

UNIVERSITE DE YAOUNDE I

CENTRE DE RECHERCHE DE
FORMATION DOCTORALE EN
SCIENCES HUMAINES
« SOCIALES ET EDUCATIVES »

UNITE DE RECHERCHE ET DE
FORMATION DOCTORALE
SCIENCES HUMAINES SOCIALES

DEPARTEMENT D'HISTOIRE



THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

POST-GRADUATE SCHOOL FOR
SOCIAL AND EDUCATIONAL
SCIENCES

DOCTORAL RESEARCH UNIT FOR
SOCIAL SCIENCES

DEPARTMENT OF HISTORY

HABITAT ET PROBLEMES DE LOGEMENTS DANS LA VILLE DE YAOUNDE (1990-2020)

Mémoire présenté et soutenu publiquement le 17 Juillet 2023, en vue de
l'obtention du diplôme de Master en Histoire

Option : *Histoire Economique et Sociale*

Par

Irène BIHIANG OLEMBA
Licenciée en histoire

Jury

Qualité

Noms et Prénoms

Université

Président

BELLA Achille Elvice (MC)

Université Yaoundé I

Rapporteur

TASSOU André (Pr)

Université Yaoundé I

Membre

NDO'O Rose Gisèle (CC)

Université Yaoundé I



Juillet 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE	Error! Bookmark not defined.
DEDICACE	iii
REMERCIEMENTS	i
LISTE DES ILLUSTRATIONS	iiv
LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES	v
RESUME	vii
ABSTRACT	viiiviii
INTRODUCTION GENERALE	1
CHAPITRE I : POLITIQUE NATIONALE DE L’HABITAT ET DU LOGEMENT AU CAMEROUN ET ETAT DES LIEUX DE L’HABITAT DANS LA VILLE DE YAOUNDE	20
I. POLITIQUE DE L’HABITAT AU CAMEROUN	21
II- POLITIQUE DE LOGEMENT AU CAMEROUN	31
III- ETAT DES LIEUX ET TYPOLOGIE DE L’HABITAT DANS LA VILLE DE YAOUNDE	39
CHAPITRE II: INFLUENCE DE LA QUALITE D’HABITAT SUR L’ACCES AU LOGEMENT DANS LA VILLE DE YAOUNDE	50
I. OFFRE QUANTITATIF ET QUALITATIF D’HABITAT ET LE PROBLEME DE LOGEMENT A YAOUNDE	51
II- DEVELOPPEMENT URBAIN ANARCHIQUE ET INAPPROPRIE	55
III- MAUVAISE GETION DE LOGEMENTS SOCIAUX	62
CHAPITRE III : LA SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE DES POPULATIONS COMME FREINS A L’ACCES AU LOGEMENT DANS LA VILLE DE YAOUNDE	69
I- COUT ELEVE DES LOGEMENTS LOCATIFS	70
II- COUT ELEVE DE LA CONSTRUCTION	80
III- ROLE TROUBLE DES AGENCES IMMOBILIERES	89
CHAPITRE IV : EVALUATION CRITIQUE, BILAN ET PERSPECTIVES DE L’ACCES A L’HABITAT	94
I- EVALUATION CRITIQUE DE L’ACCES A L’HABITAT	95
II- ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DE L’HABITAT DANS LA VILLE DE YAOUNDE	98
III- PERSPERTIVES POUR UN MEILLEUR ACCES A L’HABITAT DANS LA VILLE DE YAOUNDE	102
CONCLUSION GENERALE	113
ANNEXES	178
SOURCES ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	117
TABLE DES MATIERES	189

À nos parents
Pierre Olemba Onobiono et Francoise Onanina
Et à
Eric Delangue Enolla

REMERCIEMENTS

Ce travail n'aurait pas été mené à bon port sans l'assistance, la collaboration et la sollicitude de plusieurs personnes. Qu'il nous soit permis de leur témoigner notre reconnaissance.

Nous tenons d'abord à remercier notre directeur de recherche, le Pr. André Tassou, qui a bien voulu diriger nos travaux et qui n'a jamais lésiné sur aucune de ses compétences pour éclairer nos réflexions. C'est pour nous un insigne honneur autant qu'un réel plaisir de l'avoir eu comme encadreur.

Nous tenons également à remercier tous nos enseignants du département d'Histoire de l'Université de Yaoundé I pour la rigueur dont ils ont fait montre durant notre formation. Notre reconnaissance va également à l'endroit du Dr Gaimo Mounsi pour ses orientations et surtout pour la lecture et la correction de ce travail.

Nous témoignons notre reconnaissance à tous nos aînés académiques qui nous ont permis de puiser nos informations aux meilleures sources en facilitant une bonne compréhension et analyse de nos travaux. Nous avons une pensée singulière pour Martin Babata et Parfait Ngollo pour leur disponibilité, délicatesse et encadrement.

Nous tenons également à exprimer notre profonde gratitude à tous les responsables des centres de documentation, bibliothèques, archives pour leur disponibilité et leur hospitalité durant nos recherches.

Nous avons une pensée particulière pour nos enfants Emile Gabriel Enolla, Christine Angela Enolla et notre sœur jumelle Marcelle Onanina Olemba. Que nos autres frères et sœurs se sentent remercier à travers ces mots.

Nos remerciements vont aussi à l'endroit de certains de nos camarades de promotion, à l'instar de Marie Solange Ewele, Frabrice Onana.

Pour finir, nous témoignons, notre chaleureuse gratitude à tous ceux qui, de près ou de loin, nous ont apporté leur concours et que nous avons omis de citer les noms ici. Puissent-ils trouver ici l'expression de notre profonde gratitude. Quant aux erreurs ou approximations qui existeraient, elles relèvent bien naturellement de notre seule responsabilité.

LISTE DES ILLUSTRATIONS

A- Cartes

- 1** : Localisation des 7 arrondissements de la ville de Yaoundé.....8
- 2** : Situation de l’habitat dans la ville de Yaoundé.....48

B- Photos

- 1** : Le siège de la MAETUR à Yaoundé.38
- 2** : Immeuble siège du Crédit Foncier Cameroun - Yaoundé..... 38
- 3** : Une bâtisse dans le quartier Etoa-méki (zone du rail).41
- 4** : Etat de quelques habitations au quartier Efoulan Yaoundé 3.42
- 5** : Logements huppés au quartier Bastos..... 46
- 6** : Les constructions sur le versant de colline au quartier Etoug- ébé..... 58
- 7** : Les constructions du quartier Etam-Bafia détruites par la CUY en 2018..... 61
- 8** : Les logements sociaux de Yaoundé -Olembé..... 64
- 9** : Vue aérienne des logements sociaux de Yaoundé -Olembé..... 64
- 10** : Appartements à louer au quartier Santa-Barbara 72

C- Tableaux

- 1** : tableau présentant le ratio habitat populations à Yaoundé entre 2000 et 2020.....52
- 2** : Comparaison du prix de loyer entre les quartiers huppés et bidonvilles.....72
- 3** : Echantillon du prix des matériaux de construction en francs CFA.....85

D- Planche

- 1**: Constructions anarchique dans la zone de Tongolo, arrondissement de Yaoundé 1^{er}.....44

LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES

ASSOAL:	Association pour l'Amour du Livre et du Développement Local
BAD:	Banque Africaine de Développement
BEAC:	Banque des Etats de l'Afrique Centrale
BMD:	Banque Mondiale de Développement
BTP:	Bâtiment et Travaux Public
BTS:	Brique de Terre Stabilisé
CEMAC:	Communauté Economique et Monétaire d'Afrique Centrale
CFA:	Franc des Colonies Françaises d'Afrique
CFC:	Crédit Foncier du Cameroun
DGI:	Direction Général des Impôts
FMI:	Fond Monétaire International
GIFU:	Groupement d'Initiative Foncière Urbaine
INS:	Institut National de Statistique
MAETUR:	Mission d'Aménagement des Equipements des Terrains Urbains et Ruraux
MINDAF:	Ministère de Domaine du Cadastre et des Affaires Foncières
MINDHU:	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
MIPROMALO:	Mission de Promotion des Matériaux Locaux
ONG:	Organisation Non Gouvernementale
ONU:	Organisation des Nations Unies
ONUC:	Ordre National des Urbanistes du Cameroun
PAS :	Programme d'Ajustement Structurel
PIDESC:	Pacte International relatif aux Droits Economiques et Socio-Culturels
PPP:	Partenariat Public-Privé

RNHC:	Réseau National des Habitants du Cameroun
SIC:	Société Immobilière du Cameroun
TEOM:	Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères
TPF:	Taxe sur la Propriété Foncière
TVA:	Taxe sur la Valeur Ajoutée
WC:	<i>Water Closet</i>

RESUME

L'objectif visé par ce travail est de démontrer le rapport qui existe entre la qualité et la quantité des habitats et l'accès aux logements dans la ville de Yaoundé. Il soulève le problème de l'influence qualitative et quantitative de l'habitat dans la cité capitale et la capacité des populations à avoir accès aux logements décentes. Pour analyser cette question, les sources plurielles ont été exploitées, à l'instar des documents d'archives constitués des décrets, lois, circulaires et les rapports de départements ministériels et des entreprises chargées de la question de l'habitat au Cameroun. Le recours à l'iconographie et aux sources orales a été utile dans le processus d'affirmation ou d'infirmité des données issues des sources secondaires que sont les ouvrages, les articles, les thèses et les mémoires qui traitent d'une façon générale ou partielle de la question. L'exploitation des sources a permis d'organiser le travail en 04 chapitres, dont l'analyse a mis au jour les réalités liées au problème de l'accès aux logements dans la ville de Yaoundé. Au terme de la présentation des faits, il ressort que malgré les efforts des pouvoirs publics et des structures privées, le problème d'accès aux logements dans la ville de Yaoundé est caractérisé par une crise permanente qui ne permet pas aux populations de s'épanouir. Toutefois, la politique de grandes ambitions du Président de la République qui vise l'émergence en 2035 pourra résoudre ce déficit criant d'habitat et logements dans la ville de Yaoundé

Mots clés : Yaoundé, Habitat, logement, ville, bidonville.

ABSTRACT

The objective of this work is to demonstrate the relationship between the quality and quantity of housing and access to housing in the city of Yaoundé. It raises the problem of the qualitative and quantitative influence of housing in the capital city and the ability of populations to have access to decent housing. To analyze this question, multiple sources were used, such as archival documents consisting of decrees, laws, circulars and reports from ministerial departments and companies responsible for the housing issue in Cameroon. The use of iconography and oral sources has been useful in the process of asserting or refuting data from secondary sources such as books, articles, theses and dissertations dealing with a general or partial question. The exploitation of the sources made it possible to organize the work in 04 chapters therefore the analysis brought to light the realities related to the problem of access to housing in the city of Yaoundé. At the end of the presentation of the facts, it appears that despite the efforts of the public authorities and private structures, the problem of access to housing in the city of Yaoundé is characterized by a permanent crisis which does not allow the populations to flourish. However, the great ambition policies of the President of the Republic who aims for emergence in 2035 will be able to solve this glaring deficit of habitat and housing in the city of Yaoundé.

Keywords: Yaounde, Habitat, housing, city, slum.

INTRODUCTION GENERALE

1- Présentation de l'étude

La ville offre à l'homme l'image de la civilisation qui l'a édifiée. En Afrique noire, le phénomène urbain est d'abord lié à la vitalité des sociétés précoloniales. Les villes existent en Afrique avant la conquête coloniale du continent. Les Noirs ont connu dans le passé, les citées prestigieuses, de grands empires dont le souvenir a été conservé grâce aux récits des voyageurs et des géographes arabes¹. On peut citer entre autres Kumasi, dans le royaume Ashanti et Ségou dans l'empire Bambara. Au Nigeria, le pays Yoruba avait des villes florissantes, à l'instar d'Ifé et Ibadan. Au Mali, par exemple on retrouvait Djenné et Agadès au Niger qui constituaient des centres très actifs avant la colonisation.

Au Cameroun, ce furent Maroua, Kousséri, Garoua, N'Gaoundéré et Foumban qui émergèrent pour la première fois grâce aux activités commerciales menées par les populations kanouri et haoussa en provenance du Nigeria voisin². La ville est présentée comme un organe jouant un rôle précis dans la société et comme un élément apportant son concours au fonctionnement d'une structure. Les fonctions ainsi détachées les unes des autres apparaissent d'une manière purement artificielle, car dans la réalité, elles se combinent au niveau synchronique et changent sur le plan diachronique. Les différentes fonctions de la ville sont les suivantes : agricole, religieuse, militaire, intellectuelle, administrative, et économique³.

Les problèmes de logement se sont toujours posés en Afrique, en général, et au Cameroun, en particulier. Ils s'expriment en termes de demande, de disponibilité, de prix pratique et de déficit. La demande en logement est fonction du taux d'accroissement de la population et de l'urbanisation.

L'urbanisation est un phénomène qui marque l'histoire de l'humanité tout entière⁴. Elle se caractérise par une concentration de plus en plus importante des populations et de leurs activités dans les villes. Elle est intimement liée à la croissance démographique et économique de chaque pays. La concentration des populations dans les métropoles n'épargne aucun pays dans le monde⁵. L'urbanisation se traduit par une augmentation exponentielle à l'échelle planétaire de la part des populations vivant en milieu urbain par rapport à celles

¹J. Ki-Zerbo, *Histoire générale de l'Afrique Noire d'hier à demain*, Paris, Hartier, 1972, pp. 185-189.

²A. Tassou, *Urbanisation et décentralisation au Cameroun, essai d'analyse historique de la gestion urbaine (1990 – 2012)*, Paris, L'Harmattan, 2013, p. 29.

³A. Tassou, "Evolution historique des villes du Nord Cameroun (XIX – XX siècles) : des citées traditionnelles aux villes modernes. Cas de Maroua, Garoua, N'Gaoundéré, Mokolo, Guider et Meiganga", Thèse de doctorat Ph.D en Histoire, Université de N'Gaoundéré, 2005, p. 97.

⁴Tassou, *Urbanisation et décentralisation ...*, p. 18.

⁵P. Broutin et al, *Urbanisation et Essor des Villes*, Paris, Dalloz, 2001, p. 67.

vivant en milieu rural. En 2008, près de 50% de la population mondiale résidait dans les zones urbaines. La ville se caractérise par ses multiples fonctions socio-économiques. Elle est le lieu par excellence d'échange et de services à divers niveaux : commerce, banques, assurance, santé, éducation communication et transports.

Au Cameroun, comme dans le reste du monde, ce phénomène s'est très vite répandu grâce aux grandes migrations⁶. L'effectif de la population urbaine s'est accru au fil des années. Son évolution est spectaculaire sans que les infrastructures ne suivent, rendant les problèmes urbains assez préoccupants. Selon les rapports établis par le ministère de la ville et complétés par ceux du 3ème, Recensement Général de la Population et de l'Habitat, elle est passée de 28,5% au recensement de 1976 à 37,2% à celui de 1987 et à 48,8% en 2005, un taux au-dessus de la moyenne mondiale qui est de 47,5%⁷.

Les zones urbaines, aujourd'hui, abritent la quasi-totalité des populations du Cameroun. Ces espaces sont dépourvus d'équipements de logement et de service de base où elles s'exposent à des conditions de précarité, d'insalubrité, d'insécurité, etc. Avec la crise économique des années 1980, l'offre en logements par les acteurs publiques et privées est insuffisante. Les populations créent elles-mêmes leurs habitats avec les moyens de bords et ce, malgré de nombreux risques liés aux sites d'implantation. Du Nord au Sud, de l'Est à l'Ouest, trouver un logement convenable et décent à un prix abordable est la priorité des citoyens⁸. Face à l'urbanisation anarchique, elle est aussi devenue celle des élus et des pouvoirs étatiques au Cameroun.

Pour résoudre les problèmes liés à l'habitat et aux logements, le Cameroun, avec l'aide des pouvoirs privés, a lancé un projet de construction des logements dans les villes du pays. En 2009 déjà, le gouvernement avait lancé un projet de construction de 10.000 logements et l'aménagement de 50.000 parcelles constructibles s'appuyant sur le tryptique institutionnel de la S.I.C, MAETUR, C.F et autres, ainsi que sur d'autres institutions tels que le MINHDU, le MINEE, le MINPOSTEL, le MINFI, le MINPAT avec pour objectif primordial d'améliorer les conditions liées aux logements.

⁶ http://www.world_population_review_53682_club.com consulté le 20 novembre 2022.

⁷ *Idem.*

⁸ J-P. Kuate, *Les collectivités territoriales décentralisées au Cameroun, recueil des textes, les dynamiques locales*, 4^{ème} édition, Yaoundé, 2007, p. 8-9.

Dans la capitale politique, l'enjeu est grand. Avec une population de plus de 1.817 524 habitants,⁹ la ville de Yaoundé est la ville la plus peuplée du pays. Elle est, de ce fait, confrontée à une urbanisation galopante et insuffisamment maîtrisée. Il y a qu'avoir la poussée anarchie des bidonvilles, une situation qui entraîne l'accroissement de la pauvreté, de l'insécurité et la fracture sociale. On enregistre une forte demande en logements tant dans les grandes agglomérations que dans les petites. Face à cette demande l'offre en logement social s'avère nettement insuffisante. De plus, on relève la prédominance de l'habitat spontané, donnant lieu au développement incontrôlé des quartiers précaires, ainsi qu'une très faible offre de terrain par les structures étatiques spécialisées. Ainsi, il devient urgent d'attirer l'attention de tous sur l'importance du logement pour tout individu dans un contexte mondial d'urbanisation sans précédent. De ce constat, se dégagent les raisons du choix du sujet.

2- Raisons du choix du sujet

Plusieurs raisons justifient le choix de la présente étude. Sur le plan personnel, notre résidence dans la ville de Yaoundé a suscité un désir d'explorer cette localité enfin de mieux l'étudier et de transmettre, par la suite, cette connaissance aux générations présentes et futures. La ville a un sérieux problème de logement et d'habitat¹⁰. Dans toute l'étendue du territoire, on observe un surpeuplement causé par l'urbanisation, la croissance démographique, l'exode rural, etc. Cela qui met le pays dans une situation de développement anarchique des taudis, des bidonvilles et des logements à risque.

Sur le plan socio-politique, plusieurs discours politiques parlent du problème de logement et de l'habitat au Cameroun. Les problèmes de logement ont été projetés au-devant de la scène médiatique de manière brutale. L'image du logement en est sortie transformée. Autrefois patrimoine familial transmis d'une génération à l'autre et dont la principale valeur était d'abord d'usage, aujourd'hui le logement est plus perçu comme un bien de consommation ou fait l'objet d'une marchandisation croissante.

Sur le plan scientifique, en consultant les publications des historiens, l'on s'est rendu compte que plusieurs chercheurs ont mené des études dans différents domaines sur la ville, mais ceux traitant de l'habitat et des problèmes de logement sont peu nombreux, voire inexistantes. Léon Kaptué, dans l'un de ces articles, affirme que les épaules d'aucun chercheur

⁹J-P. Kuate, *Les collectivités territoriales...*, pp. 42-44.

¹⁰H. Pkalou, "Urbanisation en Afrique centrale : risque à l'émergence des agglomérations ?", in *Monde en développement*, n° 236, Libreville, 2012, p. 13.

ne sont assez large pour rédiger tout seul « l'histoire du Cameroun ». C'est dans cette logique que, s'appuyant sur cette étude intitulée « Habitat et problèmes de logements dans la ville de Yaoundé (1990-2020) », on veut apporter une contribution à l'histoire urbaine du Cameroun. Pour se faire mieux comprendre, il est essentiel de clarifier les concepts essentiels de cette étude.

3- Clarifications des concepts

Afin de mieux saisir et d'analyser ce sujet, certains concepts clés portant une charge historique sont à définir pour que l'on puisse mieux se faire comprendre et ressortir les réalités émergées. Les principaux concepts à définir dans ce cadre sont : habitat, zone urbaine, logement et ville.

L'habitat, étymologiquement, vient du latin « *habitatum, de habitare,* » qui veut dire habiter. Le mot « habitat » appartient au vocabulaire de la botanique et de la zoologie. Il indiquait d'abord, vers 1808, le territoire occupé par une plante à l'état naturel, puis vers 1881, le « milieu géographique adapté à la vie d'une espèce animale ou végétale ; ce que l'on désigne dorénavant par « niche écologique ». Au début du XXe siècle, cette assertion a été généralisée au milieu dans lequel l'homme évolue¹¹. Dans l'entre-deux- guerres, on l'a employé pour désigner « les conditions de logement ». Le Dictionnaire français *Le Petit Larousse* définit l'habitat comme une aire dans laquelle vit une population, une espèce animale ou végétale particulière. Madeleine Grawitz le définit comme le mode de répartition et d'installation des êtres humains ou espèces animales à la surface de la terre¹². Dans le cadre de cette étude, l'habitat est défini comme l'organisation des habitations sur un espace urbain¹³.

Le concept zone urbaine ou espaces urbains, quant à lui, est un terme polysémique et largement utilisé dans d'autres disciplines scientifiques. En géographie, science par excellence qui a pour objet l'étude de la surface de la terre, l'espace représente des portions bien délimitées de ladite surface. Mais il n'est toujours pas aisé de définir le concept d'espace urbain. Selon l'Institut National des Etudes Statistiques et Economiques, (INSEE) de France, « l'espace urbain est un ensemble continu formé par des aires urbaines et par des

¹¹ Tassou, « Evolution historique des villes ... », p. 65.

¹² M. Grawitz, *Méthode des sciences sociales*, Paris, Dalloz, 2001, p. 37.

¹³ Tassou, *Urbanisation et décentralisation ...*, p. 31.

communes dont au moins 40% de la population active résidente, travaille dans l'une ou l'autre de ces aires urbaines »¹⁴. Selon cette définition, l'espace urbain est caractérisé par l'élément de nature diverse, mais spécifiques qui constituent sa personnalité. Les géographes J. Bastié et B. Dézert, dans leur ouvrage commun *La ville*¹⁵, définissent l'espace urbain comme un espace perçu et vécu différemment en fonction de leur niveau de vie, de leur culture, de leur âge, de leur lieu de résidence et de travail de leur mode de circulation, de leur caractère.

Le mot logement vient du mot latin *lares* et signifie habitation, maison, foyer. C'est tout endroit où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter. Il désigne un local fermé et séparé destiné à l'habitation. Dans Le Dictionnaire de l'urbanisation et de l'aménagement de Merlin et de Choay¹⁶, le logement est un local ou un ensemble de locaux formant un tout, destiné à l'habitation et où habitent ensemble plusieurs personnes, qu'elles aient ou non des liens parentés entre elles, qui constitue un ménage. Plusieurs logements peuvent appartenir à une seule maison (unité de construction sur un espace limité par la longueur, une largeur et une hauteur).

La ville pour ce qui la concerne, provient du latin *villa* et signifie "maison de campagne, propriété rurale"¹⁷. Elle prit, dès le V-VI^e siècle, le sens de "groupe de maison adossées à la ville", c'est-à-dire à peu près « village », puis regroupement plus important de la population. Les auteurs Baud P., Bourgeat S. et Bras C., sans s'éloigner de la définition de P. George apportent quelques précisions qui permettent de mieux comprendre la notion de la ville qui désigne un espace urbain d'extension limitée par opposition à l'espace rural qui l'entoure¹⁸. Elle se définit plus précisément en prenant en compte ses caractéristiques démographiques, sa morphologie, ses fonctions son rôle économique et social¹⁹. Elle est également une agglomération relativement importante dont les habitants ont des activités professionnelles diversifiées. La clarification des concepts clés de cette étude ayant été faite il est impérieux de préciser le cadre spatial et chronologique de cette recherche.

4- Délimitation de l'étude

D'une façon générale, l'examen objectif d'une problématique dans la discipline historique s'inscrit à la fois dans une perspective spatiale et chronologique. Ceci répond

¹⁴<http://www.monde-diplomatique.fr> .consulté le 26 novembre 2022.

¹⁵J. Bastié, B. Dézert, *La ville*, Evian, Bruyan, 1991, pp. 25-30.

¹⁶M. Choay et al, L'Urbanisation et le Développement du Monde, in *Planète Afrique*, Vol. 3, 1996, p. 7.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ P. Baud et al, *Concepts de Ville et Village au microscope*, Clifton, MTRG, 2006, p. 90.

¹⁹ A. Tassou, *Urbain et ruraux du Nord-Cameroun. Deux mondes une vie*, Yaoundé, Edition Clé, 2015, p. 31.

certainement à un besoin d'efficacité méthodologique et à agir de manière circonspecte, car comme le dit un adage romain "qui embrasse trop mal étreint". Délimiter un sujet de recherche consiste donc à le situer correctement aussi bien dans sa propre géographie que dans sa propre chronologie, afin de mieux rendre compte de sa trajectoire évolutive dans l'histoire.

A. Cadre géographique

Yaoundé se trouve dans la partie méridionale du Cameroun. Elle est limitée au Nord-Ouest par le département de la Lékié, au Sud-Ouest par le département de la Mefou-et-Akono ; au Sud par le département de la Mefou-Akono, au Nord par l'arrondissement d'Obala, au Nord-Est et au Sud-Est par le département de la Mefou-Afamba. C'est le chef-lieu du département du Mfoundi qui compte 07 arrondissements avec une superficie estimée 30 400ha, équivalent à 304 km²⁰. Elle a été créée en 1889 par l'administration coloniale Allemande à partir d'un petit village implanté au cœur du Sud Cameroun forestier²¹. Elle devient capitale du Cameroun en 1922²². Située à 200km de la côte Atlantique entre le 4° de latitude Nord et le 11°35 de longitude Est²³, la ville de Yaoundé est entourée de 07 collines qui seraient responsables de son climat particulier. L'origine de sa population est constituée en premier des natifs. D'autres natifs du reste de la province du Centre-Sud, dont Yaoundé est le chef-lieu, et un sixième d'originaires de la province de l'Ouest. Aujourd'hui, sa population a évolué et est constituée des natifs de la ville, des étrangers africains et européens et des populations originaires des autres régions du pays.

Son hydrographie est composée d'un ensemble de cours d'eau, disposés en éventail à partir de deux convergences vers le Mfoundi et la Mefou qui sont les principaux exutoires des eaux superficielles qui sont rejetées dans le fleuve Mefou qui, à son tour, déverse ses eaux dans le fleuve Nyong. A côté des cours d'eaux, la ville compte quelques lacs et étangs naturels ou artificiels, dont les eaux sont rendues dangereuses pour la santé publique à cause du déversement des eaux des stations d'épurations, des ordures ménagères et des eaux des latrines situées dans les zones marécageuses. Le climat qui règne dans la ville est de type équatorial, caractérisé par l'alternance de deux saisons sèches et deux saisons des pluies. Sa température moyenne est estimée à 23,5°C, contrastée entre 16 et 31°C, selon les saisons avec

²⁰ ONU, *Habitat urbain à Yaoundé*, New-York, 2014, p. 18.

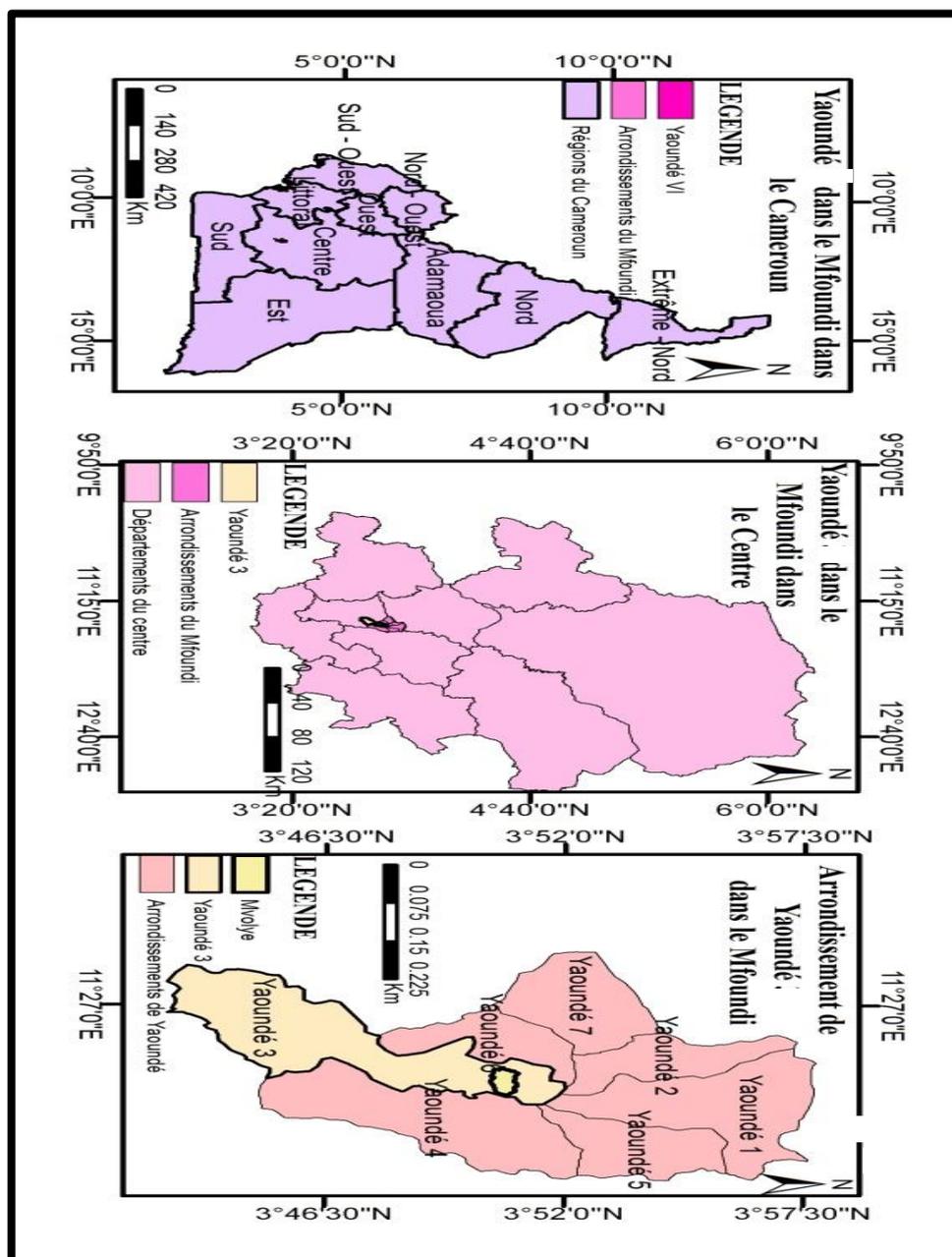
²¹ Tassou, "Evolution historique des villes ...", p. 65.

