des espaces protégés à des fins environnementales ou

[298] Le Décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier en son article 45 spécifie ceci : « (1) *Les opérations d'aménagement concerté sont celles* menées par la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés ou, le cas échéant, par un aménageur et *les populations concernées. L'aménagement concerté est donc un mode de production de terrain*s équipés. (2) *L'aménagement concerté peut être autorisé sur les concessions du domaine national octroyées à une personne morale constituée des populations concernées et d'un aménageur public ou privé.* »

[299] Cette interdiction existe dans les documents d'urbanisme, mais sur le terrain, il est important de matérialiser ces interdictions par des panneaux, voire des fils barbelés. Comme nous l'avons vu plus haut dans ce Chapitre, la notion de terrains non constructibles est relative et difficilement perceptible sur le terrain. Leur délimitation ne doit pas se limiter aux documents peu connus des populations, mais doit être perceptible sur le terrain.

[300] Voir à la page 233.

des espaces comportant des aménagements récréatifs légers, lesquels, bien intégrés, rehausseront le caractère ou la valeur écologique de ces milieux.

Les zones de contraintes à l'occupation du sol sont constituées des zones de contraintes naturelles et des zones de contraintes anthropiques.

Les zones de contraintes naturelles. Elles correspondent notamment à des zones : d'inondation, d'érosion et humides (mangrove, marais, mare temporaire, savane marécageuse, etc.).

Les zones de contraintes anthropiques. Elles sont constituées des ouvrages et des activités qui résultent de l'intervention humaine et qui sont susceptibles de mettre en péril la santé, la sécurité et le bien-être des personnes et/ou de causer des dommages importants aux biens situés à proximité. La prise en considération des contraintes de nature anthropique dans la démarche de planification du territoire permet d'atténuer les effets négatifs de certaines activités sur les personnes, les biens et l'environnement. La détermination des sources de contraintes de nature anthropique permettra d'éviter l'empiétement et le rapprochement d'usages, de constructions ou d'ouvrages qui sont incompatibles, et qui pourraient compromettre la sécurité et la santé des personnes ; de même que les possibilités d'exploitation ou d'agrandissement d'activités désignées comme telles. Les principales zones de contraintes anthropiques sont :

- les sites abritant des installations qui utilisent, produisent ou entreposent des produits dangereux, ou dont l'activité constitue elle-même un danger. Exemple : Le dépôt pétrolier de la SCDP dans le quartier Nsam ;
- les routes et les voies ferrées sur lesquelles sont transportées des matières dangereuses. Exemple : La voie ferrée traversant les quartiers à habitat précaire comme Etoa-Meki, Elig-Edzoa, Mballa IV, etc. ;
- le corridor de la ligne de haute tension et les postes de transformation. Exemple : Le poste de transformation de Ngousso ;
- les zones de mines et carrières en raison des vibrations émises et les risques de retombées de projectiles lors du dynamitage, l'émission de poussières, l'augmentation du camionnage sur les voies de circulation aux abords des sites et le bruit des machines. Exemple : La carrière de Nkometou bien qu'elle soit pour le moment hors du périmètre urbain de la ville de Yaoundé.

Photo 96 : Vue d'un panneau du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières interdisant l'occupation d'un site
© Djatcheu, septembre 2017

Pour une meilleure efficacité dans l'application de l'ensemble des propositions que nous avons faites, il faudrait passer par une opération pilote avant de généraliser. Cette opération permettra ainsi une mise au point les outils réglementaires et une estimation des coûts financiers de la restructuration des quartiers, du déguerpissement/recasement et de la sécurisation foncière. L'exemple de Nouakchott nous a semblé assez intéressant.

CONCLUSİON

Au terme de ce chapitre, il ressort qu'être logé est un droit fondamental pour l'Homme, car il a besoin d'être protégé contre les intempéries et de disposer d'un cadre privé pour ses activités domestiques. La nécessité d'intervenir dans les quartiers à habitat précaire de Yaoundé est partagée aujourd'hui par la plupart des acteurs (population qui y réside, gouvernement, collectivités locales, organismes d'aide au développement, etc.). Ces quartiers sont porteurs de risques divers pour la ville entière. L'amélioration des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé présente des avantages comme l'accès aisé à tous les biens et services de la ville, principalement pour les quartiers centraux et péricentraux, ce qui a un effet direct sur l'économie familiale. En revanche, cette amélioration va modifier les équilibres socio-économiques préexistants.

L'aménagement des quartiers à habitat précaire peut être fait à travers des programmes existants subventionnés par l'État. Ceux-ci étant correctement formulés et mobilisés, pourraient générer des changements importants dans les secteurs précaires de la ville. Il s'agit du Projet de Développement des Secteurs Urbains et de l'Approvisionnement en Eau (PDUE) et du Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB). Mais pour une action plus efficace dans les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé, il doit avoir des changements structurels normatifs et administratifs à différentes échelles. Pour cela, au niveau juridique et technique, il faut la création d'un ensemble de normes spécifiques pour les quartiers à habitat précaire, qui devra les considérer comme une unité urbaine et non seulement comme un simple lieu à risque et non-aedificandi. La législation devrait donc envisager l'option d'un réaménagement des secteurs précaires des quartiers dans le but à long terme de normaliser la situation foncière de leurs habitants.

Sur le plan technique, nous pensons que la restructuration des secteurs tolérables consiste, dans le cas des quartiers à habitat précaire en l'amélioration de l'état des constructions, via l'utilisation des matériaux locaux, notamment les briques de terre compressée. Après l'amélioration des maisons d'habitation, il faudrait procéder à la viabilisation des quartiers à habitat précaire. Le recasement des populations situées dans des zones à très haut risque quant à lui consiste en l'acquisition d'une parcelle qui constitue la première étape dans le processus menant à la construction de logements et à la mise en place

des infrastructures et des équipements. Dans ce sens, le PDU de la ville de Yaoundé prévoit le recasement des populations démunies obligées de quitter les zones à risques, dans de nouveaux quartiers à créer dans l'arrondissement de Yaoundé III. Enfin, il faut prévenir l'occupation anarchique des zones non-aedificandi et à risques à travers une interdiction de construire matérialisée par des panneaux voire une barrière de protection en fils barbelés.

Les résultats de ce chapitre ont permis de confirmer la **sixième hypothèse spécifique** de l'étude qui présume que les opérations de restructuration des secteurs "tolérables" d'une part, et de recasement des populations installées dans des zones à risque réel d'autre part, sont des opérations d'aménagement adaptées dans le contexte socio-économique yaoundéen.

CONCLUSİON GÉNÉRALE

La présente thèse a eu pour ambition de comprendre la "fabrique" de l'habitat précaire à Yaoundé. Elle s'est fondée sur l'objectif principal de nos recherches, reposant sur l'analyse des mécanismes de la production de cet habitat précaire et celle des stratégies des différents acteurs privés et publics pour le résorber. Elle résulte d'une méthodologie qui combine la recherche documentaire, les observations directes, les enquêtes par questionnaire auprès d'un échantillon représentatif des ménages et les entretiens semi-directifs auprès des chefs de quartiers, responsables d'associations et ONG de Yaoundé.

Dans une approche diachronique et géographique, **la première partie de cette thèse** a été consacrée à la présentation de l'essaimage de l'habitat précaire dans le site de Yaoundé, les différents mécanismes d'accès au sol et les dangers que présente cet habitat. Les données de la première partie de la thèse proviennent essentiellement des enquêtes par questionnaires auprès des personnes de référence et de l'exploitation de sources documentaires obtenues au cours des visites de collecte des données auprès des grandes bibliothèques et des services administratifs et techniques de la ville de Yaoundé et de l'Université de Bretagne Occidentale. Cette démarche nous a permis de vérifier les trois premières hypothèses spécifiques de notre étude à travers les résultats des chapitres un, deux et trois.

Il y ressort que l'urbanisation de la ville de Yaoundé commence par épouser le tracé des routes, car les quartiers se sont d'abord développés linéairement, puis ont débordé peu à peu sur les flancs des collines, pour atteindre les bas-fonds. La rapidité de la croissance démographique et la faiblesse de la législation en matière d'occupation du sol urbain ont entrainé depuis plus d'un demi-siècle une urbanisation anarchique, précaire et essentiellement horizontale.

Le Cameroun a adopté plusieurs lois sur le régime foncier, mais elles ne sont pas en adéquation avec les droits vécus par la population, ce qui hypothèque leur mise en application. La vision différente de la gestion de la terre par l'État, les collectivités traditionnelles et les populations entraine une dualité du régime foncier (moderne et coutumier). Même si le foncier coutumier n'existe plus dans le centre et le péricentre de la ville de Yaoundé, il est encore très vivace en périphérie. Les populations acquièrent ainsi illégalement les terrains et y produisent des habitations précaires en matériaux de fortune. En effet, les maisons en poto-poto ou terre battue en général sont majoritaires dans les quartiers à habitat précaire étudiés, même si certains acteurs dans les quartiers centraux et péricentraux notamment, les ont revêtus d'une couche de ciment, afin de les rendre un peu plus « présentables ». Par ailleurs, le manque d'argent pousse souvent les propriétaires des

habitations précaires à pratiquer l'autoconstruction, avec des matériaux de récupération qu'ils obtiennent parfois gratuitement dans les sites d'installation, notamment en périphérie urbaine.

L'occupation anarchique de l'espace à Yaoundé est à l'origine de nombreux problèmes. En effet, les quartiers à habitat précaire ont de réels problèmes de viabilisation (voirie, eau et électricité), et font face à des dangers dont l'érosion, les glissements de terrain et les inondations. La gravité des carences et des dangers est fonction de la situation des quartiers par rapport au centre-ville d'une part, et par rapport à leur localisation sur les versants des collines escarpées ou dans les fonds de vallées marécageuses, d'autre part.

La deuxième partie de la thèse a présenté les pratiques publiques en matière d'habitat précaire et leurs limites, les stratégies des acteurs locaux des quartiers à habitat précaire, ainsi que des pistes de solution dans l'optique d'une amélioration du paysage physique de la ville de Yaoundé et des conditions de vie des populations. Les données de la deuxième partie de cette thèse proviennent essentiellement des enquêtes par questionnaires auprès des personnes de référence, des entretiens semi-directifs auprès des personnes ressources et de l'exploitation de sources documentaires, obtenues non seulement au cours des visites de collecte des données auprès certains services techniques et administratifs publics et privés, mais aussi lors de nos recherches sur internet. Cette démarche nous a permis de vérifier les trois dernières hypothèses de notre étude à travers les résultats des chapitres quatre, cinq et six.

Il y ressort que le triptyque SIC-MAETUR-CFC mis en place par l'État pour produire des logements et des lotissements sociaux, a connu une activité plus ou moins intense au Cameroun en général et à Yaoundé en particulier à l'aube des années 1980. Mais, après cette période, les effets néfastes de la crise économique et la mise en application des politiques d'ajustement structurel vont ralentir voire même interrompre les productions de l'habitat par les acteurs publics, qui vont désormais fonctionner chacune dans son pré-carré comme des sociétés privées. Quant aux opérations de résorption de l'habitat précaire via le déguerpissement sans indemnisation des populations concernées, c'est un faux remède, car il entraine un transfert de l'habitat précaire d'un quartier précaire à un autre, en fragilisant encore plus ces populations. Parallèlement aux opérations de démolition de l'habitat précaire, l'État a mis en place des opérations de désenclavement de certains quartiers à habitat précaire via des financements avec de nombreux partenaires, opérations ne concernant seulement que quelques quartiers péricentraux.

Face aux insuffisances et parfois à l'immobilisme de l'État dans l'aménagement des quartiers à habitat précaire, un certain nombre d'ONG se sont mis en place, notamment ERA-

Cameroun qui œuvre dans la gestion des ordures ménagères et l'approvisionnement en eau potable dans certains de ces quartiers. ASSEJA, quant à elle, entreprend plusieurs actions diversement orientées : l'accessibilité, l'assainissement et l'adduction en eau. Les Comités d'Animation au Développement (CAD) et les populations concernées ne sont pas en reste. En effet, ils œuvrent en symbiose dans les quartiers où le tissu associatif et l'esprit de coopération sont très forts, débouchant sur la réalisation de certains projets.

Enfin, l'amélioration des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé présente des avantages comme l'accès aisé à tous les biens et services de la ville, principalement pour les quartiers centraux et péricentraux, ce qui a un effet direct sur l'économie familiale. En revanche, cette amélioration va modifier les équilibres socio-économiques préexistants. L'accès à certains services (voirie, eau, électricité) peut être fait à travers les programmes existants subventionnés par l'État, notamment le Projet de Développement des Secteurs Urbains et de l'Approvisionnement en Eau (PDUE) et du Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB), mais à grande échelle. Sur le plan technique, la restructuration des secteurs "tolérables" d'une part, et de recasement des populations installées dans des zones à risque réel d'autre part, sont des opérations d'aménagement adaptées dans le contexte socio-économique yaoundéen.

Les enjeux des politiques publiques concernant les quartiers à habitat précaire se posent pour le présent (l'amélioration des conditions de vie des habitants) comme pour le futur (la prévention de leur formation). En Afrique subsaharienne par exemple, où la population urbaine devrait doubler d'ici 2030 par rapport à son niveau de 2007 (ONU-Habitat, 2013), il est particulièrement important d'anticiper les besoins fonciers futurs des populations. Articuler les démarches curatives (améliorer et résorber les quartiers à habitat précaire existants) et préventives (anticiper les demandes en logements bon marché, les arrivées de populations et la croissance démographique des couches populaires, programmer les implantations des nouveaux quartiers et mieux contrôler les installations "sauvages") est un exercice difficile qui suppose des acteurs publics motivés et efficaces. Pour faire face à la croissance urbaine et offrir aux nouveaux citadins pauvres des opportunités afin d'éviter qu'ils n'aient comme seul recours le marché informel pour se loger, des efforts doivent être menés pour augmenter l'offre de logements sociaux bon marché et de terrains planifiés, légaux et à bas coût. Il faudrait également assoupir les cadres réglementaires souvent trop stricts et coûteux pour pouvoir satisfaire la demande des plus pauvres. Les pouvoirs publics doivent prendre conscience de l'utilité d'intégrer la problématique des quartiers à habitat précaire dans la planification de l'évolution de leur territoire. Le risque de voir doubler la

population résidant dans ces quartiers d'ici 2030 (ONU-Habitat 2007) rend la nécessité d'intervenir d'autant plus urgente que cette situation n'est pas un phénomène inéluctable.

Notre thèse nous a permis d'avoir non seulement une meilleure connaissance des secteurs à habitat précaire des quartiers, mais aussi et surtout des personnes qui y vivent, les raisons qui les ont poussés à s'y installer et leurs expériences d'adaptation face aux difficultés du milieu. Au moment où l'État n'intervient que très peu dans la restructuration de ces quartiers à habitat précaire, les entretiens nous ont permis d'appréhender les stratégies de la gouvernance urbaine locale. Sur le plan opérationnel, notre thèse nous permet de questionner le processus d'élaboration des documents de planification urbaine, notamment du Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé validé en 2008. Le processus d'élaboration n'a pas pris en compte la participation des acteurs locaux. Partant de ce constat, notre thèse constitue un outil d'orientation et de prise de décision. Il s'agit d'inscrire dans les projets futurs la « concertation » comme une composante de l'urbanisme opérationnel.

BİBLİOGRAPHİE

I- OUVRAGES ET ARTİCLES À CARACTÈRE MÉTHODOLOGİQUE ET/OU RELATİFS À LA GÉOGRAPHİE URBAİNE, L'ÉTUDE ET L'AMÉNAGEMENT DES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE

Agache A., 1935, Un exemple de sociologie appliquée : l'urbanisme, In Les Études Sociales, n°1, pp 3-21.

Agier M., 1999, L'invention de la ville. Banlieues, townships, invasions et favelas, Éditions des archives contemporaines, Paris, 176 p.

Antoine P., 1996, La crise et l'accès au logement dans les villes africaines, In Crise et population en Afrique, (Dir.), Jean Coussy et Jacques Vallin, CEPED, pp. 273-290.

Antoine P., 1997, L'urbanisation en Afrique et ses perspectives, Revue « Aliments dans les Villes », FAO, 21 p.

Assako Assako R. J., 1995, L'amélioration de l'habitat à Yaoundé : succès tardif ou fiasco consommé ?, Revue Histoire et Anthropologie, Juillet 1995.

Assako Assako R. J., 1998 a, Apport des systèmes d'information géographique dans l'analyse des risques d'inondation et de glissement de terrain à Yaoundé, Travaux de la *Société d'Écologie Humaine* (SEH), 17 p.

Assako Assako R. J., 1998 b, Yaoundé : essai de délimitation de l'enveloppe urbaine à partir d'une image HRV de SPOT, Rapport d'expérimentation in Télédétection des milieux urbains et périurbains ; reconnaissance des formes urbaines, transfert méthodologiques nord-sud, Action de Recherche Partagée (ARP) AUPELF-UREF, Institut de Géographie de l'Université de Fribourg, Suisse, 15 p.

Assako Assako R. J., 1998 c, Apport de la télédétection et du SIG dans la recherche des sites constructibles d'un site urbain de collines : Le cas de Yaoundé (Cameroun), l'Espace Géographique, Villes en Développement, pp 122-128.

Assako Assako R. J., 1999 a, Éléments de réflexion pour une révision de l'aménagement des villes en Afrique. Afrika Spectrum, n° 3, pp. 349–373.

Assako Assako R. J., 1999 b, Critique de la politique urbaine du Cameroun : instruments, résultats et évaluation. Revue de Géographie du Cameroun, Yaoundé, Vol. XIV, n° 1, pp. 53-67

Assako Assako R. J., 2012, À propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique centrale, *Les Cahiers d'Outre*-Mer, Presses Universitaires de Bordeaux, n° 259, pp. 371-393.

Assogba Guézéré, 2011, L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ?, *Les Cahiers d'Outre*-Mer, n° 256, pp. 565-590.

Augustin M. et Giraud P. N., 2008, Partenariat public-privé, politiques de résorption de l'habitat précaire, et extension des services essentiels au Maroc, N° 16/2008 Gouvernance Mondiale, 30 p.

BAD, 2009, Étude diagnostique pour la modernisation des secteurs du cadastre et des domaines, Département Régional Centre (ORCE), 65 p.

Bannister J. et Fyfe N., 2001, Introduction : fear and the city, In the urban studies, n° 5-6, pp. 807-813.

Barou J., 1992, Ethnicité et urbanité : l'évolution de la ville en Afrique et en Europe, Paris, Espaces et sociétés, 1992, n° 68, pp. 85-98

Belmer J., 2011, *Pour un urbanisme de projet. De l'aménagement au renouvellement* urbain, Ellipses, 185 p.

Belosevic M., **et Al.**, 2001, "Studies on the resistance/reactivation of Giardia muris cysts and Cryptospor-idiumparvum oocysts exposed to medium-pressure ultraviolet radiation". FEMS Microbiol. Lett., pp. 197-203.

Bemmo et Al., 1998, Technique utilisée au niveau des quartiers périurbains pour l'évacuation des eaux usées et excréta humains : proposition de systèmes appropriés, Yaoundé, Cameroun, Rapport final du Programme Alimentation en Eau dans les quartiers périurbains et les petits centres, ENSP, 121 p.

Bidala A., 2004, Étude d'avant-projet sommaire d'un mini-réseau d'adduction d'eau à EBA'A. ERA-CAMEROUN, Yaoundé, Cameroun, 45 p.

Binet J., 1951, Droit foncier coutumier au Cameroun, In Monde non chrétien, n°18, ORSTOM, 27 p.

Binet J., 1956, Sociologie urbaine au Cameroun. Yaoundé, IRCAM (ORSTOM ; État du Cameroun), 11 p.

Bissek P., 1994, Habitat et démocratisation au Cameroun, Éd. Karthala, Paris, 239 p.

Biya P., 1987, Le libéralisme communautaire, Éditions ABC, 158 p.

Blanko J. L., 2001, Les non-dits de la bonne gouvernance. Pour un débat politique sur la pauvreté et la gouvernance, Collection Coopération internationale, Karthala, 272 p.

Blary R., et Al., 1999, Urbanité et quartiers précaires, 42 p.

Bopda A. et Santoir Ch., 1995, Atlas Régional Sud Cameroun. Paris, ORSTOM-MINREST, 54 p.

Bopda A., 1991, Les enjeux de la reconstruction et de l'expansion postcoloniales du bâti à Yaoundé, In Le Bris E. et Gannitrapani H., Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne, Colloque international, 1-5 octobre 1990, Ouagadougou, Burkina Faso. Bondy, ORSTOM, 738 p.

Bopda A., 1993, Genèse, mutation et problème de la chefferie "traditionnelle" à Yaoundé (Cameroun), pp. 109-122, in : Jaglin (S.) et Dubresson (A.), Pouvoirs et cités d'Afrique noire. Paris, Karthala, 366 p.

Bopda A., 2003, *Yaoundé et le défi camerounais de l'intégration. À quoi se*rt une capitale *d'Afrique tropicale* ? Paris, CNRS, 422 p.

Bopda A., 2006, Yaoundé ou la ville aux quartiers oubliés, dans Jean-Yves Authier, Marie-Hélène Baquier et France Guerin-Place (dirs). Le quartier, Paris, la découverte, pp.105-116.

Canel P., **et Al.**, 1990, Construire la ville africaine. Chroniques du citadin promoteur, Paris, Karthala, Col Economie et développement, 199 p.

Castel C., 2015, La première ville n'existe pas. Les premières villes ne sont pas toutes sumériennes… (2ème partie), ArchéOrient – Le Blog (Hypotheses.org).

Chaboche M. et Al., 2014, L'AFD & l'intervention en quartiers précaires, retours d'expériences et recommandations stratégiques, Agence Française de Développement, 48 p.

Charles Edouard Jeanneret (dit Le Corbusier), 1946, Manière *de penser l'urbanisme*, Paris, l'architecture d'aujourd'hui, 204 p.

Choay F., 1965, L'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie, Paris, Seuil, 448 p.

Chombart P., 1959, *Famille et habitation, Sciences humaines et conception de l'habitation.* Travaux du groupe d'ethnologie sociale, Editions du CNRS, Paris, 215 p.

Choplin A., 2006, « Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott (Mauritanie) », Annales de géographie, 2006/1 n° 647, pp. 69-91.

Claudia Ximena L. R., 2010, L'aménagement participatif. Un nouvel objet d'étude, *L'Ordinaire des Amériques* [En ligne], 214 | 2010, 11 p.

Claval P., 1981, La logique des villes, Essai d'Urbanologie, Paris, LITEC, 633 p.

Coalition des ONG et OCB du Cameroun œuvrant dans le Domaine des Etablissements Humains, 2009, Cliniques de Consultation Foncière pour les communautés déguerpies et en cours de déguerpissement de la ville de Yaoundé, Projet 24/08, Yaoundé, Cameroun**,** Avril 2009.

Collectif Inter Africain des Habitants (CIAH), Appel à action urgente : Démolitions à Ntaba-Nlongkak, 5.000 personnes bientôt dans la rue et 250 maisons détruites, 14 Août 2008, 7 p.

Dardy C., 2008, La gouvernance urbaine, de la théorie aux projets : Analyse conceptuelle et *lignes d'action pour l'AFD*, Sous la direction de Guillaume JOSSE, AFD – Division CLD, 41 p.

Davis M., 2007, *Le pire des mondes possibles. De l'explosion urbaine au bidonville global*, Éditions La Découverte, Paris, 250 p.

Deble I. et Hugon P., 1982, Vivre et survivre dans les villes africaines, Col. Tiers-Monde, Presses Universitaires de France, 310 p.

Deler J. P. et Al., 1998, ONG et développement, Société, économie, politique, Karthala, 686 p.

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.

Dorier-Apprill E., 1993, la dynamique des endémies tropicales en milieu urbain à Brazzaville, Cahiers GEOS, n°25, Montpellier, 44 p.

Dorier-Apprill. E., 2006, La gestion de l'eau et des déchets dans les villes des PVD, entre modèles exogènes et pratiques populaires. In Ville et environnement, SEDES, Paris, pp. 385-408.

Durand Lasserve A. et Tribillon J. F., 1982, Objet d'une recherche sur les politiques foncières de l'État dans l'aménagement urbain, in Le Bris Emile, Le Roy Etienne, Leimdorfer François (dir.), Enjeux fonciers en Afrique noire, ORSTOM, Karthala, 1982, pp. 330-334.

Duterme B., 2001, Les ONG : instruments du projet néo-libéral ou bases solidaires des alternatives populaires, GEMDEV, cahier n°27.

ECAM III, 2008, Enquête Camerounaise Auprès des Ménages. Pauvreté, habitat et cadre de vie au Cameroun en 2007, Rapport principal, 202 p.

ECAM, 2002, Enquête Camerounaise Auprès des Ménages. Pauvreté, habitat et cadre de vie au Cameroun en 2001, Octobre 2002, 5 p.

Ela J. M., 1983, La ville en Afrique noire, Karthala, Paris, 227 p.

ERA (Environnement, Recherche et Action au Cameroun), 2003, Rapport final d'exécution du projet Quartier. ERA-CAMEROUN, Yaoundé, Cameroun, 52 p.

Etoundi O. et Al., 2001, L'habitation à Yaoundé, le passé et l'avenir : de l'écorce d'arbre à la brique, In Belinga S. E. et Vicat J-P. (Dir.) Yaoundé, une grande métropole africaine au seuil du troisième millénaire, Yaoundé, Les classiques camerounais, pp 89-103.

Ford G. B., 1920, *L'urbanisme en pratique, précis de l'urbanisme dans toute son extension* pratique comparée en Amérique et en Europe. Collection "Urbanisme" 196 p.

Franqueville A., 1970, Le paysage urbain de Yaoundé, *Les Cahiers d'Outre Mer* n°82, pp 113-154.

Franqueville A., 1976, Étude des quatiers Nord de Yaoundé, Yaoundé, ORSTOM, Cameroun, Mission IGM 74-Cam 101/80, 3 p.

Franqueville A., 1984, Yaoundé, construire une capitale, ORSTOM, Paris, 230 p.

Franqueville A., 1987, Une Afrique entre le village et la ville. Les migrations dans le Sud-Cameroun, Paris, ORSTOM, Coll. Mémoires 109, 646 p.

Gambo M., 1988, Low-Income Housing. A solution to the Development and Expansion of Unplanned Settlement: the case of Yaoundé, Cameroon. Mémoire de maîtrise, University of Manchester.

Gapyisi E., 1989, Le défi urbain en Afrique, Paris, l'Harmattan, col. villes et entreprises, 128 p.

George P., 1990, Dictionnaire de Géographie, PUF, Paris 451 p.

Gregory, J., 1988, Migrations et urbanisation. In D. Tabutin éd. Population et société en Afrique au Sud du Sahara, L'Harmattan, Paris, pp. 369-399.

GREPA : Projet de recherche urbaine pour le développement Contrat N°57 : De la *planification urbaine à l'urbanisme des projets de lotis*sements au Cameroun : impacts sur *les stratégies d'accès à la propriété et aux services urbains*, Janvier 2004, 122 p.

Gubry P., 1995, « La ville vue par les migrants de retour », In Méga-Tchad, n°1, Bondy, pp.7-16.

Gubry P. et Al., 1996, Le retour au village. Une solution à la crise économique au Cameroun ? Paris, L'Harmattan, CEPED, IFORD, MINREST, 206 p.

Gumuchian H., Marios C., 2000, Initiation à la recherche en géographie. Aménagement, développement territorial, environnement, Paris, Economica, 425 p.

Handschumacher P. et Al., 2002, De l'écologie des maladies à la mise en évidence d'indicateurs de risque sanitaire. Pour une géographie appliquée à la santé publique en Afrique subsaharienne. In Historiens et Géographes n°382, pp.129-137. HARPET.

Hermia J.-P., 2003, Migrations internes et périurbanisation. Le cas du phénomène urbain bruxellois. Département des sciences de la population et du développement. Louvain-la-Neuve, Université catholique de Louvain, 75 p.

Howard E., 1898, Garden-Cities of Tomorrow, rééd. préf. F. J. Osborn et L. Mumford, Faber & Faber, Londres, 1965 (Les Cités-jardins de demain, trad. T. Elzières et J. Engelmann, Dunod, 1979) 180 p.

ISTED, 1995, Dynamique de l'urbanisation de l'Afrique au Sud du Sahara. In Villes en Développement, Paris, 24 p.

Josse G. et Pacaud P. A., 2006, Améliorer les quartiers précaires : Approches suivies au Burkina, Djibouti et Haïti, In MICHAÏLOF S. (dir.), *À quoi sert d'aider le Sud*, Édition Economica, Paris, 2006, pp.45-63.

Jouve B., 2008, La gouvernance urb*aine : nouvelle catégorie d'action des politiques* urbaines, Chaire UNESCO, Paris, p. 9.

Kamga H., 2009, Nous sommes tous Camerounais. Halte aux évictions forcées des citoyens, Lettre Citoyenne au Délégué du Gouvernement, 112 p.

Kassoum T., 2007, De la sensibilisation des populations à la gestion de l'environnement urbain dans les quartiers précaires de la ville d'Abidjan, Étude de la population africaine Vol. 22 N°2, pp 153-173.

Keiser J. et Al., 2004, Urbanization in Sub-Saharan Africa and implication for malaria control. Am J Trop Med Hyg ; pp. 118-127.

Kemajou T., 2008, Déguerpissements à Yaoundé, Entre pleurs, malheurs et contestations, La Tribune du Citoyen 2 p.

Kengne Fodouop, 1994, La surutilisation de l'espace intra et péri urbain au Cameroun : cas des villes de Douala et Yaoundé, La dynamique de l'environnement en Afrique, Actes du 2e congrès des Géographes africains, Colloques de Rabat et d'Agadir, 19-20 Avril 1993.

Kengne Fodouop et Mougoué B., 1997, Acteurs locaux et gestion politique de l'environnement à Yaoundé (Cameroun). In *Pratiques de gestion de l'environnement dans les* pays tropicaux. Bordeaux, DYMSET-CRET, Coll. Espaces tropicaux, pp. 529-535.

Kengne Fodouop, 1998, Les aspects environnementaux de la crise urbaine à Yaoundé, in Le centenaire de Lomé, capitale du Togo (1897-1997), Lomé, les Presses de l'Université du Bénin (pp 265-277) Col. Patrimoine no 7.

Kengne Fodouop et Bopda A., 2000, Un demi-siècle de recherches urbaines au Cameroun, PUY, 159 p.

Kengne Fodouop, 2001, La société urbaine de Yaoundé entre tradition et modernité, In Belinga S. E. et Vicat J-P. (Dir.) Yaoundé, une grande métropole africaine au seuil du troisième millénaire, Yaoundé, Les classiques camerounais, pp 11-23.

Kengne Fodouop, 2003, Les effets négatifs majeurs des sous quartiers des villes du Cameroun. RGC, volume XV N°1 PP 30-51.

Kengne Fodouop et Djatcheu Kamgain, 2015, Un « toit » à tout prix en ville, In Le Cameroun, jardin sacré de la débrouillardise, Col. Études africaines, Éd. L'Hamattan, pp 301-324.

Laburthe Tolra, 1970, Yaoundé d'après Zenker, Annales de la FLSH, Université de Yaoundé, n°2, 115 p.

Lacaze J.-P., 1990, Les méthodes de l'urbanisme, Paris, PUF, 127 p.

Ladurelle E., 2002, Acteurs et dynamiques de périurbanisation entre Cotonou et Porto-Novo Béni*n. Etude de l'axe Ekpe, Djeffa, Kpodji. Intégration en système d'information* géographique (SIG), Mémoire de Maîtrise de Géographie sous la direction de Mme Dorier-Apprill E. et M. Oliva P., Faculté de Lettres et Sciences Humaines (Aix-Marseille I), UFR des Sciences Géographiques et de l'Aménagement, 213 p.

Lando P., 2016, Territoires du vodoun en milieu urbain, Le cas de Ouidah en République du Bénin, Col. Études Africaines, Éditions l'Harmattan, Paris, 282 p.

Lauture H., 1963, « Esquisse d'une corrélation météoropathologique sur un échantillon de population au Sénégal ». *Médecine d'Afrique Noire*, pp. 133-135.

Le Bris E. et Al., 1982, Enjeux fonciers en Afrique Noire, ORSTOM, Éd. Karthala, Paris, 431 p.

Le Bris E. et Al., 1987, Famille et résidence dans les villes africaines, Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé. Paris, l'Harmattan, Col. Villes et Entreprises, 268 p.

Le Bris E. et Al, 1991, *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières. Éd. Karthala, Paris, 359 p.

Le Bris E., 2000, Accès à l'eau potable dans les quartiers défavorisés des grandes villes et les petits centres urbains. Institut de Recherche pour le Développement (IRD), 14 p.

Levedan P. et Al., *Histoire de l'urbanisme*, 3 Vol., 1966-1974-1982, Paris, H. Laurent.

Lieberherr-Gardiol. F., 1998, Des ordures, encore des ordures… De Paris 12ème -19ème siècle aux pays en développement 20ème siècle. **Direction du Développement et de la Coopération**, Berne, 18 p.

Loubes J-P., 2010, Traité d'architecture sauvage, Paris, éditions du sextant, 171 p.

Mabou P. B., 2003, Aménagement participatif et amélioration du cadre de vie urbain à Nkolndongo (Yaoundé), *Les Cahiers d'Outre*-Mer, n°221, pp 9-38.

MAEE, DGCID, 2006, « La gouvernance locale, échelon stratégique de la gouvernance démocratique », Les notes du jeudi, n°65.

MAEE, DGCID, 2008, La gouvernance urbaine dans tous ses états, analyses et propositions du groupe de réflexion sur la gouvernance urbaine, 70 p.

MAEE, DGCID-DPDEV, 2006, Sous-direction de la gouvernance démocratique, Stratégie Gouvernance de la coopération française, 36 p.

Mainet G., 1986, Douala : Croissance et servitudes, Harmattan, Paris, Col. villes et entreprises, 611 p.

Manuel d'urbanisme en pays tropical Vol. 1, 1974, *L'Habitat, Ministère de la* Coopération, République française, 333 p.

Massiah G. et **Tribillon J. F.**, 1988, Villes en développement, Paris, La Découverte, Col. Cahiers Libres, 320 p.

Massiah G., 1992, *Les ONG et l'urbain*, Editions SN, SL, 7 p.

Maystre L. Y., 1994, Déchets urbains. Nature et caractérisation. Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, 219 p.

Mc Auslan P., 1986, Les mal-logés du tiers-monde, Ed. l'Harmattan, Paris, Col villes et entreprises 167 p.

Merlin P. et Choay F., 2010, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Presses Universitaires de France, 843 p.

Meuriot L. et Topulos N., 2012, Mise en pratique de la construction en terre crue sur un chantier au Togo, Rapport d'études, École Polytechnique Fédérale de Lausanne, Suisse, 35 p.

Michel A. et Al., 2011, Dynamiques foncières dans les villes du Sud, in Tiers-Monde n°206, 235 p.

Michel M., 2002, Populations mal logées et professionnels de l'habitat : un même combat pour une ville sans taudis. Synthèse des travaux de la 26eme Conférence du réseau Habitat et Francophonie, Dakar (Sénégal), 8 au 11 avril 2002, 13 p.

Michel M., 2004, Habitat social et intégration urbaine, 31ème Conférence du réseau Habitat et Francophonie, Casablanca, Introduction aux travaux de la Conférence, 12 p.

Mimche H., 2011, L'accès à la propriété à Yaoundé : une stratégie d'autochtonisation de « gens venus d'ailleurs », Sixième Conférence Africaine sur la Population Ouagadougou, 16 p.

Mimche H., 2015, Les « agents immobiliers informels » à Yaoundé : ethnosociologie d'une debrouillardise urbaine, In Le Cameroun, jardin sacré de la débrouillardise, Col. Études africaines, Éd. L'Hamattan, pp 177-200.

Ministère du Développement urbain et de l'Habitat, 2006, Cellule de préparation du projet de développement des secteurs urbain et *de l'approvisionnement en eau*, Cadre de gestion environnementale et sociale, Texte définitif, Cameroun, 2006.

Ministère du Développement urbain et de l'Habitat, 2010, Stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun, état des lieux et diagnostic du financement du logement social au Cameroun, Cameroun, 41 p.

Ministère du Développement urbain et de l'Habitat, 2011, Stratégie de développement du sous-secteur urbain, Rapport final, Cameroun, 282 p.

Ministère des Affaires Étrangères et Européennes, Direction Générale de la Coopération Internationale et du Développement, 2008, La gouvernance urbaine dans tous ses états, analyses et propositions du groupe de réflexion sur la gouvernance urbaine, France, 70 p.

Monteleone M., 2013, Le culte de la terre au pays Dogon (Mali), entre coutumes foncières et décentralisation, l'Harmattan, Paris, 329 p.

Morgen, 1893, À travers le Cameroun du Sud au Nord. Traduction de Laburthe-Tolra (1972). Yaoundé : *Archives d'histoire et de Sociologie de l'Université fédéra*le du Cameroun.

Mouafo D., 1991, Les difficultés de l'intégration économique interrégionale en Afrique noire : l'exemple de la zone UDEAC, *Les Cahiers d'Outre*-Mer, vol. 44, n°174, pp. 167-185.

Mouchet J. et Al., 2004, Biodiversité du paludisme dans le monde. John Libbey Eurotext, 428 p.

Mougoué B., 1985, La municipalité et l'occupation des sites inconstructibles à Yaoundé, in Revue de Géographie du Cameroun, N°1 PP 38-40.

Mougoué B., 1992, Croissance urbaine à la périphérie des métropoles Yaoundé et Douala, in Revue de Géographie du Cameroun, vol 11 N°1 PP 1-12.

Mougoué B., 2001, Les problèmes d'insalubrité et de circulation à Yaoundé à l'aube du 3e millénaire, In Belinga et Vicat (dir.), Yaoundé, une grande métropole africaine au seuil du 3e millénaire, Paris, Saint Paul, pp 176-192.

Mougoué B., 2001, Yaoundé, une ville gérée à l'emporte-pièce, In Belinga et Vicat (dir.) Yaoundé, une grande métropole africaine au seuil du 3e millénaire, Paris, Saint Paul, pp 149-165.

Mougoué B., 2003a, Urbanisme participatif : Utopies ou réalités. Cas du quartier Nkolmesseng à Yaoundé. Revue de Géographie du Cameroun, Volume XV N°1 PP 16-29.

Mougoué B., 2003b, Yaoundé : un avion sans pilote. (Inédit), Yaoundé, 26 p.

Mougoué B., 2013, Yaoundé : de la métropolisation à la mégapolisation. In Hatcheu (dir.) *L'étalement urbain en Afrique* : Défis et paradoxes, pp. 193-210.

Mveng E., 1963, Histoire du Cameroun. Paris, Présence Africaine, 209 p.

Ndongo B., 2012, Analyse des services d'eau non conventionnels dans les quartiers à habitat spontané : cas du quartier Eba'a dans la périphérie de la ville de Yaoundé (région du centre au Cameroun), *Revue des sciences de l'eau*, Volume 25, numéro 2, pp. 152-163.

Nga Ndongo V., 2000, Violence, délinquance et insécurité à Yaoundé, (Information générale), Yaoundé, 23 p.

Ngnikam E. et Al., 2004, Le Programme d'amélioration des conditions de vie dans les quartiers de Yaoundé 6 : exemple de changement d'échelle d'une démarche participative, World Urban Forum, Barcelona 12th, 13th, 17th September 2004, 21 p.

Ngnikam E. et Tanawa E., 2006, *Les villes d'Afrique face à leurs déchets*, Université de Technologie de Belfort-Montbéliard, 281 p.

Ngnikam E. et Al., 2017, Évolution des caractéristiques des déchets solides ménagers dans la ville de Yaoundé au Cameroun (1995-2015), [En ligne], N°74, mis à jour le : 08/09/2017.

Nguendo Y., 2008, Le tissu spontané des villes d'Afrique subsaharienne: logique de formation et diversité des situations, University of Chicoutimi, Canada Revue des études afroeuropéennes, 23 p.

Nguendo Y., 2014, Morphologie des terrains et maladies diarrhéiques à Yaoundé (Cameroun) : un essai de géomorphologie médicale en milieu urbain tropical, Revue Canadienne de Géographie Tropicale, 13 p.

Nguendo et Al., 2008, Épidémiologie géographique des maladies diarrhéiques à Yaoundé (Cameroun), m@ppemonde, 17 p.

Nguimalet C. R., 2007, Population et croissance spatiale : Diagnostic et implications pour une gestion urbaine de Bangui (République Centrafricaine), Paper presented to pripode workshop on urban population, development and environment dynamics in developing countries, Nairobi, Kenya, 28 p.

Nimpaye H. et Al., 2001, Le paludisme urbain à Yaoundé (Cameroun) en 2000. Etude entomologique dans le quartier central "Dakar". Bull Liais Doc OCEAC ; 34: pp. 11-14.

Nono Wambo E., 2007, Durabilité de la participation communautaire aux projets de développement à Douala - Cameroun : l'importance des facteurs sociaux et spatiaux. Communication présentée lors du Colloque de la relève 2007 du Réseau Villes Régions Monde sur les Acteurs qui façonnent le territoire, 7 p.

Ntampaka C., 2008, Gouvernance foncière en Afrique centrale, FAO, 65 p.

ONU Conseil des Droits de l'Homme, Rapport National du Co*nseil des Droits de l'Homme* au Cameroun, Genève, 2-13 février 2009, 17 p.

ONU HABİTAT, 2007, Bureau Régional pour l'Afrique et les Pays Arabes (BRAPA), Profil national du Cameroun, 27 p.

ONU HABİTAT, 2011, Loger pauvres villes dans les villes africaines guides pratiques pour les décideurs politiques, Expulsion : les options possibles pour éviter la destruction des communautés urbaines pauvres, L'Alliance des Villes, 53 p.

Ondo Ossa, 1994, Le phénomène d'urbanisation dans les pays sub-sahariens : le cas du Gabon. Mondes en développement, vol. 22, n° 85, pp 75-81.

Ondoua Oboutou, 2001, "Croissance démographique et extension périurbaine à Yaoundé." Yaoundé, une grande métropole africaine au seuil du troisième millénaire. Ed. S. M. Eno Belinga et J. P. Vicat. Yaoundé : Presses universitaires de Yaoundé, PP 77-87.