²²E. Mveng, *Histoire du Cameroun Tome 1*, Yaoundé CEPER, 1984, p. 219.

²³ <http://www.monde-diplomatique.fr> .consulté le 26 novembre 2022.

1665mm de précipitation en moyenne par an²⁴. Hygrométrie moyenne est de 80% et varie dans la journée entre 35 et 98%. Les vents sont fréquents, humides et soufflent en direction du sud-Ouest. Sur le plan morphologique, la ville est située en grande partie dans le bassin versant du Mfoundi. On y enregistre deux grandes zones : les zones non constructives et les zones constructibles. Ci-dessous les cartes de localisations de la région du Centre et de la ville de Yaoundé.

Carte 1 : Localisation des 7 arrondissements de la ville de Yaoundé



Source : Réalisée par Dr Emmanuel Kenmoé, Géographe, à partir des données de l'INC – Yaoundé.

²⁴ <http://www.monde-diplomatique.fr> consulté le 26 novembre 2022.

B. Justification des bornes chronologiques

Les faits et les dates sont les éléments qui confèrent à la discipline historique sa particularité. Les dates permettent à l'historien de garder ses repères afin de savoir d'où il vient et où il va. A ce propos, J. Ki-zerbo, cité par S. Mfendoum Ndam dit : 'L'historien qui veut remonter le passé sans repère chronologique ressemble au voyageur qui parcourt dans un véhicule sans compteur, une piste sans borne kilométrique'²⁵. C'est donc pour éviter toute navigation à vue que 1990 et 2020 ont été retenues pour les délimitations de ce sujet.

La première date de 1990 constitue l'année où Yaoundé, capitale du Cameroun, est marqué par une accélération important des populations venant de toutes les régions du pays en quête d'emplois et de stabilité socio-économique. En effet, les conséquences drastiques des Programmes d'Ajustements Structurel (PAS) ont entraîné un vaste exode rural à cette époque et les deux principales villes du Cameroun que sont Douala et Yaoundé sont devenues l'eldorado des jeunes, car elles rassemblent 38 % de la population urbaine totale du Cameroun²⁶. Ceci a entraîné une forte concentration des populations vers ces centres urbains et a créé le problème de logement et d'habitat.

La date 2020 marque la date des dernières élections municipales au Cameroun et la mise en place de certains éléments de la décentralisation avec la création de la mairie de ville en lieu et place de la communauté urbaine. Ce changement met fin aux initiatives centralisées sur les questions d'habitat et de logement à Yaoundé et laisse place aux initiatives locales.

5- Objectif de l'étude

Il faut le dire, les objectifs assignés à ce travail, lorsqu'il était alors en gestation, n'ont pas toujours été clairement définis à l'avance. Ils sont nés des incessantes discussions et entretiens que nous avons eus avec notre encadreur dans le cadre de la rédaction dudit travail. L'objectif principal et les objectifs secondaires de cette étude permettent d'avoir une compréhension des contours cette recherche.

L'objectif principal de cette étude est de montrer que le Cameroun, en général, et la ville de Yaoundé, en particulier, fait face à un réel problème d'habitat et de logement.

Comme objectif secondaire il s'agit de :

²⁵S. Mfendoum Ndam, " La commune urbaine de Foumban, 1960-2007. Essai historique", Mémoire de Maitrise en Histoire, Université de Yaoundé I, 2011, p. 14.

²⁶ <http://www.monde-diplomatique.fr> consulté le 26 novembre 2022.

- présenter les principales politiques de l’habitat et du logement au Cameroun ;
- montrer la place qu’occupe le logement dans la politique locale de l’habitat ;
- analyser les conditions d’accès au logement social dans la ville de Yaoundé ;
- d’établir les rapports entre le type d’habitat et les situations sociales dans la ville de Yaoundé.

Afin de réaliser ces objectifs, il est important de faire la recension des documents de références qui traitent de la question étudiée afin de mieux structurer la problématique de l’étude.

6- Revue critique de la littérature

Parlant de l’importance de cette dernière dans l’évolution et la crédibilité du travail de l’historien, Jacques Pycke a pu dire que “ce recours aux travaux antérieurs est légitime et nécessaire, car le chercheur ne peut espérer tout vérifier par lui-même à l’occasion des études qu’il entreprend”²⁷. Par ailleurs, l’importance de cette rubrique traditionnelle dans la discipline historique se traduit par le fait que la consultation de ces travaux pionniers, bien évidemment, permet de savoir “comment ses prédécesseurs, dans la mesure où ils ont utilisé les mêmes sources, les ont comprises, interprétées, commentées et mises en œuvre”²⁸.

Si la ville de Yaoundé a fait l’objet d’une abondante littérature scientifique, celle qui traite de l’habitat et des problèmes de logement est rare. Néanmoins nous avons pu trouver certains documents généraux qui ont permis d’avoir quelques informations sur notre domaine d’étude. Ces ouvrages ont été d’une importance particulière en ce sens qu’ils ont permis de nous s’avoir une idée dans ce domaine.

André Tassou²⁹ fait une analyse historique de la gestion urbaine au Cameroun entre 1900 et 2012. Il précise que, depuis le début de la décennie 1990, le phénomène de la décentralisation est devenu une réalité dans la plupart des pays de l’Afrique subsaharienne. En mettant l’accent sur les principaux centres urbains du Cameroun, l’auteur montre que malgré la décentralisation, les problèmes de logement et d’habitats n’ont pas encore trouvé de solutions véritables.

²⁷Pycke, *La critique historique...*, p.35.

²⁸*Ibid.*

²⁹Tassou, *Urbanisation et décentralisation...*, p. 67.

Dans la même perspective, André Tassou s'intéressant à l'évolution des villes du Cameroun³⁰, fait le constat selon lequel le phénomène de l'urbanisation est très ancien et date de plusieurs millénaires. Il précise que, en Afrique, il a existé plusieurs foyers urbains depuis l'antiquité. L'auteur démontre que l'urbanisation au Cameroun est antérieure à la colonisation. Pour preuve, il cite quelques villes du Nord-Cameroun et de la région de l'Adamaoua. Dans cette thèse, l'auteur passe au crible le processus d'implantation des villes en s'appuyant sur la toponymie et l'ethnonymie. Par la suite il analyse l'influence de la colonisation sur le phénomène urbain et les transformations des cités anciennes. Dans une partie de cette thèse, l'auteur relève les problèmes urbains depuis l'indépendance jusqu'à 1982. Enfin ce travail explique clairement l'apport des communautés étrangères dans le processus d'urbanisation au Cameroun. Seulement l'auteur ne s'intéresse pas de manière spécifique à la question de l'habitat en rapport avec le logement des populations de Yaoundé.

À la suite de ces deux travaux, Tassou dans un ouvrage publié en 2015³¹ montre que les relations villes-campagnes sont très anciennes. Celles-ci se manifestent par les flux commerciaux, des populations, des services et de réseaux urbains. Il commence par analyser les liens démographiques entre urbains et ruraux au Nord-Cameroun avant de faire une interprétation des rapports disproportionnés entre urbains et ruraux. À ce sujet, il ressort qu'il existe une disparité entre ces deux composantes sociales dans la partie septentrionale du Cameroun. Toutefois, il précise qu'il existe des homogénéités entre ces deux groupes qui vivent dans le même espace géographique et ont presque les mêmes habitudes alimentaires. L'auteur conclut que, la ville et la campagne dans le Nord entretiennent de nombreux liens étroits. Citadins et ruraux sont intrinsèquement liés. Mais le travail s'attarde que sur le Nord Cameroun, même s'il soulève les problèmes récurrents à Yaoundé.

Pierre Christian Ottou Msimla³² traite de la problématique de la prise en charge et de la gestion de l'économie camerounaise par le ministère de l'économie. Dans son travail, il mène une réflexion qui montre comment le ministère en charge de l'économie élabore des stratégies de planification du développement économique du Cameroun. À travers une approche historique, l'auteur établit une relation entre les équilibres macro-économiques depuis 1985 et les Programmes d'Ajustements Structurels qui ont eu un impact positif dans le

³⁰ Tassou, "Evolution historique des villes ...", p. 22.

³¹ Tassou, *Urbain et ruraux...*, p. 83.

³² P.C. Ottou Msiml, " Le ministère en charge de l'économie et la gestion de l'économie camerounaise, (1988-2017) : Aperçu historique", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I ,2020.

développement des emplois au Cameroun. Ce travail est important dans la mesure où il a permis de comprendre les relations entre les politiques économiques du Cameroun et les politiques de l'habitat. Seulement l'auteur ne s'est pas intéressé au paramètre des stratégies d'habitat implémentées par le gouvernement camerounais.

Jean-Claude, Driant³³ traite de la relation qui persiste entre la généralisation de la TVA à taux réduit pour les travaux des particuliers, le droit au logement opposable, le développement de la propriété et les économies d'énergies dans l'habitat ancien. L'auteur décrit les 03 adjectifs utilisés pour qualifier les politiques de logement : illisibles, incohérentes et inefficaces. Il montre, notamment, qu'à l'aune de certains des objectifs poursuivis, elles peuvent être, au contraire, extrêmement performantes. Ce travail nous a été d'une importante capitale dans ce sens où il nous a permis de comprendre l'évolution des politiques de logements. Seulement l'auteur est resté dans une approche historique or nous étudions à la fois l'approche historique, analytique et chronologique.

Camille Devaux³⁴ développe l'habitat participatif comme un objet de recherche marginal. Il souligne que cet objet est encore neuf dans la recherche urbaine. L'habitat participatif se distingue des modalités traditionnelles de production du logement par l'engagement collectif sur lequel il repose. Son intégration à l'action publique repose sur un ensemble de dynamique qui s'entrecroise, portées par différentes figures d'acteurs. Ce travail a été important dans la mesure où il a permis de comprendre le but et l'entrée en politique de l'habitat participatif. Cependant, il ne développe que l'habitat participatif. Or, il en existe plusieurs.

Mougoué³⁵ explique, en partie, le processus de croissance de la ville de Yaoundé (tant démographiquement que spatialement). Cette étude a permis de saisir le paysage urbain de la cité capitale et de comprendre son évolution. Seulement, l'auteur n'a pas pris en compte l'aspect du logement et de l'habitat.

Mougoué étend sa réflexion sur "La croissance urbaine aux périphéries des villes camerounaises³⁶". Il soutient l'urgence de la maîtrise de la croissance urbaine par les politiques étatiques. Ce travail est d'une importance capitale. Mais, l'auteur n'a que pris en

³³ J-C. Driant, "Les politiques du logement en France", in *Documentation française*, Paris, 2009.

³⁴ C. Devaux, *L'habitat participatif de l'initiative habitante à l'action publique*, Presses Universitaire de Renne, 2015.

³⁵ B. Mougoué, "Croissance urbaine périphérique : le cas de la zone Est de Yaoundé, Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle, Université de Yaoundé, 1984.

³⁶ *Ibid.*, p. 103.

compte l'aspect de la maîtrise démographique en négligeant l'aspect aménagement et logement.

Dans l'une de ses études, Huggers³⁷ mentionne que le comité d'évaluation et de suivi de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (CES de ANRU) a pour mission d'évaluer la mise en œuvre et les effets du programme national de rénovation urbaine (PNRU). L'un des principaux objectifs, à lui assigné est de redonner l'attractivité résidentielle aux populations à travers le règlement, la reconstitution de l'offre sociale et la diversification de l'habitat. Dans son travail, il souligne la grande variabilité des projets de rénovation urbaine, s'agissant de leurs effets sur la mixité sociale dans les quartiers et le rééquilibrage social à l'échelle de la ville ou de l'agglomération.

Thierry Paquot³⁸ parle de différents désastres naturels et affirme qu'ils sont liés également à la responsabilité humaine. Il liste, entre autres, les problèmes d'inondations, de séisme, de tremblement de terre, de glissement de terrain et d'autres. Il parle également des désastres artificiels : pollution, embouteillage dus à la politique totalitaire de leur pays, mais aussi par ce mode d'urbanisation d'une rare brutalité.

Lamere Marine³⁹ met en exergue les différents atouts et opportunités d'une ville. La ville doit avoir un atout considérable en ce qui concerne la vie sociale, l'emploi, le logement, la culture et les services publics. Elle affirme que « être en ville sans toit, dans un logement insalubre sans travail ou encore sans service ce n'est ni vivre ni vivre en ville ». La ville doit être la forme supérieure des droits : droit à la liberté, droit à l'individualisme, à l'habitat et au logement. Son travail nous a aidé, car il a permis de comprendre l'apport d'une ville à ces occupants. Cependant, l'auteur ne prend pas en compte le côté privé qui a aussi un droit vis-à-vis de la ville.

Youana J.⁴⁰ relève dans ses travaux une anarchie de l'occupation du sol à Yaoundé et déplore la qualité des habitations construites sur des sites non aménagés et sans infrastructures socio-économiques. Ce travail a été d'une importance capitale car il a permis de comprendre

³⁷ F. Huggers, *Politique de peuplement et logement social, premier effet de la rénovation urbaine*, Printemps Genève, 2014.

³⁸ Th. Paquot, "Desastre urbain, les villes meurent aussi", in *Monde en développement*, Vol. 3 N°274, Paris-France, 2005.

³⁹ L. Marine, *Le droit à la ville : apport justification, manifestation et portée*, Montréal, Cecades, 2015.

⁴⁰ J. Youana, "Les quartiers spontanés péri centraux de Yaoundé, une contribution à l'étude du plus grand nombre en Afrique", Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle, en Géographie, Université de Yaoundé, 1983.

que la ville doit être réaménager. Mais seuls les pouvoirs publics ont été invités à apporter un cadre de vie sain aux populations.

Assoko Assoko R.J⁴¹ dénonce la politique urbaine du Cameroun. Il souligne la nécessité de repenser l'aménagement urbain dans le sens d'une plus grande adaptation aux réalités locales. Ce travail bien que relevant la nécessité de la prise en compte de la population ou des réalités locales dans le processus de développement urbain, n'évoque pas l'urgence de l'aménagement au niveau de l'habitat et du logement.

En définitive, la qualité de ces travaux ne devrait en aucun cas laisser croire que c'est dans cette perspective que le présent travail s'inscrit. Loin de là, nous avons tout simplement suivi le chemin déblayé par ces prédécesseurs en montrant les mérites, ainsi que les insuffisances de leurs travaux par rapport à notre champ d'investigation. Aucun de ces auteurs ne s'est, en effet véritablement, penché sur les relations entre la qualité de l'habitat et le problème de logement au Cameroun et singulièrement dans la ville de Yaoundé.

7- Problématique

Au Cameroun, ce sont les autorités coloniales anglaises et françaises qui ont mené dès le début du XXe siècle, les premières politiques publiques d'habitat, construisant alors le logement en un problème public, puisqu'il devenait un objet « d'intervention pour les autorités politiques légitimes »⁴². Ces premières politiques de logement, à Yaoundé, sont d'abord destinée aux forces militaires coloniales, puis aux fonctionnaires du régime, expatriés ou locaux. La législation française garantissait le logement et l'ameublement via la société française immobilière de l'Afrique équatoriale française. Après la Deuxième Guerre Mondiale, le comité de l'urbanisation et de l'habitation recommande la mise en place de société immobilière et de crédit sur le modèle français. En 1952, le Cameroun est doté d'une société immobilière nationale financée par les pouvoirs publics Français : la société immobilière du Cameroun (SIC). L'accession à l'indépendance, avec, la croissance économique des années 1970 observée au Cameroun, en général, et plus précisément à Yaoundé, permet au gouvernement de lancer des politiques urbaines qui bouleversent le paysage de la capitale politique en deux plans : d'une part, en participant à la réhabilitation du centre-ville de Yaoundé et, d'autre part, en engageant une restauration du tissu urbain qui passe par les politiques de construction de logement et de production de lotissement. Ces

⁴¹ R. J. Assoko Assoko, '' Critique de la politique urbaine au Cameroun : instruments, résultats et évaluation'', *Afrikiya*, 2014.

⁴² Padioleau, *La gestion de l'habitat en milieu urbain*, British, Oxford, 1982, p. 25.

politiques d'habitats sont mis en œuvre par un organisme administratif complexe établi par décret en 1977.

Seulement, à Yaoundé, dans le contexte d'une croissance urbaine, constitué d'environ 9% depuis les années 1960 et d'habitats informels qui composent un peu plus de 50% du parc de logement, la question de l'accès au logement va devenir une sinécure. Au regard de cette réalité, il se pose le problème de la qualité de l'habitat et de l'accès au logement à Yaoundé. De ce problème, la question de recherche qui en découle est la suivante : quelle est l'influence de l'offre en habitat sur l'accès au logement des yaoundéens ? Autrement dit, les politiques mises en place par les pouvoirs publics et privés pour résoudre les problèmes liés aux logements et à l'habitat ont-elles atteint leurs buts ? Mieux, peut-on dire que le type d'habitat à Yaoundé répond-t-il aux modèles de logements des citoyens de la capitale ?

8- Considération théorique

Des lectures, ont été retenues quelques grilles d'analyses pouvant aider à mieux illustrer les sujets et à rendre sa compréhension plus aisée. Les théories jugées nécessaires pour cette étude sont : la théorie du développement durable, la théorie de la participation populaire au développement.

Théorie du développement durable

Le terme théorie vient du grec *theorein* qui signifie contempler, observer, examiner. Il est l'ensemble d'explications de notion ou d'idées sur un sujet précis pouvant inclure des lois et des hypothèses induites par l'accumulation de faits trouvés par l'observation ou l'expérience⁴³. Le développement durable est une approche à l'affluence en trois préoccupations, à savoir écologique, économique et sociale. Il est né de la prise de conscience des distorsions actuelles entre croissance économique et les dimensions environnementales, sociales et culturelles du développement. D'après Harlem Brundtland, la définition suivante a été donnée au développement durable « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la possibilité pour les générations futures de satisfaire à leurs besoins »⁴⁴. Ainsi les générations présentes ont le droit d'utiliser les ressources, mais également le devoir d'assurer la pérennité. Le développement durable vise la variabilité, à long terme, de l'outil de production des biens et des services.

⁴³ A. Blom et F. Charillon, *Théories et concepts des relations internationales*, Paris, Hachette, 2001, p. 13.

⁴⁴ H. Brundtland, *Our common future ou Notre avenir à tous*, Liège, les ricolles, 1987, p. 67.

La théorie de la participation populaire au développement selon Cohen et Uphoff

La participation populaire est l'implication massive des populations organisées ou pas dans les actions et décisions engageant leur bien-être. Elle est perçue par ses développeurs comme une théorie d'auto organisation et s'oppose à l'approche de transfert de compétence que prônent les agences du développement⁴⁵. L'accent est mis sur la nécessité première d'intégrer les populations bénéficiaires à toutes les phases des projets de développement les concernant. La participation vise l'appropriation et la pérennisation des solutions développées et favorise la prise en compte du savoir local et réduit les effets néfastes des externalités.

9- Méthodologie

Pour Madeleine Grawitz, la méthode est appréhendée comme « l'ensemble des opérations intellectuelles par laquelle une étude cherche à atteindre les vérités qu'elle poursuit, les démontrer, les vérifier ». Comme le dit si bien M. Beaud, « Pas de recherche sans méthode »⁴⁶. Les sources exploitées dans cette étude de recherche ont des origines diverses. Elles se composent des documentations écrites, des renseignements oraux et les documents numériques.

Les sources écrites exploitées proviennent des archives, des travaux édités et des travaux académiques. Il s'agit des ouvrages, des mémoires, des thèses, des articles scientifiques.

Les documents consultés aux Archives Nationales de Yaoundé (A.N.Y) et d'une grande nécessité ont été d'un apport crucial dans la rédaction de ce mémoire. Ils sont composés des lois, des décrets, des arrêtés, des ordonnances, etc. Dans les archives Nationales de Yaoundé, nous avons également consulté les journaux officiels. Ces journaux officiels ont permis de comprendre les activités et les projets menés pendant les années précédentes par le Ministère de l'Habitat et du Développement Durable. La compréhension et l'analyse de ce sujet nous ont également conduit vers les services d'archives et de documentations de divers organismes étatiques. Au centre de la documentation et des archives du Ministère de l'Habitat et du Développement Durable, les documents sont constitués des rapports relatifs aux activités menées par celui-ci.

⁴⁵ Battistella, *Théories des relations internationales*, Paris, Presse de Science Politiques, 2009, p. 125.

⁴⁶ Beaud, *L'art de la thèse...* p. 10.

En plus des documents d'Archives, d'autres sources écrites constituées des travaux académiques et des travaux édités ont été également consultés. Ces documents sont localisés dans divers Centres de documentation, des établissements universitaires, et de grandes écoles supérieures du pays, à l'instar de la bibliothèque centrale de l'Université de Yaoundé 1, celles de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences humaines, y compris celle du département d'Histoire et de Géographie, les archives de la commune urbaine de Yaoundé.

Les documents écrits ne représentent pas l'unique source d'information, nous avons aussi fait recours aux informations orales, qui sont incontournables et très importantes pour la rédaction en histoire. Lucien Febvre l'a si bien dit : « L'histoire se fait avec des documents écrits sans doute quand il y en a. Mais elle peut se faire, elle doit se faire sans documents écrits s'il n'en existe point. Avec tout ce que l'ingéniosité de l'historien peut nous permettre d'utiliser... ». Ces informations orales collectées pendant nos descentes sur le terrain ont permis d'apporter la lumière sur les problèmes liés à l'habitat et aux logements dans la ville de Yaoundé, allant des années 1987 à 2005. Leur collecte s'est faite à la suite d'un fichier et d'une localisation des personnes susceptibles de nous éclairer. Les anciens cadres du MINHDU, ainsi que les personnels en fonction ont été notre première cible aux côtés des habitants des quartiers de la zone Yaoundé, allant de 54 à 65 ans. Ces personnes ont été soumises aux interviews.

Dans le cadre du traitement des questions posées ci-dessus, un canevas méthodologique rigoureux a été judicieusement choisi. Pour ce qui est de la démarche analytique, elle a permis de confronter les informations recueillies.

En ce qui concerne l'exploitation des documents numériques, il se fait avec le support internet. Nous avons, par ce moyen, eu accès à un nombre important de documents sur l'habitat et d'abondantes informations sur les problèmes de logement en zone urbaines. Nous avons régulièrement consulté les moteurs de recherches suivants : Google.f, l'encyclopédie Wikipédia, l'encyclopédie encarta 2009 dans le but de cerner la vérité et d'établir la réalité existante entre ces multiples informations.

10. Intérêt de l'étude

Ce travail de recherche est une contribution à l'amélioration des conditions dû à l'habitat et aux problèmes de logement dans la ville de Yaoundé. Il se dégage plusieurs intérêts sur le plan académique, scientifique social et économique

Depuis sa création, l'Université de Yaoundé I vise trois missions principales, à savoir l'enseignement, la valorisation de la recherche et la participation au développement. Ce mémoire se situe autour d'une mission qui consiste à valoriser la recherche afin d'apporter une contribution au développement du pays, en prenant en considération l'importance d'avoir un logement décent pour tous. Ce mémoire constitue également une base de données et un apport intellectuel à toutes personnes désirant cogiter sur l'habitat et les problèmes de logement en zone urbaines.

L'étude peut permettre aux autorités de la ville de Yaoundé et à la communauté urbaine de mettre en œuvre les aménagements nécessaires à l'amélioration des conditions liés à l'habitat et aux logements au sein de la localité. L'intérêt de cette étude est de contribuer à l'amélioration des conditions de vie et de logement. Elle pourrait contribuer à l'amélioration du cadre de vie sociale des populations. Elle vise à sensibiliser non seulement les pouvoirs publics et privés, mais aussi les populations sur la nécessité d'améliorer la qualité de l'habitat et du logement. Dans cette période de développement intensif, la construction du logement doit respecter et soutenir le rythme de l'accroissement de la population.

Sur le plan économique, les politiques de logements doivent contribuer à faciliter le financement des coûts de l'aménagement, en réduisant les interventions qui comprennent des mesures budgétaires, telles que des impôts et des subventions, l'offre directe des logements sociaux ou d'allocation-loger et diverses réglementations qui influent sur la qualité du prix des logements. Elle vise également à éviter une instabilité excessive des prix des logements et le contrôle des prix de loyer entre propriétaires et locataires.

11- Difficultés rencontrés

Au cours de nos recherches, nous avons rencontré beaucoup de difficultés. La première difficulté est liée au manque de documentation qui est une difficulté majeure dans la rédaction des mémoires en Afrique. Les bibliothèques ne sont pas assez équipées en ce qui concerne les documents et le peu qui s'y trouve est dans un état déplorable.

La seconde difficulté a été le fait que les procédures administratives pour la délivrance de l'autorisation de recherche dans les ministères publics de l'habitat et du développement durable ont pris environ trois mois retardant, de ce fait, les descentes sur le terrain. Sur le plan matériel, ce travail a été très coûteux. Nous avons eu d'énormes difficultés à entrer en possession des documents, des cartes et autres informations dont nous avons besoin pour

notre recherche. Malgré ces difficultés, nous avons pu finaliser notre travail qui s'articule autour de quatre chapitres.

12- Plan de rédaction

Ce travail est organisé en quatre chapitres. Ce plan s'inspire du modèle prescrit par le département d'Histoire de l'Université de Yaoundé 1 à travers le guide de méthodologie pour la rédaction des thèses, des mémoires et des articles en vigueur depuis 2006⁴⁷.

Le premier chapitre qui ouvre ce travail est intitulé, "politiques nationales de l'habitat et du logement au Cameroun et état des lieux de l'habitat dans la ville de Yaoundé". Il met en exergue le fonctionnement du système de l'urbanisation dans la gestion des politiques de logement et de construction dans la ville de Yaoundé, en particulier.

Le deuxième chapitre "intitulé Influence de la qualité de logement dans la ville de Yaoundé", met en relief les politiques nationales de l'habitat et la gestion des partenaires privés dans l'attribution ou la distribution des logements aux populations

Le troisième chapitre porte sur la situation socioéconomique des populations comme freins à l'accès au logement dans la ville de Yaoundé. Cette dernière analyse présente les conditions socioéconomiques des populations et fait un rapport avec les politiques d'accès des ménages au logement dans la ville de Yaoundé

Le quatrième chapitre qui clôt cette étude, est intitulé "Evaluation critique, bilan et perspectives de l'accès à l'habitat". Il fait une analyse tout en donnant le bilan du rôle des acteurs impliqués dans les politiques de logement et d'habitat dans la ville de Yaoundé et présente les perspectives pour l'amélioration du secteur de l'urbanisation à travers les politiques gouvernementales.

⁴⁷ Département d'histoire de l'Université de Yaoundé I, *Guide de méthodologie pour la rédaction de thèses, mémoires et articles*, Yaoundé I, CEPERS. A, 2006, p. 54.

CHAPITRE I
POLITIQUE NATIONALE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT
AU CAMEROUN ET ETAT DES LIEUX DE L'HABITAT DANS
LA VILLE DE YAOUNDE

Au Cameroun, comme partout dans les Etats du monde, l'habitat est un élément fondamental du vécu de l'individu. Les lois nationales, ainsi que les différentes chartes et traités signés par le gouvernement exigent que chaque citoyen ait droit à un logement décent. Celui-ci peut s'offrir un logement ou alors prétendre à ce que l'Etat lui offre un cadre propice permettant de s'épanouir. C'est dans ce cadre que plusieurs politiques nationales concernant l'habitat et le logement ont été adoptées par les pouvoirs publics depuis l'accession du pays à l'indépendance⁴⁸. Progressivement, ces instruments juridiques ont été adoptés dans un contexte ambiant. Cela a permis de mettre à la disposition des usagers des lois leur permettant de mieux gérer l'ensemble de leurs problèmes d'habitat et de logement. De nombreuses institutions et sociétés ont été créées afin d'accompagner l'Etat et les populations dans le processus d'acquisition d'un logement décent et surtout des normes dans le cadre de la construction de l'habitation. Malgré cet arsenal, la situation de logement à Yaoundé laisse transparaître 03 visages en fonction de l'ancienneté de la zone habitée, mais également des groupes humains qui y sont implantés. Ce premier chapitre qui ouvre l'étude consacrée à la présentation de différents instruments juridiques encadrant la question du logement et de l'habitat au Cameroun, en général. Il explore aussi l'état des lieux de l'habitat dans la ville de Yaoundé, en mettant l'accent sur la typologie de l'habitat en fonction des zones et des catégories sociales.

I. LA POLITIQUE DE L'HABITAT AU CAMEROUN

Chaque Etat, en fonction de ses réalités, définit les politiques d'habitat qui lui sont propres. Ces différents instruments juridiques ont pour objectif d'encadrer l'implémentation d'un habitat, son utilisation par les usagers et, dans une certaine mesure, les conditions d'accès à celui-ci. C'est pourquoi des normes précises doivent être respectées dans les constructions et l'accès au logement doit être défini de manière précise.

1. L'encadrement juridique sur l'implantation d'un habitat

L'implantation d'une habitation n'est pas le fruit d'un hasard, car celui qui désire se faire construire un logement, qu'il soit privé ou public, a besoin au préalable de se conformer aux règles et lois régissant l'utilisation du sol et de la construction. Pour construire un logement, le propriétaire a besoin avant tout d'un terrain situé dans une zone constructible,⁴⁹ conformément à la loi sur l'urbanisation qui stipule que « sont inconstructibles sauf sur

⁴⁸ D. Abwa, *Cameroun 1884-1961 histoire d'un nationalisme*, Yaoundé, CEPER, 2010.

⁴⁹ Loi n° 2004/003 du 21 avril régissant l'urbanisme au Cameroun article n°9

prescription spéciale, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, seime.) Les parties du domaine public classé comme telles et les aires écologiquement protégées telles que définie par la législation relative à la gestion de l'environnement ».