Onibokun A., 2002, *La gestion des déchets urbains. Des solutions pour l'Afrique*. Karthala, Paris, 256 p.

Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé, 2008.

Pelletier J. et Ch. Delfante, 1995, Villes et urbanisme dans le monde, 2ème édition, Paris, Masson, Coll. Initiation aux études de géographie, 200 p.

Pettang C. et Al., 1995, L'impact du secteur informel dans la production de l'habitat au Cameroun, In Cahier des Sciences humaines 31 (4) pp. 883-903.

Programme Alimentation en eau potable dans les quartiers périurbains et les petits centres, *Techniques utilisées au niveau des quartiers périurbains pour l'évacuation des eaux* usées et excréta humains : proposition de systèmes approprié, Yaoundé Cameroun, École Nationale Supérieure Polytechnique de Yaoundé, 121 p.

Rochefort M., 1988, Problèmes généraux de la production du logement des pauvres, In : Tiers-Monde. Tome 29 n°116. pp. 1045-1054.

Rogier C., 2003, Paludisme de l'enfant en zone d'endémie : épidémiologie, acquisition d'une immunité et stratégie de lutte. Medécine Tropicale ; 63 : pp. 449-464.

Salem G., 1998, *La santé dans la ville. Géographie d'un espace dense : Pikine (Sénégal)*. Editions Karthala ORSTOM, Paris, 360 p.

Schwartz A., 1993, Sous-peuplement et développement dans le sud-ouest de la Côte-d'Ivoire. Cinq siècles d'histoire économique et sociale, Paris, ORSTOM.

SDAU de Yaoundé de 1982

SDAU de Yaoundé de 2002

Sietchiping R., 2001, Mapping, simulation and animation of fast growing cities : An alternative decision Support Approach. 2nd International Symposium of Urban areas, Regensburg, 22-23 June 2001, 4 p.

Sietchiping R., 2003, Évolution de l'espace urbain de Yaoundé, au Cameroun, entre 1973 et 1988 par télédétection, Éditions scientifiques GB, Télédétection, vol. 3, n° 2-3-4, p. 229–236.

Signoles P. et Al., (sous-direction), 1999, L'urbain dans le monde arabe. Politiques, instruments et acteurs, Paris, CNRS Éditions, 374 p.

Sitte C., 1889, Der Städte, Baunach seinen Kûnstlerischen Grûndsätzen, Vienne, Trad. française en 1902 (l'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon les fondements artistiques) Paris, D. Vincent et l'Équerre, 1980, 210 p.

Soliman A., 2003, Possible Way Out : Formalizing Housing Informality in Egyptian Cities, University Press of America, 312 p.

Tchotsoua M. et Bonvallot J., 1994, Crise socio-économique et érosion accélérée à Yaoundé : une contribution à la gestion de l'environnement urbain en milieu tropical humide, Communication **-**Réseau Erosion**-** Colloque de Paris (20 - 23 septembre 1994), pp 214-231.

Tchotsoua M. et Bonvallot J., 1997, Phénomène d'érosion et gestion urbaine à Yaoundé (Cameroun). Pratique de gestion de l'environnement dans les pays tropicaux**.** Talence, DMSET, CRET, pp. 517-528 (Espaces Tropicaux N°15).

Tchotsoua M., 1991, Briqueterie-Ouest : lutte contre l'érosion pluviale dans un quartier populaire de Yaoundé. In Revue de Géographie du Cameroun, pp. 20-31.

Tchotsoua M., 1992, Dynamique informelle de l'espace urbain et érosion accélérée en milieu tropical : cas de la ville de Yaoundé au Cameroun. Actes du colloque de Poitiers, communication écrite, Réseau Erosion, Bull. N° 13, pp. 131-142.

Tchotsoua M., 1994, Dynamique informelle de l'espace urbain et érosion accélérée en milieu tropical : cas de la ville de Yaoundé au Cameroun. Bordeaux, Cahiers d'Outre-mer, 47 (185) : pp. 123-136.

Tchotsoua M., 1995, Urbanisation et érosion accélérée dans la ville de Yaoundé : Comment *améliorer la conservation de l'environnement urbain en milieu tropical humide*, Union pour l'Etude de la Population Africaine (U.E.P.A), 127 p.

Tchotsoua M., 1996, Les mouvements de terrain dans le département du Mfoundi au Cameroun, Annales de la FALSH de l'Université de Ngaoundéré, Imprimerie Saint-Paul, Yaoundé, Vol. I, pp 108-126.

Tchouassi G., 2004, Mécanismes et stratégies de financement des actions en faveur des individus, des groupes d'individus ou des municipalités urbaines dans les domaines suivants : logements urbains, accès aux services urbains de base, protection des groupes vulnérables en milieu urbain, activités génératrices de revenu en milieu urbain, Rapport d'expertise, Environnement-Recherche-Action (ERA), Yaoundé, 19 pages.

Tchouassi G., 2007, L'entrepreneuriat social et solidaire : cas du commerce équitables entre le Nord et le Sud, in Tsafack Nanfosso R. A. L'Économie Solidaire dans les pays en voie de développement, Edition Harmattan, Paris, pp 61-84.

Tchouassi, G., 2005, Opportunités et contraintes actuelles des sources de financement des projets urbains au Cameroun, in Séminaire international Villes et territoires (SiViT) : Mutations et enjeux actuels, PUVIT, Sétif, Pages 26-32.

Tonato José Didier, 2000, L'accès au foncier et sécurisation de l'occupation en milieu urbain au Bénin, contribution au projet de recherche Innovative Approaches to tenure for the Urban Poor, inédit, 19 p., contenu paru dans PAYNE Geoff and Associates (2002), Land, rights and innovation: improving tenure security for the urban poor, London : Intermediate Technology Publishing.

Tribillon J. F., 1993, Villes africaines, ADEF, 317 p.

Tricart J., 1977, Précis de géomorphologie, Tome 2, SEDES, 303 p.

Tsafack Nanfosso R. A., 2007, La culture africaine et l'économie sociale et solidaire, In Tsafack Nanfosso R. A. L'Économie Solidaire dans les pays en voie de développement, Édition Harmattan, Paris, pp 37-60.

Turner J., (1968), Housing priorities, settlement patterns and urban development in modernizing countries, Journal of the american institute of planners, n°34, pp. 354-363.

Urs Wyss, 2005, La construction en « matériaux locaux » état d'un secteur à potentiel multiple, Initiatives Conseil International, Ouagadougou, 78 p.

Vennetier P., 1991, *Les villes d'Afrique tropicales*, Paris, Masson, 2ème édition, 244p.

World Bank, 1991, Managing Development : The Governance dimension. A discussion paper, Washington D.C., The World Bank.

Ziavoula R. E., 2006, Brazzaville, une ville à reconstruire, Éditions Karthala, 351 p.

II- MÉMOIRES ET THÈSES

Abah L. O., 1990, *Étude d'aménagement de deux quartiers spontanés péricentraux* : Mvog-Ada et Nkoldongo, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé, FLSH, Département de Géographie. 116 p.

Abah M., 1974, Le site de Yaoundé, étude de Géographie physique, Mémoire de DESS, Université de Yaoundé, 116 p.

Allogho-Nkoghe F. M., 2006, Politique de la ville et logique des acteurs. À la recherche *d'alternatives d'aménagement pour les quartiers informels de Libreville (Gabon)*, Thèse de

Doctorat Ph. D. Géographie et Aménagement de l'espace et urbanisme, Université de Montpelier III Paul Valery, 565 p.

Assako Assako R. J., 1996, Contribution à la cr*éation d'un observatoire urbain utilisant la* télédétection et les données géo-référencées à Yaoundé (Cameroun), Thèse de Doctorat NR, Université Paris X-Nanterre, 327 p.

Assako Assako R. J., 2004, Espace, sociétés et environnement urbains au Cameroun : de l'analyse théorique à l'expérimentation d'outils SIG. Dossier d'Habilitation à Diriger les Recherches (HDR), Université Joseph Fourier - Grenoble 1; 3 volumes.

Assongmo T., 1990, *L'occupation et l'aménagement des bas fonds à Yaoundé, Le cas du* bassin-versan*t d'Olézoa*, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé, FLSH, Département de Géographie. 172 p.

Assongmo T., 2002, *Les quartiers marginaux de l'agglomération de Yaoundé* : Logique de *constitution et problèmes d'aménagement*, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse Le Mirail. 263 p.

Badiane E., 2004, Développement urbain et dynamiques des acteurs locaux : le cas de Kaolack au Sénégal, Thèse de Doctorat de géographie, Université de Toulouse-Le Mirail, 397 p.

Bopda A., 1980, La transformation du centre-ville de Yaoundé. Yaoundé, Université de Yaoundé, mémoire de maîtrise de géographie, 142 p.

Bopda A., 1985, *La dynamique de l'espace urbain à Yaoundé* : Reconstruction et expansion post-coloniales du bâti, Thèse de Doctorat 3ème cycle de Géographie, Université de Yaoundé FLSH, Département de Géographie. 326 p.

Bopda A., 1997, Yaoundé dans la construction nationale au Cameroun : Territoire urbain et intégration, Thèse de Doctorat d'État, Université de Paris I, Panthéon Sorbonne. 511 p.

Carli J., 2001, Dynamiques des lotissements et enjeux fonciers dans la zone périurbaine nord de Porto-Novo. Mémoire de maîtrise de Géographie, Centre de Traitement de l'Information géographique de l'Université de Provence (Aix-Marseille I), sous la direction de Dorier-Apprill Elisabeth et OLIVA Pierre, 167 p. + annexes.

Chahrazed S. M., 2006, *Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération de Annaba (Algérie). Intégration ou épreuve de l'exclusion ?* Thèse de Doctorat es science en urbanisme, Université Mentouri, 377 p.

Djatcheu Kamgain M. L., 2008, *Le phénomène de l'habitat précaire dans un quartier de* haut standing de Yaoundé : le quartier Bastos, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 74 p.

Djatcheu Kamgain M. L., 2012, Les enjeux des opérations de résorption des installations anarchiques à Yaoundé : Le cas de la zone péricentrale nord, Mémoire de Master de Géographie, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 164 p.

Djeutchouang S. C., 2010, In*térêt de l'utilisation des tests de diagnostic rapide du paludisme sur le coût et l'efficacité de la prise en charge des patients fébriles à Yaoundé, Cameroun*, Thèse de Doctorat en médecine, Université de la Méditerranée, Faculté de Médecine de Marseille, 162 p.

Djoussi Nde D., 2008, Extension urbaine périphérique et approvisionnement en eau potable : le cas du quartier Etoug-Ebe I à Yaoundé, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 70 p.

Durang X., 1994, La sous-intégration urbaine *: le cas de l'élobi de Messa*-Azégue. Étude de géographie urbaine, Mémoire de maîtrise en géographie, Université de Paris-Sorbonne IV, 129 p.

Durang X., 1996, Habiter à Yaoundé en temps de crise : Recomposition des territoires citadins, Cameroun, Essai de Géographie Urbaine, Projet de Thèse de Géographie Urbaine, Université de Paris-Sorbonne IV, 129 p.

Durang X., 2003, Vivre et exister à Yaoundé, la construction des territoires citadins, Thèse de Doctorat de Géographie et Aménagement, Université de Paris-Sorbonne IV, 631 p.

Eloundou P. B., 2004, Populations et cadre de vie dans les quartiers de bas-fonds de Yaoundé : Exemple du quartier Ntaba, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 94 p.

Essahel Habiba, 2011, Politiques de réhabilitation des quartiers non réglementaires au Maroc et mobilisation(s) des habitants. Études de cas dans l'agglomération de rabat (Rabat, Témara, Skhirat), Thèse de Doctorat Ph. D. de Géographie, Université de François Rabelais de Tours, 569 p.

Evina L., 2008, *Risques naturels et contraintes d'aménagement sur les pentes en zone* périurbaine : le cas du Mont Mbankolo à Yaoundé, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 67 p.

Feukou M., 1984, *La croissance périphérique à l'ouest de Yaoundé* : étude de géographie urbaine, Thèse de Doctorat de 3ème cycle, Université de Yaoundé, 379 p.

Franqueville A., 1983, Une Afrique entre la ville et le village : les migrations dans le Sud-Cameroun. Thèse de Doctorat d'Etat, Université de Paris (Panthéon Sorbonne), 793 p.

Jaglin S., 1991, Pouvoirs urbains et gestion partagée à Ouagadougou : Equipements et services de proximité dans les périphéries, Thèse de Doctorat, Tomes I, II et III, Université de Paris VIII, Institut Français d'Urbanisme, 1169 p.

Kamga Kamga C., 2008, Philanthropie et développement local à Yaoundé. Cas des associations des quartiers Melen 4 et Melen 8 Onana Meuble, Diplôme d'Études Supérieures Spécialisées en gestion urbaine, Université de Yaoundé II, 80 p.

Keyetat M. L., 2014, Participation populaire et approvisionnement en eau potable dans le quartier Nkom-Nkana Plateau à et approvisionnement en eau potable dans le quartier Nkom-Nkana Plateau à Yaoundé, Mémoire de Master de Géographie, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 132 p.

Kuete M., 1977, Le massif de Yaoundé : Etude géomorphologique, Thèse de Doctorat de 3ème cycle en Géographie, Université de Bordeaux III, 279 p.

Ladurelle E., 2002, Acteurs et dynamiques de periurbanisation entre Cotonou et Porto-Novo *Bénin. Etude de l'axe Ekpe, Djeffa, Kpodji. Intégration en système d'information* géographique (SIG), Mémoire de Maîtrise de Géographie, Faculté de Lettres et Sciences Humaines (Aix-Marseille I), UFR des Sciences Géographiques et de l'Aménagement, 213 p.

Lando Paul, 2013, Espaces et sociétés en milieu vodoun : Aménagements et territoires de conflit, Thèse de Doctorat Ph. D. en Aménagement de l'espace et urbanisme, Université de Bretagne Occidentale, 348 p.

Mabou P. B., 2000, Dégradation du cadre de vie et réaction des associations volontaires civiles dans la zone péri-centrale de la ville de Yaoundé. Le cas du quartier Nkoldongo, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 187 p.

Mabou P. B., 2003, Pouvoirs Publics et aménagement urbain au Cameroun. Le cas de la voirie. Une esquisse conceptuelle et empirique. Mémoire de DEA, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 160 p.

Mabou P. B., 2013, Pouvoirs publics et aménagement urbain à Yaoundé au Cameroun, Thèse de Doctorat Ph. D. Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 568 p.

Martouzet D., 2002, Normes et valeurs en aménagement-urbanisme : limites de la rationalité et nécessité de prise en compte du multi-niveaux, HDR, Université Michel de Montaigne Bordeaux 3, 515 p.

Mayina J., 1984, *Étude sur l'agglomération de Yaoundé*, Thèse de Doctorat de 3ème cycle, Université de Paris (Panthéon Sorbonne), 242 p.

Medou, 1973, *Yaoundé à l'époque coloniale (1887*-1960). Essai de monographie urbaine. Yaoundé, Université de Yaoundé.

Meutchehe N., 2000, Association de citoyens et aménagement du cadre de vie des quartiers Etétak et Messa dans la Commune Urbaine d*'Arrondissement de Yaoundé II*, Mémoire de maîtrise, université de Yaoundé, 109 p.

Moungam à R., 1977, Nlongkak : quartier de Yaoundé. Étude géographique, Mémoire d'Etudes Supérieures de Géographie, Université de Yaoundé, 105 p.

Mpessa A., 1998, Essai sur la notion de régime juridique des biens domaniaux au Cameroun, Thèse de doctorat en droit, Université de Paris I – Panthéon Sorbonne, Tomes I et II.

Nana A., 1979, Un sous-quartier de New Bell à Douala : Nkolmintag, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé, FLSH, Département de Géographie, 78 p.

Ndock Ndock G., 2013, Métropolisation de Yaoundé et développement des villes satellites. Cas de Soa, Thèse de Doctorat Ph. D. Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 445 p.

Nembot Mefo X., 2004, Aménagement du cadre de vie des quartiers périphériques de la *commune urbaine d'arrondissement de Yaoundé 4*ème. Exemple de Mbog-Abang et Ekoumdoum, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie. 76 p.

Nga Ndongo V., 1975, "Ethnosociologie du bar à Yaoundé", mémoire de DES de Sociologie, Université Fédérale du Cameroun.

Ngambi J. R., 2015, Déchets solides ménagers dans la ville de Yaoundé (Cameroun) De la gestion linéaire vers une économie circulaire, Thèse de Doctorat Ph. D. de Géographie, Université de Nantes Anger le Mans, 491 p.

Ngnikam E., 2003, Evaluation environnementale et économique des systèmes de gestion des déchets solides municipaux : analyse du cas de Yaoundé au Cameroun, Thèse de Doctorat, STD, INSA de Lyon, 363 p.

Ngomsik-Kamgang J., 2012, *Évolution dans la région de l'Afrique centrale des règles foncières et d'urbanisme : L'exemple du Cameroun*, Thèse de Doctorat en Droit public, Université de Limoges, 888 p.

Nguendo Y., 2004, Espace urbain et maladies diarrhéiques à Yaoundé, Thèse de Doctorat Ph. D. Université de Paris X Nanterre, Département de Géographie, 364 p.

N'guessan S. M., 1998, *Modernité et africanité dans l'habitat précaire* à Abidjan : Une contribution à la formalisation de la modernité aménagiste africaine, Thèse de doctorat Ph. D., Université de Montréal, Faculté des Etudes Supérieures, 370 p.

Noah L. V., 2014, La question foncière dans les sites inconstructibles de Yaoundé : Cas de *l'arrondissement de Yaoundé V*, Mémoire de Master de Géographie, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 130 p.

Noubouwo A., 2014, *Développement urbain et stratégies d'acteurs dans les quartiers* précaires de Douala, Thèse de Doctorat Ph. D. en Études Urbaines, Université du Quebec Institut National de la Recherche Scientifique, Centre Urbanisation-Culture-Société, 327 p.

Ogalama Y. G., 2013, *La pratique de l'urbanisme en Afrique subsaharienne : bilan et perspective stratégique. L'exemple de la ville de Bangui (Centrafrique)*, Thèse de Doctorat Ph. D. Aménagement de l'espace et urbanisme, Université de François Rabelais de Tours, 277 p.

Ondoua O., 1992, La transition démographique au Cameroun et le cas particulier de Yaoundé, Thèse de Doctorat, Université de Bordeaux III, 377 p.

Pino Vásquez, 2013, Habitat informel dans les quabradas de Valparaíso, dynamique *d'appropriation*, Thèse de Doctorat Ph. D. en Aménagement de l'espace et urbanisme, Université de Bretagne Occidentale, 504 p.

Sy Ibrahim, 2006, La gestion de la salubrité à Rufisque (Sénégal) : Enjeux sanitaires et pratiques urbaines, Thèse de Doctorat de Géographie, Université de Louis Pasteur-Strasbourg, Faculté de Géographie-Aménagement, 564 p.

Tadonki G. R., 1988, *L'urbanisation des zones instables à Douala* : le cas du Tongo Bassa, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé, FLSH, Département de Géographie, 147 p.

Tchapmegni R., 2008, Le contentieux de la propriété foncière au Cameroun, Thèse de Doctorat Ph. D. en Droit privé et sciences criminelles, Université de Nantes, 532 p.

Tchotsoua M., 1994, *Érosion accélérée et contrainte d'aménagement dans le département du Mfoundi au Cameroun ; une contribution à la gestion de l'environnement urbain* en milieu tropical humide. Thèse de Doctorat de 3ème cycle, Université de Yaoundé, 296 p.

Tikeng M. A., 2005, *L'inondation dans les bas*-fonds de Djoungolo et de Nfandena dans les *communes urbaines d'arrondissement de Yaoundé I et V* : Perception, acteurs et enjeux, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 75 p.

Tonon. F., 1987, *Contribution à l'étude de l'environnement en République Populaire du* Bénin. Espace urbain et gestion des déchets. Thèse de Doctorat ISE, UCAD, Faculté de Sciences et Techniques, Dakar, 301 p.

Yapi Diahou A., 1994, *Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat* non planifié précaire *: L'exemple de l'agglomération d'Abidjan*, Thèse de Doctorat d'État, Université de paris VIII Saint-Denis, Tomes I et II, Département de Géographie, 718 P.

Youana J., 1979, Briqueterie : Habitat et logement, une étude de Géographie urbaine, Mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé, FLSH, Département de Géographie, 99 p.

Youana J., 1983, Les quartiers spontanés péricentraux de Yaoundé, Une contribution à *l'étude des problèmes de l'habitat du plus grand nombre en Afrique*, Thèse de Doctorat 3ème cycle de Géographie, Université de Yaoundé, FLSH, Département de Géographie, 222 p.

III- ARTİCLES DES QUOTİDİENS ET AUTRES PRESSES CONSULTÉS

Afrik.com, Cameroun : les déguerpis de Ntaba en colère. Les habitants du quartier rasé ont fait un sit-in chez le Premier Ministre, par Ndoumbe D., mardi 12 août 2008.

Afrik.com, Cameroun : Yaoundé de nouveau sous les coups de pelleteuse. L'opération de rénovation urbaine fait de nombreux sans-abris, par Ndoumbe D., lundi 25 août 2008.