Dans un centre urbain, les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et de la construction s'imposent à tous, notamment aux administrations publiques et aux concessionnaires de services publics de l'Etat. Ces actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction sont : le certificat d'urbanisme, l'autorisation de lotir, le permis de construire, le permis de démolir, le certificat de conformité⁵⁰.

Les certificats d'urbanisme sont des actes fournis par l'administration qui vont permettre à l'administré demandeur de se voir informer des contraintes d'urbanisme pesant sur son projet et de stabiliser pour un an et demi ou plus les dites contraintes. Il précise également les servitudes administratives auxquelles est assujetti un terrain. Ce certificat indique que si, compte tenu de la réglementation foncière, ledit terrain peut être affecté à la construction ou être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée ; il est obligatoire pour toute transaction immobilière, mais ne l'est pas pour les concessionnaires de services publics.

C'est un acte administratif à valeur essentiellement informative qui indique la situation juridique d'un terrain, au regard des règles d'urbanismes qui lui sont applicables. Le formulaire est retiré auprès des services de la mairie⁵¹. La liste des pièces à fournir est indiquée dans la notice jointe au formulaire. Il est adressé directement au maire qui procède à l'instruction de la demande. Il peut requérir éventuellement l'avis technique du service local du Ministre chargé de l'urbanisme ou d'un urbaniste inscrit au tableau de l'ordre. Cet avis intervient dans un délai maximum de 72 heures. Il est délivré par le maire dans un délai de 15 jours, à compter de la date du dépôt du dossier. Sa validité est de 6 mois et 1 an au maximum⁵². Elle peut être cependant prolongée une seule fois pour une durée de 6 mois sur demande présentée un mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

⁵⁰ Les règles sur l'utilisation du sol et de la construction dans son article n°2.

⁵¹ J. Long, "La promotion immobilière : du logement à l'habitat", in *Sociologie du travail*, Vol 3, 12-4, 1970, pp. 416-418.

⁵² H. Bélanger et N. Roudil, "Inégalités d'appropriation du logement et de l'habitat", in *Lien social et Politiques*, 2021, p. 87.

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- une demande sur formulaire administratif timbrée au tarif en vigueur ;
- un plan de situation du terrain ;
- un plan de masse au 1/500 ;
- des photos du terrain et de son environnement direct ;

Une fois le dossier complet est déposé dans les services compétents de la commune font une descente de terrain afin de recueillir des données. Il doit indiquer, entre autres :

- les dispositions d'urbanismes applicables sur le terrain ;
- les limitations administratives du droit de propriété affectant le terrain ;
- la desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus⁵³.

Quant au lotissement, c'est l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots. Tout lotissement de plus de quatre lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente sous peine de nullité des actes y afférents, d'où l'autorisation de lotir. Il est délivré par le maire à une personne privée, une personne morale, publique ou un groupement d'initiative foncière urbain (GIFU) pour réaliser un lotissement sur un terrain titré.

La personne concernée par l'autorisation de lotir fait dresser, par un urbaniste inscrit au tableau de l'ordre, un projet de lotissement sur la base d'un levé topographique à l'échelle 1/500 ou 1/1000 effectué par un géomètre, inscrit au tableau de l'ordre. Comme l'affirme Jean Amédée⁵⁴, le dossier est établi en plusieurs exemplaires comprenant :

- une demande timbrée signée par le propriétaire du terrain ou de son mandataire ou d'une personne disposant d'un titré l'habilitant à lotir ;
- un certificat d'urbanisme ;
- un rapport de présentation ;
- un plan présentant l'altimétrie 1, la planimétrie 2, les lots à créer, la voirie, les espaces verts, les aires de stationnement, les terrains de sport et les raccordements éventuels aux voiries ferrées et d'eau ;
- l'annexe⁵⁵.

⁵³ Le formulaire de demande d'un habitat est parfois pénible au regard de la complexité des éléments à fournir.

⁵⁴ Amédée Jean, 50 ans, CP CAY1, Etoudi, 20 février 2021.

⁵⁵ *Idem*.

Dès le dépôt du dossier, le maire vérifie la recevabilité de la demande. Si le dossier est incomplet, il invite le demandeur, dans un délai de 15 jours, à le compléter. Une fois le dossier complet, il est transféré à une commission d'examen. Le délai d'inscription du dossier est de 60 jours, si le nombre de lot est inférieur à 10. Dans le cas contraire, il est de 90 jours maximum. L'autorisation est caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de 24 mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation⁵⁶. Il doit être affiché sur le terrain et mis à la disposition du public sous peine de sanctions.

Pour le permis de construire, c'est une autorisation administrative délivrée par le maire de la commune concernée ou le délégué du gouvernement pour les communautés urbaines. Il doit être obtenu avant d'entreprendre une construction nouvelle ou de modifier une construction existante. C'est l'acte de naissance de la construction sans lequel elle est considérée inexistante. Ce permis n'est délivré que si la parcelle devant accueillir la construction est dotée d'un titre foncier⁵⁷. Il est un acte administratif exigé pour toutes les constructions non éligibles au permis de construire. Il est délivré pour les constructions sur des parcelles non titrées ou pour des constructions sommaires, précaires ou temporaires, projetées sur les dépendances du domaine national.

Quiconque désire entreprendre une construction, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Le formulaire est retiré auprès des services de la mairie. La liste des pièces à fournir est indiquée dans les notices et est déposée contre récépissé. La demande du permis de construire est composée de :

- nom du demandeur ;
- adresse du terrain ;
- surface hors œuvre nette ;
- destination de la construction⁵⁸.

Le plan des travaux doit être élaboré sous la responsabilité d'un architecte inscrit au tableau de l'ordre national des architectes du Cameroun. Le délai d'instruction de la demande est fixé à 45 jours et se périe si les constructions ne sont pas entreprises dans un délai de 2 ans. Son dossier est établi en plusieurs exemplaires, entre autres :

⁵⁶ C. Bonvalet, "Le logement et l'Habitat dans les trajectoires familiale", *Revue des politiques sociales et familiales*, 1993, p. 21.

⁵⁷ *Ibid.* pp. 19-22.

⁵⁸ Bélanger et Roudil, "Inégalités d'appropriation"..., p. 92.

- une demande timbrée ;
- un certificat d'urbanisme ;
- un certificat de propriété datant de moins de 06 mois ;
- un devis descriptif, quantitatif et estimatif des travaux.

Le bénéficiaire doit afficher son permis de construire sur le terrain, de manière visible et pendant toute la durée du chantier, le numéro et la date de délivrance du permis ou le cas échéant le récépissé de dépôt du dossier. Le coût du permis de construire voté par le conseil municipal est fixé à 1% du cout total de la construction.

Le permis de démolir, quant à lui, est un acte administratif qui doit obligatoirement être obtenu avant de procéder à la démolition d'un bâtiment situé dans certaines parties du territoire. Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment, quel que soit son usage, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir⁵⁹. Cette obligation s'impose à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, aux établissements publics, aux concessionnaires de services publics et aux personnes privées. Est assimilé à une démolition toute intervention sur un bâtiment ayant pour effet de rendre l'utilisation de celle-ci impossible ou dangereuse. Il est délivré par le maire de la commune concernée.

La loi prévoit que lorsque des travaux de construction ou des travaux d'aménagement impliquent la démolition de la construction, le permis de construire ou bien le permis d'aménager autorise également la démolition. La demande du permis de démolir est présentée soit par le propriétaire du bâtiment, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à exécuter les travaux⁶⁰.

Le dossier de demande est établi en plusieurs exemplaires et comprend entre autres :

- une demande timbrée au tarif réglementaire ;
- le plan de situation ;
- le plan de masse des constructions à démolir ou à conserver ;
- les contions actuelles d'utilisation et d'occupation du bâtiment ;
- la surface de planchers hors œuvre nette ;
- Les motifs de l'opération projetée⁶¹.

⁵⁹Le principe de démolition apparait lorsque l'individu ou la population n'est pas en règle. C'est dire que soit il n'a pas respecté le règlement de construction en occupent un espace inapproprié, généralement qui appartient à l'Etat. Soit ce dernier ne possède pas un permis de bâtir respectant les normes des institutions étatiques. On note certains qui ne respectent pas le préavis de déguerpissement soumis par les autorités. Face à cette position, l'Etat se trouve dans l'obligation de passer à la démolition desdits lieux.

⁶⁰ Kongolo Antoine, 53 ans, CP CUY, Mvog-mbi, entretien du 08 aout 2020.

⁶¹ *Idem*.

Le délai d'instruction de la demande de permis de démolir est de 54 jours, à compter de la date de dépôt du dossier. Il est réputé acquis si à l'issue du délai de 45 jours, aucune décision de rejet n'a été notifiée au demandeur. Cela arrive à péremption si la démolition n'est pas entreprise dans un délai d'un (1) an, à compter de la date de délivrance expresse ou tacite du permis de démolir. Le bénéficiaire doit l'afficher sur le terrain de manière visible et pendant toute la durée du chantier en vue de permettre aux services techniques de la commune ou de l'Etat de vérifier l'implantation pour s'assurer de la sécurité et de la salubrité.

Le certificat de conformité est un acte administratif qui atteste l'achèvement et la conformité de la construction. Il est délivré par le maire de la commune concernée qui s'assure au préalable par le plan de décollement des travaux, ce qui concerne notamment l'implantation, des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leur dimension et l'aménagement de leurs abords, lesdits travaux ont été réalisés conformément au permis de construire⁶². Dans un délai de 30 jours, à compter de la date d'achèvement des travaux, le bénéficiaire de la construction ou son mandataire établit une déclaration attestant cet achèvement, conformément au modèle fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Si les travaux ont été effectués dans les conditions régulières, le maire délivre le certificat de conformité dans un délai de 45 jours, à compter de la date de dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux. Dans le cas contraire, le déclarant est avisé dans le même délai par le maire des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré et il est informé des sanctions légales dont il est passible ou des modifications à effectuer

2-La législation sur la gestion et l'utilisation de l'habitat

La politique de l'habitat sur la législation et l'utilisation d'un habitat au Cameroun est bien définie. En devenant propriétaire d'un immeuble ou d'une maison, l'on doit s'acquitter des obligations administratives afin d'éviter de graves sanctions⁶³. La gestion immobilière implique aussi le fait que le propriétaire d'une maison doit s'acquitter de ses taxes, impôts et redevances. Il s'agit ainsi d'un montant que le contribuable paye pour conserver son droit de continuer à offrir ses services publics ou à utiliser un ouvrage public.

La taxe payée est reversée dans le budget de l'Etat et est investie dans divers travaux d'utilités communautaires telles que la construction des infrastructures collectives. En ce qui concerne le bien immobilier, tout propriétaire a l'obligation de payer diverses taxes comme :

⁶² Anonyme, *Les équipements du logement et l'environnement de l'habitat*, CEDEX, 1972, p. 187.

⁶³ <https://www.camerflex.com/les-normes-d-habitat-social>, consulté le 31 janvier 2023.

la taxe foncière, la taxe d'habitation, la taxe audiovisuelle et la taxe d'enlèvement de l'ordure ménagère⁶⁴.

En ce qui concerne la taxe foncière, l'administration, dans sa politique d'amélioration des recettes fiscales, encourage son paiement à travers divers nombre d'instruction. Outre la réduction du taux d'imposition à 0,1% et la suppression des centimes additionnels communaux, les moyens de paiement ont été facilités avec mobile TAX et l'amnistie fiscale en 2016. Mais ces incitations se heurtent, aux difficultés du système foncier camerounais, à la réticence des contribuables et la tolérance administrative.

La taxe à la propriété foncière est un impôt dû par toute personne physique ou morale propriétaire d'immeuble bâti ou non. Par propriétaire, il faut entendre les propriétaires des droits et des faits. On y rappelle que le propriétaire des faits est celui qui est en possession d'immeuble, bien que ses droits ne soient pas encore établis par un titre foncier.

La taxe foncière est assise sur la valeur du terrain et des immeubles qui sont édifiés et est perçue sur la base de déclaration du propriétaire. Lorsque le contribuable n'a pas spontanément déclaré ou en cas de minoration la « valeur administrative de l'immeuble, déterminée conformément au décret (du premier ministre du 29 décembre 2006), fixant les modalités d'évaluations administratives des immeubles servant de base à l'imposition »⁶⁵.

Celui qui ne s'acquitte pas de sa taxe foncière s'expose à des sanctions prévues par le gouvernement. En cas de non paiement, la propriété foncière ainsi que les noms sont publiés dans la liste du contribuable insoluble de la Direction Générale des Impôts (DGI). En plus, la propriété fait l'objet d'un redressement fiscal après un contrôle systématique des déclarations et des paiements effectués conjointement par la DGI et la commune concernée avec l'application des pénalités légales correspondantes⁶⁶. Des poursuites sont engagées à l'encontre des propriétaires.

La taxe d'habitation est une taxe historique créée pendant la révolution française. Elle est un impôt local payé par les occupants d'un logement. Cette taxe prend en compte la situation personnelle de chaque contribuable. Selon ses ressources et la composition de ce foyer, on peut bénéficier d'une exonération partielle ou totale de cet impôt. On peut

⁶⁴ Loi N°2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, promulgué par le Président de la République (SE) Paul Biya, Yaoundé, le 21 avril 2004

⁶⁵Tchotchou Petchek, "Le paiement de la taxe foncière au Cameroun : entre incitation et contrainte", in *HAL open science*, hal-01613611, octobre 2017, pp. 1-36.

⁶⁶ <https://www.impots.cm/taxe-fonciere/DGI> consulté le 22 novembre 2022.

également bénéficiaire d'abattement spécifique selon vos revenus et le nombre de personne en charge donne droit à un abattement supplémentaire.

Lorsque l'on dispose d'un bien immobilier, locataire ou occupant à titre gratuit, on doit s'acquitter annuellement de l'impôt dû à la taxe d'habitation. Elle est calculée le 1^{er} janvier de chaque année et son montant est fixé en fonction de : la valeur cadastrale locative de l'habitation et de ses dépendances, la localisation du logement, et votre situation personnelle.

Comme pour toute imposition, fiscale, certaines situations relatives à la condition du contribuable ou à ses ressources donnent droit à une exonération totale ou partielle d'impôts locaux. C'est notamment le cas de la taxe pour les personnes âgées de plus de 60 ans, les personnes veuves, les personnes dont revenus fiscale de référence de l'année n°1 ne passent pas le plafond prévu, et les étudiants⁶⁷.

Certains bâtiments thermiquement habitables comme les résidences universitaires gérées par les crous, ou les logements d'élèves dans les écoles et pensionnats, ne sont pas soumis à la taxe d'habitation. Les communes peuvent situer en zones de revitalisation rurale concernant les chambres d'hôtels, les meublés de tourisme et les gîtes ruraux.

Au Cameroun, la taxe audiovisuelle est due par les salariés des secteurs publics, parapublics et privé et par les personnes physiques et morales redevables de la contribution des patentes. L'ordonnance du 12 décembre 1989 stipule en son article 1 « au profit de l'office de radiotélévision de Cameroun, une redevance audiovisuelle »⁶⁸.

Toute personne disposant dans son domicile d'un téléviseur ou dispositif assimilé qui lui appartient doit payer la taxe sur l'audiovisuel. Au regard du barème officiel, son montant correspond à la tranche du salaire compris entre 900 000 et 1000 000, soit 12350 Frs et est payable une seule fois. Cependant, selon la situation de la personne, elle peut être exonérée si elle est veuve, invalides, dans une maison de retraite ou âgée de plus de 60ans⁶⁹.

Pour la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM), fixée par les décrets n°77/220 du 1^{er} juillet 1977 et n°80/017 du 15janvier 1980, elle représente 0,5% des contribuables total et est une source de financement de la filière de traitement des ordures par

⁶⁷ Kongo Simon Pierre, 28 ans, Enseignant, Ekié (Yaoundé), entretien du 20 septembre 2021.

⁶⁸ Loi No2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, promulgué par le Président de la République (SE) Paul Biya, Yaoundé, le 21 avril 2004 conformément à l'article 121 et 122.

⁶⁹ *Ibid.*, p. 18.

l'Etat⁷⁰. Les conclusions de la commission interministérielle de 1995 sur l'enlèvement des ordures ménagères qui proposaient l'instauration de la TEOM indexée sur les factures d'électricité n'ont jamais été entérinées par le gouvernement, bien que les analyses de cette commission montraient que c'était l'un des moyens les plus efficaces pour mobiliser la contribution effective des ménages au financement de service de gestion des déchets. Elle est une taxe payée par tout propriétaire d'un bien soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou qui en est temporairement exonéré⁷¹. La TEOM est donc un impôt dû par le contribuable. Elle est calculée sur la base de la moitié de la valeur locative cadastrale du logement. Toutefois, la commune ou son groupement peut décider de plafonner cette valeur locative. Le propriétaire demeure seul redevable de la taxe à l'égard du fisc. Mais, il peut en obtenir le remboursement par le locataire lorsque le logement est loué au titre des charges locatives récupérable.

3- Les critères d'un logement en zones urbaines

En zone urbaines, les critères de logement sont bien définis. Une habitation en ville doit respecter obligatoirement les règles de conformité aux lois de décence définies par la loi avant d'être mise en location ou d'être utilisée par une tierce personne⁷². Pour être utilisé, un logement doit comporter une pièce principale mesurant au minimum 9m² avec une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m ou un volume habitable au moins égal à 20 m³. Le logement mis à la disposition du locataire ou autre occupant doit contenir un minimum d'élément d'équipement et de confort pour être considéré comme décent, c'est-à-dire :

- une installation permettant de chauffer tout le logement et composée des évacuations des produits de combustions ;
- une installation en eau potable dotée d'une pression et d'un débit correct ;
- un système d'évacuation des eaux usées⁷³ ;
- une cuisine ou coin cuisine aménagée, apte à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un levier pouvant être servi en eau chaude ou froide et évacuant les eaux usées ;
- une installation sanitaire située à l'intérieur du logement, comptant un WC et une baignoire ou une douche aménagée de manière à garantir l'intimité du locataire cette

⁷⁰Tchotchou Petchek, "Le paiement de la taxe foncière"... , pp. 17-19.

⁷¹ *Ibid.*, p. 21.

⁷² Office de l'Habitat, Agence pour le développement international ; *Cameroun : analyse du secteur du logement*, 1974.

⁷³ Office de l'Habitat, Agence pour le développement international..., p. 89.

installation doit être alimentée en eau froide ou chaude et dotée d'un système d'évacuation des eaux usées ;

- Le logement doit bénéficier d'un éclairage électrique suffisant et d'au moins une fenêtre⁷⁴

a) Les lois sur la location

Louer une maison ou un appartement comporte quelques devoirs et obligations légaux. De la nature du logement aux cas particuliers des petites surfaces ou des prêts à taux zéro, voici tout ce qu'il faut savoir sur la mise en location. La charte canadienne des droits et des libertés et le code des droits de la personne de l'Ontario empêche un locataire de refuser de louer un logement en raison de votre race, sexe, âge, orientation sexuelle, état matrimonial, handicap, couleur, nationalité, religion ou origine ethnique⁷⁵. Aussi, le locateur ne peut faire de la discrimination, en se basant sur le fait que le locataire a des enfants ou qu'il reçoit de l'assistance sociale dans la mesure où il peut payer le loyer.

Les lois du gouvernement provincial couvrent la plupart des questions de logement et de location. Celle de 2006 sur la location à usage d'habitation traite entre autres des questions d'augmentation de loyer, de réparation, d'expulsion et du droit à la vie privée. La commission de la location immobilière a la responsabilité de s'assurer que cette loi est respectée. Cette commission veille aussi au règlement des litiges entre locataire et locateur. Lorsque le locataire veut trouver un logement qu'il aimerait louer, le locateur doit déterminer si vous êtes une personne fiable et si vous serez à mesure de payer votre loyer. Cette exigence peut s'avérer difficile pour les nouveaux arrivants s'ils n'ont pas de travail et dans la mesure où ils ne connaissent personne.

Pour éviter des malentendus entre locataire et bailleur, la loi prévoit un contrat de bail qui garantit la sécurité et le bien-être de tous. C'est dans cette optique que Onanina Marcelle donne des éclaircissements sur le concept de contrat de bail en ces termes :

Le contrat de bail ou de location est un contrat qui définit les obligations et les droits respectifs du locataire et du propriétaire dans le cadre de la mise en place d'un logement contre le paiement d'un loyer. Sa rédaction est obligatoire et doit suivre un format précis, prévue par la loi du 6 Juin 1989 puis approfondie par la loi ALUR de 2014⁷⁶.

⁷⁴ *Ibid.*, pp. 87-91.

⁷⁵ <https://www.polar-club/can.com> consulté le 12 juillet 2022.

⁷⁶ Onanina Marcelle, 33 ans, Mindhu, Bastos (Yaoundé) entretien du 17 août 2020

II- POLITIQUE DE LOGEMENT AU CAMEROUN.

Comme l'ensemble des secteurs, la vie nationale, le logement est soumis à une législation bien précise. C'est l'Etat qui définit les politiques de logement que ce soit dans le cadre public ou privé. Les politiques publiques de logement au Cameroun intègrent à la fois les logements sociaux et les logements mis à la disposition des travailleurs du secteur public. En ce qui concerne les politiques privées, elles sont définies dans le cadre d'une conservation entre les pouvoirs publics et les opérateurs économiques du domaine.

1- Les politiques étatiques du logement

Au Cameroun comme dans tout autre pays, l'Etat a l'obligation de loger des citoyens. Le droit au logement a été reconnu pour la première fois au niveau international dans la déclaration universelle des droits de l'homme de 1948. Dans cette déclaration, les Etats ont proclamé que "Tout personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement,... pour les services sociaux nécessaires"⁷⁷. Cela explique le rôle et l'obligation de l'Etat dans le processus de l'acquisition d'un logement décent par les citoyens.

En 1966, presque 20 ans après la déclaration universelle des droits de l'homme, les Etats s'engageaient encore à travers le Pacte International relatif aux Droits Economiques et Socio-Culturels (PIDESC) à prendre les mesures nécessaires pour assurer le droit au logement⁷⁸. Ce droit au logement est pris au considération aussi bien par le Cameroun comme un droit universel. Ici, la politique de logement est définie par le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain. A Yaoundé, comme dans la majorité des villes du pays, la planification urbaine incombe à la responsabilité de l'Etat. Afin de favoriser une vie harmonieuse, l'Etat, dans son programme de planification urbain, assure et régule la production foncière⁷⁹.

La politique foncière qui est centrée sur l'immobilier met nécessairement en exergue la question foncière. Pour pouvoir construire, il faut disposer d'un terrain. De ce fait, une analyse de la politique de logement implique nécessairement qu'on s'intéresse à la politique foncière. Logement et foncier apparaissent indissociables et sont au centre de la mise en

⁷⁷ R. Ngnimpa Djou, "Les organisations de la société civile et la problématique des droits de l'homme au Cameroun 1990-2019", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2022, p. 56.

⁷⁸ Anonyme, "L'interpartenariat local, clé de voute pour une politique sociale du logement", *Revue des politiques sociales et familiales*, 1989, pp. 18-19.

⁷⁹ *Ibid.*

œuvre des politiques urbaines. En effet, les politiques foncières qui constituent un ensemble des réglementations, des moyens et outils mis en œuvre pour d'assurer l'administration et la gestion des sols jouent un rôle clé dans les politiques urbaines⁸⁰. Dans ce cadre, l'Etat intervient par le biais d'une réglementation relative à l'usage des sols et des dispositions réglementant la propriété foncière. C'est ainsi que dans le cadre des politiques foncières, l'Etat camerounais a établi les lois et les règlements relatifs à l'usage et à l'occupation du sol. Au lendemain de son indépendance, le Cameroun a mis sur pieds un ensemble de textes réglementant le foncier. Ainsi, la politique foncière repose sur le régime foncier et domanial régi par l'ordonnance n°74-1 du 06 juillet 1974 modifié par celle du n° 72-2 du 10 janvier 1997 et par la loi n° 79-05 du 29 juin 1979 fixant les modalités procédurales de gestion de l'espace urbain⁸¹. Cette politique foncière accorde la gestion de l'espace urbain. Elle accorde la garantie à l'Etat et à tout propriétaire terrain de jouir et de disposer librement de ses terres, de procéder au morcèlement ou au lotissement de ses parcelles pour la vente, le don, la cession aux tiers ou aux héritiers. En outre, la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun fixe les dispositions générales d'utilisation du sol ; définit les prévisions et règles d'urbanisme ; présente les modes de financement et les différents types d'infraction et de sanction.

Le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 portant sur les conditions d'obtention du titre foncier définit, par la certification officielle, la propriété immobilière. Il s'agit d'un titre qui garantit ou qui atteste l'appartenance d'un terrain à son propriétaire⁸². Le même décret désigne les personnes habilités à solliciter l'obtention d'un titre foncier au Cameroun.

La politique du logement social au Cameroun, a pour objectif la promotion de l'habitat social pour favoriser l'accès au sol et au logement des groupes aux revenus inférieurs. Cette politique repose sur un ensemble de textes juridiques sur la promotion immobilière parmi lesquels on a :

-la loi n°85_006 du 04 juillet 1985 organisant la profession de promoteur immobilier dont le rôle est de prendre de façon habituelle et dans un cadre de l'organisation permanente, l'initiative des réalisations immobilières ;

⁸⁰Balla Ndegue et G. Séraphin, "Dynamiques foncières, ethnocratie et défi de l'intégration ethnoculturelle au Cameroun", in *Anthropologie et Sociétés*, 2019, p. 13.

⁸¹ Minatd, *Recueil des textes juridiques*, Yaoundé, 2011.

⁸² F. Abaléa, *Les politiques du logement et de l'habitat. Renouveau et permanence d'un débat*, Paris Dalloz, 1993, pp. 65-70.

-la loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière. Sont soumises aux dispositions de la présente loi et de ses textes d'application, les personnes physiques ou morales dont l'activité est de conclure et d'exécuter des contrats de promotion immobilière ;

-la loi n°2001 /020 du 16 décembre 2001 portant l'organisation de la profession d'agent immobilière et la loi n°2010 /022 du 22 décembre 2010 relative à la propriété pour ne citer que celles-là. Comme nous affirme un internaute :

Cet arsenal juridique ainsi à la réglementation du marché immobilier et de la mise en œuvre de des logements. Notons que la politique du gouvernement dans le secteur de l'habitat évolue en fonction du contexte socio-économique du pays. La politique gouvernementale du logement social au Cameroun est définie par le MINDHU. L'Etat dont ses missions régaliennes sont de loger ces citoyens et s'efforce à loger tous ses citoyens. Ainsi une politique a été mis sur pied par des institutions spécialisées tel que : le MINDHU, la SIC, CFC et de la MAETUR⁸³.

Dans ses missions régaliennes, le gouvernement camerounais a toujours défini des politiques et des dispositions en vue d'assurer le bien-être de ses populations, tout cela pour garantir un cadre et un logement décent à chaque citoyen. Pour sortir de la situation du mal logement de la majorité des camerounais moyens, l'Etat a instauré une politique contrôlée par le MINH DU⁸⁴. Le MINH DU est chargé de la définition de la politique de l'habitat. Il a pour rôle de mettre en œuvre la politique générale du gouvernement en matière de développement urbain et de l'habitat. Sa politique est fondée sur des principes directeurs qui concernent la réalisation des nouveaux programmes et l'amélioration de l'habitat spontané. Il s'agit de :

- la redéfinition du rôle de l'Etat avec autour des fonctions de régulation, de facilitation, d'encadrement et d'incitation du secteur privé ;
- la mise en place d'un cadre de partenariat public privé. Le gouvernement prône et valorise le partenariat privé qui fonctionnera selon les règles établis par l'Etat pour faciliter la production en logement⁸⁵ ;
- l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan d'amélioration de l'habitat ;
- la définition et le control de l'application des normes en matière d'habitat ;
- l'élaboration et la mise en œuvre des stratégies de gestion des infrastructures urbaines⁸⁶.

⁸³ Onanina Marcelle, 33 ans, Mindhu, Bastos (Yaoundé), entretien du 17 août 2020.

⁸⁴ *Idem*.

⁸⁵ B. Momo, "La laïcité de l'Etat dans l'espace camerounais", In *Cahiers de droit*, N°4, 1999, p. 26.

⁸⁶ *Ibid.*, p.28.

Le 17 juillet 1952 par arrêté du ministre de la France d'Outre-Mer Pierre PFLIMLIN, une société immobilière fut créée au Cameroun en abrégé SIC, avec pour but de loger ses cadres. Ainsi, on peut comprendre que depuis sa création, son rôle est de promouvoir des logements sociaux décentes favorables à toutes les classes sociales⁸⁷. Les événements sont régis par des lois et règlement en vigueur au Cameroun sur les sociétés anonymes et les entreprises du secteur public et parapublic ainsi que les dispositions de l'acte uniforme OHADA relatif au droit des sociétés commerciales et groupement d'intérêt économique. La SIC a pour objectif de :

- procéder en priorité à l'étude et à la réalisation de tout projet et de toute opération se rapportant à l'habitat social ;
- construire et éventuellement acheter, en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes ou location, tout immeuble à usage d'habitation, créer les cités en consacrant par priorité son activité à l'habitat social⁸⁸ ;
- réaliser en concertation avec tous les autres organismes chargés de l'application de la politique de l'habitat du gouvernement, soit pour son propre compte, soit pour le compte des tiers, la construction ;
- réaliser toute opération mobilière, commerciale et financière se rapportant à l'habitat social ou à des activités similaires ou annexes.

La Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) a été créée en 1977 et placée sous la tutelle technique du Ministère des Domaines et des Affaires Foncière (MINDAF). Elle est créée par décret n° 77/193 du 23 juin 1977 modifié et complété par décret n°82/599 du 25 novembre 1982⁸⁹. Elle a pour vocation l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de la promotion immobilière et de l'aménagement de l'habitat sur l'étendue du territoire national. La MAETUR est responsable de :

- étudier et réaliser les infrastructures d'assainissement, de drainage, de voirie et de réseau divers ; des terrains à équiper ou à aménager en liaison avec les services techniques compétentes ;
- lotir et commercialiser ses terrains sauf si le bénéficiaire en décide autrement ;
- étudier et de réaliser les équipements public a l'intérieur des zones aménagées ;

⁸⁷ J-J. Andela, " Les implications juridiques du mouvement constitutionnel du 18 janvier 1996 en matière d'environnement au Cameroun", In *Revue juridique de l'environnement*, N°4, 2009, p. 422.

⁸⁸ *Ibid.*, pp. 421-424.

⁸⁹ Minatd, *Recueil des textes juridiques...*, p. 222.

- participer dans ces zones au control de la conformité des projets avec les dispositions prévues pour chaque zone à aménager ;
- réaliser les opérations d'aménagement de terrain en zone urbaines pour des besoins d'habitat⁹⁰.

Depuis sa création, elle a réalisé des nombreuses missions parmi lesquelles on peut citer l'aménagement et l'embellissement du boulevard du 20 mai et la création de nouveaux quartiers. De par ses missions suscitées, elle s'occupe également de la voirie et de l'assainissement des eaux usées et pluviales, de l'addition d'eau potable et de l'électricité.

Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) est le principal acteur de financement de l'habitat au Cameroun. Société à capital public, doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière, il a été par décret n°77/140 du 13 mai 1977, modifié et complété par le décret n°84/1633 du 26 octobre 1984 portant règlement intérieur⁹¹. Placé sous la tutelle du ministère des finances, il a pour objet de faciliter par prêt adapté, l'accès des ménages défavorisés à des parcelles de terrain à bâtir, doté d'un équipement minium, assainir le marché foncier en favorisant la création des lotissements sociaux, collecter, recevoir, en vue de faciliter l'accès à la propriété immobilière. Le CFC a dont pour objectif d'apporter son concours financier à la réalisation de tout projet devant à promouvoir l'habitat. Ses missions sont entre autres :

- financer des travaux pour le développement des terrains et la construction des logements sociaux ;
- assurer aux fonctionnaires et aux autres salariés le financement de la construction de leur propre maison⁹² ;
- faciliter, par des prêts adapter, l'accès des ménages à la propriété immobilière
- rechercher et mettre en place les financements à long terme

Cet arsenal juridique participe ainsi à la règlementation du marché immobilier et de la mise en œuvre des logements. Il faut noter que la politique du gouvernement dans le secteur de l'habitat évolue en fonction du contexte socio-économique du pays. Fort de ce que le logement est un besoin fondamental de l'homme, la politique immobilière du Cameroun vise à faciliter l'accès au crédit. Elle s'attèle également à promouvoir les réseaux urbains, à lutter contre la prolifération des habitats spontanés et à promouvoir les matériaux locaux en vue de réaliser l'habitat social.

⁹⁰ M. Vincent, "Urbanisation et développement au Cameroun", in *Tiers Monde*, 1984, p. 38.

⁹¹ <https://www.creditfoncier.cm/la-genese.fr> consulté le 21 septembre 2021.

⁹² *Ibid.*

2- Les politiques privées de logement

Les politiques privées de logement tirent leurs sources de celles publiques existantes. Puisque les sources publiques ne suffisent jamais à satisfaire l'ensemble des besoins de l'habitat, une collaboration avec le privé est indispensable pour pallier le problème dû au logement. Théoriquement, la demande de logement au Cameroun est quasi illimitée⁹³. Ceux qui ont déjà, veulent rechercher des habitats plus spacieux et plus confortables, alors que ceux qui n'en ont pas en veulent. Cette demande grandissante en logement a rapidement créé un déficit pour le secteur public. Cela a suscité une intervention du secteur privé pour la construction en masse de logements.

Les promoteurs immobiliers privés participent également à la production des logements au Cameroun. La promotion immobilière est régie par la loi n°97/003 du 10 janvier 1987 qui stipule qu'un promoteur immobilier est toute personne physique ou morale étrangère ou non âgée d'au moins 21 ans dont l'activité est de conclure et d'exécuter des contrats de promotion immobilière. De ce fait, les promoteurs privés ont le droit, compte tenu de la loi de se lancer dans la construction des logements pour des fins soit locatives ou ventes. Ils prennent également, dans un cadre d'une organisation permanente, l'initiative des réalisations immobilières, d'assurer la coordination des opérations, d'intervenir dans l'étude des programmes immobilières à réaliser et mettre à la disposition des usagers.

3- Les politiques de financement

La politique financière concerne l'ensemble des décisions qui ont un impact sur le niveau et la structure de l'ensemble de ses actifs et l'ensemble de ses financements, dans l'optique de la maximisation de la valeur de sa rentabilité financière. La production de l'habitat nécessite un ensemble de moyens financiers⁹⁴. A cet effet, l'on observe une diversité des sources de financement pour la mise en œuvre de l'habitat au Cameroun, à l'instar des sources publiques et privés.

Les sources publiques de financement sont assurées par l'Etat qui intervient soit par des subventions, soit directement ou indirectement à travers les institutions créées. Ce financement de l'Etat intervient dans le cadre du programme de construction des logements

⁹³G. Pokang, *Les sociétés privées et la politique de logement : entre efficacité et aubaine en Afrique centrale*, Genève, éd la foire, 2011, p. 109.

⁹⁴I. H. Njutapvoui Kpoumie, "Etude sur les flux financiers illicites en matière de commerce international au Cameroun", in *Consortium CRADEC*, septembre 2020, p. 2.

administratifs et des logements⁹⁵. Au Cameroun, c'est l'Etat qui coordonne et finance la construction des logements sociaux. C'est le cas de la construction du logement social d'Olembé où le gouvernement a assuré la construction et la vente des appartements. A travers les institutions étatiques spécialisés, (la SIC, la MAETUR, le CFC), l'Etat a ordonné le bon déroulement des travaux. En effet, pour la réalisation de ses constructions, l'Etat sollicite l'aide et le financement des partenaires financiers internationaux et locaux.

Ces structures nationales sollicitent des prêts auprès des Banque des Etats de l'Afrique Centrale (BEAC), la Banque Mondiale de Développement (BMD), la Banque africaine de Développement et autres. Ce financement intervient dans le cadre du programme de construction des logements.

Ces financements se présentent sous différentes formes pour les partenaires⁹⁶. Il peut s'agir de subventions, de prêts à « taux zéro », de crédit et autres. Le point commun à ces solutions est qu'elles n'impliquent aucun coût additionnel pour les partenaires. Elles présentent généralement un complément très intéressant et une alternative idéale au financement bancaire.

Le financement public fait partie de l'une des trois grandes catégories de financement : le financement en bas bilan en général de la dette bancaire, le financement en haut de bilan le plus souvent, une augmentation du capital et enfin le financement public qui se situe entre les deux. Ci-dessous quelques structures publiques de financements de logement au Cameroun.

⁹⁵ Worlbank, *Le financement du logement au Cameroun*, Worlbank,2013, p. 122.

⁹⁶ *Ibid.*

Photo 1 : Le bâtiment de la MAETUR à Yaoundé.



Source : Cliché Irène Bihang Olemba, Yaoundé, 15 mars 2022.

Photo 2 : Logo du Crédit Foncier Cameroun - Yaoundé



Source : <http://www.crdit foncier du Cameroun>, consulté le 18 mai 2022.

Les politiques privées de financement proviennent des banques privées des partenaires de développement tel que : la BEAC. Ces institutions financent des projets de construction en mettant à la disposition soit de l'Etat ou des partenaires des fonds qu'ils ont besoin, soit par prêt, ou des aides⁹⁷. Il convient de souligner le rôle important du financement qui provient de l'épargne des ménages. L'épargne des ménages est constituée des revenus disponible (ou des revenus disponibles ajusté) des ménages qui ne sont pas utilisée en dépense de consommation finale.

Les populations camerounaises avec leurs revenus mensuels s'organisent à mettre de côté soit, le 10eme ou le 20eme de leurs revenus. Une fois que le montant réservé atteint une somme considérable, ils se lancent dans les travaux d'achat du terrain et la construction s'ensuit immédiatement. Au Cameroun, en terme de construction, on a observé qu'à 60%, ce sont les populations elles-mêmes qui réalisent leurs travaux de construction grâce à l'épargne des ménages⁹⁸.

III- ETATS DES LIEUX ET TYPOLOGIE DE L'HABITAT DANS LA VILLE DE YAOUNDE

Traiter de la question d'habitat au Cameroun et particulièrement dans la ville de Yaoundé n'est pas une sinécure. Dans la cité capitale, le visage de l'habitat varie en fonction de l'ancienneté des quartiers, des groupes qui y sont implantés et surtout des standards de vie certains 'yaoundéens'. Des quartiers autochtones aux quartiers cosmopolites, des quartiers précaires aux quartiers huppés, le visage de l'habitat se présente sous la forme de bidonvilles et des cités hypermodernes.

1- La description de l'habitat dans les quartiers autochtones et historiques

Dans les quartiers autochtones de Yaoundé, le type d'habitat qu'on observe est celui traditionnel construit avec des matériaux locaux. A sa fondation le 30 novembre 1899 par les colons allemands, Yaoundé était un territoire historiquement habité par les Bété qui occupent les régions centrales et méridionales du pays. Une fois les Européens installés, dans le

⁹⁷ H. Pouambe, 'Les politiques économiques de l'Etat camerounais en matière de gestion du développement durable', Mémoire de Master en Sciences Economiques, Université de Douala, 2017, pp. 43-46.

⁹⁸ Pokang, *Les sociétés privées...*, p. 78.

périmètre urbain, le développement des activités qui s'en est suivi a entraîné un vaste mouvement d'immigration des populations vers le nouvel eldorado⁹⁹.

Comme quartiers autochtones, on peut citer entre autre Mvog-Ada, Ekounou, Essos etc. Dans ces quartiers, l'habitat est essentiellement traditionnel, c'est-à-dire, les matériaux utilisés sont provisoires. On observe donc des maisons en poteau crépi, les maisons en planche de bois, en brique de terre. Les maisons construites sont essentiellement horizontales. Les constructions sont mal organisées ; ce qui provoque une anarchie et un désordre total. Ici, aucune norme n'est respectée dans l'implantation d'une habitation. On note la promiscuité due au fait que les populations sont surpeuplées et l'espace est mal exploité. Les habitations sont serrées avec une hauteur d'environ 4 m à 6 m¹⁰⁰.

Le profil de ces quartiers présente sur densification de l'espace qui se manifeste par une forte concentration de structures à l'hectare soit environ 480 à 500 habitation / hectare. Le coefficient d'emprise du sol dépasse 60%, et les maisons sont le plus construit en matériaux précaires. Les terres inondables, marécageuses, malsaines et déclarées non *aedificandi* par la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme dans son article 9, alinéas 1 et 2, sont envahies par les populations. Dans ces quartiers, le taux de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité est estimé respectivement à 30 et 40%.

Ces quartiers autochtones ressemblent bien peu aux camps des ouvriers qui ne disposaient pas d'espace-cour¹⁰¹, élément essentiel de ces quartiers. Les parcelles sont de petites dimensions et dépassent rarement 500m². Pourtant les cases sont constituées de nombreuses personnes. Ces quartiers, mal aérés, sont conçus comme de petite cité indépendante. Elles sont caractérisées par l'entassement et la pauvreté des habitations.

L'urbanisation spontanée observée dans ces quartiers se justifie par des arguments économiques précis : proximité du centre-ville et des lieux d'emploi, terrains non appropriés et non convoités, ne faisant pas l'objet de spéculation ou faibles revenus des occupants. Dans ces quartiers, les problèmes d'hygiène et de salubrité sont visibles. L'accessibilité aux habitations est difficile à cause de l'absence de voie de desserte. Les ménages ont des difficultés d'approvisionnement en eau et en électricité et les populations vivent dans la

⁹⁹ A. Bopda, " la dynamique urbaine à Yaoundé. Reconstruction et expansion postcoloniale du bâti", Thèse de Doctorat 3eme cycle Géographie, Université de Yaoundé I, 1995, p. 108.

¹⁰⁰ *Ibid.* pp. 109-111.

¹⁰¹ E. M'bokolo, *Afrique Noire histoire et civilisations*, Tome II, Paris, Hatier-Aupelf.

promiscuité et l'insécurité¹⁰². La pollution de l'espace est caractérisée aux rejets des déchets solides et liquides.

L'absence des modes viables d'évacuation des eaux usées et des ordures ménagères amène les résidents à verser leurs déchets aux abords des rues, dans les broussailles, les caniveaux ou dans les cours d'eau. Ainsi, ces rejets solides et liquides finissent par transformer les cours d'eaux urbains en égouts. Les images de la page suivante permettent d'avoir une idée de l'habitat dans les quartiers des autochtones.

Photo 3 : Une bâtisse dans le quartier Etoa-meki (zone du rail).



Source : Cliché Irène Bihang Olemba, Yaoundé, 24 avril 2022.

¹⁰²F. Engolo, "L'action sanitaire de la France dans la région du centre Cameroun, 1980-2015", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2021, pp. 66-70.

Photo 4 : Etat de quelques habitations au quartier Efoulan Yaoundé 3.



Source : Cliché Irène Bihiang Olemba, Yaoundé, 25 avril 2022.

L'absence de voirie intra-quartier transforme les quartiers en d'immense piège à véhicules ou l'exercice des activités ne peut se pratiquer que par des cheminements piétonniers et avec une lenteur parfois préjudiciable à une bonne rentabilité de l'espace.

2- Situation de l'habitat dans les nouveaux quartiers cosmopolites

Les quartiers cosmopolites sont des quartiers nés après les indépendances. Dans ces quartiers, on observe une amélioration et une hiérarchisation au niveau de la construction. Contrairement aux quartiers dits autochtones, ceux-ci sont beaucoup plus attrayant et construit en matériaux semi-modernes¹⁰³, Fidel Mebe fait comprendre que

Depuis 1987, le logement urbain à Yaoundé est principalement constitué de construction en matériaux précaire ce qui traduit assez fidèlement l'inégalité prononcée des conditions socio-économiques des habitants. Ces quartiers dès leurs ont connu une certaine urbanisation. Les populations s'efforcent à être en règle avec les autorités locales compétentes en matière d'implantation d'une maison. La quasi-totalité

¹⁰³ Anonyme, *Les villes en Afrique noire*, Paris, Edicef, 1963, p. 100.

des propriétaires ont des titres fonciers. L'habitat dans ces quartiers est pluri diversifié. C'est-à-dire, nous observons des maisons de tout genre¹⁰⁴.

Ceux traditionnels améliorés constituent les 3/4 de ces quartiers. Les maisons en planche, en brique de terre et en terre battue occupent l'arrière des quartiers. On y note également les maisons modernes. Ces derniers occupent les façades et les abords de ces quartiers. Ce dernier continue ses propos en affirmant :

Ce sont des quartiers mixtes, constituent des commerçants, des fonctions, des hommes d'affaires et des débrouillants. Les constructions modernes sont allongées et bien ordonnées en bordure de route et abritent surtout les personnes aux revenus relativement élevés. En majorité, la façade est constituée des maisons verticales. Nous observons des immeubles à plusieurs logements destinés soit à la location des personnes ou des bureaux administratifs. Les villas modernes et les concessions représentent une proportion très faible dans la structure des unités d'habitants¹⁰⁵.

Dans l'arrière de ces quartiers, l'habitat fait en matériaux traditionnels améliorés marque la transition entre le traditionnel et le type moderne en dur. Pour le cas exclusif des pisés, les murs sont faits, au départ, de terre battue et ensuite, recouverts d'une couche de ciment considérable¹⁰⁶. Le toit est toujours en tôle et l'aspect externe du bâtiment ne diffère en rien de la maison dure. Quant aux planches, lorsqu'elles sont correctement sciées, elles apportent une note particulièrement originale à l'habitation. Ce type est prédominant du total des unités d'habitation. Ce sont des maisons en majorité rectangulaires, à double pente ou en pente unique, fortement disséquées à l'intérieur, reflet du nombre élevé de personnes qu'elles abritent. À côté d'elle se détachent souvent une ou deux cases sommairement élaborées qui sont, soit la cuisine soit, la salle de bain et les latrines.

Ces quartiers sont les plus nombreux de Yaoundé avec les noms classiques comme : Dakar, Damas, Biyemassi, Acacia¹⁰⁷. L'accès à l'eau et à l'énergie électrique est de 60%. Le gouvernement dans sa politique d'amélioration des voies d'évacuation des eaux usées, a aménagé ces quartiers. En ce qui concerne l'évacuation des ordures ménagères, l'Etat a du mal à placer des bacs à ordures publics¹⁰⁸. Cette photo montre l'état de construction anarchique dans ces nouveaux quartiers.

¹⁰⁴ Fidel Mebe, 62 ans, Journaliste et notable à la chefferie traditionnelle 2e degré, Yaoundé, entretien du 9 juin 2021.

¹⁰⁵ *Idem*.

¹⁰⁶ Blanchard, *L'enclavement des ...*, p. 344.

¹⁰⁷ Fidel Mebe, 62 ans, Journaliste et notable à la chefferie traditionnelle 2e degré, Yaoundé, entretien du 9 juin 2021.

¹⁰⁸ P. Blanchard, *L'enclavement des zones ...*, p. 156.

Planche 1 : Constructions anarchiques dans la zone de Tongolo, arrondissement de Yaoundé
1^{er}



Source : Cliché Irène Bihiang Olemba, Yaoundé, 24 avril 2022.

3- Modèles et caractéristiques des quartiers huppés

Les quartiers huppés sont des quartiers résidentiels chics qui respectent plus ou moins les conditions et les lois d'un habitat de qualité et où habitent des gens communément appelés les "boss"¹⁰⁹. Ici, les logements sont faits avec des matériaux de qualité. On y observe en majorité des immeubles à plusieurs niveaux, des duplex et des villas modernes. Les immeubles et les appartements à plusieurs logements constituent les $\frac{3}{4}$ de ces quartiers ; ce qui réduit nettement les problèmes de logement dans ces quartiers. Grâce à leur confort, ce

¹⁰⁹Le terme Boss renvoi dans cette étude à une catégorie de personnes disposant des moyens à la fois financiers et logistiques. Ces dernières occupent des quartiers fortement sécurisé et l'abri de l'insalubrité. Certains de ces boss sont parfois doté d'une grande générosité.

sont des quartiers plus attrayants et accessibles aux personnes nanties¹¹⁰. Ils sont habités par la haute société (*la higher classe*) ; ceci grâce à leur position centrale.

L'habitat observé est en majorité verticale, constitué des villas, des immeubles et des appartements hyper modernes. Les matériaux utilisés sont modernes faits en parpaing puis crépis pour les murs¹¹¹. Les sols sont soit, cimenté ou carrelé ; les toits sont en majorité couvert soit, avec de la dalle en béton ou en tôles de haut gamme. Ils sont également des quartiers qui bénéficient des services de base. L'accès aux habitations, à l'eau potable, aux soins médicaux et à l'énergie électrique sont faciles¹¹². Parmi les quartiers huppés de la ville de Yaoundé on peut citer : Bastos, Santa-Barbara, Odza, Hippodrome, etc.

Ils sont connus pour leurs hauts standings en termes de confort et de logement et ne sont pas accessibles à tous¹¹³. Les voies de communication entre les différentes maisons et les quartiers voisins sont très bien construites et respectent les dimensions prévues par la loi. La photo de la page ci-après illustre le type d'habitation dans ces quartiers huppés.

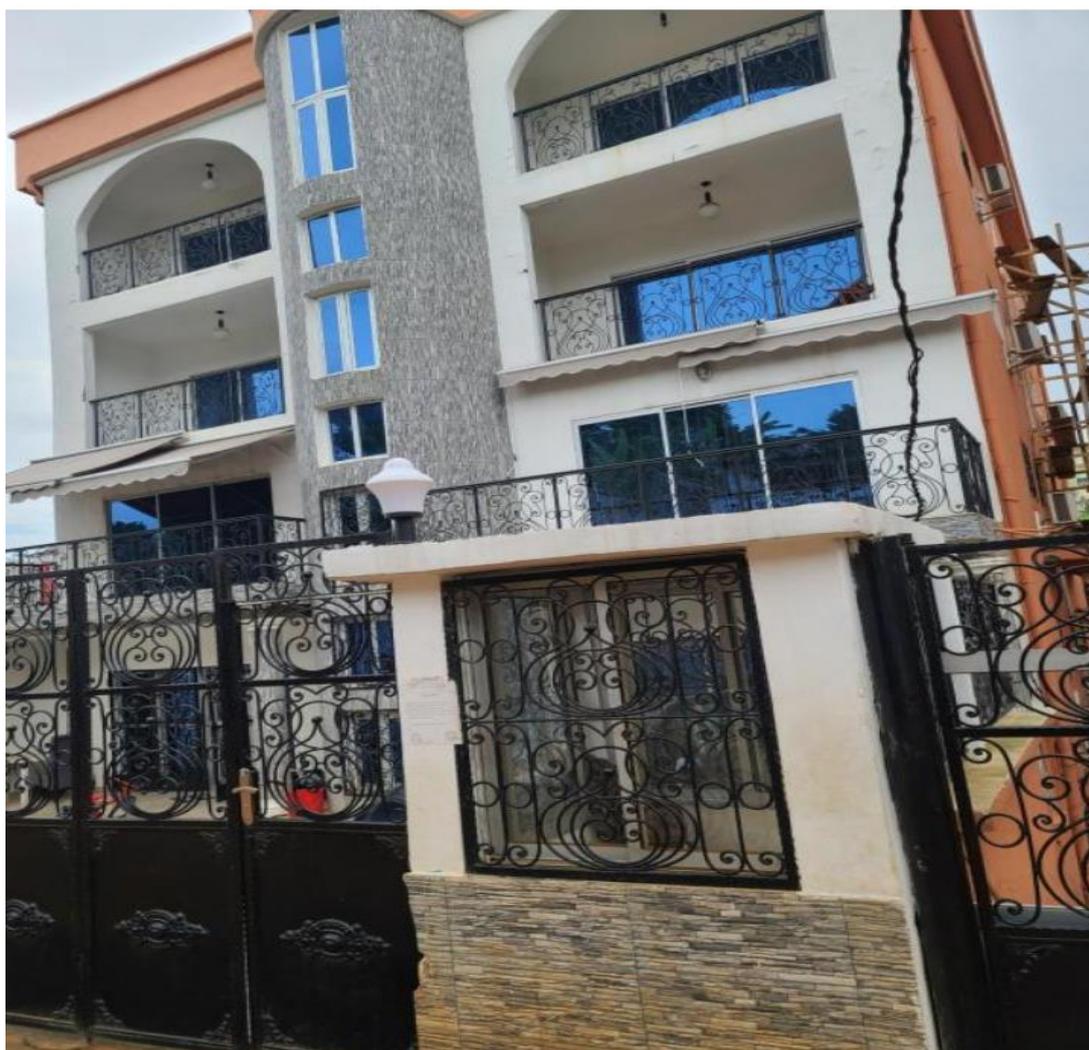
¹¹⁰ C. Nlend et al, *Art et architecture de constructions en Afrique, un moyen de développement ?* Paris, Dalloz, 1998, pp. 98-102.

¹¹¹E. M'bokolo, *Afrique Noire histoire et civilisations*, p. 64.

¹¹² A. Nokem, 'Les modèles de construction au Cameroun', in *Monde en développement*, Vol 5, 2007, p. 44.

¹¹³ Takam Daniel, 52 ans, Environnementaliste, Damas (Yaoundé), entretien du 08 août 2020.

Photo 5 : Logements huppés au quartier Bastos



Source : Cliché Irène Bihang Olemba, Yaoundé, 23 avril 2022.

Les voiries, les espaces verts sont à 95% hyper modernes¹¹⁴. Les habitations sont calquées sur le type européen. C'est également le lieu de rencontre pour les grands ou les puissants dans le cadre de leurs multiples activités. Il est à noter que ces quartiers chics de la cité capitale du Cameroun doivent leur existence à l'évolution de la ville.

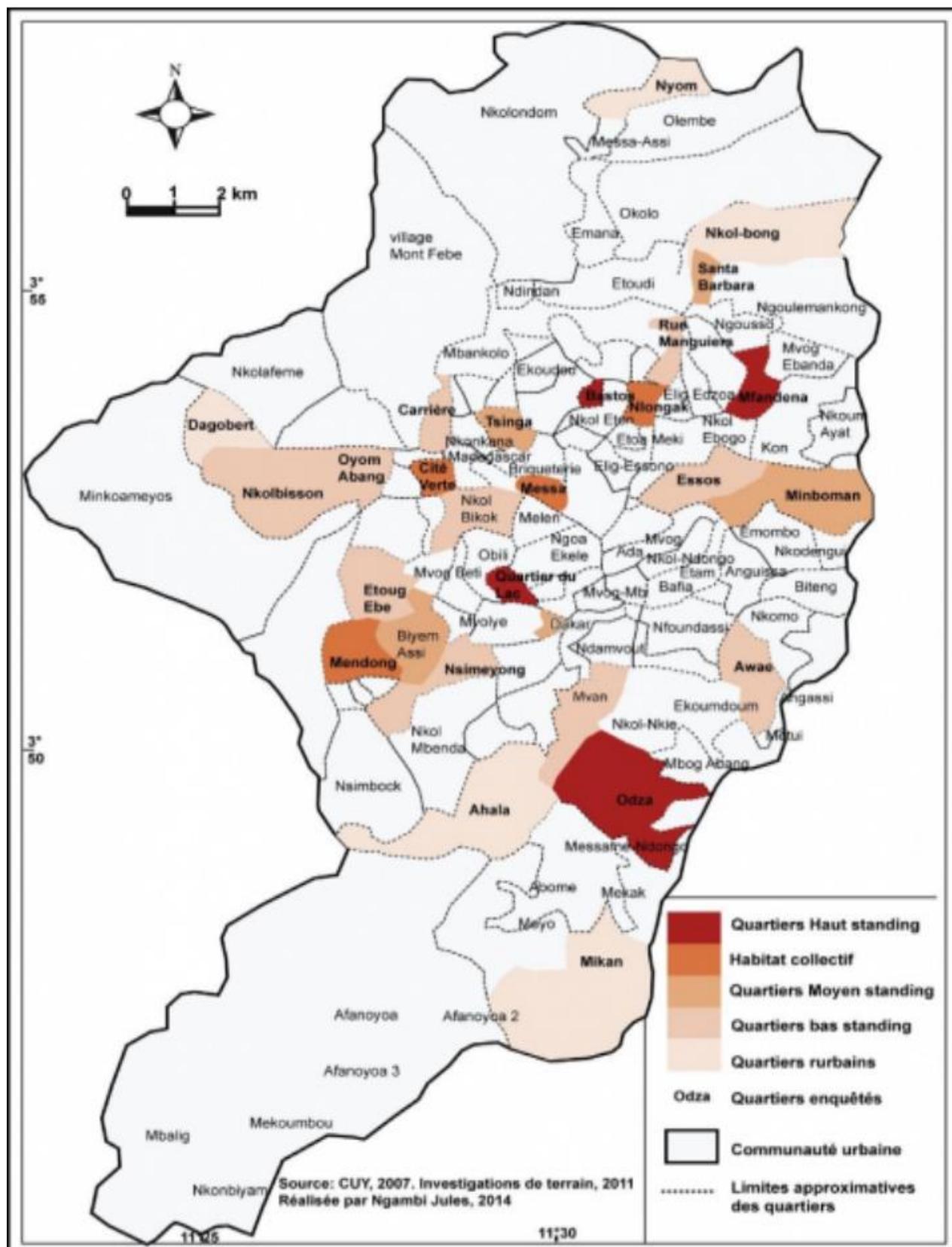
Les quartiers comme Odza sont des quartiers qui tirent leurs origines de l'insuffisance ou du manque de terrain à Bastos, Hippodrome, Golf et les autres. Ils sont principalement composés de grands immeubles aux appartements souvent cossus et de villas modernes¹¹⁵.

¹¹⁴Nokem, "Les modèles de constructions ...", p. 44.

¹¹⁵ *Ibid.*, p. 47.

Ces quartiers constituent le cœur de la richesse économique du pays. C'est là-bas que vivent ceux qui gagnent le plus et qui prennent les décisions économiques et politiques du pays. En matière de logement, les prix astronomiques du mètre carré et des loyers empêchent ceux qui ont peu de moyens de s'y installer. Ci-dessous une carte de la situation de l'habitat à Yaoundé.

Carte 2 : situation de l'habitat dans la ville de Yaoundé



Source : <http://www.inc.org>, consulté le 03 juillet 2023.

Au terme de l'analyse des axes de ce chapitre portant sur les politiques de l'habitat et du logement au Cameroun, il ressort que les questions de l'habitat et du logement au Cameroun sont encadrés juridiquement par des décrets, des lois, des circulaires et des directives. Ces différents arsenaux juridiques régissent la construction, la gestion et l'utilisation de l'habitat. Ils définissent également les critères d'accès aux logements en zone urbaine, que ce soit à titre privé ou locatif. Au cours de l'analyse des éléments de ce chapitre, on a constaté que, la gestion du logement au Cameroun tient compte aussi des politiques privées en termes de financement et de mise à la disposition des usagers.

A Yaoundé, en particulier, et d'une manière générale, au Cameroun, la typologie de l'habitat est encore caractérisée par une cohabitation entre habitat modernes dans les nouveaux quartiers et habitat semi-traditionnel dans les quartiers des autochtones ou anciens. Ces différents types d'habitat influencent significativement sur le choix des usagers et sur l'accès aux logements. C'est cette problématique qui est traitée au chapitre 2 de ce travail.

CHAPITRE II

INFLUENCE DE LA QUALITE D'HABITAT SUR L'ACCES AU LOGEMENT DANS LA VILLE DE YAOUNDE

La capitale politique du Cameroun est une ville d'essence coloniale fondée par les Allemands à la fin du XIX^{ème} siècle¹¹⁶. De cette époque à nos jours, la cité aux 07 collines a connu une évolution et une transformation significative. De petite bourgade, Yaoundé est devenue le centre urbain le plus peuplé du Cameroun avec plus de 03 millions d'habitants. Cette croissance démographique exponentielle en un siècle est l'une des causes du problème de logement dans la cité capitale. Depuis le début de la décennie 1990, la situation de l'habitat ne s'étant pas améliorée, Yaoundé fait face à un sérieux problème de logement et d'accès aux fonciers pour ses habitants. Ce chapitre tente d'expliquer en quoi la qualité de l'habitat que l'on retrouve dans la ville de Yaoundé est l'une des sources des problèmes de logement auxquels font face les populations. Il analyse le rapport entre le nombre et la qualité d'habitat et l'accès aux logements. Il évalue en quoi l'urbanisation anarchique de la ville est un frein à l'accès au développement. Ce chapitre se clôture par l'impact de l'absence des logements sociaux sur l'accès aux logements.