Cameroun Tribune, Cameroun: Résidence « Ongola » - Premiers logements disponibles en 2010**,** par Eric Elouga, le 23 Juillet 2009.

Cameroun Tribune, Campagne contre les constructions anarchiques à Yaoundé, N° 4746 du Vendredi 19 Octobre 1990, pp 6 et 7.

Cameroun Tribune, Habitat : un autre combat, N° 4732 du Lundi 1er Octobre 1990, pp 2 et 3.

Cameroun Tribune, Message du chef de l'État à la Nation à l'occasion du Nouvel An, N° 9509/5710 du Lundi 4 Janvier 2010, p 2.

Cameroun Tribune, Violence inhabituelle des pluies ; 8 morts à Yaoundé, N° 4730 du Jeudi 27 Septembre 1990.

Cameroun Tribune, Yaoundé : 2500 comptoirs démolis au marché Mokolo, par Alain Tchakounte, 08 Octobre 2007.

Le Jour : Habitat : La construction de la Résidence « Ongola » est lancée, par Innocent B., du 24 Juillet 2009.

Le Jour : Yaoundé : Le quartier Elig-Effa a un nouveau visage, Jeudi 04 Février 2010 par Muriel Edjo.

Le Messager : « Cameroun : Yaoundé - Douala : les « déguerpissements » humilient et déshumanisent les habitants », Par entretien entre Alexandre T. Djimeli du Messager, et

Franck Olivier Kouame, Secrétaire Général du Collectif Interafricain des Habitants (CİAH-Cameroun), le 08 Août 2008.

Le Messager : Cameroun - Yaoundé : Les quartiers à démolir bientôt, Edouard Tamba le 13 Janvier 2009.

Le Messager : Yaoundé : Tsimi Evouna décrète le « mercredi férié » au marché Mokolo par Christian Tchapmi, Jeudi 22 octobre 2009.

Le Messager : Cameroun : Elig-Effa - Plus d'une centaine de familles jetées à la rue, par Christian Tchapmi, 11 Janvier 2010.

Le Soleil : Plan « JAXAAY » : 151 logements aux sinistrés de Pikine et de Guédiawaye, Mercredi 2 Septembre 2009.Le Soleil : Programme d'Habitat Social : Ces initiatives de l'Etat sénégalais, Maïmouna Gueye.

Le Soleil : Sénégal : La croissance urbaine mise en cause dans les inondations, 19 Septembre 2009.

Metro News, Maires des villes, Le « Rêve parisien » du Cameroun laisse des milliers de sans-abri. City Mayors: 5 janvier 2009, http://www.citymayors.com.

Mutations, n° 1372, Ekoudou-Bastos : Destruction, pleurs et désolation du mardi 29 mars 2005

Mutations, Yaoundé : Un débat sur les déguerpissements fait chou blanc, par A.B.B, du 11 Septembre 2008.

Mutations, Cameroun : Hilaire Kamga condamne les casses à Yaoundé. Par Sandrine GAINGNE du 03 Avril 2009.

IV-ORDONNANCES, LOİS ET DÉCRETS CONSULTÉS SUR L'URBANİSME, LE FONCİER ET L'AMÉNAGEMENT AU CAMEROUN

- Ordonnance n°73/20 du 29/5/ 1973 régissant l'urbanisme en République Unie du Cameroun.
- L'ordonnance 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier et ses lois modificatives N° 80-21 du 14 juillet 1980 et N°19 du 26 novembre 1983.
- L'ordonnance N° 74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial.
- La loi N° 76/25 du 14 décembre 1976 portant organisation cadastrale.
- Décret n°79-189 du 17 Mai 1979 réglementant la délimitation des centres urbains.
- Décret n°79-194 du 19 Mai 1979 fixant les règles relatives à la création des lotissements.

- La loi N°80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.
- La loi n° 85/009 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.
- Décret n°90/1481 du 9 Novembre 1990 modifiant et complétant certaines dispositions du Décret n°79/194 du 19 Mai 1979 fixant les règles relatives à la création des lotissements.
- Loi n°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.
- Loi n° 2004/18 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes.
- Décret N° 2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme.
- Décret N° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier.
- Décret N° 2008/0737 du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction.
- Décret N° 2008/0736 du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine.
- Loi N° 2016/007 du 12 juillet 2016 portant Code Pénal

V- SİTOGRAPHIE

- http://base.afrique-gouvernance.net/fr/corpus_dph/fiche-dph-271.html
- http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-8719.html. 25/10/2016
- http://codea-france.org/WordPress/?p=1666. 25/10/2016
- http://eeas.europa.eu/delegations/cameroon/projects/list_of_projects/172482_fr.htm
- http://fpae-cameroun.org/wp-content/uploads/2015/11/Les-pratiques-populaires-de-s%C3%A9curit%C3%A9-Yaound%C3%A9-juillet-2009.pdf. Le 24 octobre 2016
- http://fr.allafrica.com/stories/200801160237.html. 25/10/2016
- http://gouvernancecameroun.tmpds359.haisoft.net/gestion2/images/webtheques/1400934573.pdf. 28/10/2016
- http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins
- http://mairieyde1.org/remise-de-materiels-aux-comites-danimation-et-de-developpement-local-cadel/. 25/10/2016
- http://uaps2011.princeton.edu/papers/110943
- http://unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/AAPAM/UNPAN026077.pdf
- http://www.africapresse.com/yaounde-iiluc-assamba-installe-les-cad-comites-danimation-et-de-developpement/. 25/10/2016
- http://www.icameroon.com/2013/04/les-jeunes-de-la-briqueterie-sorganisent-pour-assainir-leur-quartier/ 25/10/2016
- http://www.institut-numerique.org/section-1-la-formulation-des-objectifs-de-developpement-et-la-mise-en-place-des-structures-danimation-de-leconomie-locale-52029f5cd703e

- http://www.jssj.org/wp-content/uploads/2012/10/JSSJ4-9-fr.pdf. Le 24 octobre 2016
- http://www.ppab-nkolbikok.cm/lancement-des-travaux-dassainissement-et-de-viabilisation-du-ravin-au-lieu-dit-fin-goudron/. 01/11/2016
- https://com.revues.org/6652
- https://practicalaction.org/media/download/6735. 16/05/2015
- https://repenserlesquartiersprecaires.org/2015/06/02/lamelioration-des-bidonvilles-en-afrique-de-louest-processus-et-cheminements-enjeux-et-defis/
- https://sites.google.com/site/associationmvogndi/equipe-premiere/la-briqueterie. 25/10/2016
- https://vertigo.revues.org/14999. 16/05/2015
- https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2007-4-page-67.htm
- https://www.cairn.info/revue-francaise-de-science-politique-2006-4-page-619.htm
- https://www.ird.fr/toute-l-actualite/colloques-et.../atelier-gouvernance-urbaine
- https://www.linkedin.com/pulse/gouvernance-fonciere-et-urbanisation-au-cameroun-les-cas-ngo-bayinil. Le 24 octobre 2016
- https://www.wm-urban-habitat.org/fra/cameroun/
- *www.afd.fr › PROJETS › Aménagement urbain › Projets › Lutte contre l'exclusion*
- www.afdb.org/.../Cameroun%20-%20Programme%20d'assainissement%20de%20la%
- www.centre-sud.fr/wp-content/uploads/2013/02/cahier_habitats_precaires.pdf
- www.ceped.org/ireda/inventaire/ressources/
- www.ceped.org/ireda/inventaire/ressources/olemba_2011.pdf. 12/04/2015
- www.conferenceinvestiraucameroun.com/confcameroun
- www.diplomatie.gouv.fr/fr/IMG/pdf/Gouvernance_urbaine.pdf
- www.foncier-*developpement.fr › Thèmes*
- www.jeuneafrique.com/18120/economie/précarisation de l'habitat au Cameroun/
- www.jeuneafrique.com/31150/economie/algérie-maroc lutte contre l'habitat précaire
- www.jssj.org/wp-content/uploads/2012/10/JSSJ4-9-fr.pdf
- www.lillemetropole.fr/mel/institution/competences/habitat-logement.html
- *www.linternaute.com › Dictionnaire*
- *www.metropolitiques.eu › Débats*
- www.minhdu.gov.cm/index.php?option=com_content&view
- www.persee.fr/doc/rfsp_0035-2950_1995_num_45_1_403502
- www.pseau.org/outils/ouvrages/pseau_epaqppc_act_rech_4_rap_fi.pdf. Le 24 octobre 2016
- www.savoirsenpartage.auf.org/chercheurs/9995
- www.unaf.fr/IMG/pdf/HPSEweb-1804061.pdf
- www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Bilan_PE2_nov2011.pdf

ANNEXES

Annexe 1 : Fiche d'enquête auprès des ménages

ENQUÊTE SUR LE CADRE DE VİE DES MÉNAGES DE CERTAİNS QUARTİERS SİTUÉS DANS LES BAS-FONDS ET SUR LES VERSANTS ESCARPÉS DE LA VİLLE DE YAOUNDÉ

Cette enquête s'inscrit dans le cadre d'une recherche strictement académique. Elle constitue une pièce essentielle de notre thèse en aménagement de l'espace et urbanisme. Les informations recueillies sont strictement confidentielles[301].

QUESTİONNAİRE

SECTİON I : İDENTİFİCATİON DU MÉNAGE

S1Q01	Date de l'entretien	__/__/__
S1Q02	Quartier enquêté	_____
S1Q03	Zone de l'enquête (Zone de Dénombrement)	__
Informations sur le Chef de ménage		
S1Q04	Sexe du Chef de ménage 1- Masculin ; 2- Féminin	__
S1Q05	Âge au dernier anniversaire	____
S1Q06	Région d'origine 01- Adamaoua ; 02- Centre ; 03- Est ; 04- Extrême-Nord ; 05- Littoral ; 06- Nord ; 07- Nord-Ouest ; 08- Ouest ; 09- Sud ; 10- Sud-Ouest	____
S1Q07	**[Si du Centre]** – Êtes-vous autochtone ? 1- Oui ; 2- Non	__
S1Q08	Situation matrimoniale 1- Célibataire ; 2- Marié(e) ; 3- Divorcé ; 4- Veuf/veuve ; 5- Concubinage ; 6- Autre (à préciser)	__ _____
S1Q09	Métier exercé actuellement	_____
S1Q10	Salarié 1- Oui ; 2- Non	__
S1Q11	Nombre de personnes qui habitent en permanence dans le ménage	____

[301] Tous les renseignements recueillis dans le cadre de cette enquête sont soumis à la loi n°91/023 du 16 décembre 1991 sur les recensements et les enquêtes statistiques au Cameroun. D'aucune manière, toute personne participant à cette enquête ne peut divulguer les informations collectées.

SECTİON II : İNSTALLATİON DANS LE QUARTİER

S2Q01	Date d'installation dans le quartier 1- Avant 1975 ; 2- Entre1975 et 1985 ; 3- Entre1985 et 1995 ; 4- Entre 1995 et 2005 ; 5- Entre 2005 et 2015	|_|
S2Q02	Raison d'installation dans le quartier 1- Réseaux familiaux ; 2- Opportunités foncières ; 3- Vous êtes natif du site ; 4- Proximité du lieu de travail ; 5- Autre (à préciser)	|_| _____
S2Q03	Statut d'occupation 1- Propriétaire ; 2- Locataire ; 3- Héritage ; 4- Logé par un ami ; 5- Autre (à préciser)	|_| _____
S2Q04	Explication du processus d'obtention du terrain …… …… …… …… …… ……	

SECTİON III : RENSEİGNEMENTS SUR LE CADRE DE VİE

Matériaux de construction de l'habitation		
S3Q01	Matériaux de construction des murs de la maison (**ne pas poser la question**) 1- Poto-poto simple ; 2- Poto-poto semi-durci ; 3- Planches ; 4- Parpaings ; 5- Briques de terre crue ; 6- Autres (à préciser)	|_| _____
S3Q02	Matériaux de construction du sol de la maison **(ne pas poser la question)** 1- Terre ; 2- Ciment nu ; 3- Ciment revêtu ; 4- Planches ; 5- Autres (à préciser)	|_| _____
S3Q03	Matériaux de construction de la toiture de la maison (**ne pas poser la question**) 1- Tôles ; 2- Ciment ; 3- Tuiles ; 4- Autres (à préciser)	|_| _____
S3Q04	Nombre de pièces de la maison 1- Une ; 2- Deux ; 3- Trois ; 4- Quatre ; 5- Cinq 6- Autres (à préciser)	|_|
Branchement électrique et approvisionnement en eau de boisson		
S3Q05	Principale source d'éclairage 1- Électrique abonné à ENEO ; 2- Électrique non-abonné ; 3- Branchement pirate ; 4- Pétrole pour lampe ; 5- Autres (à préciser)	|_| _____
S3Q06	À combien peuvent être estimées les dépenses mensuelles pour l'électricité ?	|_||_||_||_||_|
S3Q07	Principal mode d'approvisionnement en eau de boisson 1- Abonné CDE ; 2- Achat à un abonné CDE ;	|_|

	3- Borne fontaine payante ; 4- Eau minérale ; 5- Puits ; 6- Rivière ; 7- Autre (à préciser)	_____
S3Q08	Raison du non-branchement individuel au réseau de la CDE 1- Coût du branchement trop élevé ; 2- Pas de moyens pour payer les factures ; 3- Vous êtes dans une zone inaccessible par la CDE ; 4- Autre (à préciser)	|_| _____
S3Q09	À combien peuvent être estimées les dépenses mensuelles pour l'eau ?	|_||_||_||_||_|
Assainissement		
S3Q10	Type de toilette 1- WC avec chasse eau ; 2- Fosse septique ; 3- Latrine à proximité d'une rivière ; 4- Pas de WC ; 5- Autre (à préciser)	|_| _____
S3Q11	Lieu de dépôt des ordures 1- Bac à ordures ; 2- Camion ; 3- Rivière ; 4- Décharge désordonnée ; 5- Brûlage ; 6- N'importe où ; 7- Autre (à préciser)	|_| _____
S3Q12	Avez-vous déjà entendu parler de la précollecte des déchets ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q13	Que pensez-vous de la précollecte des déchets ? 1- Bonne ; 2- Mauvaise	|_|
S3Q14	Existe-t-il des agents chargés de la précollecte des déchets dans votre quartier ou votre secteur ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q15	Êtes-vous prêt à payer pour la précollecte de vos déchets ? 1- Oui ; 2- Non Si Oui, combien pouvez-vous payer par mois en FCFA ?	|_| |_||_||_||_||_|
S3Q16	Y a-t-il un bac HYSACAM dans votre quartier ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q17	À quelle distance êtes-vous du bac à ordures le plus proche ? 1- Entre 100 et 200 m ; 2- Entre 300 et 400 m ; 3- Entre 500 m et 1 km ; 4- Plus de 1km	|_|
S3Q18	Le nombre de bac à ordures est – il suffisant dans votre quartier ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q19	Les camions HYSACAM passent-ils dans votre quartier ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q20	Combien de fois par semaine les camions HYSACAM passent-ils dans votre quartier ? 1- Chaque jour ; 2- Une fois ; 3- Deux fois ; 4- Trois fois ; 5- Autre (à préciser)	|_| _____
S3Q21	Lieu de dépôt des eaux usées ? 1- Dans la cour ; 2- Dans la rigole ou la rivière ; 3- Dans une fosse septique ; 4- Autre (à préciser)	|_| _____

S3Q22	De quelles maladies ont souffert les habitants de votre maison les trois derniers mois ? 1- Paludisme ; 2- Fièvre typhoïde ; 3- Cholera ; 4- Diarrhées ; 5- Dysenterie ; 6- Bilharziose ; 7- Filarioses ; 8- Autre (à préciser)	|_| _____
Risques naturels		
S3Q23	Pensez-vous que votre logement est exposé aux risques naturels ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
	Si oui quel risque ? 1- Inondations ; 2- Glissement de terrain ; 3- Eboulements ; 4- Autre (à préciser)	|_| _____
S3Q24	Avez-vous connaissance de ces risques avant votre installation ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q25	Quelles dispositions pratiques prenez-vous actuellement pour faire face à ces risques ? …… …… …… …… ……	
Sécurité des hommes et des biens		
S3Q26	Votre logement a-t-il déjà connu un braquage ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q27	Avez-vous été personnellement victime d'une agression physique dans votre quartier ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q28	La sécurité règne-t-elle dans votre quartier ?	|_|
Actions des associations et ONG dans le quartier		
S3Q29	Existe-t-il des associations œuvrant dans l'aménagement et l'assainissement dans votre quartier ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q30	Si oui quelles sont leurs actions concrètes que vous connaissez ? …… …… …… …… ……	
S3Q31	Appréciez-vous positivement leurs actions ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q32	Justifiez votre réponse …… …… …… ……	
S3Q33	Existe-t-il des ONG œuvrant dans l'aménagement et l'assainissement dans votre quartier ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q34	Si oui quelles sont leurs actions concrètes que vous connaissez ? ……	

	…… …… …… ……	
S3Q35	Appréciez-vous positivement leurs actions ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S3Q36	Justifiez votre réponse …… …… …… ……	

SECTİON IV : AVİS SUR LES OPTİONS D'AMÉLİORATİON DU CADRE DE VİE

S4Q01	Êtes-vous satisfait du logement que vous occupez ? 1- Oui ; 2- Non Pourquoi ? …… …… …… ……	|_|
S4Q02	Que faites-vous pour améliorer votre cadre de vie ? …… …… …… …… …… ……	
S4Q03	Existe-t-il des organisations de la Société Civile (ONG, Associations des quartiers, etc.) œuvrant dans votre quartier ? 1- Oui ; 2- Non	|_|
S4Q04	Quelles actions les organisations de la Société Civile (ONG, Associations des quartiers, etc.) ont-elles entreprises pour améliorer votre habitat ? 1- Certaines ; 2- Aucune	|_|
S4Q05	Si des actions ont été menées, les citer : 1_____ 2_____ 3_____ 4_____ 5_____	
S4Q06	Êtes-vous prêt à investir considérablement pour améliorer votre cadre de vie si l'État convenait de votre maintien sur ce site ? 1- Oui ; 2- Non. Comment ? …… ……	|_|

	…… …… ……	
S4Q07	Quelles sont vos attentes vis-à-vis de l'État en termes d'aménagement de votre quartier ? 1_____ 2_____ 3_____ 4_____	
S4Q08	Quelles sont vos attentes vis-à-vis de l'État en termes d'amélioration de votre cadre de vie ? 1_____ 2_____ 3_____ 4_____ 5_____	
S4Q09	Êtes-vous d'avis avec le Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Yaoundé qui pense qu'il faille démolir toutes les habitations précaires à Yaoundé ? 1- Oui ; 2- Non. Pourquoi ? …… …… …… …… ……	|_|
S4Q10	Que proposez-vous comme solution face au problème de l'habitat précaire ? …… …… …… …… …… ……	
S4Q11	Si l'État vous proposait de démolir votre logement actuel tout en vous proposant un autre terrain (éloigné du centre-ville), seriez-vous d'accord ? 1- Oui ; 2- Non. Pourquoi ? …… …… …… …… …… …… ……	|_|
S4Q12	Êtes-vous prêt à construire par vos propres moyens un autre logement en bonne et due forme sur la parcelle offerte ? 1- Oui ; 2- Non	|_|

S4Q13	Si oui, comment comptez-vous réunir les moyens nécessaires à cet effet ? …… …… …… …… …… …… ……

Annexe 2 : Guides d'entrevue (Chef de quartier, ONG, Associations, CAD)

CHEF DE QUARTİER ET CHEF DE BLOC

1. Comment devient-on chef de quartier dans un quartier comme le vôtre ?
2. Quelles sont les attributions d'un chef de quartier ou chef de bloc ?
3. Comment fonctionne la structure de votre chefferie ? De manière institutionnelle, quels sont vos collaborateurs au niveau du quartier et au niveau institutionnel ?
4. Qui est votre supérieur hiérarchique et à qui vous rendez compte ?
5. Quelles sont les relations entre le chef et le pouvoir local, les comités du développement du quartier, les ONG et les associations présents dans le quartier, etc.
6. Quelles sont les stratégies que vous utilisez pour entrer en négociations avec l'État ? Cette stratégie est-elle porteuse ?
7. À combien estimez-vous la population de votre quartier ?
8. Quels types de revendications recevez-vous souvent de la part des populations ?
9. Quelles sont les maladies les plus couramment identifiées dont sont victimes les habitants de votre quartier ou blocs ? Exemples, paludisme, diarrhée, fièvre, tuberculose, grippe, amibiase, etc.
10. Les habitants de votre quartier attribuent-ils la présence d'une maladie à un mauvais sort ou aux conditions hygiéniques vécues dans le quartier ?
11. Comment les habitants du quartier ou bloc s'approvisionnent-ils en eau potable? (Forage, puits, source naturelle, achat d'eau chez un particulier)
12. Comment les habitants de votre quartier ou bloc ont-ils accès au réseau d'électricité domestique ?
13. HYSACAM collecte-t-il des ordures ménagères dans votre quartier ? Si oui quel est la fréquence de ramassage des ordures ménagères ?
14. Existe-t-il des décharges sauvages dans votre quartier ou bloc ?
15. Existe-t-il des actions dans le quartier concernant la gestion des ordures ménagères ? Par exemple : précollecte, nettoyage du bloc pour l'évacuation des ordures, sensibilisation aux problèmes posés par les ordures ménagères ?
16. Que faut-il faire, selon vous, pour améliorer les conditions de vie des populations dans le quartier ?
17. Participez-vous souvent à des réunions politiques et dans quel but ?
18. Comment envisagez-vous votre vie dans le quartier dans 5 ans?