I. L'OFFRE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE D'HABITAT ET LE PROBLEME DE LOGEMENT A YAOUNDE

Dans la ville capitale de l'Etat du Cameroun, si les habitats sont aussi nombreux il n'en demeure pas moins qu'en termes de quantité et de qualité, vu le ratio de la population il existe un sérieux problème d'accès au logement. L'insuffisance de ces différentes infrastructures modernes et en norme justifient souvent la crise de l'accès au logement.

1- Un déficit numérique criant des habitations

Au Cameroun et singulièrement dans la ville de Yaoundé en, le déficit de logement est causé par plusieurs facteurs dus à l'accroissement de la population dans cette zone¹¹⁷. Les premières estimations de la population de Yaoundé sont possibles depuis 1926. Elles sont issues des dénombrements effectués par l'administration de tutelle. A cette date, la population était estimée à 5865 habitants, avec un effectif de 365 étrangers.

C'est en 1957 qu'a eu lieu le premier recensement statistique au Cameroun qui n'a concerné qu'essentiellement la ville de Yaoundé, révélant un effectif de la population évaluée à 58099 habitants soit, une multiplication par 9 de l'effectif par rapport à l'année 1926.

¹¹⁶ A. P. Temgoua, *Le Cameroun à l'époque des Allemand, 1884-1916*, Paris, L'Harmattan 1996, p. 89.

¹¹⁷ Nokem, "Les modèles de construction...", p. 56.

La croissance observée après la deuxième guerre mondiale est probablement due à la suppression du travail forcé, de l'indigénat et aux grands travaux du FIDES. Elle a été assez rapide que la ville a enregistré un accroissement annuel d'environ 9,9% entre 1945 et 1957¹¹⁸. Au recensement nationale de la population de 1976, la ville comptait 313709 habitants. Cet effectif a augmenté rapidement pour se situer à 650535 en 1987 et à 1817524 en 2005. En moins d'un siècle, la population de la ville est passée de quelque millier à plus d'un million.

La marque de l'accession du pays à l'indépendance est également perceptible avec un afflux de migrants à la recherche de nouvelles opportunités offertes par les grands travaux entrepris. Un autre mouvement important à considérer dans l'évolution de la migration de la ville de Yaoundé est la crise économique. L'entrée dans la crise dans la deuxième moitié de la décennie 1980 a boosté l'immigration dans les grandes villes camerounaises. Cependant, après les indépendances, la croissance économique observée dans les deux premières décennies a favorisé une nette amélioration des conditions de vie des Camerounais en accentuant par ailleurs la migration. Néanmoins, ce processus a été stoppé à partir des années 1985 par la chute des produits de rente¹¹⁹.

Tableau 1 : tableau présentant le ratio habitat populations à Yaoundé entre 2000 et 2020

Années	Population de Yaoundé	Logements sociaux d'Etat	Logements privés	Autres
2000	2 432 057	3628	1298	Pas de statistique
2005	2 956 451	3845	2497	Pas de statistique
2010	3 196 234	3845	/	Pas de statistique
2015	3 548 362	4214	3546	Pas de statistique
2020	Environ 4 000 000	5475	5843	Pas de statistique

Sources : rapport du MINDUH 2021 sur la situation des logements

Ce tableau montre que la population de Yaoundé est sans cesse croissante alors que les logements quant à eux restent stagnants que ce soit au niveau public qu'au niveau privé.

¹¹⁸ A., Franqueville, "Croissance démographique et immigration à Yaoundé", in *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n°128-32è année, Bordeaux, 1979, p. 323.

¹¹⁹ *Ibid.*

De nos jours, le Cameroun fait encore face à ce phénomène qui, au lieu de diminuer s'accroît de jour en jour. L'offre en logement est quasiment insuffisante dans la ville de Yaoundé vue le nombre de population qui y réside. Selon le dernier recensement, la ville enregistrait déjà une population de plus d'un million d'habitants, taux qui a triplé, voire même quadruplé à ce jours¹²⁰. Avec cette augmentation causée par les migrations, l'exode rural, l'accroissement des familles existantes, la ville se voit incapable de répondre favorablement au problème de logement. La production en logement est insuffisante pour répondre à toutes les exigences des populations. Or, le droit à un logement est un droit universel adopté par presque tous les pays. Mais le Cameroun a encore des sérieux manquements dans ce domaine et sa population se voit obligée de vivre dans la promiscuité totale. De ce fait la production en logement devrait respecter le rythme de l'accroissement de la population pour absorber le surcroît et résoudre les problèmes dus au logement.

Au fil des années, la demande en logement est restée forte et il est plus qu'urgent que le gouvernement et les entreprises privées fassent dans des efforts énormes pour satisfaire les populations, car la demande dépasse largement l'offre, elle est donc clair que la pénurie en logement n'est pas en voie de s'estomper, il s'accroît de plus en plus au contraire¹²¹. Par conséquent, les populations dans le souci d'avoir un abri, sont obligées de prendre des logements appartenant à une seule famille pour en faire des logements collectifs, vivant ainsi dans la promiscuité totale.

2- Insuffisance en qualité d'habitat

Au Cameroun et singulièrement dans la ville de Yaoundé, l'offre en logement est largement insuffisante et ceux existants sont dans un état déplorable, précaire et délabré. En effet, la majorité des logements de la ville capitale sont faits avec des matériaux de récupérations ou des matériaux provisoires traditionnels ; ce qui, contrairement aux matériaux modernes, ne donne pas un certain confort et un cadre de vie conviviale aux résidents.

Les données des recensements de 1976 et de 1987 renseignaient déjà sur la nature et la qualité des matériaux utilisés pour la construction au Cameroun. Ces données permettent de distinguer, en cette période, des constructions en dur, des constructions en matériaux précaires ou en matériaux de récupération¹²². Dans les constructions en dur, les murs en béton et en

¹²⁰ *Ibid.*

¹²¹ Franqueville, "Croissance démographique"... , p. 334.

¹²² G. El Khadi, *Qualité de vie et habitat précaire dans quelques pays du monde*, Montréal, Blinck Studie, 1997, p. 47.

parpaings ont été distingués des murs en pierres de taille. Dans les constructions en matériaux précaires, on a répertorié les constructions en terre et en briques de terre, les constructions en crabots. Les constructions en dur représente les 1/4 des logements à Yaoundé ; ce qui montre la non suffisance en qualité de logement dans cette zone¹²³. Alors que le type de logement est indicateur de milieu de vie, la qualité des logements est, quant à elle, révélatrice de la situation effectivement vécue par les ménages.

Réellement un logement est considéré comme de qualité lorsqu'il offre aux occupants le confort nécessaire. Il doit être conforme aux règles d'hygiène fixées par le règlement sanitaire, doit offrir les garanties de solidité nécessaires et ne doit pas être situé dans un local impropre à l'habitation. A Yaoundé, par contre, la plus grande partie des habitations est construite avec des matériaux précaires. Ainsi, leur délabrement est rapide, car les matériaux utilisés sont d'origines végétales. Les murs, et les toits, sont en majorité en mauvais état. Le site de ces constructions est dans des zones marécageuses, des zones d'écoulements et à risque ; ce qui réduit largement l'attractivité et le confort dans certains quartiers.

Les normes dans la dimension, de mesure et de hauteur, ne sont pas respectées. Elles sont plutôt de plus en plus rétrécies. En plus, elles ne contiennent en majorité aucuns équipement de confort essentiel comme un lavabo, un coin cuisine, un moyen de chauffage. Ces habitations ne répondent pas aux critères de performance énergétique et son infesté des espèces nuisibles et parasites. Certaines habitations dans la ville de Yaoundé est située dans des locaux impropres à l'habitation¹²⁴. Elles occupent en grande partie des bas-fonds, des marécages, des zones en bordures des cours d'eaux et des zones à risque. Les locaux sont sans couverture sur l'extérieure, sans lumière naturelle suffisante. La plupart des ménages vivent dans un logement présentent au moins un défaut de qualité lié aux installations dégradée. D'autre déclarent rencontrer au moins un défaut relatif au bâti : inondation, ou infiltration dues à un mauvais problème d'isolation (murs, toits, sols, fenêtres ou porte)¹²⁵.

La qualité du logement et son confort sont en partie liés à sa période de construction. Plusieurs logements à Yaoundé s'intéressent seulement à l'aspect intérieur des habitations tout en négligeant l'aspect extérieur qui est également très important dans le cadre de qualité

¹²³ Tabué Youmbi et al, "Vulnérabilité des eaux souterraines et périmètres de protection dans le bassin versant de la Mingoa (Yaoundé, Cameroun)", in *Revue de l'Université de Moncton*, Vol.2, 2009, pp. 34-36.

¹²⁴ M. L. Djatcheu, "Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine", in *Foncier en débat ; Pau*, 2018, p. 12.

¹²⁵ *Ibid.* p. 14.

et du confort de celles-ci¹²⁶. 1% des populations possèdent un jardin ou un espace vert autour de leurs domiciles. Pourtant, le logement constitue un élément fondamental dans la qualité de vie des populations. L'article 02 du code de logement stipule que les autorités publiques mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles. Cependant, l'accès à un logement de qualité au Cameroun en général reste un important vecteur de différenciation sociale

3- Un développement urbain majoritairement horizontal

Dans la ville de Yaoundé, 3/4 des habitations sont de type horizontal. Un développement des cases horizontales a plus d'inconvénients que d'avantages dans un pays où la demande est 3, 4,5, voire 6 fois plus supérieur à l'offre. Ce type de maison nécessite néanmoins qu'on ait une surface constructible au sol suffisante¹²⁷. Vue la demande quantitative à laquelle le Cameroun fait face en logement, le type de construction à adopter est celui vertical, car celui horizontal n'offre pas assez d'espace habitable. Parmi les avantages de celui-ci le plus important est qu'il coûte peu cher. Encourager un développement horizontal dans un pays comme le Cameroun où il est primordial d'avoir plusieurs habitations et que l'espace est largement réduit, c'est encourager le manque et la promiscuité en termes de logement. Il est donc clair que le type d'habitation est important pour réduire ou pour résoudre les problèmes de logement au Cameroun¹²⁸.

Adopter le type de maison vertical peut être bénéfique pour le pays. L'avantage majeur de construire une maison verticale plutôt qu'horizontale, est qu'elle permet d'augmenter la surface habitable de maintenir la luminosité et la ventilation dans la maison. Les extensions verticales, contrairement à celles horizontales qui sont en principe faciles à réaliser apportent incontestablement une plus-value au logement. Surélever la maison offre une multitude de possibilités d'agrandissement de l'espace habitable, alors qu'un développement horizontal vous fait perdre du terrain.

II- UN DEVELOPPEMENT URBAIN ANARCHIQUE ET INAPPROPRIÉ

La ville de Yaoundé, depuis sa création, malgré les initiatives multiples de la période coloniale et même celle d'après indépendance en ce qui concerne les plans d'urbanisation, n'a

¹²⁶ M. L. Djatcheu, "Fabriquer la ville avec les moyens de bord : L'habitat précaire à Yaoundé (Cameroun)", in *Dossier : De villes en métropoles*, Mode zen, 2018, pp. 6-8.

¹²⁷ P. F. Olemba Olemba, "Aménagement urbain, facteurs socio-économiques et habitat insalubre à Yaoundé", Mémoire de Master Professionnel en Démographie, IFORD, 2011, p. 56.

¹²⁸ *Ibid.*, pp. 60-61.

pas évolué en respectant les normes et les exigences des villes modernes. Si certains quartiers se sont caractérisés par leur plan moderne, la majorité de ceux-ci s'est développée dans une anarchie totale. Cet état de lieu marqué par la difficile accès aux sites d'habitation et aux infrastructures sociaux de base peut également s'expliquer par le relief accidenté de la cité capitale et la prédominance des bidonvilles qui, associée à cela, rendent difficile l'accès aux logements.

1- Les problèmes de voies d'accès

Le développement urbain ne respecte pas les normes prévues par la loi d'urbanisation au Cameroun. Le problème de voie d'accès est un obstacle au développement du pays. Les voies d'accès entre les différents quartiers et même l'intérieur des quartiers sont difficiles à Yaoundé. Leur insuffisance est la cause majeure de la répulsion ou de la non attractivité des populations dans certains quartiers de la ville¹²⁹. Les quartiers peu ou pas attrayants, considérés comme répulsifs sont entre autres Ahala, Etougébé, Mokolo, Madagasca, etc. Ce sont des quartiers qui ne respectent aucune norme en ce qui concerne l'occupation des sols. En plus le peu de voies existences n'est pas pour la majorité bitumée, encore moins aménagée. Lors des enquêtes dans la ville, il a été observé que le bitumage des routes ne concerne que les voies principales. Celles secondaires ou entre les quartiers ne le sont pas. L'aménagement de ces axes est déplorable, car il est difficile d'y accéder en voiture ou en moto. La mauvaise canalisation des eaux pluviales et celles provenant des ménages environnantes se déversent sur les routes, causant des creux, des rigoles et des petits marécages en milieu de route¹³⁰. Cela rend la circulation non fluide et réduit la beauté physique de la capitale politique du Cameroun.

Dans la ville de Yaoundé, 1/4 des voies d'accès sont aménagés. Il ressort des observations, que celles aménagées ne respectent pas la norme en ce qui concerne l'urbanisation dans les villes modernes. Or, le code de l'urbanisation du Cameroun, dans son article 48 ; indique que toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées, notamment si les caractéristiques de voies d'accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces axes¹³¹. La majorité des

¹²⁹ E. Voundi et als, ‘‘ Restructuration urbaine et recomposition paysagère dans la ville de Yaoundé’’, in *Revue électronique en science de l'environnement*, Vol 18 No3, 2018, p. 11.

¹³⁰ *Ibid.* pp. 9-12.

¹³¹ *Ibid.* p. 15.

voies d'accès ne sont pas éclairées, malgré le fait que cet aspect est important pour le confort visuel et pour la création d'une ambiance sécuritaire. En plus, la ville de Yaoundé, dans son plan d'urbanisation, n'a pas prévu l'accès à toute les zones. Certaines zones restent inaccessibles par des voitures, des piétons ou des engins. Daniel Takam décrit un quartier en zone universitaire en ces propos :

Le quartier Bonas par exemple, est un quartier qui ne possède pas de voie d'accès pour les véhicules de toutes sortes à l'intérieur des quartiers. Il n'a subi aucun plan d'urbanisation. C'est pourquoi les populations hésitent d'aller dans ce quartier, car même le piéton, pour arriver dans son domicile à l'intérieur du quartier se heurte à plusieurs difficultés. Tout ceci à cause du manque ou de l'absence des voies d'accès dans ce quartier. En effet, ce quartier avant sa création, n'a pas connu de lotissement. Il a été créé selon les stratégies populaires dans l'anarchie et le désordre total. Les autorités compétentes n'ont pas prévu des voies de pénétrations à l'intérieur de ce quartier et celles existantes sont sur papier. C'est pourquoi l'attractivité dans ce quartier est réduit pour les populations aisées. Elles sont toujours confrontées à des embouteillages de toutes sortes¹³².

Les vendeurs et les occupants dans ces zones n'ont pas prévu où laisser les servitudes telles que prévues par la loi sur l'aménagement urbain. Les vues de face regardent l'arrière et vice versa. Aucune planification n'a été faite dans ces zones. C'est par conséquent, la cause primordiale de la non attractivité des populations dans ces zones¹³³. Elles préfèrent aller rester dans des zones plus confortables et de sécurisé autant pour les biens que pour les personnes.

2- Un relief très accidenté de la capitale

Encore appelé ville aux 07 collines, le relief de Yaoundé est constitué en grande partie de collines et de marécages. C'est ce qui explique le mauvais état de relief dans la cité capitale. Installé en plein cœur du Sud-Cameroun, les reliefs les plus marquants se situent à l'Ouest. Ils dominent la ville de quelques centaines de mètres, leur altitude moyenne dépasse 1000 m.

Ce type de relief ne permet pas aux populations de construire de manière verticale en ce sens que construire une habitation en hauteur sur une colline ou un marécage nécessite beaucoup de moyens financiers. Les populations ne disposant pas de budget considérable pour la construction, se lancent pour la majorité dans des constructions horizontales qui coutent en moyenne bien peu chers. Il est à noter que le prix du mètre-carré dans ces zones et des loyers ne sont pas élevés. Dans ces zones montagnards et marécageuses, les 1/4 des habitations sont construites de manières verticales. Les propriétaires sont des personnalités, des investisseurs, qui disposent assez de moyens financiers pour s'offrir ce luxe. Les 3/4 restants sont des

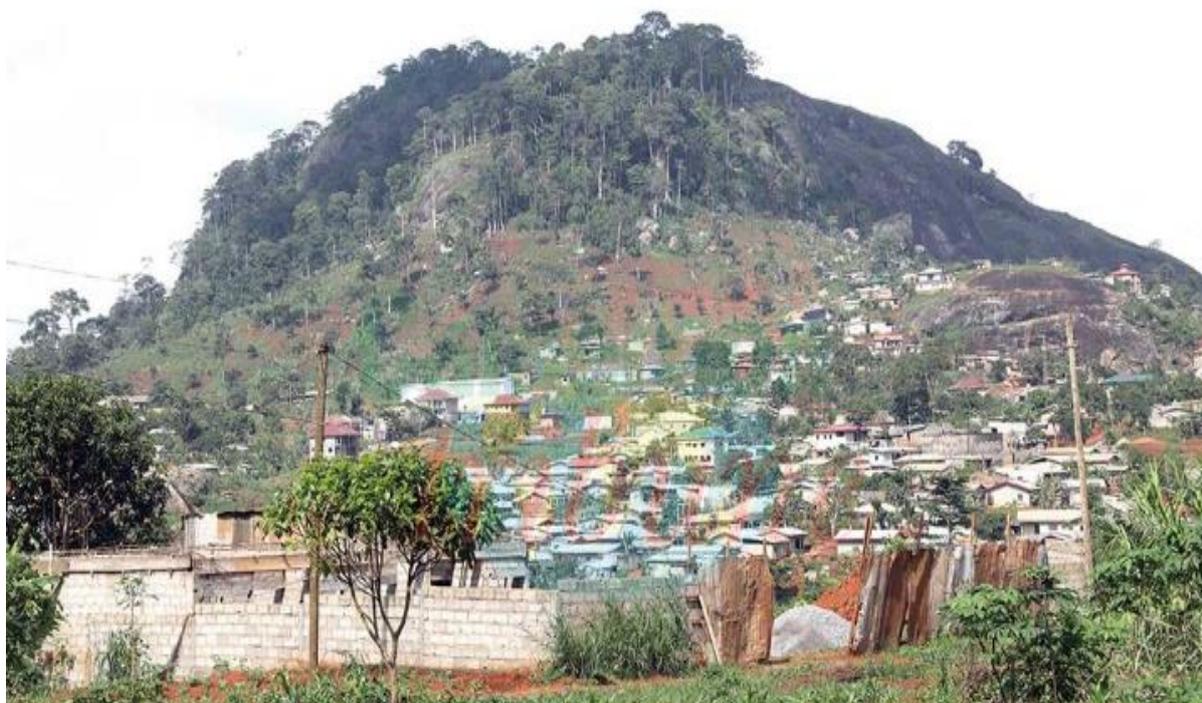
¹³² Takam Daniel, 52 ans, Environnementaliste, Damas (Yaoundé), entretien du 08 août 2020.

¹³³ Voundi et als, " Restructuration urbaine"... , p. 16.

populations aux revenus réduits qui se battent d'un moyen à l'autre pour se caser ou se loger. Leur slogan le plus important, c'est avoir un toit où dormir à Yaoundé, le reste, on peut gérer¹³⁴.

Les marécages et les collines sont des zones qui présentent de nombreux risques comme des inondations, des glissements de terrains, des éboulements, etc. Par exemple, le 04 novembre 2019, une femme avait été tué lors d'un glissement de terrain au quartier Ngouso à Yaoundé au lieu-dit hôtel Michaud. La maison touchée, ainsi que les maisons qui étaient autour sont construites dans un grand ravin. Le réseau hydraulique, constitué du Mfoundi, principal cours d'eau, et ses affluents causent des problèmes d'inondations dans le quartier. Dragage par exemple, les populations sont constamment confrontées, en saison de grandes pluies aux inondations¹³⁵. Le manque d'infrastructures d'assainissement se traduit par une forte dégradation des conditions de vie, principalement dans les zones urbaines à forte densité et par une prévalence des maladies hydriques et du paludisme. Ces inondations détruisent régulièrement les logements, polluent les nappes phréatiques et sont la cause de nombreux décès. Ci-dessous un exemple de construction sur les flancs de montagne.

Photo 6 : les constructions sur le versant de colline au quartier Etoug- ébé



Source : Cliché Irène Bihang Olemba, Yaoundé, 26 novembre 2022.

¹³⁴ Takam Daniel, 52 ans, Environnementaliste

¹³⁵ D. Ngoufo, 'Les inondations au Cameroun ; un phénomène lié à l'insalubrité récurrente ?' In *Open Edition*, Vol 4, no21, 2013. <http://www.camerbinfo-cpt.com> consulté le 23 septembre 2022.

Au regard des nombreux risques enregistrés dans ces zones, les populations aux revenus moyens ou aisées ne vont pas rester dans ces quartiers. 1/4 vont résider dans ces zones à cause du manque de moyens financiers. Elles n'ont pas trop le choix que malgré les multiples risques, préfèrent y rester. Le restant de la population préfère des zones plus confortables. Du coup, elles ne vont pas dans ces zones, car elles sont considérées comme répulsifs, pas habitables.

Les zones confortables étant en manque parce que solliciter par plusieurs personnes sont chères et plongent ainsi le pays dans un énorme problème de manque en ce qui concerne le logement. L'accès aux services sociaux de base est difficile dans ces zones à cause de leur relief. Il est difficile de construire des voies d'accès à l'intérieur de ces quartiers. Les routes sont toujours inondées d'eau, des rigoles de part et d'autre et parfois même la devanture des maisons constituent des voies et des passages dans certains quartiers¹³⁶. Tirer l'eau reste encore un défi majeur dans ces zones, car il est difficile d'avoir accès à une eau potable. Les populations parcourent des kilomètres pour aller puiser de l'eau dans d'autres quartiers ou dans d'autres zones. Elles se débrouillent comme elles peuvent pour avoir l'énergie électrique. Le gouvernement vu les risques et la situation sociale dans ces quartiers, n'a prévu aucun service social dans ses quartiers puisqu'ils sont considérés comme non habitables par la loi.

3- Prédominance des quartiers bidonvilles

Le nom bidonville a été utilisé pour la première fois à Casablanca à partir de la fin des années 1930 pour nommer les quartiers de baraques construits par des ruraux dans la périphérie de la ville à l'aide de matériaux de récupération, notamment de vieux bidons découpés. Le programme des Nations Unies pour les Etablissement Humains le définit comme une partie défavorisée d'une ville, caractérisée par des logements très insalubres et construits par les habitants avec des matériaux de récupération, une grande pauvreté et sans aucun droit ou sécurité foncière¹³⁷. D'après cette institution, le pourcentage de citadins qui vivent dans des quartiers est très élevé par rapport à ceux vivant dans les quartiers huppés.

De plus en plus dans la ville de Yaoundé, on note une prédominance des quartiers qui se développent dans un désordre et une anarchie totale. Toutes les constructions dans ces

¹³⁶ Ngoufo, "Les inondations au Cameroun"..., p. 26.

¹³⁷ P. D. Belinga Ondoua, "Politique de la suspension et développement urbain au Cameroun. Le Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB) dans la ville de Yaoundé", in *Politique Africaine*, n°150, 2018, p. 57.

quartiers précaires sont illégales, sans aucune planification par des architectes qualifiés. Ce sont des quartiers où le degré de pauvreté, de délinquance, de pollution, d'insécurité est élevé.

Les bidonvilles se créent spontanément, sans autorisation sur les terrains non constructibles. Ce sont des maisons individuelles à usages locatifs ou non bâties par les populations elles-mêmes. Elles sont construites en matériaux de récupération comme des planches de bois, des plastiques, des cartons, des briques de terres et en terre battue¹³⁸.

Il n'y a pas de plan d'urbanisme qui organise l'occupation du terrain, le tracé des rues. En général, ces quartiers ne disposent pas d'installations d'hygiène, de réseau d'alimentation en eaux potables, en électricité, d'évacuation des eaux usées. Ils disposent cependant des raccordements sauvages et gratuits sur des réseaux officiels pour l'eau et l'énergie électrique. La population des bidonvilles vit grâce à des petits métiers qu'elle pratique dans la ville.

Les revenus sont faibles. Quelquefois, ils sont d'origine douteuses (trafics divers, prostitution, vols et chapardages...). La photo ci-dessous a été prise à Etam-Bafia par le quotidien *Le Jour* lors de la destruction d'une partie de ce bidonville.

¹³⁸Dsonwa Manfo et al, ‘‘ Gestion des constructions des bâtiments pour habitation au Cameroun : Historique, état des lieux et perspectives d’une réappropriation des techniques de construction durables (ancestrale)’’, in *ISSR Journals* Vol. 2028-9324, n°32, 2021, pp. 93-96.

Photo 7 : Les constructions du quartier Etam-Bafia détruites par la CUY en 2018



Source : <http://www.lejour.com>, consulté le 08 février 2022.

Il est donc peut-être agréable pour les populations modestes ou moyennes de solliciter ce genre de quartier. Deux analyses ressortent de ces types de quartier. La première est la suivante ; les enfants sont plus vulnérables et exposés aux dangers de toute sorte. Il est très rare de voir des enfants se développer et prospérer dans ce genre de quartier sans qu'ils ne soient impactés négativement¹³⁹. Pour la majorité, ils se livrent, à l'âge adulte, à des pratiques barbares, car ils ont grandi autour de ces fléaux. La seconde analyse quant à elle fait montre des lieux où les habitants ont une grande ambition et finissent par prospérer. Ceci au regard des difficultés qu'ils ont l'habitude de surmonter. Certaines grandes stars du pays ont notamment vécu dans ce genre d'endroit. C'est le cas de la footballeuse Gaëlle Enganamouit, Nouho Tollo et bien d'autres.

Les jeunes garçons se lancent dans la consommation de la drogue, le jabot et les jeunes filles en majorité dans la prostitution et les grossesses indésirées. C'est la raison pour laquelle, les parents soucieux de l'éducation et de l'avenir de leurs enfants ne vont pas dans ces

¹³⁹Dsonwa Manfo et al, 'Gestion des constructions des bâtiments'..., pp. 18-21.

quartiers où résident le danger et les risques de toutes sortes autant pour les enfants que les personnes adultes.

Les bidonvilles à Yaoundé sont des quartiers instables et de toute contradiction. Les populations dans ces zones ne respectent aucune norme, elles se limitent aux précarités architecturales et juridiques de l'habitat. Les constructions sont anarchiques et ne respectent pas les règles prévues par la loi. La loi n'autorise à aucun individu de construire dans les zones marécageuses puis que ce sont des espaces qui appartiennent à l'Etat. Mais la plupart des bidonvilles à Yaoundé sont construits dans des zones marécageuses et des zones à risques plongeant les populations dans une insécurité totale¹⁴⁰. L'absence des plans d'aménagement a conduit à un développement spontané et anarchique des quartiers dans lesquels la qualité et les conditions de vie sont mauvaises.

Généralement dans ces quartiers précaires, les populations sont expropriées des terres ou de leurs logements de manière arbitraire, sans préavis, sans mesures d'accompagnement, sans savoir pourquoi elles sont expulsées, sans avoir mis en valeur le site d'où elles sont expulsées, sans voies de recours possibles et sans avoir été consultés. A Yaoundé dans les quartiers Ntaba, Eteka, Briqueteri, les populations ont été amenées à quitter leurs lieux de résidence. Des centaines des maisons y ont été démolies, sans alternative de logement en 2015.

III- UNE MAUVAISE GESTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Au Cameroun, surtout dans la ville de Yaoundé, l'Etat a construit des logements sociaux en vue de résoudre le problème de logement. Certaines villes du pays sont moins pourvues que la cité capitale. Toutefois, les capacités de développement à Yaoundé ne parviennent pas à combler le déficit auquel est confronté la ville. Cela est dû à une politique de logement et d'habitat mal définie, mal structurée et à une insuffisance quantitative des cadres d'accueil des nécessiteux.

1- Une politique de logement et d'habitat désastreuse de l'Etat

La politique de logement et de l'habitat au Cameroun, en générale, et dans la ville de Yaoundé en particulier, est présente des failles. Elle n'a aucun plan ou programme de planification. Héritée de la colonisation, ce sont les autorités anglaises et françaises qui ont mené, dès le début du XXe siècle les premières politiques publiques d'habitat, érigeant alors

¹⁴⁰ S. Tatang et al, *Pauvreté, habitat et cadre de vie au Cameroun*, Paris, L'Harmattan, 1998, p. 102.

le logement en un problème public puisqu'il devenait un objet d'intervention pour les autorités politiques légitimes.

Après l'indépendance en 1960, l'Etat a transformé radicalement l'orientation des politiques publiques, même si les troubles occasionnés par la guerre du Cameroun entraînaient l'arrêt temporaire de la construction des logements publics¹⁴¹.

La forte croissance économique qu'a connu le pays dans les années 1970 a permis au gouvernement de lancer des politiques urbaines ambitieuses qui bouleversent le paysage de la capitale camerounaise en deux plans.

D'une part, en participant à la réhabilitation du centre-ville de Yaoundé et d'autre part, en engageant une restructuration du tissu urbain qui passe par des politiques de construction de logement et de production de lotissements équipés. Ces politiques d'habitat ont été mises en œuvre par un appareil administratif complexe établi par décrets en 1977.

Dans le quartier Olembé, par exemple, les chantiers ont connu une rupture dans le projet de construction des locaux sociaux. Les locaux ont été abandonnés sans être construits pendant plus de 05 ans. C'est seulement en 2020 que les entrepreneurs sont venus recommencer la construction et la finalisation des travaux¹⁴². A travers les images suivantes, on peut avoir une idée des logements construits à Olembé.

¹⁴¹Dsonwa Manfo et als, "Gestion des constructions des bâtiments...", p. 100.