ONG ET ASSOCİATİONS DE QUARTİERS

İdentification
Nom et raison sociale de l'association :
Nombre de personnes dans l'association :
But de l'association :

1. Comment devient-on un responsable d'ONG local ou d'une association de quartier ?
2. Qu'est-ce qui vous a poussé à la création d'une ONG ou d'une association de quartier ?
3. Qui fait partie de votre association ou ONG et quelles sont les conditions pour devenir membre ?
4. Pourquoi avez-vous choisir de mettre votre ONG ou association dans ce quartier et non un autre ?
5. Sur quoi portent les actions de votre O.N.G. ou association dans le quartier et quels sont vos liens avec les populations et les collectivités locales ?
6. Quelles ont été vos principales interventions et réalisations au cours des cinq dernières années ?
7. Quelles relations existent entre votre O.N.G. ou association et le pouvoir local décentralisé ?

COMITÉS D'ANİMATİON AU DÉVELOPPEMENT DE QUARTİER

1. C'est quoi un comité de développement de quartier et comment devient-on membre d'un comité de quartier ?
2. Sur quelles thématiques portent vos interventions en termes de développement ?
3. Quels sont vos critères de choix sur les éléments favorisant le développement du quartier ?
4. Comment organisez-vous pour la réussite des différentes phases de sensibilisation auprès des populations ?
5. À quel type de difficultés êtes-vous confrontés dans la gestion de vos activités ?
6. Parlez d'un projet que vous avez réussi à mettre en place, ou d'un de vos échecs.

Annexe 3 : Quelques actions du Projet de Développement des Secteurs Urbains et de l'Approvisionnement en Eau (PDUE) dans certains quartiers précaires de Yaoundé

BAS FOND

Yaoundé III

Trois quartiers au cœur du Projet

Ngoa Ekélé, Efoulan et Nsimeyong, à cause de leur précarité, sont les quartiers témoins du PDUE dans leur circonscription administrative.

Voirie structurante carrefour Cité des nations-Lycée Leclerc

Les trois quartiers ont en commun la précarité, la forte densité de la population et la dégradation des infrastructures existantes. Ngoa Ekelle, siège de la toute première université du Cameroun, devenue l'Université de Yaoundé I avec l'avènement de diverses autres universités à travers le pays, a vite montré ses limites en matière d'infrastructures de base. La décrépitude des infrastructures existantes n'étant plus en adéquation avec l'accroissement important de la population qui y vit et à laquelle s'ajoute celle fluctuante des étudiants et autres personnels de l'armée travaillant pour le compte de la base militaire qui y est installée. Insuffisance d'eau, insuffisance d'éclairage public, difficultés de mobilité, toutes ces incommodités ont justifié le choix de ce quartier pour la mise en œuvre en son sein du PDUE pour la première phase. A côté, il y a Efoulan et Nsimeyong, deux quartiers voisins, desservant plusieurs autres aux alentours. D'après la population, l'insuffisance des infrastructures de base était source de divers problèmes sociaux. Pour ces raisons, ces deux localités de Yaoundé III sont retenues pour la phase 2 du Projet. Un honneur et un bonheur pour le maire et l'ensemble des populations, usagers de la principale voie qui traverse et relie les deux quartiers.

Infrastructures

Que de réalisations !

Aménagement de la voirie, des puits d'eau et éclairage public, beaucoup a été fait pour le compte de la phase I et bien des activités sont d'ores et déjà en cours pour la phase II.

Ngoa Ekelle porte à jamais la marque indélébile du PDUE. La phase I dudit Projet n'y a apporté que des bienfaits. Des aménagements de la voirie sur toute la zone en face de la cité universitaire, partant de l'entrée principale de l'Université de Yaoundé I, jusqu'à la nouvelle voie créée après la « cité des nations », rejoignant le Lycée Leclerc en passant par le Quartier général. A ceci, s'ajoutent 20 points lumineux en termes d'éclairage public, les chemins piétonniers, les puits d'eau, les plateformes pour bacs à ordures, les placettes pour petits commerces.

Cap désormais sur la phase II, avec à l'honneur Efoulan et Nsimeyong. Les travaux concernent deux principales voies structurantes. La première part de la bretelle de «la Basilique de Mvolyé » jusqu'au «Carrefour Colombia », en passant par la bretelle « Dakar en haut ». La seconde quant à elle, part du « Carrefour Efoulan » jusqu'à la chapelle Nsimeyong, en passant par la bretelle en terre au «Carrefour olympique ». Les voies secondaires qui se trouvent de part et d'autres de la « Rue Martin Abéga », ne sont pas en reste. Cette rue est limitée à l'Est par la pénétrante du Lycée d'Efoulan, à l'Ouest par le chemin de fer, au Nord par le « Carrefour Dakar» et au Sud par le pont d'Efoulan. D'après l'ingénieur du PDUE, ces travaux seront financés à hauteur de 1milliard 600 millions de francs CFA. La fin des travaux quant à elle est fixée en 2014.

BAS FOND

Yaoundé IV

L'aménagement urbain se consolide

C'est l'effet des réalisations du Projet de Développement des secteurs Urbain et de l'approvisionnement en Eau qui joue ce second acte.

Anguissa: la voie est libre

Du carrefour IPTEC au carrefour Bélibi, en passant par le carrefour Anguissa et d'autres voies secondaires et tertiaires, il fait visiblement bon vivre. Le ciel semble de plus en plus clair, les rues propres. La boue s'est éloignée. Ce sont environ 400m de voirie en pavés, près de 5km de voirie en terre, environ 2km de chemins piétonniers reliant Kondengui à Anguissa, 4 passerelles sur le cours d'eau Ake. En matière de gestion d'ordures ménagères, les distances entre dépôts d'ordures ont été réduites régulièrement à 200m, 5 plateformes sont aménagées pour accueillir des bacs à ordures, à travers le territoire de la commune. Quelques 24 points lumineux ont été placés sur quatre tronçons. Les lycées d'Anguissa et de Nkoldongo ont reçu un coup de pouce, avec la réhabilitation des bâtiments principaux, l'aménagement de terrains multisports, avec érection d'une clôture à l'arrière, sur un espace qui avait fait fobjet d'un litige foncier, ainsi que des tables bancs, des lits pour les infirmeries de ces deux lycées qui partagent le même site. En tout, 13 points d'eau aménagés dont 11 puits et deux sources. Sans oublier l'une des réalisations les plus visibles qui est la construction de la Case Communautaire à Nkolndongo, pour le bonheur de la jeunesse de ce quartier.

Des œuvres que répertorie avec joie Jean Jacques Ayissi, l'ingénieur municipal de Yaoundé IV. C'est une partie des réalisations du PDUE dans la Commune d'Arrondissement de Yaoundé IV, dans la phase I des projets arrêtés au bénéfice des populations de cette commune. *«Quantitativement, les contrats ont été respectés. On a eu quelques soucis avec des entreprises qui ont gagné des marchés, mais on a fini par trouver des solutions»*, rassure-t-il, avant de laisser l'appréciation à ceux qui utilisent les différents ouvrages réalisés.

Les populations de ces vieux quartiers de la ville de Yaoundé, semblent donc retrouver le goût de vivre. *«Il y a peu d'agression dans le quartier depuis quelques temps ; beaucoup de rues sont éclairées dans la zone maintenant»*, a constaté Hilaire Atangana, jeune habitant du quartier Kondengui. *«Moi je sors tôt le matin et je rentre la nuit ;* avec *l'aménagement des routes dans le quartier, j'ai la possibilité de sortir facilement et même de trouver une moto à l'intérieur du quartier, ce qui m'évite de trop marcher et de m'exposer à l'insécurité»*, se réjouit Madeleine, une bayam sellam qui salue davantage *«les efforts des autorités municipales à travailler pour les populations»*. Pas plus que ce féru de sport qui salue les nouvelles infrastructures sportives de son lycée.

Résumé des projets de la phase 1 à Yaoundé IV

Mobilité
- Voie revêtue : 3,625km
- voie non revêtue : 7,128km
- Chemins piétonniers : 722,5m
- Passerelles : 04

Assainissement
- Drains/caniveaux : 10,312 km
- Latrines : 12
- Plateforme d'ordures : 05

Sécurité
- Points d'éclairage : 24

Oeuvres sociales
- Case communautaire : 01
- Placettes : 309m2
- Tables-bancs : 650
- Bornes fontaines scolaires : 05
- Aires de jeu :
- Infirmerie scolaire équipée : 01

BAS FOND

Ngoa Ekelé

Propre restera le puits du Bloc 3

Salutaire pour les habitants du quartier, ceux-ci savent rendre la politesse à leur puits, par un nettoyage régulier, comme cette séance du 25 février 2012.

Tirant énergiquement sur la corde au bout de laquelle pend un seau plein de détritus boueux, Armel Akoa, habitant de Ngoa Ekellé, sort ainsi du fond du puits d'environ douze mètres, situé en plein cœur du bloc 3 de son quartier, la première quantité de saleté amagasinée par ce puits depuis quelques mois. D'où son nettoyage ce samedi, 25 février 2012. Au fond, du puits, une voix forte lui demande de faire attention, afin que la charge tirée ne retombe. Le contenu du seau vidé, il refera l'exercice quatre fois et laissera la tâche à un de ses congénères, qui la laissera à son tour à un autre. Ainsi de suite, chacun avec un entrain conséquent, le puits est remué de fond en combie. Habib Saint, principal acteur de cette séance de travail, précise que *« c'est le grand nettoyage de l'année »*. D'où cette forte mobilisation bruyante par des chansonnettes et autres refrains des chansons populaires de theure. Environ une trentaine de jeunes du quartier, parmi lesquels, les principaux usagers de ce puits, qui savent aussi bien le lui rendre par la salubrité qu'ils y mettent chaque deux mois.

Des usagers fiers de leur puits

> Avec l'habitude, nous pensons que la quantité d'eau de javel que nous mettons là, ne peut nuire à l'utilisation de l'eau

Eau de javel

Pendant que certains s'adonnent au nettoyage de l'intérieur du puits, les autres, à l'aide des pelles, râteaux et machettes, s'activent au toilettage des abords, et de la canalisation d'évacuation des eaux usées. Et tout y passe. Herbes, débris de plastiques, bouts de bois, morceaux de tissus. Bref, tout ce qui semble impropre à la salubrité des lieux. Direction, le bac à ordure placé à environ cinq cent mètres de là. Au bout de deux heures environ, l'engouement au sein du groupe se relâche. Chacun peut souffler. La majorité des participants estime que l'intérieur et les abords du puits ont été passés au peigne fin. C'est alors qu'Habib Saint procède à la stérilisation du puits, avec l'eau de javel. Une bonne quantité y est mise, bien que sans aucune maîtrise. « Avec *l'habitude,, nous pensons que la quantité d'eau de javel que nous mettons là, ne peut nuire à l'utilisation de l'eau* », explique Habib Saint. Personne parmi les membres de l'équipe de travail du jour ne conteste la démarche, jugée nécessaire pour la bonne qualité de l'eau au bout du compte. Comme un superviseur, Pierre Enga, le chef de bloc veut s'assurer de la qualité du travail. Son avis favorable sonne en même temps la fin des travaux. Il prodigue aussi quelques conseils conviant les usagers du puits aux attitudes citoyennes. Aussi, il rétère à toute la commenauté que cette eau est impropre à la consommation. Raison pour laquelle, son usage est limité à la lessive et aux autres travaux ménagers.

BAS FOND

Ngoa Ekelé

L'éclairage public change les habitudes

Solution à l'insécurité, l'éclairage public instauré à Ngoa Ekellé, est également source du bien être des populations et facteur de développement.

C'est un total de 20 lampadaires qui ont été installés au quartier Ngoa Ekellé dans le cadre de la mise en œuvre du Projet de Développement des Secteurs Urbain et de l'Approvisionnement en Eau (PDUE). Ce quartier qui connaissait d'énormes problèmes d'éclairage public est donc servi. Ses habitants, en majorité des étudiants, ont vu leurs habitudes changer.

Le long des rues aménagées, il y a une prolifération de petits commerces sous les lampadaires. La liste non exhaustive présente des call-box, les points de vente de cigarettes, des aliments, des vêtements, etc. Jusqu'aux heures tardives, les petits commerçants exercent sans crainte et en toute sérénité. Tout le monde ici reconnait la diminution des cas de vol dans le secteur. A l'instar de Jeanne A. qui précise qu'elle vend des beignets jusqu'à une heure tardive du fait de l'éclairage qui rassure les gens sur cette rue, quelle que soit l'heure.

Bien plus tard également, l'on peut compter plusieurs personnes parmi lesquelles de nombreux étudiants sur les trottoirs de cette rue, se promenant allégrement, sans la moindre inquiétude. Finis les frayeurs des moments d'obscurité.

L'on s'accorde à dire ici que, l'éclairage public a porté un coup aux adeptes des agressions, probablement partis s'installer ailleurs. Depuis plus de six mois, aucune interpellation de suspects par les équipes de gendarmes ou de policiers qui se relaient ici, n'a été enregistrée. L'incivisme des populations qui pillent généralement certaines installations, emportant câbles, ampoules et poteaux électriques en fer, est mis à rude épreuve. Les potentiels malfrats redoutant d'être facilement repérés.

Pour leur part, les automobilistes expriment la satisfaction à circuler sur ces rues, d'abord aménagées, ensuite éclairées, qui en plus leur évitent des cas d'embouteillage qu'ils rencontrent sur l'axe principal qui traverse le château.

Pour Sa Majesté Alima, chef de quartier à Ngoa-Ekellé, il fait désormais bon vivre dans ce quartier qui suscite l'admiration des habitants d'autres quartiers qui n'ont pas encore bénéficié du même privilège.

Nkolndongo

Un nouveau bureau pour conduire le comité de quartier

Désormais présidé par Bernard Joël Bélinga, ledit bureau a été renouvelé le 30 novembre 2011 à près de 70% et est élu pour trois ans.

Bernard Joël Bélinga, est à la tête du comité local de développement de Nkolndongo depuis le 30 novembre 2011. Date à laquelle, ce comité a organisé des élections en vue de son renouvellement. Idsito Owona Bomba, qui présidait jusque là aux destinées de ce comité, cédait sa place à celui qui jusque là, était son secrétaire général au terme d'une élection remportée haut la main par ce dernier. Le nouveau président du comité local de développement de Nkolndongo est assisté à la vice présidence, de Jean Côme Ayissi Noma ; au secrétariat général, de Charles Ndo manga ; à la trésorerie, de Mme Atangana ; et au commissariat aux comptes, de Olivier Bekoumen. Cette équipe de dix sept membres dont quinze élus et deux nommés, va conduire le comité pendant une période de trois ans. Les deux membres nommés sont deux conseillers municipaux de la commune d'arrondissement de Yaoundé IV. Ils habitent comme le demande le code de fonctionnement du comité, la zone couverte par le projet. Cette équipe a pour mission de continuer à œuvrer pour le bonheur des populations qu'elle représente et doit surtout faire preuve de beaucoup d'abnégation dans le travail et être pragmatique. Surtout, se mettre véritablement au travail afin que les réalisations d'aujourd'hui ne soient pas des éléphants blancs de demain. Les habitants du quartier Nkolndongo, souhaitent que cette dynamique nouvelle augure des lendemains meilleurs pour la suite du Pdue dans ce quartier.

> se mettre véritablement au travail afin que les réalisations d'aujourd'hui ne soient pas des éléphants blancs de demain.

Annexe 4 : L'arrêté préfectoral n° 1365/AP/JO6 du 12 septembre 2008 portant approbation du PDU de la ville de Yaoundé horizon 2020

PROVINCE DU CENTRE

DEPARTEMENT DU MFOUNDI

PREFECTURE DE YAOUNDE

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix - Travail – Patrie

ARRETE PREFECTORAL N° 1365 /AP/JO6/DU 12 SEP 2008

portant approbation du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de la Ville de YAOUNDE horizon 2020

LE PREFET DU DEPARTEMENT DU MFOUNDI
Officier de l'Ordre National de la Valeur

Vu la Constitution;
Vu la Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'Urbanisme au Cameroun ;
Vu la Loi n° 2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux Communes ;
Vu les Ordonnances n°74/1 et 74/2 du 06 juillet 1974 fixant respectivement les régimes foncier et domanial, modifiées par les ordonnances n° 77/1 et 77/2 du 10 janvier 1977 ;
Vu le Décret n°74/193 du 11 mars 1974 portant création du Département du Mfoundi ;
Vu le Décret 78/485 du 09 novembre 1978 fixant les attributions des Chefs de Circonscriptions Administratives et les Organismes et Personnels chargés de les assister dans l'exercice de leurs fonctions, complété par celui n° 79/024 du 18 janvier 1979 ;
Vu le Décret n° 2005/375 du 12 octobre 2005 portant nomination de Monsieur BETI ASSOMO Joseph aux fonctions de Préfet du Département du Mfoundi;
Vu le Décret n°2008/0736/PM du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine ;
Vu la Circulaire n°000001/L10/MINUH/A du 25 février 1999 portant modalités de fonctionnement des Services Extérieurs du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
Vu la demande du Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de YAOUNDE relative à l'approbation du Plan Directeur d'Urbanisme de la Ville de Yaoundé Horizon 2020 ;
Vu les avis favorables émis par les Services Techniques compétents;

Article 1 : Est approuvé le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de la Ville de YAOUNDE horizon 2020 contenu dans les Rapport de présentation, Document graphique (Développement Durable: Renouvellement Urbain 2020) et Projet de Ville 2010 – 2015 ci-attachés en annexe.

Article 2 : Les autres documents de planification urbaine prévus par la réglementation en vigueur prendront en compte les orientations fixées par le Plan Directeur d'Urbanisme.

Article 3 : Le Plan Directeur d'Urbanisme de la Ville de YAOUNDE est opposable à toute personne physique ou morale intervenant à l'intérieur de son périmètre.

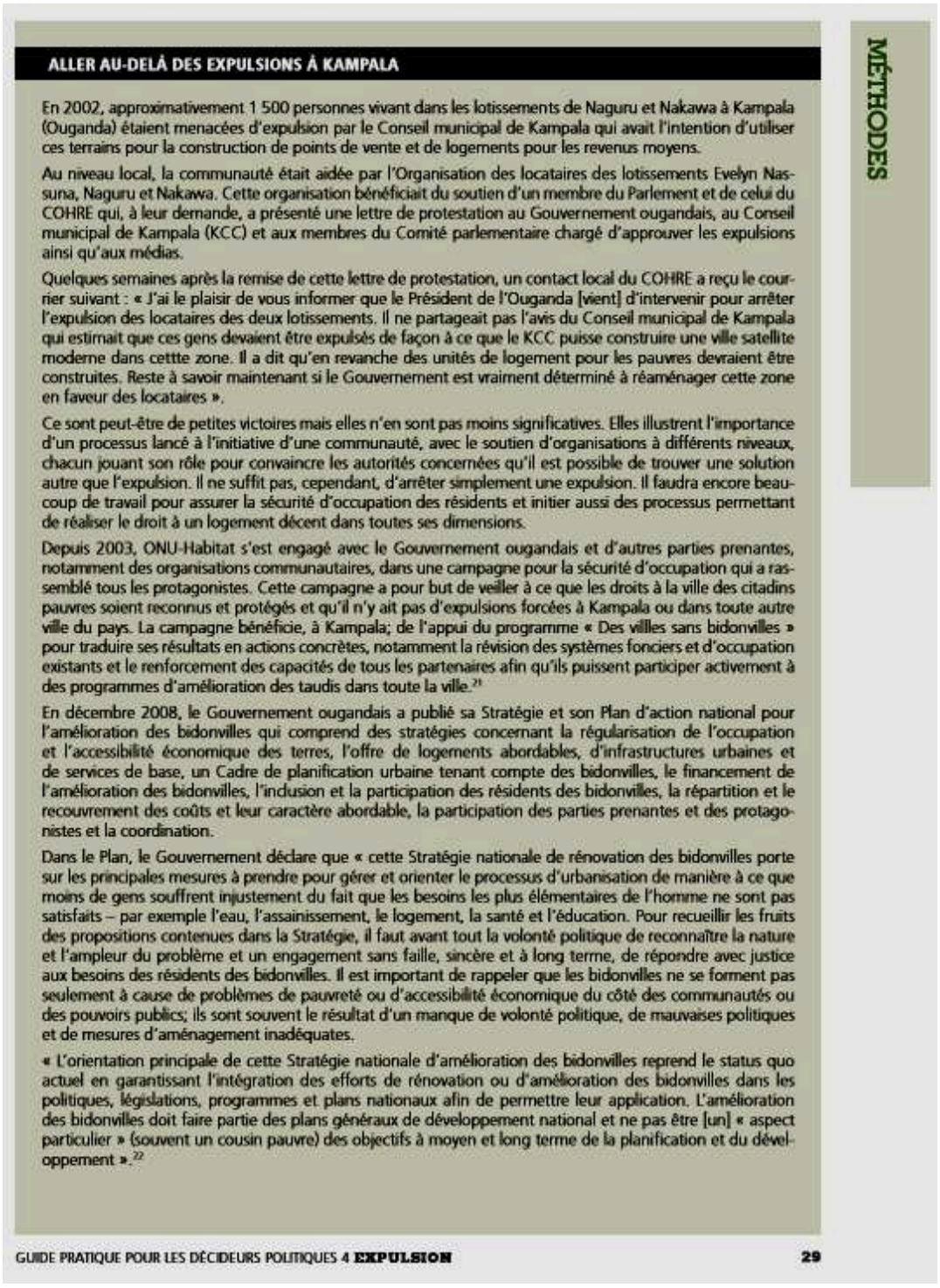
Article 4 : Le présent Arrêté sera enregistré, publié et communiqué partout où besoin sera./-

AMPLIATIONS :
-MINETAT-MINATD/YDE
-MINDUH/YDE
-MINDAF/YDE
-GPC/YDE
-DG/CU//YDE
-DD/MINDUH/MFDI
-DD/MINDAF/MFDI
-ARCHIVES/CHRONO

YAOUNDE, le 12 SEP 2008

BETI ASSOMO Joseph
Administrateur Civil Principal

Annexe 5 : Exemple d'intégration des quartiers précaires à Kampala en Ouganda



MÉTHODES

ALLER AU-DELÁ DES EXPULSIONS À KAMPALA

En 2002, approximativement 1 500 personnes vivant dans les lotissements de Naguru et Nakawa à Kampala (Ouganda) étaient menacées d'expulsion par le Conseil municipal de Kampala qui avait l'intention d'utiliser ces terrains pour la construction de points de vente et de logements pour les revenus moyens.

Au niveau local, la communauté était aidée par l'Organisation des locataires des lotissements Evelyn Nassuna, Naguru et Nakawa. Cette organisation bénéficiait du soutien d'un membre du Parlement et de celui du COHRE qui, à leur demande, a présenté une lettre de protestation au Gouvernement ougandais, au Conseil municipal de Kampala (KCC) et aux membres du Comité parlementaire chargé d'approuver les expulsions ainsi qu'aux médias.

Quelques semaines après la remise de cette lettre de protestation, un contact local du COHRE a reçu le courrier suivant : « J'ai le plaisir de vous informer que le Président de l'Ouganda [vient] d'intervenir pour arrêter l'expulsion des locataires des deux lotissements. Il ne partageait pas l'avis du Conseil municipal de Kampala qui estimait que ces gens devaient être expulsés de façon à ce que le KCC puisse construire une ville satellite moderne dans cettte zone. Il a dit qu'en revanche des unités de logement pour les pauvres devraient être construites. Reste à savoir maintenant si le Gouvernement est vraiment déterminé à réaménager cette zone en faveur des locataires ».

Ce sont peut-être de petites victoires mais elles n'en sont pas moins significatives. Elles illustrent l'importance d'un processus lancé à l'initiative d'une communauté, avec le soutien d'organisations à différents niveaux, chacun jouant son rôle pour convaincre les autorités concernées qu'il est possible de trouver une solution autre que l'expulsion. Il ne suffit pas, cependant, d'arrêter simplement une expulsion. Il faudra encore beaucoup de travail pour assurer la sécurité d'occupation des résidents et initier aussi des processus permettant de réaliser le droit à un logement décent dans toutes ses dimensions.

Depuis 2003, ONU-Habitat s'est engagé avec le Gouvernement ougandais et d'autres parties prenantes, notamment des organisations communautaires, dans une campagne pour la sécurité d'occupation qui a rassemblé tous les protagonistes. Cette campagne a pour but de veiller à ce que les droits à la ville des citadins pauvres soient reconnus et protégés et qu'il n'y ait pas d'expulsions forcées à Kampala ou dans toute autre ville du pays. La campagne bénéficie, à Kampala; de l'appui du programme « Des villes sans bidonvilles » pour traduire ses résultats en actions concrètes, notamment la révision des systèmes fonciers et d'occupation existants et le renforcement des capacités de tous les partenaires afin qu'ils puissent participer activement à des programmes d'amélioration des taudis dans toute la ville.[21]

En décembre 2008, le Gouvernement ougandais a publié sa Stratégie et son Plan d'action national pour l'amélioration des bidonvilles qui comprend des stratégies concernant la régularisation de l'occupation et l'accessibilité économique des terres, l'offre de logements abordables, d'infrastructures urbaines et de services de base, un Cadre de planification urbaine tenant compte des bidonvilles, le financement de l'amélioration des bidonvilles, l'inclusion et la participation des résidents des bidonvilles, la répartition et le recouvrement des coûts et leur caractère abordable, la participation des parties prenantes et des protagonistes et la coordination.

Dans le Plan, le Gouvernement déclare que « cette Stratégie nationale de rénovation des bidonvilles porte sur les principales mesures à prendre pour gérer et orienter le processus d'urbanisation de manière à ce que moins de gens souffrent injustement du fait que les besoins les plus élémentaires de l'homme ne sont pas satisfaits – par exemple l'eau, l'assainissement, le logement, la santé et l'éducation. Pour recueillir les fruits des propositions contenues dans la Stratégie, il faut avant tout la volonté politique de reconnaître la nature et l'ampleur du problème et un engagement sans faille, sincère et à long terme, de répondre avec justice aux besoins des résidents des bidonvilles. Il est important de rappeler que les bidonvilles ne se forment pas seulement à cause de problèmes de pauvreté ou d'accessibilité économique du côté des communautés ou des pouvoirs publics; ils sont souvent le résultat d'un manque de volonté politique, de mauvaises politiques et de mesures d'aménagement inadéquates.

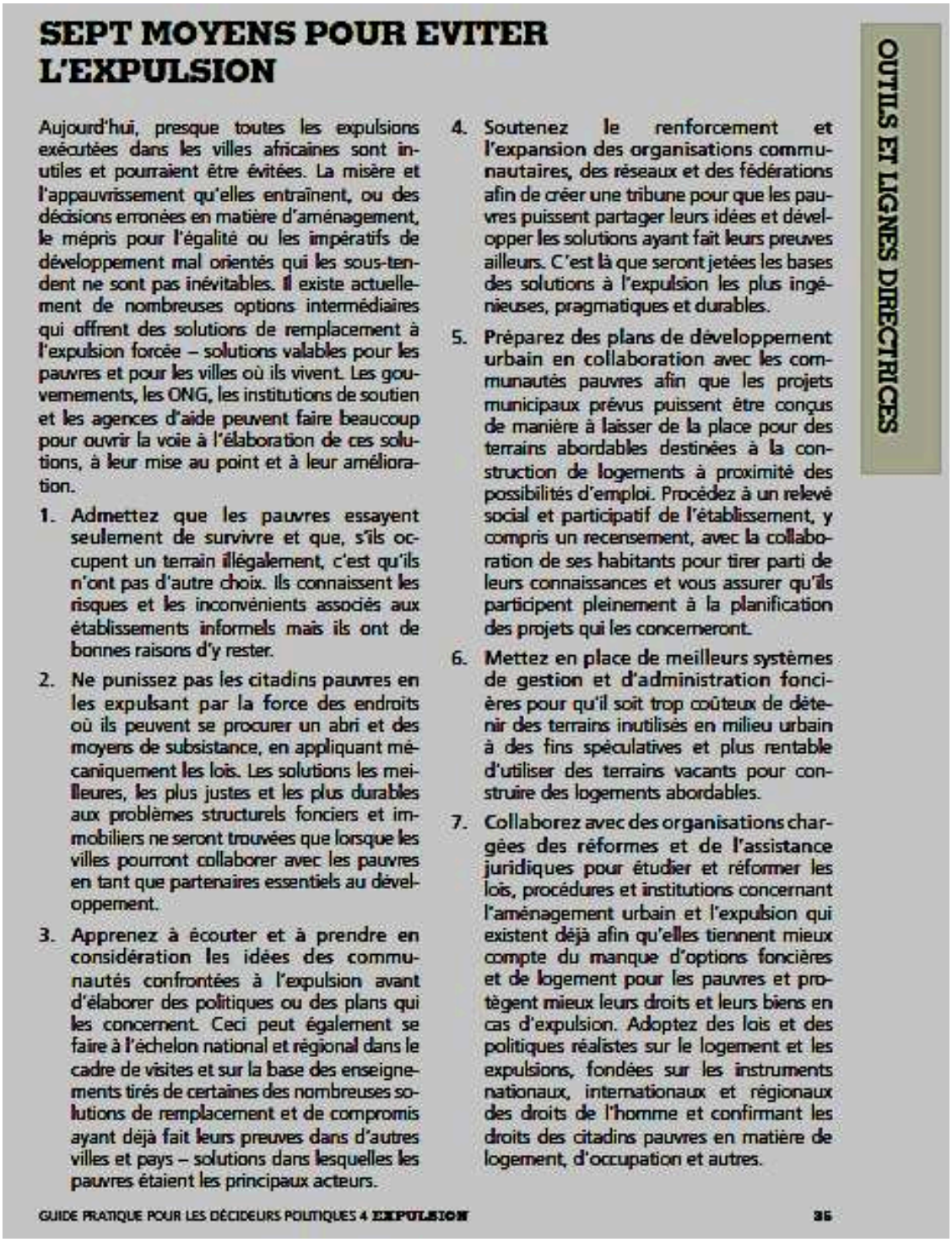
« L'orientation principale de cette Stratégie nationale d'amélioration des bidonvilles reprend le status quo actuel en garantissant l'intégration des efforts de rénovation ou d'amélioration des bidonvilles dans les politiques, législations, programmes et plans nationaux afin de permettre leur application. L'amélioration des bidonvilles doit faire partie des plans généraux de développement national et ne pas être [un] « aspect particulier » (souvent un cousin pauvre) des objectifs à moyen et long terme de la planification et du développement ».[22]

GUIDE PRATIQUE POUR LES DÉCIDEURS POLITIQUES 4 **EXPULSION** 29

21. ONU-Habitat (2007) Expulsions forcées – Vers des solutions? Premier rapport du Groupe consultatif sur les expulsions forcées (AGFE) au Directeur exécutif d'ONU-Habitat 2005, www. unhabitat.org/unhrp.
22. Département des établissements humains, Ministère des terres, du logement et du développement urbain (2008) National Slum Upgrading Startegy and Action Plan (Stratégie nationale d'amélioration des taudis et plan d'action). Kampala (Ouganda)

Source : **O.N.U HABİTAT,** 2011, Loger pauvres villes dans les villes africaines guides pratiques pour les décideurs politiques, Expulsion : les options possibles pour éviter la destruction des communautés urbaines pauvres, L'Alliance des Villes, 53 p.

<u>Annexe 6</u> : Quelques moyens pour éviter au maximum l'expulsion des populations dans les quartiers précaires



SEPT MOYENS POUR EVITER L'EXPULSION

OUTILS ET LIGNES DIRECTRICES

Aujourd'hui, presque toutes les expulsions exécutées dans les villes africaines sont inutiles et pourraient être évitées. La misère et l'appauvrissement qu'elles entraînent, ou des décisions erronées en matière d'aménagement, le mépris pour l'égalité ou les impératifs de développement mal orientés qui les sous-tendent ne sont pas inévitables. Il existe actuellement de nombreuses options intermédiaires qui offrent des solutions de remplacement à l'expulsion forcée – solutions valables pour les pauvres et pour les villes où ils vivent. Les gouvernements, les ONG, les institutions de soutien et les agences d'aide peuvent faire beaucoup pour ouvrir la voie à l'élaboration de ces solutions, à leur mise au point et à leur amélioration.

1. Admettez que les pauvres essayent seulement de survivre et que, s'ils occupent un terrain illégalement, c'est qu'ils n'ont pas d'autre choix. Ils connaissent les risques et les inconvénients associés aux établissements informels mais ils ont de bonnes raisons d'y rester.
2. Ne punissez pas les citadins pauvres en les expulsant par la force des endroits où ils peuvent se procurer un abri et des moyens de subsistance, en appliquant mécaniquement les lois. Les solutions les meilleures, les plus justes et les plus durables aux problèmes structurels fonciers et immobiliers ne seront trouvées que lorsque les villes pourront collaborer avec les pauvres en tant que partenaires essentiels au développement.
3. Apprenez à écouter et à prendre en considération les idées des communautés confrontées à l'expulsion avant d'élaborer des politiques ou des plans qui les concernent. Ceci peut également se faire à l'échelon national et régional dans le cadre de visites et sur la base des enseignements tirés de certaines des nombreuses solutions de remplacement et de compromis ayant déjà fait leurs preuves dans d'autres villes et pays – solutions dans lesquelles les pauvres étaient les principaux acteurs.
4. Soutenez le renforcement et l'expansion des organisations communautaires, des réseaux et des fédérations afin de créer une tribune pour que les pauvres puissent partager leurs idées et développer les solutions ayant fait leurs preuves ailleurs. C'est là que seront jetées les bases des solutions à l'expulsion les plus ingénieuses, pragmatiques et durables.
5. Préparez des plans de développement urbain en collaboration avec les communautés pauvres afin que les projets municipaux prévus puissent être conçus de manière à laisser de la place pour des terrains abordables destinées à la construction de logements à proximité des possibilités d'emploi. Procédez à un relevé social et participatif de l'établissement, y compris un recensement, avec la collaboration de ses habitants pour tirer parti de leurs connaissances et vous assurer qu'ils participent pleinement à la planification des projets qui les concerneront.
6. Mettez en place de meilleurs systèmes de gestion et d'administration foncières pour qu'il soit trop coûteux de détenir des terrains inutilisés en milieu urbain à des fins spéculatives et plus rentable d'utiliser des terrains vacants pour construire des logements abordables.
7. Collaborez avec des organisations chargées des réformes et de l'assistance juridiques pour étudier et réformer les lois, procédures et institutions concernant l'aménagement urbain et l'expulsion qui existent déjà afin qu'elles tiennent mieux compte du manque d'options foncières et de logement pour les pauvres et protègent mieux leurs droits et leurs biens en cas d'expulsion. Adoptez des lois et des politiques réalistes sur le logement et les expulsions, fondées sur les instruments nationaux, internationaux et régionaux des droits de l'homme et confirmant les droits des citadins pauvres en matière de logement, d'occupation et autres.

GUIDE PRATIQUE POUR LES DÉCIDEURS POLITIQUES 4 **EXPULSION** 35

Source : **O.N.U HABİTAT,** 2011, Loger pauvres villes dans les villes africaines guides pratiques pour les décideurs politiques, Expulsion : les options possibles pour éviter la destruction des communautés urbaines pauvres, L'Alliance des Villes, 53 p.

Table des figures

Figure 1 : Yaoundé et ses arrondissements dans le département du Mfoundi 13
Figure 2 : Tissus urbains dominés par l'habitat anarchique et précaire 14
Figure 3 : Contenu du concept d'habitat précaire 18
Figure 4 : Contenu du concept de gouvernance urbaine 21
Figure 5 : Contenu du concept pouvoirs urbains 23
Figure 6 : Localisation des quartiers étudiés en fonction de leur position par rapport au centre-ville 33
Figure 7 : Le site de Yaoundé 42
Figure 8 : Modèles numériques des terrains de la ville de Yaoundé 43
Figure 9 : Cadre orohydrographique de la ville de Yaoundé 44
Figure 10 : Les quartiers étudiés situés sur des versants escarpés 48
Figure 11 : Coupes schématiques du relief de l'agglomération de Yaoundé 50
Figure 12 : Les quartiers étudiés situés dans les bas-fonds marécageux 52
Figure 13 : Les prémices de l'extension spatiale de Yaoundé après l'arrivée des Allemands en 1889 55
Figure 14 : L'"urbanisme" ségrégatif de Yaoundé durant la période coloniale 56
Figure 15 : Le mode d'urbanisation et ses étapes 57
Figure 16 : Une concession Ewondo à la fin du XIX^{ème} siècle 59
Figure 17 : Occupation par étapes des versants escarpés et des bas-fonds à Nlongkak 1b 61
Figure 18 : Croissance de l'espace urbanisé (1980-2015) 63
Figure 19 : Croissance spatiale de la ville de Yaoundé de 1956 à 2025 64
Figure 20 : Évolution du tissu urbain de la ville de Yaoundé et colonisation progressive du couvert végétal environnant 66
Figure 21 : Croissance démographique à Yaoundé de 1939 à 2025* 67
Figure 22 : Corrélation entre la croissance démographique et la croissance spatiale à Yaoundé entre 1939 et 2025 69
Figure 23 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Mvog-Ada 72
Figure 24 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Briqueterie-Mokolo 73
Figure 25 : Présentation et analyse générale du secteur étudié du quartier Nlongkak 75
Figure 26 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Etoa-Meki 76
Figure 27 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Elig-Edzoa 77
Figure 28 : Présentation et analyse générale du secteur étudié du quartier Tongolo 78
Figure 29 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Messa-Carrière 79
Figure 30 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Ngoa-Ekéllé 80
Figure 31 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Mfandena 81
Figure 32 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Melen 82
Figure 33 : Présentation et analyse générale des secteurs étudiés du quartier Oyom-Abang .. 84
Figure 34 : Présentation et analyse générale du secteur étudié du quartier Eba 85
Figure 35 : Répartition de la population approximative des secteurs non-aedificandi des quartiers étudiés en 2015 97
Figure 36 : L'origine géographique des chefs de ménage enquêtés dans les quartiers à habitat précaire de Yaoundé 104
Figure 37 : Nature juridique des terrains au Cameroun 127
Figure 38 : La procédure d'appropriation des terres et les actes y afférents 127
Figure 39 : Occupation anarchique du versant nord de la colline d'Etoa-Meki à Yaoundé .. 150
Figure 40 : Nombre de pièces par logement 154

Figure 41 : Plans des maisons construites sur des parcelles de terrain occupées de façon précaire 155
Figure 42 : Réseau de distribution de l'énergie électrique en toile dans les quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé 168
Figure 43 : Adduction et distribution de l'eau à Yaoundé à partir de la Mefou, du Nyong et de la Sanaga 174
Figure 44 : Évaluation des précipitations à Yaoundé pour la période 2006-2016 181
Figure 45 : Schéma simplifié des causes des inondations à Yaoundé 183
Figure 46 : Schéma du circuit de contamination des eaux dans les bas-fonds de Yaoundé .. 193
Figure 47 : Potentialités du risque diarrhéique selon la mise en valeur des bas-fonds à Yaoundé 197
Figure 48 : Potentialité du risque diarrhéique en fonction de l'exposition des versants au vent humide 199
Figure 49 : Localisation des zones "insécurisantes" à Yaoundé 205
Figure 50 : Caricature montrant les difficultés actuelles de production en masse des logements sociaux 224
Figure 51 : Démolition de l'habitat précaire, transfert de population par déguerpissement et recasement à Yaoundé 228
Figure 52 : Démolitions des quartiers à habitat précaire et anarchique classées en fonction de l'option d'aménagement des sites libérés 231
Figure 53 : Un secteur marécageux du quartier Mvog-Ada avant et après les opérations de démolition de 2015 235
Figure 54 : Le lotissement de recasement du quartier Essos et son parcellaire de quartier planifié 239
Figure 55 : Le quartier Ntaba avant et après les opérations de démolition de 2008 242
Figure 56 : Le quartier Elig-Effa avant et après les opérations de démolition de 2010 245
Figure 57 : « Pyramide » des outils de la planification urbaine 251
Figure 58 : Itinéraire d'une citadine déguerpie en 2005 et "re-déguerpie" en 2008 256
Figure 59 : Quartiers partiellement désenclavés en 2008 grâce aux financements du C2D .. 261
Figure 60 : Large voie et pistes aménagées grâce au crédit IDA en 2012 à Ngoa-Ékéllé 266
Figure 61 : La zone de Nkolbikok dans l'arrondissement de Yaoundé 6 271
Figure 62 : Projection des opérations de restructuration des quartiers à habitat précaire de Yaoundé, horizon 2020 278
Figure 63 : Nombre de logements à réaliser à l'horizon 2020 282
Figure 64 : Arbre à problèmes du diagnostic de l'urbanisme-habitat-cadre de vie en milieu urbain au Cameroun 284
Figure 65 : Zone de recasement des populations déguerpies prévue par le PDU horizon 2020 (dans l'arrondissement de Yaoundé III) 286
Figure 66 : Cycle de participation des populations pendant la conception et la réalisation des projets par ERA-Cameroun 299
Figure 67 : Vue aérienne du quartier Eba'a avec les limites des blocs 300
Figure 68 : Organisation du Projet AQUA 302
Figure 69 : Secteur du quartier Mfandena concerné par le micro-projet 309
Figure 70 : Cycle de participation des populations pendant la conception et la réalisation des projets par ASSEJA 311
Figure 71 : Organisation des CAD 314
Figure 72 : Le quartier Melen IV dans le bassin versant de la Mingoa 315
Figure 73 : Hiérarchie sociale dans le quartier Melen 4 316
Figure 74 : Zone enquêtées de Briqueterie-Mokolo 323