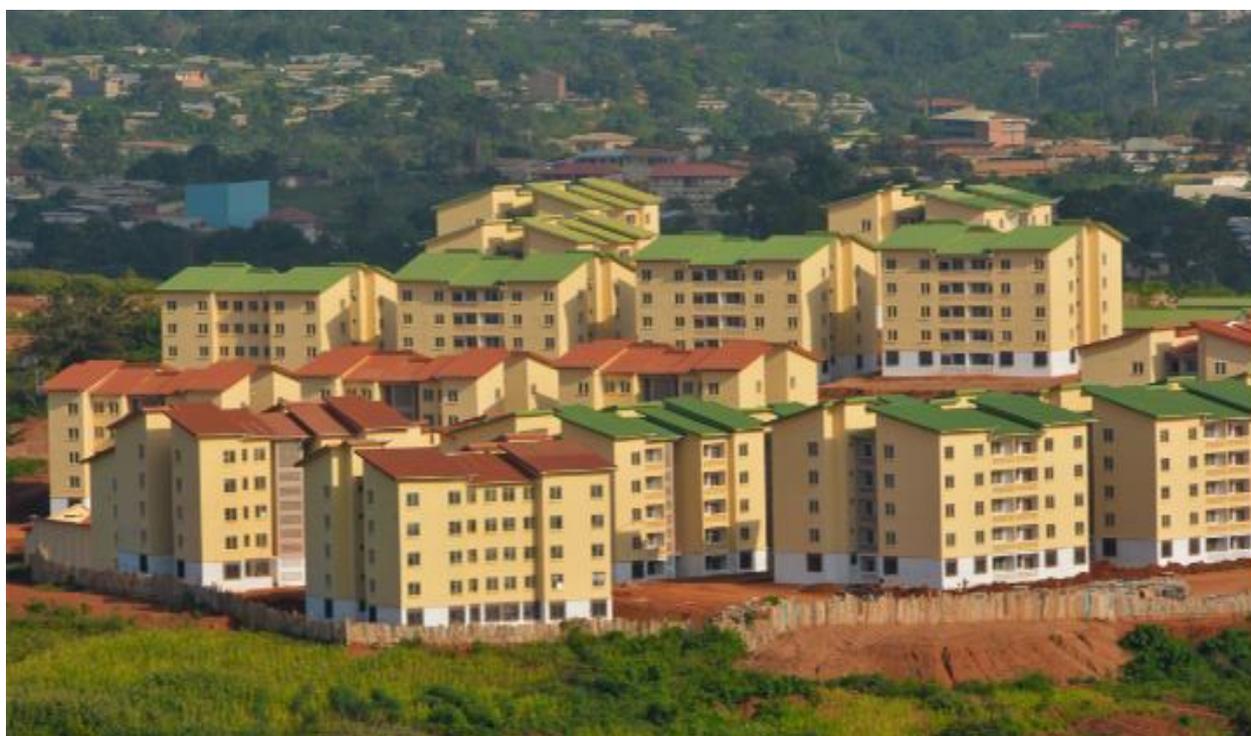
¹⁴² "La politique nationale d'habitat en cours de validation", <https://www.crtv.com/2018/04> consulté le 04 mai 2022.

Photo 8 : Les logements sociaux de Yaoundé -Olembé



Source : Cliché Irène Bihiang Olemba, Yaoundé, 23 avril 2022.

Photo 9: Vue aérienne des logements sociaux de Yaoundé -Olembé



Source : [http // www.mindevel.cm](http://www.mindevel.cm), consulté le 08 février 2022.

Aujourd'hui encore, on observe des failles dans la politique d'habitat mener par le gouvernement. Tout d'abord, on ignore quel est organisme chargé de cette politique en raison de plusieurs institutions en charge de l'habitat au Cameroun.

Les populations après plusieurs années d'attente, peuvent déjà, pour la majorité, accéder ou entrer en possession de leurs appartements. Les chantiers publics en ce qui concerne les logements sociaux aux Cameroun et surtout dans la ville de Yaoundé ont un réel problème d'inachèvement des travaux, causé par le détournement des fonds de construction par des personnes en charge du projet¹⁴³.

Au Cameroun, les entrepreneurs se sont transformés en des escrocs et détourneurs des fonds publics de l'Etat. C'est rare de voir la finalisation d'un chantier sans autant faire recours à un, voire deuxième financement pour un même projet. Les entrepreneurs sérieux existent, mais sont difficile à trouver. Ils font l'effort de commencer et d'achever les travaux tels que prévu par le contrat. C'est le cas du camp SIC Chinois à Olembé qui a été construit par les chinois en 04 ans de travaux. Les locaux sont finis depuis fort longtemps. Le chantier n'a pas connu de rupture dès le début jusqu'à sa finalisation, source d'une valeur totale estimée à 4,2 milliards de francs CFA.

2- Une insuffisance quantitative de logements sociaux

A Yaoundé, le nombre de logement sociaux construit par l'Etat et mis à la disposition de la population est insuffisant. Etant la capitale politique du pays, elle abrite en son sein la quasi-totalité de l'institution administrative du pays. Son caractère de ville administrative du pays est un élément très attrayant pour les populations qui sollicitent de plus en plus cette ville pour diverses raisons¹⁴⁴. La majorité des populations des autres régions migrent vers Yaoundé pour la recherche, soit d'un emploi, des meilleures conditions de vie, soit parce qu'elles cherchent un refuge serein dans la capitale. Une fois dans la ville, les conditions de logement sont très pénibles.

Vu le nombre des personnes qui migrent dans la cité capitale, la ville souffre d'un sérieux handicap dans le domaine de la gestion du logement. Le secteur privé comme le

¹⁴³ Dans la mise en œuvre des politiques d'urbanisation et de d'habitat, le gouvernement adopte des projets visant à faciliter, à redéfinir les plans de construction. Ces projets souffrent parfois d'un retard ceci dû à la mauvaise manœuvre des personnes en charge de la gestion des projets. Les recherches nous informent des détournements de fond allouer dans ledit domaine.

¹⁴⁴A. M. Otsomotsi Mbida, "Les déterminants sociodémographiques de la qualité du logement dans les métropoles camerounaises : Cas de Douala et de Yaoundé", Mémoire de Master Professionnel en Démographie, IFORD, 2010, p. 33.

secteur public n'ont pas prévu assez de logements sociaux. Dans toute la ville de Yaoundé qui regorge plus de 1000 quartiers, on compte à peine 10 quartiers où le gouvernement a construit des logements sociaux¹⁴⁵. Il est clair que le pays est dans un manque crucial en logements sociaux. Actuellement, on enregistre sur le territoire national une forte demande en logement sociaux tant dans les grandes métropoles que dans les petites agglomérations. Face à cette demande, l'offre en logement social s'avère nettement insuffisante.

Il est donc urgent pour l'Etat de résoudre les problèmes de logement dans la ville de Yaoundé. L'Etat doit construire plus de logements sociaux. Etant le siège des services de l'Etat, Yaoundé fait l'objet d'une attention particulière de la part des autorités étatiques¹⁴⁶. Depuis la proclamation de l'indépendance en 1960 et la volonté de faire de Yaoundé la capitale politique du Cameroun, Yaoundé est le support de la construction et de l'exercice du pouvoir de l'Etat. Ainsi, elle est le lieu privilégié par les populations du Cameroun.

Dans cette ville, on observe que les camp-sic sont des lieux plus sales. Les bâtiments sont dans des états déplorables, délabrés et mal entretenus par les populations résidentes et les autorités compétentes¹⁴⁷. Ce sont des lieux où il y a aucune contrainte, tout le monde mène la vie comme bon lui semble sans se soucier de l'état ou de l'entourage du lieu où il se trouve. Les résidents estiment que c'est à l'Etat de rénover les locaux et d'entretenir les alentours, car l'espace lui appartient. Les bâtiments construits ne respectent aucune norme dans la construction.

Ils sont parfois trop petits pour accueillir des familles. Les populations qui y vivent se plaignent du mauvais état des maisons, c'est le cas de Brigitte, Armel et bien d'autres personnes. Dans le camp-SIC d'Olembé par exemple, la majorité des populations ont des problèmes de plomberies. Les constructeurs n'ont pas bien fixé les tuyaux pour la circulation des déchets ménagers et l'évacuation des WC. Malgré qu'ils habitent les logements sociaux, la majorité des résidents est mal à l'aise dans ces bâtiments. ¼ se plaint de la cherté du loyer. L'un de nos informateurs précise que, le prix du loyer est très exorbitant dans la ville de Yaoundé alors que la qualité du logement laisse à désirer¹⁴⁸.

¹⁴⁵ J. D. Nguebou, *Stratégie Nationale de financement du logement Social au Cameroun : Contexte, justificatifs, élaboration, dispositif de mise en œuvre combinant épargne+crédit+subventions publiques*, Yaoundé, Stabex, 2019, pp. 77-81.

¹⁴⁶ *Ibid.* p. 110.

¹⁴⁷ "Logements sociaux : la SIC sollicite l'appui de la diaspora camerounaise", In Session parlementaire de juin 2021, consulté <https://www.ecomatin.net> consulté le 20 avril 2022.

¹⁴⁸ Borine, 45 ans, Vendéuse, Mokolo (Yaoundé), entretien du 12 juin 2022.

Les bâtiments en première vue sont sales, délabrés, insuffisants, rares et coûteux. Ce ne sont pas tous les citoyens qui ont accès à ces locaux. Ils sont en majorité coûteux et, par conséquent, inaccessibles aux citoyens camerounais moyens.

En plus de 50 ans d'indépendance, seulement 12000 logements sociaux ont été construits par les institutions spécialisées, mise en place par le gouvernement, soit en moyenne 240 logements par an pour une demande estimée à 80000 unités par an pour les seules villes de Yaoundé et Douala¹⁴⁹. Or, il faudrait construire 1.000.000 de logements dans les dix prochaines années pour combler le déficit des dix dernières années. Les pouvoirs publics n'ont pu construire que quelques centaines de logements, alors qu'ils en ont détruit quelques milliers. Depuis 1977, seulement 9000 lots et 4000 parcelles bornées ont été aménagés par la MAETUR¹⁵⁰.

3- Un accès difficile aux infrastructures mise en place par l'Etat

A Yaoundé, il n'est pas facile d'accéder aux logements sociaux. Les informations nécessaires et fiables sont cachées aux populations. Pourtant les cibles pour lesquelles les logements sociaux sont construits sont des populations défavorisées et les populations à revenus moyens. Mais sur le terrain, l'accession à ces logements sociaux de standing demeure, notamment destinée aux populations aisées et à la clientèle du régime au pouvoir. La plupart des personnes interrogées sont des hauts cadres, des fonctionnaires d'Etat¹⁵¹, estimé aux 3/4 de la population totale. Au regard des communiqués annonçant l'identité et l'employeur des acheteurs de logement à Olembé, le profil qui se distingue est celui de fonctionnaire ou bien d'employés du secteur tertiaire.

Au Cameroun, les cibles prises en compte dans les politiques en matière d'habitat dépendent des projets menés dans le cadre de la construction des logements sociaux. Il s'agit en priorité des personnes âgées qui remplissent un certain nombre de conditions du point de vue politique, économique et sociale. Ainsi, les politiques publiques en cours au Cameroun en matière de logement ont pour cibles principales :

-les personnes à revenus modestes : il s'agit des personnes actives travaillant dans le secteur public ou privé formel ayant un salaire mensuel d'au moins 150000f et détentrice d'un compte bancaire dans l'une des banques agréées au Cameroun. Cette catégorie peut avoir

¹⁴⁹ "Logements sociaux : la SIC sollicite l'appui de la diaspora camerounaise", In Session parlementaire de juin 2021, consulté <https://www.ecomatin.net> consulté le 20 avril 2022.

¹⁵⁰ *Ibid.*

¹⁵¹ Djatcheu, "Fabriquer la ville avec les moyens"... , p. 11.

accès aux appartements locatifs construits et gérés par la SIC et autres services fournis par les établissements para public ;

- les hauts cadres de la fonction publique : ils constituent également une cible privilégiée des opérations de construction des logements sociaux destinées à la vente par le biais de la Société Immobilière du Cameroun.

- Les hommes d'affaires : ils constituent la classe bourgeoise et reste la cible la plus éligible dans les opérations de constructions des logements sociaux promues par les institutions para publiques en charge de la production des services tel que logement, terrain¹⁵².

Ces cibles susmentionnées sont des priorités dans les logements sociaux au Cameroun. 80% des personnes interrogées sont des hommes d'affaires, des hauts cadres et des fonctionnaires d'Etat. Les 20% restant sont des personnes à petits revenus ou à revenus moyen. Or les camps SIC, en majorité sont construits pour des personnes travaillant dans le secteur informel justifiant ou pas des revenus confortable et stable.

Au Cameroun, la corruption mine se secteur car l'information réelle pour l'accès aux locaux sociaux n'est pas connue par tous. Une minorité détient cette information et ne la divulgue sous aucun prétexte. La transition des logements est héréditaire ici, c'est-à-dire une famille accède dans un local, elle le transmet à sa descendance.

En fait, une fois que la personne occupant est satisfaite de son objectif, elle fait appel à une autre personne d'origine familiale qui occupe immédiatement le logement libéré. C'est la raison pour laquelle l'on a affirmé qu'une catégorie de personne, en majorité, les hauts cadres de l'Etat ont privatisé les logements sociaux.

En somme, il ressort de l'analyse de ce chapitre que, la qualité de l'habitat que l'on retrouve dans les différents quartiers de la ville de Yaoundé influence largement le processus d'accès aux logements. L'offre en qualité et en quantité de logement dans la cité capitale du Cameroun est un problème majeur pour l'accès aux logements. Il subsiste un sérieux problème en terme de quantité d'habitation au regard de la croissance démographique que connaît la ville, mais aussi en termes de quantité si l'on prend en compte le statut social et professionnel des yaoundéens. Tous ces problèmes sont liés au choix de l'urbanisation qui a pour principale option le développement horizontal. Cela relève aussi de l'anarchie dans la construction et des plans d'urbanisation. Comme principale conséquence, les usagers font face

¹⁵² *Ibid.*

au problème de voie d'accès, au relief très accidenté et à la prédominance des quartiers modestes dans la ville. La mauvaise gestion des logements sociaux construits par l'Etat et l'insuffisance numérique de ceux-ci viennent accentuer cette crise d'accès au logement et à l'habitat dans la capitale du Cameroun. Tous ces différents problèmes nuisent ou constituent les entraves à l'accès au logement. Toutefois, il faut mentionner que, ils ne sont pas les seuls à perturber et restreindre l'accès aux logements dans la ville de Yaoundé. La situation socio-économique des populations et leur précarité sont également des freins à cet accès à l'habitat. C'est ce que tente de démontrer le chapitre qui suit.

CHAPITRE III

LA SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE DES POPULATIONS COMME FREIN A L'ACCES AU LOGEMENT DANS LA VILLE DE YAOUNDE

La question de l'habitat et du logement dans les grands centres urbains du Cameroun comme la ville de Yaoundé est une problématique sérieuse. Depuis le début de la décennie 1990, l'exode rural a entraîné une explosion démographique non contrôlée dans la cité capitale. Ces populations qui déferlent sur Yaoundé ont des moyens financiers modestes qui ne leur permettent pas d'avoir accès au logement et aux habitations décentes. Les fonctionnaires qui sont affectés dans cette ville, au regard des traitements salariaux auxquels ils sont soumis, font également face aux difficultés en ce qui concerne l'accès au logement.

Ce chapitre traite de la situation socio-économique des populations de la ville de Yaoundé et son impact sur l'accès au logement analyse dans un premier temps l'influence des coûts élevés des logements locatifs sur l'accès au logement décent. Ensuite, il explore la problématique des coûts de construction et la corrélation qu'elle a avec l'accès au logement. Enfin, il examine le rôle trouble des agents immobiliers dans le processus de l'accès aux logements dans la ville de Yaoundé.

I- LE COUT ELEVE DES LOGEMENTS LOCATIFS

S'il y a un facteur qui est principalement l'accès au logement dans la ville de Yaoundé, c'est le coût élevé des logements locatifs. Celui-ci se caractérise par les prix exorbitants de loyer, l'inadéquation entre les ressources des usagers et l'offre en habitat ainsi que la paupérisation des populations.

1- Les prix exorbitants des loyers

Le droit au logement est généralement considéré comme un droit fondamental qui conditionne la satisfaction d'autres droits vitaux. La situation d'un logement dans les villes camerounaises surtout à Yaoundé fait pourtant état d'un déficit tant quantitatif que qualitatif, mais aussi d'une augmentation du prix du loyer qui rend difficile l'accès au logement¹⁵³.

Les prix et les conditions d'accès asphyxient les locataires de Yaoundé. Il devient assez difficile de trouver un appartement ou une villa meublée ou non dans la ville de Yaoundé, sinon, il faut casquer fort. Les prix sont souvent élevés par rapport au budget envisagé par les potentiels locataires. C'est une situation qui dure depuis fort longtemps. Le prix du loyer qui était passé du simple au triple n'a pas baissé malgré le fait que la population est plutôt croissante de jour en jour. Les logements que l'on observe ci-dessous sont très exorbitants (entre 200 000 et 250 000 f CFA par mois). Ils sont supérieurs à la bourse des habitants moyens de Yaoundé. Ce tableau permet d'avoir une idée des prix du bail à Yaoundé.

Tableau 2 : Comparaison du prix de loyer entre les quartiers huppés et bidonvilles

Types d'habitation	Quartiers huppés (CFA)	Bidonvilles (FCFA)
Chambres	45 000f – 65 000f	7000f – 20 000f
Studios	65 000f – 80 000f	25 000f – 55 000f
Appartements	90 000f – 200 000f	60 000f – 90 000f
Villas	250 000f – 1 000 000 f	Très rare 200 000 f maximum

Source : Enquête de terrain (Auteur)

Photo 10: appartements à louer au quartier Santa-Barbara

¹⁵³ <https://www.camerounWeb.com>, consulté le 03 Septembre 2022. Depuis 2017, on assiste à la flambée des prix des logements au Cameroun. Ce phénomène se caractérise par la crise sociopolitique qui mine les régions du Nord-Ouest et du Sud-Ouest, car on observe un phénomène de migration des populations vers les grandes métropoles.



Source : Cliché Irène Bihiang Olemba, Yaoundé, 23 avril 2022.

Il faut noter que plusieurs facteurs ont favorisé la hausse des prix de location. Tout d'abord, le caractère politique de la ville suscite de nombreux visiteurs étrangers et les ressortissants des autres régions. Tous les bailleurs de la ville ont trouvé dans la location un moyen de devenir riche. Le prix de la chambre qui était de 5 au plus 10 milles francs a augmenté à 30, voire 40 milles par mois¹⁵⁴. Les prix des studios et des appartements ont également augmenté. Au quartier résidentiel Bastos par exemple, le prix d'un studio généralement moderne varie entre 80 à 150. 000 et celui d'un appartement commence à partir de 200.000. Depuis hors les bailleurs ont pris gout à cette situation et ont maintenu cette condition dans toute la ville. Quel qu'en soit le lieu où la zone où on cherche un logement à loyer le prix est élevé par rapport au milieu. Or, dans années antérieures (1990), avoir un logement était laissé à un prix cadeau. Déjà qu'il y avait manque de personne à la recherche d'un logement. Il était aussi facile pour une famille d'attribuer une chambre ou un studio à l'échange soit d'un service rendu.

¹⁵⁴ <https://www.camerounWeb.com>, consulté le 03 Septembre 2022

Les maisons présentées par les promoteurs ne respectent pas souvent les critères d'un bon logement. Ce sont des maisons qui présentent les risques et les défauts de toutes sortes. Tout d'abord la superficie des chambres est réduite pour accueillir une famille¹⁵⁵. Pourtant un logement normal doit disposer au moins d'une pièce principale ayant, soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2 m². En effet, ces maisons ne respectent pas les normes techniques obligatoires, notamment la réglementation thermique. L'état et l'entretien des logements à louer ne garantissent pas le clos et le couvert du locataire. L'humidité et les infiltrations sont le quotidien des locataires en dépit de la loi qui les protège contre cela. Les logements en termes d'éclairage naturel et électrique ne sont pas conformes aux normes de sécurité. Ils ne disposent généralement pas des coins cuisine ou de WC interne.

En effet, il faut noter qu'avant les indépendances, la promotion immobilière était assurée par l'Etat. La crise des années 1980 a créé un désengagement de l'Etat en libéralisant le secteur de l'habitat. Cette libéralisation a été à l'origine de l'avènement des nouveaux acteurs dans la promotion immobilière. Avant cette période, la production de l'habitat relevait essentiellement de la filière domestique. C'est-à-dire, on construisait uniquement pour avoir un chez soi ou pour être chez soi¹⁵⁶. Cependant, le boom démographique à Yaoundé causé par l'arrivée massive des nouveaux migrants va accroître la demande, avec pour principale conséquence l'avènement de la crise structurelle des logements. Cela a entraîné par la suite la filière de production capitaliste de logement.

Les prix des logements ont été instaurés en majorité par les investisseurs privés à l'instar des hommes d'affaires, des commerçants et par la suite des acteurs de toute catégorie sociale qui ont fait de la location un moyen pour acquérir de l'argent. Dans nos enquêtes nous avons remarqué que la majorité des propriétaires dans la ville sont les personnes à savoir : les hommes d'affaires et les investisseurs étrangers en majorité et une minorité des riverains¹⁵⁷.

L'autre problème réside au niveau de la croissance démographique. Estimée à 2 600 000 habitants lors de l'indépendance, la population du Cameroun est estimée aujourd'hui à plus de 22 millions d'âmes¹⁵⁸. Cela qui pose un réel besoin en termes de logement puisque les citoyens construisent sur des zones à risques, dans les drains, à proximité des rails ou des poteaux électriques, etc. En investissant dans le logement,

¹⁵⁵ F. Bartiaux, "structures familiales et structures sociales dans le tiers-monde", *Les familles d'aujourd'hui*, 1984, pp. 231-243.

¹⁵⁶ Bartiaux, "structures familiales"..., p. 235.

¹⁵⁷ Minkoué Yvette, 54 ans, Entrepreneur, Messassi (Yaoundé), entretien du 10 septembre 2021.

¹⁵⁸ D. Canning et al, *La transition démographique de l'Afrique : dividende ou catastrophe* ?, World Bank Publications, 2016, p. 157.

l'opérateur économique est certain de trouver des preneurs, surtout lorsque l'exode rural de la population crée une certaine promiscuité dans les grandes villes. Beaucoup d'hommes d'affaires et d'investisseurs immobiliers ont compris cette logique et se sont lancés dans le secteur de la location.

Face à la demande en termes de logement, les propriétaires ont profité de l'occasion pour fixer leur bail à un prix dépassant le revenu mensuel des populations. Pour espérer payer leur bail beaucoup d'individus en grande partie des célibataires se lancent dans la colocation parfois à l'insu du bailleur ou avec son aval. La colocation est une pratique qui met en exergue des individus qui choisissent de louer un logement et de partager les charges locatives. Autrement dit, elle consiste à partager un logement ou un bail entre deux ou trois personnes qui s'engagent à payer le logement qu'elles occupent.

Au Cameroun, en général, et dans la ville de Yaoundé, en particulier, le logement constitue l'une des principales poches de dépense pour les ménages camerounais. Selon les données de la quatrième enquête camerounaise auprès des ménages (ECAM4), réalisé par l'Institut National de la Statistique (INS) en 2014, la dépense moyenne annuelle de loyer par ménage est de 361.012F dans la ville de Yaoundé, capitale politique du Cameroun¹⁵⁹. Selon ces travaux, la ville de Yaoundé est la ville où l'on observe que le prix de loyer en hausse contrairement aux autres régions. En conclusion, il faut dire que le coût élevé des logements est un véritable frein pour l'accès au logement par les populations.

2- L'inadéquation entre les ressources des usagers et l'offre en habitat

Au Cameroun, il y a un déséquilibre énorme entre les ressources que reçoivent les populations et l'offre rencontrée sur le terrain en besoin locatif. Etant donné que le logement constitue pour des raisons diverses l'une des préoccupations principales des ménages au Cameroun, il constitue également un élément essentiel de la vie des personnes, un lieu de vie, ainsi que pour une majorité de ménages.

L'arrêté n° 018/MTPS/SG/CJ du 26 mai 1993 a fixé les conditions auxquelles doit répondre le logement fourni aux travailleurs, le taux minimum et les modalités d'attribution de l'indemnité compensatrice de logement¹⁶⁰. L'employeur, conformément à l'article 1 de cet arrêté a pour obligation d'assurer le logement de tout travailleur qu'il a déplacé pour exécuter

¹⁵⁹ R. D. Lee, *Croissance démographique, progrès et pauvreté en Afrique centrale*, Paris, CEDEX, 1992, pp. 47-51.

¹⁶⁰ Constitution de la République du Cameroun de 1972 révisée le en 1996.

un contrat de travail nécessitant l'installation de ce travailleur hors de sa résidence habituelle ou du lieu d'embauché. Au Cameroun, la majorité d'employeurs ne pouvant pas assurer le logement en nature comme prévu dans l'article 1, sont tenus de verser au travailleur intéressé une indemnité compensatrice de logement. Celle-ci représente 25% du salaire de base brut échelonné majoré de la prime d'ancienneté. Pour les fonctionnaires de la fonction publique ou le salaire brut de base est de 150 milles minimum, le prix prévu pour l'indemnité ne peut être suffisant pour réussir à loger un bon nombre de fonctionnaires¹⁶¹.

Dans de nombreux domaines, l'inadéquation entre les ressources des usagers est en déséquilibre avec l'offre en habitat. Pour un enseignant intégré de la fonction publique catégorie A/2, l'Etat lui offre une somme minable pour les allocations familiales ; ceci ne pourrait pas satisfaire tous les besoins familiaux surtout pour ceux ayant une grande famille. De ce fait, Anne Mballa enseignante au lycée de Nkolbison avoue toucher une somme de 30 000F CFA comme prime pour son indemnité. Une somme qui ne lui permet pas de loger convenablement, étant résidente et mère de 04 enfants¹⁶². Cette somme dans la cité capitale ne correspond qu'au loyer des chambres. Or, pour une famille d'au moins 04 enfants, il convient d'avoir un appartement qui se lève au minimum à 80.000 FCFA par mois.

Dans le domaine commercial, certains commerçants rencontrent des difficultés pour se procurer un local aisé à cause de l'offre qui est moins importante. Leurs ressources sont largement inférieures au plafond d'accès au logement. C'est le cas de Borine, vendeuse de tomate et condiments au marché Mokolo qui se plaint de son revenu du fait qu'il soit largement inférieur au montant de son loyer. Elle affirme gagner entre 3000F CFA à 5000F CFA par jour et loue un local de 90 000F CFA par mois. Pour elle chaque, jour lorsqu'elle se lève pour aller travailler, c'est seulement pour payer son loyer¹⁶³.

Ce déséquilibre qui existe entre le revenu des populations et le prix de location entraîne de nombreux problèmes dans le domaine de l'immobilier. Certaines personnes n'arrivent pas à payer leur loyer à la fin du mois ; ce qui entraîne des litiges entre propriétaire et bailleurs. Conformément à l'article 101 de l'Acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général. Le preneur qui n'a pas enregistré le contrat de bail et ne paie pas les loyers s'expose à l'action en résiliation et en expulsion du bailleur. L'exercice de l'action

¹⁶¹ J. B. Mvondo Belinga, " Développement routier et problème d'indemnisation au Cameroun : le cas de route Mbalmayo-Ebolowa 1985-2016", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2021, p. 87.

¹⁶² Mballa Anne, 37 ans, Enseignante, Nkolbisson (Yaoundé), entretien du 07 mars 2021.

¹⁶³ Borine, 45 ans, Vendeuse, Mokolo (Yaoundé), entretien du 12 juin 2022.

publique face à cette forme de délinquance est désormais possible grâce aux nouvelles incriminations prévues dans le code pénal du Cameroun. Ainsi, l'alinéa 1 de l'article 322 intitulé filouterie de loyer stipule que :

Est puni d'un emprisonnement de six (06) mois à trois (03) ans et une amende de cent mille (100 000) à trois cent mille (300 000) francs ou de l'une des deux peines seulement, le preneur par bail, dument enregistré, d'un immeuble bâti ou non, qui, débiteur de deux (02) mois de loyers, n'a ni payé lesdits loyers, ni libéré l'immeuble concerné un mois après sommation de payer ou de libérer¹⁶⁴.

Il ressort de ce texte que l'infraction est constituée lorsque le locataire est resté deux 02 mois sans s'acquitter de son loyer alors qu'il continue de jouir de son droit de bail. Une fois la défaillance constatée, le bailleur peut sommer le concerner de quitter les lieux dans un délai 01 mois ou à défaut de s'acquitter immédiatement de ses obligations.

La majorité de la population de Yaoundé a de sérieux problèmes pour solder son bail en fin de mois. Cela est valable pour les personnes fonctionnaires que celles débrouillardes. Etant donné que le salaire reste stable, les charges et les obligations sont au-dessus et les populations sont livrées à leur propre sort ne sachant vers qui se tourner.

3- La paupérisation de la population

D'après les estimations de la Banque mondiale, 1,2 milliards d'êtres humains sont encore dans la pauvreté dans le monde¹⁶⁵. Selon la même source, les régions les plus touchées sont l'Afrique subsaharienne et l'Asie du Sud qui comptent respectivement 24,3% et 43,5% d'individus vivant avec moins d'un dollar par jour¹⁶⁶. Cette frange de la population qui ne parvient pas à satisfaire ses besoins essentiels connaît un développement humain limité.

En ce qui concerne le Cameroun et la ville de Yaoundé, la pauvreté qui y sévit aujourd'hui s'est aggravée avec la crise économique¹⁶⁷. Tout a commencé dans les années 1980 avec la chute des prix des produits d'exportations de 15%. La cause étant la faiblesse de la demande sur les marchés étrangers, la détérioration des termes d'échanges et l'aggravation de l'instabilité des taux d'intérêt. La solution préconisée a été de recourir à l'emprunt ; lequel

¹⁶⁴ Minjustice, *Droits de l'Homme recueil des textes juridiques : instruments internationaux, régionaux et nationaux*, Janvier 2018, pp. 135-139.

¹⁶⁵ H. Galding, *La Banque mondiale et l'aide au développement dans les pays du tiers monde*, Paris, Edicef, 1999, p. 91.

¹⁶⁶ *Ibid.* p. 132.

¹⁶⁷ Lee, *Croissance démographique...*, p. 67.

s'est traduit par une dette extérieure importante qui freine aujourd'hui toute initiative en faveur de la croissance¹⁶⁸.

En 1983, 40% des ménages vivaient dans la pauvreté au Cameroun sur la base d'un seuil annuel de 78.000Fcfa. Les accords signés en 1989 avec la Banque mondiale et le FMI dans le cadre de l'assainissement des finances publiques, n'ont fait que contribuer à aggraver le malaise déjà existant. Cette politique a conduit à l'arrêt des recrutements dans la fonction publique, le blocage des avancements, la baisse du salaire nominal¹⁶⁹, les licenciements et les liquidations d'entreprises, etc. La dévaluation du franc CFA, intervenue le 1^{er} janvier 1994 n'a fait qu'accentuer les contraintes pesant sur le revenu intérieur du Cameroun. Ces différents éléments ont contribué à l'accroissement du nombre de ménages pauvres que l'ECAM a évalué en 1996 à 50,50% sur la base d'un seuil de consommation annuelle de 148.000 FCFA¹⁷⁰. Si jadis la pauvreté était plus accentuée en zone rurale, elle touche aujourd'hui sévèrement les habitants du milieu urbain. Ces derniers sont victimes des fluctuations économiques, des effets néfastes de l'industrialisation et de la mondialisation.

Il existe deux grandes approches de détermination du seuil de la pauvreté : l'approche absolue et l'approche relative¹⁷¹. La ligne de pauvreté absolue est souvent fondée sur un minimum de besoin nutritionnel à satisfaire qui est traduit en dépenses alimentaires minima auxquelles on peut ajouter de biens non alimentaires dont on juge qu'il constitue un minimum essentiel. Le seuil de pauvreté établi sur la base de l'approche absolue est largement accepté, facile à comprendre et nécessite la classification ou la présentation des ménages selon leur niveau de revenu ou de consommation. Par contre, la pauvreté relative a été plus importante dans l'évaluation de la pauvreté dans les pays en développement. Une ligne de pauvreté relative est déterminée entièrement par la distribution des dépenses à partir desquelles elle est calculée. On peut l'obtenir en décidant d'un seuil de pauvreté en tant que pourcentage arbitraire et présélectionné de la population effectuant ces dépenses. Une autre stratégie consiste à établir la ligne de pauvreté comme une proportion arbitraire et présélectionnée des dépenses moyennes.

¹⁶⁸ *Ibid.* p. 88.

¹⁶⁹ N. Belinga, "L'action de la Banque mondiale et du Fmi dans la gestion de la crise économique en Afrique centrale : le cas du Cameroun", Mémoire de Master en Sciences Economiques, Université de Yaoundé II, 2012, p. 88.

¹⁷⁰ *Ibid.* pp. 67-72.

¹⁷¹ Belinga, "L'action de la Banque mondiale"..., pp. 100-102.

En 2001 au Cameroun, sur une population estimée à 15,5 millions de personnes, près de 6,2 millions d'entre elles vivaient en dessous du seuil de pauvreté qui est de 232 547F CFA par mois, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas capables de disposer de 637F CFA par jour et par équivalent adulte pour un satisfaire leurs besoins essentiels, se nourrir et subvenir aux besoins essentiels non alimentaire.

Nonobstant la richesse de ses ressources naturelles, le pays traverse une crise économique. Les dépenses engagées lors du boom pétrolier pendant les décennies précédentes ont provoqué une augmentation des dépenses, difficiles à maîtriser aujourd'hui¹⁷². L'absence de politique agricole claire a transformé le pays en importateur net, aggravant ainsi un peu plus la balance commerciale et les perspectives ne sont très optimistes. Selon le FMI, le Cameroun ne bénéficie que modérément de la hausse mondiale du prix des matières premières.

Entre 1996 et 2001, sous les effets de la croissance économique, le taux de pauvreté est toutefois passé de 53,3% à 40,2% de la population. L'amélioration est plus forte dans les villes avec un taux de pauvreté presque réduit de moitié, pour atteindre 22,1% en 2001. Le document de stratégie de réduction de la pauvreté au Cameroun révèle que : le taux de pauvreté monétaire demeurerait encore élevé à 40,2% de la population en 2001¹⁷³.

Selon l'indicateur Composite de Pauvreté, calculé avec la méthode d'analyse en composante principale sur des données des caractéristiques de l'habitat et la pauvreté des ménages révèle qu'au Cameroun, 36,5% des ménages sont pauvres. L'incidence de la pauvreté est plus élevée en milieu rural qu'en milieu urbain. Elle est aussi légèrement plus élevée dans les ménages dirigés par les hommes par rapport à ceux dont les chefs sont des femmes. L'âge moyen des chefs descend de 47,7 ans dans les ménages pauvres à 37,2 ans dans les ménages nantis. La pauvreté augment ainsi avec l'âge moyen des chefs de ménage et cela quel que soit le lieu de résidence¹⁷⁴.

¹⁷² P. Dellenne et F.Buchy, *La Mondialisation : Nouvelles dynamiques géopolitiques et économiques*, Paris, Ellipse, 2013, p. 141.

¹⁷³ Depuis la crise économique des années 80, l'Afrique en générale et le Cameroun en particulier souffre d'une insuffisance économique sévère. A travers les recherches et les statistiques des organisations spécifiques, on observe de manière générale la croissance du taux de pauvreté dans les ménages de la ville de Yaoundé et partout ailleurs. De ce constat, il est très difficile de trouver un point de chute pour les populations à la recherche des meilleures conditions de vie.

¹⁷⁴ B. Tousard, *La pauvreté en Afrique : de l'échec des politiques gouvernementales à la naissance des crises*, 4^{ème} édition, Bale, Automne 1999, p. 95. Voir également l'Annuaire Statistique de la région du Centre, 2001, p. 12.

L'incidence de la profondeur de la pauvreté et sa sévérité représentent la proportion de la population dont le niveau de revenu est inférieur au seuil national de pauvreté. Ce seuil représente le revenu nécessaire pour satisfaire un minimum de besoin alimentaire et non alimentaire. La profondeur de la pauvreté est égale à la moyenne des écarts entre le seuil de pauvreté et le niveau de consommation des pauvres en pourcentage du seuil de pauvreté.

La majorité de la population du Cameroun en général, et de la ville de Yaoundé, en particulier, est pauvre, car elle est composée des réfugiés des guerres et des personnes sans emploi. En effet, ce sont les personnes qui quittent leur lieu d'origine pour aller s'installer dans un lieu où ils recommencent à zéro leur vie¹⁷⁵. Il n'est pas souvent facile pour ces derniers de s'adapter aux conditions de vie. Impossible pour cette population de payer régulièrement son loyer. Etant donné que le logement constitue un élément essentiel pour l'épanouissement des individus, le manque de moyen ou la pauvreté des populations enclave largement ce domaine. Malgré qu'elle soit la capitale politique du Cameroun, la majorité de sa population est constituée des commerçants, des étudiants et des débrouillards. Il est, de ce fait difficile pour eux de solder leur loyer encore plus de manger.

Lors des enquêtes, nous avons rencontré Marie qui habite dans un bâtiment non-achevé de la SIC. Elle a avoué n'avoir pas de moyens pour seulement manger, comment peut-elle en avoir pour loyer ? Elle préfère rester dans cette situation de précarité et de risque pour espérer manger avec ses enfants. Pour renchérir sur cette situation, l'urbaniste Ossono Nelly révèle que

Beaucoup d'autres personnes sont dans ce manque de moyens financiers pour la réalisation de leur projet. C'est le quotidien de nombreuses personnes qui préfèrent aller se loger dans des zones non sécurisées où elles rencontrent des difficultés de toutes sortes. C'est ce qui explique le fait que les bidonvilles et les zones à risque avec des inondations, des écoulements, des agressions et autres, sont saturés par ses dernières. Elles sont livrées à elles-mêmes. Cette situation de pauvreté est un réel handicap dans leur épanouissement non seulement pour eux, mais également pour toute leur famille¹⁷⁶.

Au regard de ce qui précède, on peut affirmer sans ambiguïté que les coûts élevés des loyers et la pauvreté des populations sont un véritable frein à l'accès au logement dans la cité capitale. Ces coûts ont certainement un rapport avec les coûts élevés de la construction et du foncier.

¹⁷⁵ Y.U. Ndong, 'Les conditions de vie des ménages à Douala et Yaoundé' in *Polarise Education*, No5, Printemps 2004, pp. 97-120.

¹⁷⁶ Ossono Nelly, 43 ans, Urbaniste, Ngoa-kélé, entretien du 15 septembre 2021.

II- LE COUT ELEVE DE LA CONSTRUCTION

Développer ou entreprendre un projet de construction dans la ville de Yaoundé est un suspens de mer pour les usagers. En effet, les initiateurs font face à un problème d'accès au foncier d'une part à l'augmentation des prix de matériaux de construction et de la main-d'œuvre, d'autre part.

1- L'accès difficile au foncier

Au Cameroun, le problème foncier est un problème qui se vit difficilement. La terre occupe une place centrale dans la stratégie de développement du pays. Elle est l'un des piliers de l'atteinte de son objectif pour l'émergence fixé en 2035. C'est ainsi que plusieurs investissements fonciers ont cours sur tout l'étendue du territoire aussi bien par les pouvoirs publics que par les particuliers. Dans ce contexte de forte pression foncière, les conflits fonciers sont inévitables. L'accès et le contrôle des terres sont à l'origine de nombreux litiges. Leur règlement est un gage important de la stabilité des investissements et de la paix sociale.

Les terres du Cameroun et principalement celles de Yaoundé sont sujettes à de nombreuses pressions, dues à l'intérêt commerciaux, au changement climatique et à la croissance démographique. Les droits d'usages et d'accès à la terre des communautés urbaines de Yaoundé pour la construction et le logement ont été affaiblis singulièrement à cause de la non reconnaissance des régimes fonciers coutumiers, de nombreux conflits, le coût élevé du mètre-carré et la gouvernance locale inefficaces¹⁷⁷. La législation foncière est de ce fait, dépassée et est incompatible avec les lois coutumières et les réalités locales. Afin de résoudre ces défis ; depuis les années 1980, des organisations gouvernementales telles que la Banque mondiale, le PNUD, le FMI, et bien d'autres, ont testé de nombreuses stratégies¹⁷⁸. Celles-ci ont connus des résultats mitigés illustrant les lacunes du cadre juridique national.

Avant l'époque coloniale, les modes de gestion foncière au Cameroun reposaient sur des arrangements coutumiers collectifs¹⁷⁹. Malgré l'importance dépossession de la terre durant cette période, les pratiques coutumières continuaient majoritairement à gouverner la gestion foncière en zone urbaine en dépit des non-reconnaisances. Toutes les terres non immatriculées furent réduites aux simples droits d'usage. Aujourd'hui, seule l'immatriculation individuelle est permise sous la condition de mise en valeur visible.

¹⁷⁷ P. Quantin, *Nord-Sud. Conflits et Dialogues*, Paris, Ellipse, 2011, pp. 55-57.

¹⁷⁸ *Ibid.*

¹⁷⁹ Engolo, " L'action sanitaire de la France"..., p. 77.

Le gouvernement, les ONG et les communautés ont essayé de formaliser des droits fonciers individuels dans la ville de Yaoundé. En général, la procédure d'immatriculation est très longue, complexe et très onéreuse et ainsi sont seulement accessible aux plus puissants qui en tirent des bénéfices au détriment des autres villageois, exacerbant les inégalités¹⁸⁰. Pour remédier à cela certains projets ont apporté un soutien technique et financier à des membres de communautés pour immatriculer les terres en leurs noms. Cependant, l'adhésion a été faible pour ces bouts de papiers qui allaient à l'encontre des relations sociales historiques. Comme l'immatriculation ne confère des droits qu'à certains individus et porte le plus souvent sur des terres historiquement utilisées et possédées par la collectivité, elle n'est pas en cohérence avec la forme d'usage et l'occupation des terres dans la réalité.

De plus, l'introduction des titres fonciers a créé un marché de la terre, permettant à des individus externes d'obtenir ces certificats au détriment des propriétaires légitimes. Pour les communautés nomades, cette approche est d'autant plus inadaptée, car leurs modes de vie sont basés sur la moitié et sur l'usage commun des ressources.

Les peuples autochtones du Cameroun non seulement voient leurs terres menacées sous la forte pression des investisseurs publics et privés mais ils affrontent aussi un système judiciaire discriminatoire qui tend à les culpabiliser et à criminaliser¹⁸¹. Toutefois, en tant que justiciables, les peuples autochtones au Cameroun ont des droits fonciers très précaires. Leur mode de vie et surtout le lien qu'ils entretiennent avec le foncier n'ont pas fait l'objet d'une reconnaissance par la grande réforme foncière de 1974. Ces textes ont fait de la mise en valeur la preuve fondamentale de la possession foncière et ont construit le système foncier sur des lois individuelles à travers l'immatriculation¹⁸².

Les ordonnances de 1974 ont tracé les voies d'accaparement juridique des terres sur lesquelles vivent les peuples autochtones par une négation de leurs droits fonciers coutumiers, car leur mode d'utilisation de l'espace n'est pas accepté comme preuve de la mise en valeur. Cette réforme a eu pour conséquence une série d'expulsion des peuples autochtones de leurs terres pour laisser place aux grands investisseurs et ceux-ci ont été contraints de s'installer sur

¹⁸⁰ M. Mbela Mbela, "Le collectif des ONG dans gestion des crises sociales au Cameroun", Mémoire de Master en Relations Internationales, IRIC, 2014, p. 60.

¹⁸¹ J. Fodjou, "Le phénomène des expropriations dans la ville de Yaoundé. Cas de recasés de Nkom-Kana, Ngouso et Mimboman III", Mémoire de Maîtrise en Anthropologie, Université de Yaoundé I, 2006, p. 33.

¹⁸² Abdoulaye, *La terre, un droit Humain, micropropriété, paix sociale et développement*, Paris, Dunod, 2011, p. 21.

les jachères des groupes dominants sur lesquelles ils vivent en constante insécurité¹⁸³. Pour s'adapter à ces nouvelles conditions, ils ont dû modifier, avec beaucoup de difficultés, leurs modes de vie et se sont adonnés pour les plus téméraires à des activités agricoles avec plus ou moins de réussite. Etant squatters, ils ont constamment des problèmes avec leurs voisins qui n'hésitent pas à s'accaparer de leurs champs et autres investissements faits sur la terre.

L'accès au foncier est un autre défi majeur dans la matérialisation du droit au logement. A la pression due à l'urbanisation galopante, s'ajoute la difficile cohabitation entre le droit coutumier et le droit positif. Cette difficile cohabitation transparait à travers 2 réalités majeures.

La première réalité en est que, seules les tenures enregistrées sont considérées comme propriétés. Il en découle que les terres non enregistrées sont dépourvues de propriétaires et selon le type de terrains concernés tombent sous la tutelle ou la propriété de l'Etat¹⁸⁴ ; ce qui est privatif de droit pour l'écrasante majorité des Camerounais occupant les quartiers spontanés ou résidents en milieu rural.

La seconde réalité relève de l'intention revendiquée et du devoir de l'Etat de veiller à un enregistrement complet de la propriété foncière, dans la pratique, la procédure n'est qu'à la portée que de l'élite car elle est contrôlée au niveau central, exige un grand nombre de formalité, est couteuse et longue et requiert un niveau d'alphabétisation et une émancipation institutionnelle qui font défaut à la plupart des citoyens.

Aussi, les failles entretenues par les procédures de sécurisation foncière favorisent des manœuvres d'accaparement des terres bien situées dans les principaux centres urbains et ruraux du pays au détriment de personnes peu nanties et ne maîtrisant, ni les procédures, ni les droits inhérents à l'occupation de la terre¹⁸⁵. Certains espaces urbains détruits dans le cadre des programmes urbains dits d'embellissements ou de modernisation sont finalement accaparés par des élites brandissant des titres de propriétés d'origines douteuses¹⁸⁶. Dans les zones d'investissement, les populations déplacées à l'issue des décisions d'utilité publique observent

¹⁸³ J. E. Pondi, *découvrir Yaoundé ? une fresque historique et diplomatique de la capitale camerounaise*, Yaoundé-Cameroun, ed Afric' éveil, 2012, pp. 23-26.

¹⁸⁴ L. Owondi Aka'a, "Les droits coutumiers au Cameroun", Mémoire de Maîtrise en Anthropologie, Université de Yaoundé I, 2005, p. 45.

¹⁸⁵ Abdoulaye, *La terre, un droit Humain...*, p. 78.

¹⁸⁶ S. Paugam, *Le salarié de la précarité*, Paris, PUF, 2000, p. 28.

impuissamment leurs terres reprises en milliers d'hectares avant d'être remises en valeur par des capitaux soutenus par la puissance publique¹⁸⁷.

Quelques avancées ont été réalisées dans le respect des droits des personnes victimes d'expropriation pour cause d'utilité publique. Seulement, force est de constater que les indemnisations s'opèrent par géométrie variable. Les déguerpissements effectués dans les centres urbains s'effectuent en violation des lois en vigueur, tandis que ceux réalisés dans le cadre des programmes structurants reçoivent toutes de petites attentions des autorités centrales.

2- L'augmentation du prix des matériaux de construction

Amplifiée par la guerre en Ukraine, la hausse continue des prix des matériaux remet en question les devis déjà établis et complexifie les marchés à venir. Une action coordonnée de l'ensemble des acteurs, des fournisseurs aux clients finaux en passant par les constructeurs et artisans s'impose toujours plus¹⁸⁸. La guerre en Ukraine est la seconde lame. La crise internationale a fait flamber le prix de certains matériaux de construction, qui avaient déjà subi une forte hausse du fait de la crise du Covid-19. Aujourd'hui, l'évolution des tarifs reste floue, un euphémisme, du moins pour les prochaines semaines et les prochains mois, un énorme casse-tête pour les professionnels de l'immobilier et du BTP.

Les prix des matériaux de construction ont été récompensés de 1,0% en avril 2021 conformément au mois précédent. Cette évolution résulte essentiellement de celle des prix des matériaux de base, ainsi que des matériaux de menuiserie. En variation annuelle, ils se sont accrus de 5,9%. Les prix des matériaux de base ont été revus à la hausse de 1,4%, à la suite de l'augmentation des prix du fer à béton et du ciment

Cependant, cette évolution est atténuée par la réplique des prix du gravier. Comparés à leur niveau en avril 2020, ils ont été majorés de 8,0%. Les matériaux de menuiserie se sont renchérissés de 1,0% comparés au mois précédent, sous l'effet de la majoration des prix des

¹⁸⁷ Nombreuses sont les populations qui ont vues leurs terres arrachées par les hommes du pouvoir ou encore les personnes possédant une autorité, des moyens financiers et logistiques. Ces dernières subissent les ces d'expropriation de leur bien et au regard de statuts social, elles sont incapables d'engager les procédures judiciaires de restitution. Ce phénomène d'expropriation des terres tire ces origines de l'expropriation des Douala en 1911.

¹⁸⁸ C. Donald, " La géopolitique du conflit Russo-Ukrainien : quels impacts dans le monde ?", in *Monde en développement*, N°7, INFD, 2022, pp. 17-19.

articles en aluminium, ainsi que ceux en bois¹⁸⁹. En variation, annuelle, ils ont augmenté de 3,1%. L'augmentation du prix des matériaux pour les travaux d'électricité est consécutive à celui des prix des tubes orange et des câbles. Par rapport au mois d'avril 2020, ils se sont bonifiés de 5,0%¹⁹⁰. La hausse de 0,6% du prix des matériaux d'étanchéité est liée au relèvement de ceux du feutre de bitume. Par rapport au même mois de 2020, ils se sont contractés de 0,3%. Les prix de matériaux de plomberie et sanitaire se sont accrus de 0,5% sous l'effet de la progression de ceux des tuyaux en plastique. En variation annuelle, ils se sont appréciés de 2,3%.

Certaines personnes comme Jean Paul Ngo pensent que la cause de la hausse des prix des matériaux de construction n'est pas seulement due à l'avènement du Covid-19 et de la guerre en Ukraine, mais d'une mauvaise organisation locale qui consiste à négliger les produits locaux pour ceux importés¹⁹¹.

Il est évident que l'offre quantitative et qualitative en logements sociaux en Afrique subsaharienne suppose la maîtrise des coûts ; ce qui passe nécessairement par une plus grande utilisation des matériaux locaux et une défiscalisation des matériaux importés aux fins d'une meilleure solvabilité des ménages qui en font la demande¹⁹². Mais, le constat est amer, la colonisation n'a pas seulement délesté les Africains de leurs matières première, elle a surtout extraverti les mentalités, qui désormais, se sous-estiment et relèguent au second plan ce qui fait leur originalité et participe de leur identité. Le local est dévalorisé au profit de tout ce qui est exogène, le snobisme prend le pas la raison. On veut à tout prix faire comme l'autre, ressembler à l'autre. Le tableau ci-dessous nous donne une estimation.

Tableau 3 : Echantillon du prix des matériaux de construction en francs CFA

Matériaux/Années	1990	1996	2000	2008	2016	2020
Fer à béton 05	855	1110	1495	2550	2610	2800
Ciment 50kg	2400	2755	3450	3590	4200	4850
Tôle 3 m	2150	2675	2990	3050	3540	3895

Source : Enquête de terrain (auteur)

¹⁸⁹ P. Boniface, *La géopolitique. 50 fiches pour comprendre l'actualité*, 6^{ème} édition, Paris, Editions Eyrolles, 2020, p. 133.

¹⁹⁰ *Ibid.*, pp. 122-124.

¹⁹¹ J. Buvadier, *Les crises sanitaires dans le Monde : de l'Ebola à la Covid-19, Comprendre les agissements sociaux*, Friedrich Eber, 2020, pp. 56-60.

¹⁹² 'Comment comprendre la hausse de la vie chère au Cameroun', In <https://www.google/infonet.3426.com> consulté le 20 janvier 2023.

La majorité des Camerounais, pour le choix des matériaux de construction, optent pour des matériaux importés en snobant ceux locaux qui sont efficaces et moins chères d'ailleurs. La passion pour le ciment, les parpaings et le fer à béton n'obéit plus forcément à la nécessité, c'est-à-dire aux exigences du contexte écologique, à la solidité présumée des bâtis, à la disposition financière et autres. Mais participe d'avantage du mimétisme, de la démonstration d'une mentalité colonisée ou la référence à l'autre parait très significative et porteuse de progrès. Ici, la terre et l'argile que l'on trouve un peu partout sont méprisées dans la construction, le bois qui peuple pourtant nos forêts n'est pas localement exploité à juste titre et ne retrouve véritablement sa valeur qu'après retour en occident¹⁹³. Il s'agit d'une myopie indescriptible, car les bâtisses coloniales faites de matériaux locaux sont encore visible dans les cités et s'imposent de par leur plus-value architecturale, leur beauté et leur résistance au temps.

Le moins que l'on puisse dire est que la fascination pour l'importation des matériaux de construction a pour effet de renchérir les coûts de construction au grand dam des ménages à faible revenu. L'importation abusive ruine l'économie nationale et compromet l'économie sociale, solidaire, locale que peut générer la valorisation des matériaux locaux.

Conscient de cette évidence, le Cameroun à travers la Mission de Promotion des Matériaux Locaux (MIPROMALO) comme son nom l'indique a depuis quelques années, développer une politique nationale de promotion et de vulgarisation des matériaux de construction locaux. L'objectif visé est de réduire les coûts de constructions. Mais force est de constater que l'expérience de cette structure reste marginale¹⁹⁴. On compte au bout des doigts les réalisations concrètes de cette institution, dont le fonctionnement fortement administratif tend à satisfaire davantage la propagande politicienne de la grande masse de la population qu'elle est censée satisfaire. Elle est hautement centralisée à Yaoundé et c'est à peine que sa raison d'être fait écho en région. Aussi elle a été davantage crédibilisé si des édifices publics empruntaient la nouvelle donne de construction qu'elle valorise. Malheureusement. Ce qui n'est pas le cas actuellement, en dépit des dispositions règlementaires, toute chose qui traduit une faible volonté politique. Pour l'architecte Clovis Nganag,

Il convient par ailleurs de signaler que la MAPROMALO, pour l'essentiel, valorise la brique de terre stabilisée (BTS) pour l'élévation des bâtiments et la tuile pour la toiture. Le mode de stabilisation retenu est celui du mélange de la terre avec le sable et du ciment. Les maisons en brique de terre stabilisées n'ont pas besoin de poteaux d'où l'économie en fer. Ceux-ci sont

¹⁹³ P. Péan, *Carnage. Les guerres secrètes des grandes puissances en Afrique*, Paris, Fayard, 2010, p. 100.

¹⁹⁴ Doufack, "Les entreprises de construction au Cameroun", in *Econet*, consulté en ligne le 20 août 2021.

remplacés par des piliers et davantage, c'est que le mortier qui sert à monter les murs sert également à faire des linteaux. Elles n'ont pas besoin de peinture, seul un badigeon en ciment est nécessaire¹⁹⁵.

Dans le cadre de la mise en œuvre de projet pilote de logement de Nkolkoumou, le RNHC avec l'appui de ASSOAL, a expérimenté avec succès l'utilisation des matériaux locaux pour la construction comme alternative pertinente de maîtrise des coûts de construction en vue de leur accessibilité aux couches sociales modestes. Dans le cadre de ce projet, la mise en place d'une unité de production et de construction en matériaux locaux à mi-chemin entre l'économie sociale, le confort et ses valeurs sociales ont effectivement permis de réaliser des économies d'échelle¹⁹⁶. C'est ainsi que la maîtrise de cette nouvelle approche a permis de passer de 15 000 000 de FCFA la construction en parpaings pour une maison de 80 m² sur un terrain de 160 m² à 9 000 000 de FCFA pour une maison de la même taille en BTS¹⁹⁷. Ce prix peut être ramené à 4 000 000 FCFA si l'Etat accorde son aide et applique des mesures de défiscalisation conséquentes. Les résultats après cette expérience sont perceptibles à partir des maisons construites qui, en plus du faible coût de leur mise en œuvre, de leur plus-value architecturale, ont l'avantage de l'isolement thermique et de la durabilité des matériaux de construction.

C'est autant dire en dernière analyse que le coût élevé de la construction au Cameroun est aussi et surtout étroitement lié à la pression fiscale. Les matériaux de construction destinés aux logements sociaux doivent subir une défiscalisation systématique.

1- L'augmentation du coût de la main d'œuvre et les tracasseries administratives

La rareté de la main-œuvre dans le secteur de la construction est telle qu'elle risque en fin de compte faire grimper les coûts pour les consommateurs avertis. Au Cameroun, la main-d'œuvre a contribué à une bonne avancé économique globale¹⁹⁸. Son utilisation a aussi joué un grand rôle dans la diminution du taux de chômage. Il est difficile de dissocier cout élevé des matériaux de construction et l'augmentation du coût de la main-d'œuvre. Autant les matériaux augmentent autant ceux qui construisent taxent le devis le plus élevé.

Quand on sait que le coût de la main-d'œuvre représente environ 30% du budget d'un projet de construction bien estimé ce poste est crucial pour assurer sa rentabilité et conserver la

¹⁹⁵ Nganag Clovis, 29 ans, Architecte, Yaoundé, entretien du 12 juin 2022.

¹⁹⁶ *Idem*.

¹⁹⁷ *Idem*.

¹⁹⁸ E. F. Etoga, *Sur les chemins du développement, essai d'histoire des faits économiques du Cameroun*, Yaoundé, Centre d'édition et de production de manuels et auxiliaire de l'enseignement, 1971.

bonne santé financière de son entreprise¹⁹⁹. Le conducteur des travaux ou chef de chantier est responsable du pilotage de l'ensemble des opérations d'un projet de construction. Il est amené notamment à coordonner l'ensemble des acteurs du projet, compagnons et sous-traitants. En parallèle des aspects technique liés à la construction, le conducteur des travaux doit être en mesure de gérer de nombreuses tâches administratives, en particulier, la gestion des dépenses.

La main-d'œuvre constitue un élément très essentiel dans le déroulement et l'achèvement d'un programme de construction²⁰⁰. Le bâtiment nécessite une main-d'œuvre suffisante car il y a assez de travail du début jusqu'à sa finalisation. Nous avons besoin de la main d'œuvre pour plusieurs domaines tels que la plomberie, la cuisine, la menuiserie ; l'aménagement extérieur²⁰¹, le chauffage, l'isolation et l'électricité.

Tout ceci constitue un coût et vu l'augmentation et la rareté des matériaux, on observe également une hausse considérable du coût de la main œuvre.

L'une des causes de l'augmentation du coût de la main-d'œuvre est la pénurie de celle-ci dans l'étendue du territoire camerounais. En effet, la migration de la main d'œuvre au Cameroun est en grande partie extra régionale et se caractérise principalement par la migration de travailleurs peu qualifiés, qui constituent en majorité l'effectif de la main-d'œuvre locale²⁰². La consolidation d'importants corridors migratoires vers les marchés du travail voisin, dans la recherche d'un emploi et de meilleurs salaires, revêt une grande importance au Cameroun. Aujourd'hui, la majorité des Camerounais participent aux flux migratoires tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. De ce fait, la demande dans le secteur économique tels que l'agriculture, la pêche, les mines et la construction, ainsi que des services comme le travail domestique, les soins de santé, le nettoyage, les restaurants, les hôtels, et le commerce de détail restent comme postes vacants pourtant tout cela constituent le moteur important du pays.

Il est plus que nécessaire pour le gouvernement d'encourager les migrations inter-régionales non seulement pour réduire le coût élevé de la main-d'œuvre due à sa rareté, mais, aussi pour contribuer au développement locale²⁰³. Il faut, par conséquence, maximiser les avantages de la migration de travail pour les travailleurs migrants et leurs familles. Une main-d'œuvre bien orientée peut contribuer au développement durable du pays. Elle peut également

¹⁹⁹ Paugam, *Le salarié de la précarité...*, pp. 34-35.