Figure 75 : Secteur d'habitat précaire de Nlongkak jouxtant l'habitat de haut standing du quartier Bastos 345
Figure 76 : Profil en travers du type de voie secondaire à aménager 362
Figure 77 : Profil en travers du type de voie tertiaire (à deux voies) à aménager 362
Figure 78 : Profil en travers du type de voie tertiaire (à une seule voie) à aménager 362
Figure 79 : Types d'hydrant à plusieurs sorties pratiques pour les interventions rapides 363
Figure 80 : Proposition d'emplacement des hydrants et des bacs à ordures le long des voies secondaires et tertiaires à aménager au quartier Oyom-Abang 365
Figure 81 : Proposition d'aménagement des voies de type "plan en damier" dans les quartiers Elig-Edzoa et Melen 367

Table des photos

Photo 1 : Vue de l'occupation jusqu'au sommet d'un mont à Eba 49
Photo 2: Vue d'un mont à Messa-Carrière dont l'occupation est interrompue par la barrière d'inselbergs 49
Photo 3 : Vue de l'occupation d'un bas-fond à Etoa-Méki 51
Photo 4 : Vue de l'occupation d'un bas-fond à Ngoa-Ekellé 51
Photo 5 : Vue d'une maison en poto-poto dont l'état de dégradation est très avancé à Oyom-Abang 137
Photo 6 : Vue d'une maison en poto-poto avec l'inscription « à louer » et dont l'état de dégradation est très avancé à Mfandena 137
Photo 7 : Vue d'une maison en poto-poto crépi à Elig-Edzoa et dont le niveau de dégradation surpasse tout commentaire 137
Photo 8 : Vue d'une maison en parpaings à Eba 139
Photo 9 : Vue d'une maison en briques de terre crue à Eba 139
Photo 10 : Vue d'une maison en planches de bois éclaté à Messa-Carrière 139
Photo 11 : Vue d'une maison d'habitation dont les murs et le sol sont construits en planches dans le quartier Etoa-Meki 141
Photo 12 : Vue d'une maison d'habitation dont les murs et une partie du sol sont construits en planches dans le quartier Ngoa-Ekéllé 142
Photo 13 : Vue d'une eau stagnante à proximité des habitations à Nlongkak 147
Photo 14 : Vue du pourrissement des piquets dans un bas-fond à Nlongkak 148
Photo 15 : Vue d'une partie du mur d'une habitation complètement ouverte sous l'effet de l'humidité corrosive à Melen 148
Photo 16 : Vue partielle de la toiture d'une maison habitation construite après un terrassement considérable à Oyom-Abang 149
Photo 17 : Vue d'une série de maisons d'habitation construites après un terrassement considérable à Ngoa-Ekellé 149
Photo 18 : Vue d'une série de maisons d'habitation construites après un terrassement considérable à Ngoa-Ekellé 150
Photo 19 : Vue d'une ruelle de moins d'un mètre de large à Nlongkak 162
Photo 20 : Vue d'une ruelle servant d'accès aux habitations à Eba 162
Photo 21 : Vue d'une ruelle en escalier (ascenseur) sur une pente à Etoa-Meki 163
Photo 22 : Vue d'une ruelle en escalier (ascenseur) sur une pente à Melen 163
Photo 23 : Vue d'une ruelle en escalier (ascenseur) sur une pente à Oyom-Abang 163
Photo 24 : Vue d'une ruelle en escalier (ascenseur) sur une pente à Ngoa-Ekellé 163
Photo 25 : Vue des câbles de distribution illégale de l'électricité à la Briqueterie 168
Photo 26 : Vue des câbles de distribution illégale de l'électricité à Elig-Edzoa 169
Photo 27 : Vue d'un robinet de distribution d'eau appartenant à un particulier à Briqueterie-Mokolo 173
Photo 28 : Vue d'une borne fontaine payante à Messa-Carrière 173
Photo 29 : Vue d'un puits dont l'entretien est mal assuré à Nlongkak 173
Photo 30 : Vue d'une source d'eau à Eba 173
Photo 31 : Vue des maisons exposées à des risques de glissement de terrain à Eba 177
Photo 32 : Mouvement de masse ayant affecté les fondations d'une maison construite sur un flanc de colline escarpé à Nlongkak 179
Photo 33 : Vue de l'occupation totale et complète d'un bas-fond de Melen 181
Photo 34 : Vue de l'occupation totale et complète d'un bas-fond de Ngoa-Ekéllé 181
Photo 35 : Vue d'un cours d'eau encombré par les déchets solides à Nlongkak 182

Photo 36 : Vue d'un cours d'eau encombré par les déchets solides à la Briqueterie 182
Photo 37 : Vue d'une maison d'habitation isolée par l'inondation à Elig-Edzoa 185
Photo 38 : Vue des ordures ménagères déversées sur un terrain vague à Oyom-Abang 188
Photo 39 : Vue des ordures ménagères déversées sur un terrain vague à Etoa-Meki 188
Photo 40 : Vue d'un cours d'eau encombré par les déchets solides à Tongolo 189
Photo 41 : Vue d'un cours d'eau encombré par les déchets solides à Melen 189
Photo 42 : Vue d'un bac à ordures sur la rue principale du quartier Oyom-Abang 190
Photo 43 : Vue d'un bac à ordures sur la rue principale du quartier Tongolo 190
Photo 44 : Vue de deux bacs à ordure inadéquats sur la rue principale du quartier Tongolo juste après le passage des agents d'HYSACAM 190
Photo 45 : Vue des mêmes bacs à ordure le lendemain dans l'après midi 190
Photo 46 : Vue d'une poubelle à proximité d'une habitation 191
Photo 47 : Vue des poubelles à proximité des récipients d'eau et des vêtements mis à sècher 191
Photo 48 : Vue d'un lieu d'aisance précaire dont le sol est en terre 192
Photo 49 : Vue d'un lieu d'aisance précaire dont le sol est en béton 192
Photo 50 : Vue d'un "canon" camouflé d'évacuation des excrétas vers une rivière à Nlongkak 193
Photo 51 : Vue d'un "canon" à découvert d'évacuation des excrétas vers une rivière à Nlongkak 194
Photo 52 : Vue eau stagnante à proximité d'une maison d'habitation à Melen 202
Photo 53 : Vue eau stagnante à proximité d'une maison d'habitation à Elig-Edzoa 202
Photo 54 : Vue de la gare routière de Tongolo 210
Photo 55 : Vue d'une scène de dégustation de la boisson alcoolisée bili-bili à Nlongkak 211
Photo 56 : Vue d'un rassemblement autour d'une vendeuse de la boisson alcoolisée bili-bili à Nlongkak 211
Photo 57 : Vue du secteur mini-ferme à Melen 212
Photo 58 : Vue d'une zone verte précédemment occupée par l'habitat précaire à la limite Est du quartier Briqueterie 233
Photo 59 : Vue de la plaque interdisant l'occupation et l'exploitation de la zone verte à la limite Est du quartier Briqueterie 233
Photo 60 : Vue d'une scène de destruction des habitations anarchiques au quartier Mvog-Ada 233
Photo 61 : Vue d'une scène de destruction des habitations anarchiques au quartier Tsinga-Élobie 233
Photo 62 : Vue d'une croix de « Saint-André » inscrite sur une maison au quartier Ntaba 236
Photo 63 : Vue des « restes » des masures détruites au quartier Ntaba, et de leurs propriétaires consternés 236
Photo 64 : Vue du site de démolition de l'habitat précaire de Ntaba, huit ans après les faits 243
Photo 65 : Vue des amas de terre destinés à faire des remblaiements afin d'ériger des constructions à Elig-Effa 246
Photo 66 : Vue d'une habitation expérimentale en site de bas-fond à Elig-Effa 246
Photo 67 : Vue d'une « Maison d'habitation » d'une victime des démolitions d'Etoa-Meki 255
Photo 68 : Vue d'une voie aménagée avec des pavés dans le quartier Briqueterie 262
Photo 69 : Vue d'une voie aménagée avec du béton de ciment dans le quartier Melen 262
Photo 70 : Vue d'une voie aménagée avec des pavés au quartier Messa-Carrière 263
Photo 71 : Vue d'une voie aménagée avec des pavés dans le quartier Ngoa-Ekellé 265
Photo 72 : Vue d'une voie en escaliers aménagée avec du béton de ciment dans le quartier Ngoa-Ekellé 265

Photo 73 : Le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain faisant un discours au quartier Melen 7B, lors de la cérémonie de lancement des opérations d'exécution des projets dans la zone de Nkolbikok 272
Photo 74 : Vue des populations qui sont sorties nombreuses au quartier Melen 7B, lors de la cérémonie de lancement des opérations d'exécution des projets dans la zone de Nkolbikok 272
Photo 75 (a&b): Vue des porteurs de projets ayant reçu des subventions 273
Photo 76 : Vue des agents chargés de la pose des lampadaires sur les sites non éclairés et du dépannage des lampadaires défectueux 276
Photo 77 : Vue des travaux d'aménagement du ravin au lieudit "fin goudron" au quartier Melen 7B 276
Photo 78 : Vue d'un château d'eau de 250 m^3 à Eba 297
Photo 79 : Vue d'une borne fontaine payante, fruit du tandem ERA-Cameroun/ISF d'Espagne 297
Photo 80 : Situation de départ (encombrement de la rivière Minlo'o) 310
Photo 81 : Travaux de curage de la rivière Minlo'o 310
Photo 82 (a&b) : Vue de quelques travaux d'enlèvement des ordures ménagères au quartier Briqueterie par le CAD 324
Photo 83 : Vue d'une campagne de sensibilisation porte-à-porte par le CAD de la Briqueterie 325
Photo 84 : Vue des sacs remplis de terre relevant d'une hauteur les berges d'une rigole à Melen 330
Photo 85 : Vue des sacs remplis de terre relevant d'une hauteur les berges d'une rigole à Mfandena 330
Photo 86 : Vue d'une maison dont les contours ont été remblayés plusieurs fois à Tongolo 331
Photo 87 : Vue des maisons dont les entrées ont été remblayés plusieurs fois à Elig-Edzoa 331
Photo 88 (a&b) : Vue du pont d'accès aux maisons d'habitation construit en planches de bois à Elig-Edzoa 331
Photo 89 : Vue des assises d'une maison précédemment construite en planches de bois renforcées par des parpaings de ciment à Elig-Edzoa 332
Photo 90 : Vue du "durcissement" des murs d'une maison par des parpaings de ciment à Elig-Edzoa 332
Photo 91 (a&b) : Vue d'une maison d'habitation maintenue en suspension par des poteaux construits en béton armé à Etoa-Meki 334
Photo 92 : Vue des sacs remplis de terre et empilés les uns sur les autres en amont des habitations à Etoa-Meki 334
Photo 93 : Vue des sacs remplis de terre et empilés les uns sur les autres en amont des habitations à Oyom-Abang 334
Photo 94 (a, b, c, d, e, f) : Vue des étapes de fabrication des briques de terre compressée ... 354
Photo 95 : Vue de deux petits bacs à ordure de la société d'HYSACAM, pouvant être installés le long des voies secondaires et tertiaires du quartier Oyom-Abang 364
Photo 96 : Vue d'un panneau du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières interdisant l'occupation d'un site 375

Table des tableaux

Tableau 1 : Classes de pente dans la ville de Yaoundé 46
Tableau 2 : Parc des habitations précaires selon les types de quartier 88
Tableau 3 : Répartition des fiches d'enquêtes par ménage dans les quartiers à habitat précaire étudiés 92
Tableau 4 : Population des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé en 2017 et par arrondissement 95
Tableau 5 : Population approximative des secteurs non-aedificandi des quartiers à habitat précaire étudiés en 2015 96
Tableau 6 : Répartition des chefs de ménage en fonction des motivations de l'installation 98
Tableau 7 : Répartition des personnes de référence des quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé en fonction des années d'installation 108
Tableau 8 : Matériaux de construction des murs des habitations dans les quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé 135
Tableau 9 : Matériaux de construction des sols des habitations dans les quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé 141
Tableau 10 : Matériaux de construction des toitures des habitations dans les quartiers à habitat précaire de Yaoundé 143
Tableau 11 : Coût de la construction d'une maison en poto-poto en 1970 144
Tableau 12 : Coût de la construction d'une maison en poto-poto en 2015 145
Tableau 13 : Répartition des ménages selon le statut d'occupation des logements 157
Tableau 14 : Comparaison entre les normes camerounaises d'occupation de l'espace urbain et la situation rencontrée dans l'ensemble des quartiers à habitat précaire étudiés 162
Tableau 15 : Modes d'éclairage domestique des ménages des quartiers à habitat précaire de Yaoundé 166
Tableau 16 : Modes d'approvisionnement en eau de boisson des ménages des quartiers à habitat précaire étudiés 171
Tableau 17 : Synthèse des facteurs explicatifs des catastrophes (coulées boueuses) 179
Tableau 18 : Synthèse des niveaux de risque lié aux contraintes du site par quartier à habitat précaire étudié 185
Tableau 19 : Modes d'évacuation des ordures par les ménages enquêtés dans les quartiers à habitat précaire étudiés 188
Tableau 20 : Répartition des ménages enquêtés dans les quartiers à habitat précaire en fonction de la pathologie vécue par au moins une personne dans le ménage durant les trois mois qui ont précédé l'enquête 195
Tableau 21 : Les réalisations de la SIC à Yaoundé de 1952 à 2017 219
Tableau 22 : Coûts mensuels de location des logements SIC construits jusqu'à 1987 220
Tableau 23 : Les lotissements de la MAETUR à Yaoundé sous le contrat de performance avec l'État (1988-1994) et sous contrat d'objectif (1994 à 2015) 220
Tableau 24 : Les démolitions des installations anarchiques sur des sites à reconvertir en drains naturels ou en zones vertes 232
Tableau 25 : Les démolitions des installations anarchiques des sites destinés à accueillir des infrastructures et des équipements d'intérêt collectif sur les espaces libérés 244
Tableau 26 : Les outils de planification urbaine au Cameroun 252
Tableau 27 : Travaux de désenclavement des quartiers à habitat populaire de Yaoundé (2008) 260
Tableau 28 : Responsabilités d'ensemble des différentes parties concernées par l'exécution du PDUE 268

Tableau 29 : Liste des projets financés par le PPAB 274
Tableau 30 : Les objectifs des projets de restructuration et de mise en conformité des quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé par le PDU 279
Tableau 31 : Diagnostic et objectifs du programme d'action du PLH 281
Tableau 32 : Projection de la répartition des logements à construire dans la CUY entre 2002-2020 281
Tableau 33 : Critères de précarité des zones et objectifs de la solution radicale dite d'intérêt public 285
Tableau 34 : Quelques ONG et associations de quartiers intervenant dans le domaine de l'assainissement et de la gestion des déchets dans les quartiers étudiés de Yaoundé 292
Tableau 35 : Différents partenaires du projet AQUA et les types d'appui 296
Tableau 36 : Répartition des demandes de branchements sociaux du projet AQUA 298
Tableau 37 : Quelques actions de l'ONG ASSEJA dans les quartiers à habitat précaire étudiés de Yaoundé dans plusieurs domaines en collaboration avec leurs associations 307
Tableau 38 : Quelques associations de Melen IV 318
Tableau 39 : İmpact écologique du mortier de chaux et du mortier de ciment 353
Tableau 40 : Les investissements et les bénéfices de la restructuration des quartiers à habitat précaire 357

Table des encadrés

Encadré 1 : Distinction entre le domaine public et le domaine privé selon l'administration française..... 115
Encadré 2 : Les différentes réglementations anglaises en matière foncière au Cameroon..... 117
Encadré 3 : Les premiers textes relatifs à la gestion foncière du Cameroun indépendant..... 118
Encadré 4 : L'influence de la culture et de la religion sur l'organisation de l'espace en pays Bamiléké..... 121
Encadré 5 : Procédure générale d'obtention d'un titre foncier (non exhaustive).....123
Encadré 6 : Un exemple significatif d'autoconstruction au quartier Oyom-Abang .. 151
Encadré 7 : Le paludisme dans les villes africaines..... 201
Encadré 8 : Protestation du Conseil des droits de l'homme de l'ONU contre les déguerpissements sans indemnisation, et volonté d'intégration des quartiers à habitat précaire par la Banque Mondiale..... 257
Encadré 9 : Protéger les populations pauvres et l'environnement dans les projets d'investissement de la Banque mondiale..... 257
Encadré 10 : Le Contrat de Désendettement et de Développement (C2D) au Cameroun.....259
Encadré 11 : Exemple des opérations de désenclavement d'un quartier à habitat précaire : le quartier Ngoa-Ekéllé 264
Encadré 12 : Les principes fondamentaux du PPAB 270
Encadré 13 : Extrait d'entretien entre le Quotidien *Ô Cameroun* (QO) et un adjoint au délégué du gouvernement (ADG) de la CUY à propos du projet de restructuration du quartier Mvog-Ada 280
Encadré 14 : Descriptif de l'atelier de formation 294
Encadré 15 : Motivations ayant conduit à la mise en place des CAD dans la commune de Yaoundé 2.....321
Encadré 16 : Exemple de régularisation foncière à Ouagadougou dès 2005.....349
Encadré 17 : Exemple de restructuration d'une zone précaire : la zone Nylon à Douala 358
Encadré 18 : Bidonville et bailleurs de fond, le recasement de la *kébé* d'El Mina à Nouakchott en Mauritanie 370

Table des matières

Dédicace **4**
Remerciements **5**
Sommaire **7**
Liste des sigles et abréviations **8**
Glossaire **10**

İNTRODUCTİON GÉNÉRALE **11**

1. PRÉSENTATİON DU SUJET 12
2. DÉFİNİTİON DES CONCEPTS CLÉS 15
Le concept d'habitat 15
Et le concept d'habitat précaire 16
Pour une déconstruction de l'expression « habitat spontané » 16
L'habitat précaire, la notion idéale 16
Le concept de gouvernance urbaine 19
Le concept de pouvoirs urbains 22
3. CONNAÎTRE, S'İNTERROGER POUR MİEUX TRAİTER 23
Questionnements, objectifs et hypothèses 25
4. LA QUESTİON DE LA PROLİFÉRATION DE L'HABİTAT PRÉCAİRE ET DE SON TRAİTEMENT DANS LE CHAMP DE LA RECHERCHE 27
5. LE CHOİX DES TERRAİNS : DOUZE QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE 31
Les quartiers à habitat précaire centraux 31
Les quartiers à habitat précaire péricentraux 31
Les quartiers à habitat précaire périphériques 32
6. MÉTHODOLOGİE DE LA RECHERCHE : UN CAPİTAL DOCUMENTAİRE ET UNE SÉRİE D'ENQUÊTE 34
6.1. Le travail en salle 34
6.1.1. Les données photographiques, cartographiques et statistiques 34
6.1.2. La recherche bibliographique 35
6.2. Le travail de terrain 35
Les observations directes 36
La collecte des informations auprès des ménages 36
6.3 Considérations éthiques et protection des renseignements personnels 37
6.4 Les difficultés de l'enquête 38
7. ORGANİSATİON DE LA THÈSE 39

PREMİÈRE PARTİE **: L'HABİTAT PRÉCAİRE DANS LA VİLLE DE YAOUNDÉ : UNE RÉALİTÉ CAUCHEMARDESQUE DANS UN SİTE CONTRAİGNANT** **40**

CHAPİTRE 1 : YAOUNDÉ : VİLLE BÂTİE SUR UN SİTE À URBANİSATİON CONTRAİGNANTE **42**

1.1 LES UNİTÉS MORPHOLOGİQUES DU SİTE DE YAOUNDÉ 45
1.1.1 LES SOMMETS D'İNTERFLUVES 45
1.1.2 LES ZONES ESCARPÉES 46
1.1.3 LES BAS-FONDS 49
1.2 LA CROİSSANCE İNCONTRÔLÉE DE L'ESPACE URBAİN DE YAOUNDÉ 53
1.2.1 LES ÉTAPES DE LA CROİSSANCE SPATİALE DE LA VİLLE 53

1.2.1.1 L'urbanisation des crêtes....58
1.2.1.2 L'évolution de l'urbanisation des crêtes suivant les voies de communication....59
1.2.1.3 L'urbanisation de tout le site, y compris les parties non-constructibles....60
1.2.2 UN ÉTALEMENT URBAIN HORIZONTAL....64
1.3 LES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE ÉTUDIÉS DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ : LOCALISATION ET PARC IMMOBILLIER....69
1.3.1 CRITÈRES DE CHOIX DES QUARTIERS ÉTUDIÉS....69
1.3.2 LOCALISATION....70
1.3.2.1 Les quartiers à habitat précaire centraux....70
1.3.2.2 Les quartiers à habitat précaire péricentraux....74
1.3.2.3 Les quartiers à habitat précaire périphériques....83
1.3.3 UN « PARC IMMOBILIER » DIFFICILE À ÉVALUER....86
CONCLUSION....89

CHAPITRE 2 : L'HABITAT PRÉCAIRE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ : PRODUCTEURS, ACCÈS AU TERRAIN ET CONSTRUCTION....90

2.1 POINT MÉTHODOLOGIQUE....91
2.1.1 LE CHOIX DES PERSONNES À ENQUÊTER....91
2.1.2 LIMITES MÉTHODOLOGIQUES DE L'ÉTUDE....92
2.2 LES PRODUCTEURS DE L'HABITAT PRÉCAIRE À YAOUNDÉ....93
2.2.1 LE POIDS DÉMOGRAPHIQUE DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRES....94
2.2.1.1 Des quartiers à habitat précaire surpeuplés....94
2.2.1.2 Les raisons de l'installation des populations dans les quartiers à habitat précaire....98
*À la recherche d'une amélioration des condi*tions de vie....99
Des opportunités foncières....99
*Quand le réseau familial et amical incite à l'installation dans le quartier précai*re .101
2.2.1.3 L'origine géographique des producteurs de l'habitat précaire....102
a) Les sens multiples de la notion d'origine....102
b) Des producteurs d'origine diverse....104
Quartiers anciens : territoires sous contrôle ou « régions morales » ? 105
Périurbanisation et fin de l'ethnicité ?....106
Une inégale répartition de la population....107
2.2.1.4 L'ancienneté de l'installation des producteurs de l'habitat précaire....108
2.3 L'INSÉCURITE FONCIÈRE : FONDEMENT MAJEUR DE LA SOUS-INTÉGRATION DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ....111
2.3.1 L'ÉVOLUTION DU RÉGIME FONCIER AU CAMEROUN....111
2.3.1.1 La période précoloniale....111
2.3.1.2 Les politiques coloniales de spoliation des terres des collectivités coutumières....112
* La Souveraineté de l'État impérialiste allemand sur les terres camerounaises : la création d'un domaine réservé à la Couronne....112
* La réorganisation du domaine par l'administration française : le maintien des terres vacantes et sans maître....114
* Au Cameroun britannique....116
2.3.1.3 La période après l'indépendance marquée par une pléthore de lois foncières....118
2.3.2 L'AMBIGUÏTE DE LA LÉGISLATION FONCIÈRE....119
2.3.2.1 L'inadaptation de la législation foncière aux droits vécus par la population....120
2.3.2.2 La dualité du régime foncier camerounais....124
* Le régime foncier coutumier....124
* Le régime foncier moderne....126
2.3.3 PRATIQUES POPULAIRES D'ACCÈS AU FONCIER....129
2.3.3.1 Une diversité d'acteurs et d'intermédiaires....129
2.3.3.2 Des terrains acquis à des prix dérisoires....133
2.4 LA TYPOLOGIE DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION DES HABITATIONS PRÉCAIRES....134
2.4.1 LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION DES MURS....135
2.4.2 LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION DES SOLS....139
2.4.3 LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION DES TOITURES....142
2.5 LES MÉCANISMES ÉCONOMIQUES ET TECHNIQUES DE LA PRODUCTION DES HABITATIONS PRÉCAIRES....143

2.5.1 DEVİS DE CHANTİERS ET FİNANCEMENT DES TRAVAUX 143
2.5.2 SE « DÉBROUİLLER » POUR RENDRE « CONSTRUCTİBLE » LE MARÉCAGE ET LE VERSANT DE COLLİNE ESCARPÉ 146
2.5.3 UNE HABİTATİON CONSTRUİTE PAR DES TÂCHERONS 151
2.5.4 DES HABİTATİONS VARİABLES DANS LEUR NOMBRE DE PİÈCES 153
2.6 L'UTİLİSATİON DU BÂTİ : UN BASCULEMENT VERS LA LOCATİON 155
CONCLUSİON 158

CHAPİTRE 3 : CARENCES D'ÉQUİPEMENTS ET DANGERS DES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ 160

3.1 LES CARENCES D'ÉQUİPEMENTS DES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ 160
3.1.1 LES CONTRAİNTES D'ACCESSİBİLİTÉ 160
3.1.2 UNE RÉPARTİTİON MAL ASSURÉE DE L'ÉNERGİE ÉLECTRİQUE 164
3.1.3 DES MODES PRÉCAİRES D'APPROVİSİONNEMENT EN EAU DE BOİSSON 169
3.2 LES DANGERS LİÉS AUX CONTRAİNTES DU SİTE 175
3.2.1 L'ÉROSİON 175
3.2.2 LES MOUVEMENTS DE MASSE SUR LES VERSANTS 176
3.2.2.1 Les glissements de terrain 176
3.2.2.2 Les éboulements 177
3.2.2.3 Les coulées boueuses 178
3.2.3 LES İNONDATİONS 180
3.3 LES DANGERS SANİTAİRES : POLLUTİON ET İNSALUBRİTÉ 186
3.3.1 L'ÉVACUATİON DES DÉCHETS : UN PROBLÈME SAİLLANT 186
3.3.1.1 Les ordures ménagères 186
3.3.1.2 Les eaux usées vannes (excrétas) et les eaux usées ménagères 191
3.3.2 LA SANTÉ DES POPULATİONS DES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE ÉTUDİÉS 194
3.3.2.1 Les maladies liées à l'ingestion d'eau 195
3.3.2.2 Les maladies dues à la proximité des plans d'eau 200
3.4 L'İNSÉCURİTÉ DANS LES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ 203
3.4.1 LES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE : DES SECTEURS PAR EXCELLENCE D'İNSÉCURİTÉ 206
3.4.2 LES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE : DES SECTEURS « CHAUDS » 208
CONCLUSİON 213

***DEUXİÈME PARTİE* : LES POUVOİRS URBAİNS ET LA QUESTİON DE L'HABİTAT PRÉCAİRE À YAOUNDÉ .... ….215**

CHAPİTRE 4 : ACTİONS ET İNTERACTİONS DES ACTEURS PUBLİCS DANS LES QUARTİERS À HABİTAT PRÉCAİRE DE YAOUNDÉ 217

4.1 LES POLİTİQUES D'HABİTAT 218
4.2 L'URBANİSME AU BULLDOZER ET LA RÉAPPROPRİATİON DES ESPACES PAR LES POUVOİRS PUBLİCS : OPÉRATİONS ET LİMİTES 226
4.2.1 LES DÉMOLİTİONS DES İNSTALLATİONS ANARCHİQUES SUR DES SİTES À RECONVERTİR EN DRAİNS NATURELS OU EN ZONES VERTES 232
Étude de cas de l'opération de démolition de l'habitat précaire dans les zones inondables de Mvog-Ada en juillet 2015 234
4.2.2 LES DÉMOLİTİONS DES CONSTRUCTİONS PRÉCAİRES ET ANARCHİQUES DES SİTES DESTİNÉS À ABRİTER DE NOUVEAUX LOGEMENTS PRİVÉS, DES LOTİSSEMENTS MUNİCİPAUX ET/OU DES CİTÉS DE LOGEMENTS DE LA SİC 236
Étude de cas du binôme déguerpissement-recasement par la municipalité (1962-1989) et ses limites (du quartier Nlongkak vers les quartiers Nkolndongo, Essos, etc.) 237
Étude de cas de l'opération de démolition de l'habitat précaire du quartier Ntaba (juillet 2008) 240

4.2.3 LES DÉMOLITIONS DES INSTALLATIONS ANARCHIQUES DES SITES DESTINÉS À ACCUEILLIR DES INFRASTRUCTURES ET DES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF SUR LES ESPACES LIBÉRÉS....244
4.2.4 LES DÉMOLITIONS DES CONSTRUCTIONS ANARCHIQUES DES POPULATIONS DU PÉRIMETRE DE SÉCURITÉ DES OUVRAGES DANGEREUX OU DE PRESTIGE....247
4.2.5 LES LIMITES DES OPÉRATIONS DE DÉGUERPISSEMENT SANS INDEMNISATION DES POPULATIONS....248
4.2.5.1 L'Ordonnance de 1974 fixant le régime foncier, postérieure à l'installation de certaines habitations dans les zones non-aedificandi....249
4.2.5.2 Des opérations de déguerpissement en contradiction totale avec les recommandations du Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé horizon 2020....251
4.2.5.3 Le déguerpissement des populations sans indemnisation : un transfert de l'habitat précaire d'un quartier à habitat précaire à un autre....254
4.3 LES OPÉRATIONS DE DÉSENCLAVEMENT ET D'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE VIE DANS LES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ....258
4.3.1 LES OPÉRATIONS DE DÉSENCLAVEMENT DE QUARTIERS FINANCÉES PAR L'APPORT DU C2D....259
4.3.2 LES OPÉRATIONS PUBLIQUES DE DÉSENCLAVEMENT DES QUARTIERS FINANCÉES PAR LE CRÉDIT IDA DANS LE CADRE DU PDUE....263
4.3.3 LE PROGRAMME PARTICIPATIF D'AMÉLIORATION DES BIDONVILLES (PPAB)....269
4.4 PROJETS POUR RÉSORBER L'HABITAT PRÉCAIRE À YAOUNDÉ....277
4.4.1 LES PROJETS DE RESTRUCTURATION DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE....277
4.4.2 PROGRAMMATION EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2020....280
4.4.3 LA MAÎTRISE DE L'OCCUPATION PRÉCAIRE ET/OU SPONTANÉE....285
CONCLUSION....287

CHAPITRE 5 : STRATÉGIES DES ACTEURS LOCAUX EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ....289

5.1 L'ACTION DE QUELQUES ONG ŒUVRANT DANS L'ASSAINISSEMENT DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ....290
5.1.1 SENSIBILISATION, FORMATION ET AMÉNAGEMENT PAR ERA-CAMEROUN....293
5.1.1.1 Formation des jeunes et mise en place d'une structure de pré-collecte/compostage par ERA-Cameroun : le CAD de Melen 8....293
▪Mise en place et suivi de l'unité artisanale de compostage de Melen 8....294
▪Atelier de formation des éboueurs, des composteurs et des membres du CAD de Melen 8 (encadré n° 14)....294
5.1.1.2 L'action du tandem ERA-Cameroun/ISF d'Espagne dans le domaine de l'approvisionnement en eau potable....295
Étude de cas de la réalisation du projet *AQUA* au quartier Eba'a....299
Les acteurs privés....302
Les acteurs institutionnels....304
5.1.2 LA PROMOTION DU DÉVELOPPEMENT LOCAL PARTICIPATIF PAR L'ASSEJA....306
Étude de cas d'un micro-projet au quartier Mfandena....308
5.2 LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE PAR LES ASSOCIATIONS DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE....312
5.2.1 LE COMITÉ D'ANIMATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MELEN IV (CADEM IV)....315
-Amicale des chefs de blocs et notables de Melen IV....318
-Les Amis sincères de Melen 4....318
-Le cercle des jeunes actifs de Melen 4....319
5.2.2 LES COMITÉS D'ANIMATION ET DE DÉVELOPPEMENT DANS LA COMMUNE DE YAOUNDE 2 : UN EXEMPLE DE GOUVERNANCE LOCALE....321
Exemple du CAD du quartier Briqueterie....322
5.2.3 LES LIMITES DES ASSOCIATIONS DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE....326
5.3 APPORT INDIVIDUEL DES POPULATIONS CONCERNÉES DANS LA LUTTE POUR LA SALUBRITÉ URBAINE ET LA STABILISATION DES MILIEUX OCCUPÉS....327

5.3.1 APPORT VOLONTAIRE DES DÉCHETS PAR LES POPULATIONS : UNE ACTION POUR CONTRIBUER À LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ URBAINE....327
5.3.2 LES TECHNIQUES DE FORTUNE USITÉES PAR LES POPULATIONS POUR MAÎTRISER LES MILIEUX OCCUPÉS....328
5.3.2.1 Les travaux d'aménagement effectués dans les fonds de vallées marécageuses....329
5.3.2.2 Les travaux d'aménagement effectués sur les versants escarpés....332
* Les petits aménagements de protection du site....333
* *Les petits aménagements facilitant l'accès aux maisons d'habitation*....335
CONCLUSION....336

CHAPITRE 6 : PROPOSITIONS D'INTERVENTION DANS LES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE LA VILLE DE YAOUNDÉ....338

6.1 POURQUOI INTERVENIR DANS LES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ ?....339
6.2 LES AVANTAGES ET LES INCONVÉNIENTS DE L'INTERVENTION DANS LES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ....340
6.2.1 LES AVANTAGES D'UN PROJET D'AMÉLIORATION DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ....340
6.2.2 LES INCONVÉNIENTS DES PROJETS D'AMÉLIORATION DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ....341
6.3 LES PROGRAMMES EXISTANTS QUI POURRAIENT ÊTRE EXÉCUTÉS À GRANDE ÉCHELLE POUR L'AMÉLIORATION DES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ....342
6.3.1 PROJET DE DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS URBAINS ET DE L'APPROVISIONNEMENT EN EAU (PDUE) : UN PARTENARIAT CAMEROUN-BANQUE MONDIALE....342
6.3.2 UN PROJET CONJOINT ÉTATS ACP - COMMISSION EUROPÉENNE - ONU HABITAT : LE PROGRAMME PARTICIPATIF D'AMÉLIORATION DES BIDONVILLES (PPAB)....344
6.4 PROPOSITIONS D'INTERVENTION STRATÉGIQUE POUR LES QUARTIERS À HABITAT PRÉCAIRE DE YAOUNDÉ....344
6.4.1 UNE ADAPTATION DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EXISTANTES À LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE ACTUELLE....345
6.4.2 LA RESTRUCTURATION DES SECTEURS « TOLÉRABLES » : UNE OPTION D'AMÉNAGEMENT SOCIALEMENT ET ÉCONOMIQUEMENT PEU COÛTEUSE....350
6.4.2.1 L'amélioration des habitations sur la base des matériaux locaux....352
Le choix de la technique de construction en brique de terre compressée....352
Le choix du ciment comme stabilisant....352
Les étapes de fabrication des briques de terre compressée....353
6.4.2.2 La viabilisation des quartiers....356
Proposition pratique d'aménagement des voies dans le quartier Oyom-Abang....359
1. Conditions de mise en œuvre....359
2. Procédure institutionnelle....360
2.1 L'expropriation pour cause d'utilité publique....360
2.2 Le déguerpissement....360
2.3 Démolition participative....360
3. Proposition opérationnelle d'aménagement des voies existantes....361
Caractéristiques des voies secondaires....361
Caractéristiques des voies tertiaires....361
4. Les équipements associés à la voirie....363
4.1 Le placement des hydrants....363
4.2 Le placement des bacs à ordures....364
4.3 Le placement des poteaux d'éclairage public....365
Proposition pratique d'aménagement des voies dans les quartiers Elig-Edzoa et Melen....366
6.4.3 LE RECASEMENT DES POPULATIONS DES ZONES À HAUT RISQUE : UNE OPTION D'AMÉNAGEMENT HUMANISTE....368
6.4.3.1 Le choix des terrains pour le recasement : les zones prévues par le PDU de Yaoundé368
6.4.3.2 Les différents acteurs du projet et leurs rôles....372
6.5 DES ACTIONS DE PRÉVENTION DE L'OCCUPATION ANARCHIQUE DES ZONES NON-*AEDIFICANDI* ET À RISQUES....373
Les zones de contraintes naturelles....374

Les zones de contraintes anthropiques 374
CONCLUSİON 376

***CONCLUSİON GÉNÉRALE* 378**

***BİBLİOGRAPHİE* 383**

ANNEXES 406
Table des figures 420
Table des photos 423
Table des tableaux 426
Table des encadrés 428
Table des matières 429
Résumé de la thèse 435
Summarized thesis 436

Résumé de la thèse

Titre de la thèse : Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine

La présente thèse a pour ambition de comprendre les mécanismes de la production de l'habitat précaire à Yaoundé et les stratégies des différents acteurs privés et publics pour le résorber. Elle résulte d'une méthodologie qui combine la recherche documentaire, les observations directes, les enquêtes par questionnaire auprès d'un échantillon représentatif des ménages des quartiers à habitat précaire de Yaoundé, et les entretiens auprès des chefs de quartiers, responsables d'associations et ONG de Yaoundé, œuvrant dans l'amélioration des quartiers à habitat précaire. Il ressort de cette étude que les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé se développent essentiellement sur les versants de collines escarpées et dans les fonds de vallées marécageuses. Ils posent de réels problèmes qui poussent les pouvoirs urbains d'une part à les raser (Municipalité) et d'autre part à y mettre en œuvre des stratégies et/ou programmes d'amélioration (l'État à travers le PPAB et le PDUE ; les ONG, les associations des quartiers, les particuliers, etc.). En effet, l'habitat précaire dans les quartiers étudiés a tout d'abord occupé les versants de collines escarpées, puis s'est étalé dans les marécages, zones en principe non aedificandi. Ces quartiers rassemblent près de 90 % de la population de la ville. Cette dernière, qui provient d'horizons géographiques divers, n'a pas de titre foncier lui garantissant la propriété et les transactions foncières s'y font dans l'illégalité. Les habitations quant à elles, sont construites par des tâcherons qui emploient des matériaux de fortune. Les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé ont de réels problèmes d'assainissement. L'évacuation des déchets solides constitue une question épineuse pour les ménages, surtout en termes d'accès aux services de collecte de qualité. Le réseau de distribution de l'électricité présente de façon permanente des défaillances, et l'approvisionnement en eau se fait soit en sous-location à partir d'un robinet appartenant à un particulier, soit à la borne fontaine, soit à une source ou dans un puits d'eau. L'occupation anarchique des versants de collines escarpées et des fonds de vallées marécageuses est à l'origine de nombreux phénomènes "naturels" dont l'érosion, les glissements de terrain et les inondations. Les stratégies de traitement de l'habitat précaire par les pouvoirs urbains publics sont orientées d'une part vers le déguerpissement sans indemnisation des populations n'ayant ni titre foncier, ni permis de construire, et d'autre part vers le désenclavement par restructuration. Plusieurs ONG et associations des quartiers contribuent à l'assainissement de certains quartiers à habitat précaire dans la ville de Yaoundé. Aussi, les populations de ces quartiers emploient des techniques de fortune pour stabiliser les milieux occupés et faire ainsi face aux problèmes hydrologiques et géomorphologiques. Les opérations de restructuration des secteurs à habitations précaires et de recasement des populations installées dans des zones à risque réel, sont des opérations d'aménagement adaptées dans le contexte socio-économique yaoundéen. Pour une amélioration plus efficace, l'État doit impérativement procéder à des changements structurels normatifs et administratifs à différentes échelles. La législation devrait donc envisager l'option d'un réaménagement des secteurs précaires des quartiers dans le but à long terme de normaliser la situation foncière de leurs habitants. Les pouvoirs publics doivent prendre conscience de l'utilité d'intégrer la problématique des quartiers à habitat précaire dans la planification de l'évolution de leur territoire.

Mots-clés : Habitat précaire, pouvoirs urbains, gouvernance urbaine, espace non aedificandi, risques, déguerpissement, restructuration, assainissement.

Summarized thesis

Title of the thesis : The phenomenon of the precarious habitat in Yaounde : internal mechanisms and urban governance

The present thesis has as an ambition to understand the mechanisms of the production of the precarious habitat in Yaounde and the strategies of the various private and public actors to reabsorb it. It results from a methodology which combines the document retrieval, the direct observations, the investigations by questionnaire near a representative sample of the households of the districts with precarious habitat of Yaounde, and the talks at the chiefs of districts, persons in charge of associations and ONG of Yaounde, working in the improvement of the districts with precarious habitat. It comes out from this study that the districts with precarious habitat of the town of Yaounde develop primarily on the slopes of steep hills and in the funds of marshy valleys. They pose real problems which push the urban powers on the one hand to shave them (Municipality) and on the other hand to implement at it strategies and/or programs of improvement (the State through the PPAB and the PDUE; ONG, associations of the districts, individuals, etc). Indeed, the precarious habitat in the studied districts first of all occupied the slopes of steep hills, then was spread out in the marshes, zones in theory not aedificandi. These districts gather nearly 90% of the population of the city. The latter, which comes from various geographical horizons, does not have a land title guaranteeing the property to him and the land transactions are done there in the illegality. The dwellings as for them, are built by drudges who employ materials of fortune. The districts with precarious habitat of the town of Yaounde have real problems of cleansing. The evacuation of solid waste constitutes a thorny question for the households, especially in terms of access to the services of collection of quality. The distribution network of electricity present in a permanent way of the failures, and the water provision is done either in sub-renting starting from a tap pertaining to a individual, or on the terminal fountain, or with a source or in a water well. The anarchistic occupation of the slopes of steep hills and the funds of marshy valleys is in the beginning many “natural” phenomena of which erosion, landslides and floods. The strategies of treatment of the precarious habitat by the public urban powers are directed on the one hand towards the abandonment without compensation for the populations not having neither land title, nor building permit, and on the other hand towards opening-up by reorganization. Several ONG and associations of the districts contribute to the cleansing of certain districts with precarious habitat in the town of Yaounde. Also, the populations of these districts employ techniques of fortune to stabilize the occupied mediums and to thus make vis-a-vis the hydrological and geomorphological problems. The operations of reorganization of the sectors with precarious dwellings and of rehousing of the populations installed in zones at real risk, are operations of installation adapted in the socio-economic context yaoundéen. For a more effective improvement, the State must imperatively carry out normative and administrative structural changes various scales. The legislation should thus plan the option of a refitting of the precarious sectors of the districts with a long-term aim to standardize the land situation their inhabitants. The public authorities must become aware of the utility to integrate the problems of the districts into precarious habitat in the planning of the evolution of their territory.

Keywords: Precarious habitat, urban powers, urban governance, space not aedificandi, risks, abandonment, reorganization, cleansing.