²⁰⁰ F. Frompat, *Manuel du génie civil et de l'architecte en matière de construction*, Paris, Edilivre, 2011, pp. 3-5.

²⁰¹ *Ibid.* p. 21.

²⁰² C. Chandeu, "Techniques et méthodes de construction ; de la conception du projet à la gestion de la main d'œuvre", Mémoire de BTS en Génie civil, IUT Fotso Victor de Banjoun, 2018, p. 52.

²⁰³ Chandeu, "Techniques et méthodes de construction"..., p. 60.

contribuer au transfert de compétences à tous les niveaux, contribuer aux système de protection sociale, favoriser l'innovation et enrichir les communautés sur tous les plans particulièrement dans le domaine du logement.

Par contre, une migration de travail mal orientée peut engendrer des risques et des défis, pour le développement durable et le travail décent dans le pays d'origine, de transit et de destination, surtout pour les travailleurs à bas salaires. Ces risques peuvent conduire à l'insécurité, l'informalité, à la fuite des cerveaux, aux déplacements et surtout à un manque apparent de main-d'œuvre.

Ces dernières années, en raison de la rareté des emplois salariés et de la volonté de réorientation de la politique de l'emploi de la part des pouvoirs publics, la proportion des travailleurs indépendants est en forte hausse. Cette tendance est particulièrement visible en ville où viennent se débrouiller les personnes ayant abandonné les métiers du monde rural, jugés peu rémunérateurs.

Il faut aussi noter que ces dernières années, les licenciements massifs et le gel des recrutements aussi bien dans le secteur privé que dans le secteur public ont considérablement drainé vers les emplois indépendants des milliers de diplômés de secteurs différents²⁰⁴. La composition sociologique de la masse des travailleurs indépendants a ainsi changé puisque, jusque-là, les travailleurs indépendants se recrutent essentiellement dans les couches basses de la population. Les moins diplômés ayant reçu une formation sur le tas restent les plus nombreux parmi les travailleurs recrutés pour apporter une aide dans les travaux divers.

Les problèmes d'inadéquation entre l'offre et la demande sur le marché du travail contribuent au bas niveau de l'emploi et de la productivité. De manière générale, on peut définir cette inadéquation comme un déséquilibre entre l'offre et la demande de main-d'œuvre par zone géographique, par secteur, par métier ou par type de qualification²⁰⁵. Au Cameroun, le principal problème d'inadéquation réside dans un ample excédent structurel de main-d'œuvre peu qualifiée qui se traduit par un taux d'emploi très faible. L'offre des travailleurs hautement qualifiés est un peu limitée dans certains domaines tels que les professions médicales, la construction faisant état de pénuries et de qualification. La mobilité de la main-

²⁰⁴I. Collette, *La jeunesse Camerounaise face à la pauvreté ; des difficultés du système à la rareté de l'emploi*, Yaoundé, Soleil, 2015, pp. 41-45.

²⁰⁵ Collette, *La jeunesse Camerounaise face à la pauvreté...*, p. 78.

d'œuvre est une condition essentielle pour l'appariement de l'offre et de la demande de travailleurs.

Lorsqu'on prend en compte tous les éléments présentés ci-dessus, on se prend compte que les prix des matériaux utilisés dans la construction des logements, ainsi que tous les tracasseries administratives liées à l'accès au foncier sont à l'origine des coûts élevés du logement et de l'habitation. Ceci étant, il ne faut pas négliger ou occulter le rôle trouble des agents immobiliers véreux dans la surenchère.

III- ROLE TROUBLE DES AGENCES IMMOBILIERES

La surenchère et les prix exorbitants dans le processus d'accès aux logements à Yaoundé sont marqués de l'empreinte négative des agents immobiliers. Celle-ci se caractérise par l'arnaque des usagers, la mauvaise organisation du secteur immobilier et la préférence pour les zones convoitées par les riches et les expatriés.

1- L'arnaque et la surenchère des agents immobiliers

Au Cameroun, le métier d'argent immobilier a perdu sa véritable valeur, car ils arnaquent plus qu'ils ne logent. Cela est dû au fait que ce métier attire le plus de jeunes en quête d'auto emploi. La plupart d'entre eux se passent d'un local fixe et échappent, de ce fait, aux contraintes liées à l'obtention d'une patente ou de toute autre autorisation à laquelle sont soumis tous ceux qui, en toute légalité, exercent cette profession. Ici, le métier d'agent immobilier s'est développé dans les sociétés en raison du passage du logement dans les échanges marchands. Pourtant, un ensemble de textes a été mis sur pied pour réglementer la profession d'argent immobilier. Il s'agit entre autres de :

- la loi n° 2001/020 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier²⁰⁶ ;
- le décret n° 2007/1138/PM du 03 septembre 2007 fixant les modalités d'application de la loi n° 2001/020 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d'argent immobilier ;
- la décision no 0018/E/2/MINDUH/SG du 02 avril 2008 fixant les modèles de registre répertoire et de carnet à souche spéciales utilisés par les agents immobiliers ;
- la décision n° 0019/E/2/MINDUH/SG du 02 avril 2008 fixant le modèle de la carte professionnelle des agents immobiliers²⁰⁷.

²⁰⁶ Mijustice, *Recueil des textes juridiques...*, p. 342.

Selon ces textes, le rôle, la fonction et les objectifs des agents immobiliers sont très bien définis. Un agent immobilier est toute personne physique ou morale qui accomplissent des opérations immobilières et en fait sa profession habituelle.

Cependant, on observe dans la ville de Yaoundé que l'activité d'agent immobilier est en réalité une arnaque bien organisée par des individus qui ne veulent pas travailler et gagner honnêtement leur vie. Ces derniers sont en fait des courtiers ou des démarcheurs qui polluent le marché locatif et font ombre aux agents immobiliers reconnus par l'Etat. Felix Désiré Mboum souligne, à cet effet, que « Le marché est sauvagement inondé par les individus non-agréés et par d'autres corps professionnels qui flouent toutes les couches de la population. Nous reconnaissons que cette situation désastreuse projette une mauvaise image de la profession et ne facilite pas la tâche des agents immobiliers agréés »²⁰⁸.

Pour la plupart d'entre eux, ils ne disposent d'aucune maison. Ils procèdent en se promenant dans les quartiers pour recenser les locaux. Ils font des amitiés avec les vrais propriétaires, pour ensuite toucher un pourcentage du loyer que va donner l'éventuel locataire. Mais, il faut mentionner que ces procédés fonctionnent, parfois pas. Kana Ngono, propriétaire d'un immeuble explique la situation en ces propos :

J'ai eu des altercations ici chez moi avec des gens qui sont venus dire qu'ils ont loué un de mes appartements à 100 000F CFA et pourtant moi je proposais 70 000F CFA. Du coup avec cet agent immobilier il y a eu discorde entre nous. Ces derniers haussent les prix pour leur avantage. Or, dans le contrat ils doivent recevoir une quote-part après que l'appartement soit pris. Ceci explique souvent le désordre qui se pose dans la gestion de l'immobilier²⁰⁹.

A la recherche du gain et de l'argent facile, ils font croire aux personnes qu'ils sont propriétaire et prennent leurs argents et disparaissent. Ngolo Parfait, victime de cela nous explique que :

Je suis médecin et à mon arrivée ici à Yaoundé, j'ai fait la rencontre d'un agent immobilier. Après m'avoir trainé dans toute la ville de Yaoundé, il m'a appelé pour me dire qu'il a une maison d'une de ses tantes qui vit en Europe dont il a la charge. Etant confiant, je lui ai donné l'avance de 6 mois, soit 360 000F CFA. Au moment où je venais aménager, on me fait comprendre que la maison est occupée et cela n'appartient en aucun cas à ce Monsieur qui avait disparu me laissant dans une désolation totale n'ayant que mes yeux pour pleurer²¹⁰.

Il faut dire qu'il existe, néanmoins, dans ce secteur des personnes responsables et sérieuses qui exercent pour avoir un gagne-pain quotidien. D'autres affirment qu'ils évoluent dans l'informel à cause des difficultés qu'ils rencontrent dans le cadre juridique pour

²⁰⁷ Archive du MINDUH, 2008.

²⁰⁸ Mboum Felix Désiré, 62 ans, Président des agents immobiliers, Yaoundé, entretien du 20 novembre 2022.

²⁰⁹ Kana Ngono, environ 65 ans, Bailleur, Yaoundé, entretien du 20 août 2021.

²¹⁰ Parfait Ngolo, 51 ans, Médecin, Yaoundé, entretien du 21 novembre 2022.

l'obtention d'un agrément pour être promoteur immobilier. De ce fait, Onanina explique que pour obtenir un agrément de promoteur immobilier, il faut disposer d'une caution qui s'élève à dix millions de francs. Réunir cette somme n'est pas évident pour ces acteurs dans un contexte de précarité et de pauvreté. Toutes ces difficultés rencontrées dans le secteur de l'immobilier constituent des freins pour l'accès aux logements et créent ainsi un manque profond.

2- La mauvaise organisation du secteur immobilier

Au Cameroun, l'organisation du secteur immobilier est mal vécue par les populations. C'est chacun qui fait selon sa guise et sa convenance sans se soucier, ni de son entourage encore moins des autres personnes qui ont fait du secteur immobilier leurs activités. Malgré la loi sur la liberté de convention, les promoteurs immobiliers fixent eux-mêmes les conditions et les contrats de baux de leur logement. La loi sur la promotion immobilière dans son article 9 définit la qualité ou l'identité des promoteurs immobiliers au Cameroun. Il stipule que « Ne peuvent se livrer à l'activité de prometteur immobilier que les officiers ministériels et clercs d'officiers ministériels ; les syndics de règlement judiciaire et de liquidation des biens ; les administrateurs judiciaires²¹¹.

A Yaoundé, la majorité des promoteurs immobiliers sont des personnes sorties de nulle part. Il suffit de disposer de 02 millions ou 03 millions pour être promoteur immobilier²¹². Les prix appliqués au loyer varient d'une localité à une autre et ce en fonction non seulement du temps, mais aussi du type de logement et du quartier. Les prix pratiqués par les bailleurs sont fonction de la situation géographique du logement, de la forte demande, des besoins monétaires du bailleur, de la proximité des infrastructures. Les prix de loyer pratiqués sont fonction de ces disparités sociales, des dynamiques urbaines et de la crise de l'habitat. Il convient de souligner une absence de politique qui régule la pratique des loyers au Cameroun. Les coûts de loyers sont généralement fixés par les propriétaires des logements locatifs.

La chute des revenus mensuels des fonctionnaires et agents de l'Etat, suite à la baisse des salaires en 1992, a poussé les dirigeants à revoir les loyers à la baisse à plusieurs

²¹¹ Minjustice, *Recueil des textes juridiques...*, p. 346.

²¹² G. Foutcheu, " L'entrepreneuriat au Cameroun : Modèle de subsistance ou escroquerie flagrante ?, *in Politique environnementale*, N°6, IFGRTR, 2018, pp. 10-14.

reprises²¹³. La réduction des loyers SIC a été d'ailleurs de l'ordre de 50% en 1994 tous programmes confondus.

L'enquête effectuée auprès des ménages a permis de relever une diversité des prix de loyer en fonction des logements et des quartiers dans la cité capitale. Le loyer mensuel par quartier est plus élevé à Bastos et moins au quartier Ngoa-Ekelle. Cette situation se traduit par le fait que Bastos est un quartier de haut standing avec des équipements en services urbains de base et où on retrouve beaucoup plus des villas ; des appartements de luxe, des représentations diplomatiques, etc. Par contre, Ngoa-Ekelle est un quartier universitaire où l'on retrouve plus des maisons à plusieurs logements constitués des chambres ou des studios. Les loyers sont relativement élevés dans les quartiers tels que Tsinga, Eman, Odza, qui constituent également des zones à haut standing où l'on retrouve des logements décentes, des routes qui permettent de desservir ces quartiers, etc. Pour ce qui est des quartiers Oyomaban et Nkolbissong qui sont des quartiers périphériques et des quartiers Mvog-Ada et Madagascar, les loyers mensuels sont relativement bas par rapport aux autres quartiers.

En outre, s'agissant du rapport qualité/ prix, la grande majorité des enquêtes (45%) pense que le montant mensuel qu'ils versent pour leur logement n'est pas raisonnable. 29,6% pensent par contre que le montant qu'ils versent pour leur loyer est raisonnable. Notons que l'appréciation du coût du loyer tient compte du type d'habitat, des matériaux de construction de logement et de la configuration sociologique du quartier. De ce fait, les personnes interrogées pensent dans l'ensemble que le loyer est relativement cher à Yaoundé et dans certains quartiers en particulier. Certains particuliers relèvent à cet effet que « dans la ville de Yaoundé, les maisons sont chères en particulier dans les quartiers huppés. Nous vivons dans une maison située au quartier Bastos où nous payons pratiquement deux cent mille pour une maison de 03 chambres, 02 douches, salon, cuisine »²¹⁴.

L'acquisition ou l'accès au logement est sanctionnée par un contrat de bail verbal ou écrit, conclu entre locataire et bailleur. A Yaoundé, la pratique des contrats verbaux est autant généralisée que la pratique des contrats écrits. Néanmoins, les données des enquêtes traduisent des disparités au sujet des contrats de baux. Il ressort de l'étude que le choix du contrat de bail pour lequel opte le client ou le locataire est fonction de son niveau d'instruction²¹⁵. Ces deux

²¹³ Etoga, *Sur les chemins...*, p. 88.

²¹⁴ Fopa Rocher, 43 ans, Commerçant, Yaoundé, entretien du 16 novembre 2022.

²¹⁵ J. D. Naudet, "L'aide au développement est-elle un instrument de justice ?", in *L'économie politique*, No7, troisième trimestre, 2000., p. 34.

sont significativement associées au seuil de 5%. Plus le niveau d'instruction s'élevé, plus l'option du contrat de bail écrit est important. La probabilité pour un individu d'opter pour un contrat de bail écrit passe de 36,1% lorsque ce dernier à un niveau d'instruction inférieur au secondaire et à 60,75% pour celui de niveau supérieur. S'agissant de l'option du contrat de bail verbal, la tendance s'inverse avec l'amélioration du niveau d'instruction.

Dans ces différents accords verbaux ou écrites le locateur ou le bailleur fixe, selon sa guise et sa convenance, le prix qui lui convient. Il précise également le règlement intérieur et le mode de fonctionnement de la cité ou du logement locatif. La capacité qu'a un individu à négocier ou marchander lors de la finalisation des transactions est fonction de son niveau d'instruction et de ces connaissances qu'il a dans le fonctionnement du marché immobilier. Arrivée au marché Etoudi à Yaoundé, le constat a été que chaque locataire dans l'immeuble Nadia à son prix de location. La propriétaire, Justine Bela, affirme que « je fixe mon loyer en fonction de la personne qui est en face de moi »²¹⁶. Selon elle, un homme d'affaire et un commerçant ne peuvent pas avoir le même prix de location.

En général, les agents immobiliers aiment travailler avec les expatriés, venus s'installer au Cameroun. Pour eux les expatriés payent facilement tous les droits que fixent les agents immobiliers parce qu'ils possèdent plus de moyens que les nationaux. C'est pourquoi dans les quartiers comme Bastos, Odza, on enregistre une prédominance des agents immobiliers dans ces secteurs.

Au terme de ce chapitre, on peut retenir que de nombreux facteurs socio-économiques constituent des freins notables dans le processus d'accès au logement dans la ville de Yaoundé. Ces différents facteurs sociaux vont de la précarité financière des populations aux coûts élevés des constructions et du foncier, sans oublier le rôle joué par la coopération des agents immobiliers. En ce qui concerne le coût élevé des logements locatifs, il est important de souligner que les bailleurs et les entrepreneurs immobiliers fixent leur prix sans tenir compte des lois en vigueur. Il s'agit d'un secteur dominé par l'anarchie, le capitalisme et la surenchère. Pour ce qui est des coûts élevés des constructions, ils sont liés ou élevé de la vie que connaît le pays depuis plus de trois décennies avec la hausse des prix sur le marché. Pour le cas des agents immobiliers, très souvent ils exercent en marge de la législation. Ils n'ont en esprit que la volonté de faire de gain et non de satisfaire les clients ou les usagers. C'est l'ensemble de ces réalités combinées qui fait de l'accès au logement dans la

²¹⁶ Bela Justine, 49 ans, Maitresse, Yaoundé, entretien du 16 novembre 2022.

ville de Yaoundé un problème qui n'a pas trouvé de solution jusqu'à nos jours et qui tend à s'éterniser. Ces problèmes permettent de mieux apprécier ou de faire un bilan de la politique d'accès au logement dans la ville de Yaoundé.

CHAPITRE IV

EVALAUTION CRITIQUE, BILAN ET PERSPECTIVES DE L'ACCES A L'HABITAT

Les questions de logement et d'habitat au Cameroun sont sensibles. Pendant des décennies, la ville de Yaoundé a connu un développement démographique rapide mais les infrastructures en qualité et en quantité n'ont pas suivi. Cette situation a conduit à une crise de logement qui tacle à la fois classes pauvres, les classes moyennes et les classes aisés. Vivre à Yaoundé dans des conditions idoines est devenu pour les citoyens un casse-tête chinois ou l'insécurité et la promiscuité sont devenues le train quotidien. Ce chapitre fait une évaluation critique de l'accès à l'habitat et au logement dans la ville de Yaoundé. Il analyse également les enjeux du développement de l'habitat dans cette ville ainsi que les perspectives en vue d'un meilleur accès à l'habitat dans la cité capitale.

I- EVALUATION CRITIQUE DE L'ACCES A L'HABITAT

Comprendre la situation de l'habitat et du logement dans la ville de Yaoundé revient à apprécier entre autre les difficultés que rencontrent les populations dans l'accès à l'habitat, les

différentes contraintes sociodémographiques qui influencent ce phénomène et de l'Etat fait de face à ce problème.

1- Une difficulté sans cesse croissante de l'accès à l'habitat

Plus le temps passe, plus il est difficile d'avoir un habitat à Yaoundé. Touchée depuis plusieurs années par une crise du logement qualifiée de sans précédent, le Cameroun compte aujourd'hui plus de 3 millions de personnes confrontées aux problèmes de logement. Plus de la moitié sont contraintes de vivre dans les conditions de logement très difficiles²¹⁷. Alarmants, ces chiffres mettent en évidence l'ampleur de la crise et laissent entrevoir la situation dramatique qu'elle génère pour des ménages toujours plus nombreux. Sous l'effet d'une construction insuffisante pendant un quart de siècle et d'une flambée des prix de l'immobilier, des loyers et des charges au cours des dix dernières années, la crise de logement s'étend à des territoires plus nombreux et touche à présent des catégories de populations qui étaient jusqu'alors épargnées.

Tout d'abord, de nombreux ménages sont aujourd'hui confrontés à des difficultés croissantes d'accès au logement. La grande majorité des ménages qui veut accéder à un habitat autonome doit, en effet, affronter un marché de plus en plus sélectif, se résoudre à y consacrer des budgets parfois exorbitants et finit bien souvent par revoir à la baisse ses aspirations. Dans la ville de Yaoundé aujourd'hui, plus de 2 millions de ménages cherchent chaque années un logement. Etant donné l'insuffisance de l'offre par rapport à la demande, les candidats à la location vivent bien souvent la recherche d'un logement comme un véritable parcours du combattant, surtout lorsqu'ils ne disposent que de ressources modestes ou précaires²¹⁸.

L'une des difficultés de l'accès au logement est l'explosion démographique. La population de Yaoundé est passée de 2 500 000 habitants en 2010 à plus de 3 000 000 en 2020. Cela plonge le pays dans une crise de logement comme c'est le cas pour plusieurs pays d'Afrique subsaharienne se traduit par une offre insuffisante de logement par rapport à la demande²¹⁹. Cette situation s'observe dans la cité capitale qui, comme on vient de le démontrer, fait l'objet d'une croissance démographique rapide depuis des décennies.

²¹⁷ G. Pison, *Population et société, tous les pays du monde*, Paris, PUF, 2005, p. 90.

²¹⁸ Pondi, *(re) Découvrir Yaoundé...*, p. 55.

²¹⁹ *Ibid.*, pp. 60-61.

Cependant, la construction des logements n'a pas évolué au rythme de cette croissance ce qui a entraîné une crise structurelle de l'habitat. En 1990, les besoins en logements au Cameroun s'élevaient déjà à 881702 unités et à 1655839 en l'an 2000. La communauté urbaine estimait un déficit de 70000 logements en 2002 à Yaoundé. Aujourd'hui, le déficit s'élève à plus de 300 000 000 logements. Evoluant dans le même ordre d'idée, Mathieu Meyeme relevait qu'en 2006, la demande, située à 180 254 pour Yaoundé, croissait au rythme de 10% par an. Du coup, le Cameroun enregistre un gap d'un million d'habitants (...). Dans ce contexte, les seules villes de Yaoundé et Douala enregistrent un déficit de 800 000 logements »²²⁰.

Au regard de sa croissance démographique, le Cameroun demeure le pays le plus peuplé de la zone CEMAC. Son poids économique le place au premier rang parmi les autres économies de la sous-région. Aujourd'hui, il représente plus de 40% de son économie. En 2017, le taux d'urbanisation du Cameroun s'élevait à plus de 55% et devrait atteindre 73% à l'horizon 2035 selon les projections récentes de l'ONU. Avec un taux de croissance urbaine de près de 4% et la progression des zones à habitat précaires, Yaoundé fait face à un phénomène d'étalement urbain²²¹.

En 2015, le déficit de logement dans le pays était estimé à 1,5 million d'unités dont 80% se trouvaient en zones urbaines et essentiellement dans deux principales villes du pays : Douala et Yaoundé. Malgré les subventions disponibles, moins de 5% de la population camerounaise peut se permettre d'acquérir la maison la moins chère disponible sur le marché du logement formel en contractant du crédit.

Les prix de l'immobilier ont augmenté tant dans le parc locatif public que privé. Depuis 2006, les loyers se sont accrus de 3,7% après des hausses respectives de 2,6%. Cette augmentation est nettement supérieure à celle de l'indice des prix ; ce qui traduit un taux d'effort des ménages en faveur du logement supérieur à celui des années précédentes. L'accroissement relatif du coût d'accès au logement explique que les personnes les plus défavorisées sont contraintes de s'installer dans les zones où les loyers et le prix du foncier sont moins élevés. On observe par exemple que les ménages modestes résident plus fréquemment au centre-ville que le reste de la population. Il est difficile d'obtenir une estimation fiable de l'incidence de l'évolution démographique sur les prix des logements. La

²²⁰ Mathieu Meyeme, 61 ans, Agriculteur, Yaoundé, entretien du 05 novembre 2022.

²²¹ A. Neba, *Géographie moderne de la République du Cameroun*, 2^{ème} édition, Yaoundé, CEPER, 2017, p. 65.

situation dépend en grande partie de la réaction de l'offre de logements et de la mesure dans laquelle les ménages d'âge mur vendent leurs propriétés pour en acheter d'autres. D'autres facteurs influencent aussi sur les marchés du logement au Cameroun. Ici, le niveau de vie est stable. Malgré l'augmentation des prix des denrées alimentaires, du coût de la construction, du coût de loyer et des matériaux de construction, le revenu financier, quant à lui, est stable, aucune augmentation. Sa croissance est lente et le rendement moins élevé.

Au regard de ce qui précède, il est important de mentionner que la question du logement et de l'habitat est au cœur des préoccupations des usagers, des entrepreneurs et des pouvoirs publics. Ceux-ci travaillent en synergie afin de trouver des solutions adéquates au problème. Leurs interventions sont soutenues par certains enjeux sociaux et économiques.

II- ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LA VILLE DE YAOUNDE

Le développement urbain, en général et celui de l'habitat en particulier, dans la ville de Yaoundé contribue depuis plusieurs décennies à la modernisation de la capitale à l'épanouissement global des citoyens. Depuis les années 1990, les pouvoirs publics et les entrepreneurs privés se sont investis dans le but d'améliorer le visage de l'habitat dans cette ville.

1- La modernisation de la capitale

Le développement de l'habitat a des conséquences positives pour la citée capitale. Tout abord, du point de vue visuel, la ville est un grand pôle d'attraction pour les personnes d'ici et ailleurs. Si l'Etat, dans sa stratégie de développement urbain, met un accent particulier sur le développement de l'habitat, on peut avoir une capitale tout simplement modernisée²²². L'habitat occupe une place très importante dans le processus de modernisation de la ville.

Ainsi, dans l'ensemble, le logement fait partie intégrante du processus de modernisation qu'il aide et incarne à la fois. L'ampleur de la construction de logements est donc mesurée à l'aune du développement du pays. Plus la modernisation est rapide plus il faut fournir de logements modernes²²³. Il semble que l'on puisse également, par ce biais, dépasser la fausse dichotomie entre l'habitat rural et l'habitat urbain. Il ne s'agit plus désormais de

²²² M. Lagarde, *La et la logistique au Cameroun : politique sectorielle et document stratégique de réduction de la pauvreté*, Yaoundé, ASPROCOP, 2003, pp. 200-203.

²²³ S. Talla, *Le logement au Cameroun : une observation sur le développement des ménages en Afrique*, Bruxelles, Montchrétien, 2016, p. 83.

donner la priorité aux villes sous prétexte que les paysans, depuis toujours savent se loger ou de la donner aux campagnes sous prétexte que les citadins sont déjà relativement privilégiés, mais il s'agit de mesurer la priorité en fonction de l'effet d'accélération du logement sur la modernisation. Celle-ci est nécessaire aussi bien dans les campagnes que dans les villes.

La ville moderne a entraîné une transformation de la configuration des rapports sociaux. Les changements qui ont accompagné l'urbanisation et l'industrialisation ont contribué à révolutionner les rapports de classes. La qualité et la profitabilité de l'environnement urbain ont été aussi à la base d'une série de modèle urbain divers. L'environnement inclut ici le fondement matériel de la vie urbaine en prenant en compte l'atmosphère, le sol, la nature, la construction et les infrastructures.

Le développement des villes du Cameroun et particulièrement de Yaoundé ne fait pas fière allure compte tenu du désordre urbain, de la promiscuité, des plans archaïques. L'assemblée générale de L'Ordre national des Urbanismes du Cameroun (ONUC) pour leur implication dans divers travaux, a été interpellé par le gouvernement pour des fins d'embellissement des villes camerounaises²²⁴. En effet, il nécessite de penser des solutions pour mettre fin à ces problèmes. Pendant que le Cameroun se lance dans la course à l'émergence et l'atteinte des objectifs au programme d'aménagement urbain intègre et durable, il importe l'implication des urbanismes.

2- La lutte contre la promiscuité

Avoir une ville modernisée favorise la ville capitale dans plusieurs domaines. Comme dans les pays développés, elle peut se hisser au rang de leurs villes. Une ville modernisée est celle-là qui prend en compte l'aspect structurelle²²⁵. Elle est aussi celle qui répond favorablement aux problèmes sociaux, économiques et écologique qu'engendre une urbanisation rapide, car ses facteurs conditionnent en grande partie les résultats obtenus.

Les facteurs physiques, économiques, sociaux et culturels présents dans l'environnement urbain sont des déterminants importants de la santé dont l'action se fait spécialement sentir au cours de processus de modernisation, de migration, d'industrialisation et de rassemblement social²²⁶. La santé est aussi influencée dans les villes par le climat, le terrain, la densité de la population, le parc de logement, le type de base industrielle, la

²²⁴ Archive, " Etudes de géographie urbaine au Cameroun : Paysage urbaine de Yaoundé", *Centre ORSTOM /IRD de Yaoundé*, No 61, 1970, pp. 33-35.

²²⁵ Cette étude résulte des recherches menées dans les archives au centre de l'IRD de Yaoundé

²²⁶ Voundi et als, "Restructuration urbaine...", p. 56.

répartition des revenus et le système de transport existants. Les effets sur la santé ne sont pas seulement le résultat de l'addition de ces différents facteurs, mais aussi celui de leur interaction synergique.

Si ces facteurs ne sont pas pris en considération, les interventions des services de santé ne peuvent avoir que des effets limités. Les gains réalisés sur le plan de la mortalité grâce à la vaccination, peuvent être annulés par la mortalité résultant d'une mauvaise alimentation et d'une mauvaise hygiène ou de l'infection par des germes pathogènes contre lesquels il n'existe pas de vaccin²²⁷. De même, les réseaux publics d'approvisionnement en eau, correctement construit et conçus, ne peuvent bien fonctionner et fournir une eau saine que si les ressources hydriques sont institutionnalisées. La réduction de maladies respiratoires, liées à la pollution de l'air, dépend de la maîtrise du trafic automobile et des émissions de polluants des véhicules, du contrôle de l'implantation des industries et des pratiques de production et des installations utilisées pour le chauffage domestique et la cuisine. A plusieurs égards, l'urbanisation elle-même constitue une variable déterminante dans l'équation santé et développement soutenu²²⁸.

En théorie, la concentration et la productivité urbaine peuvent être des atouts sur le plan de la protection et la promotion de la santé et les niveaux de santé relativement élevés dont jouissent les citoyens des classes moyenne et supérieure dans tous les pays sont une illustration. Mais si des risques tels que la pollution de l'air peut concerner toutes les classes sociales, ce sont des citoyens pauvres²²⁹, de plus en plus nombreux dans tous les pays qui sont les plus exposés aux éléments nocifs de l'environnement urbain. C'est dans les villes du tiers-monde que les problèmes de santé sont constitués à la fois par les maladies traditionnelles du sous-développement et par les maux du développement, l'élévation de l'incident des maladies chroniques, cardio-vasculaires et des autres troubles mentaux.

Dans les facteurs physiques, la santé est influencée positivement ou négativement par des facteurs tels que l'approvisionnement en eau, les systèmes d'assainissement domestiques et communautaires, la présence d'eaux stagnantes et de populations de vecteurs, la pollution

²²⁷ M. Sankalé, *Médecine et actions sanitaires en Afrique noire*, Paris, Présence Africaine, 1960, p. 109.

²²⁸ N. G. Bekono, " L'aide extérieure au développement du Cameroun, le cas de la France et de l'Allemagne, essai d'analyse sectorielle", Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle en Relations Internationales, IRIC, Yaoundé, 1991, p. 290.

²²⁹ J. Gautier, " Croissance urbaine spontanée et extension des zones inondables : impacts sur la salubrité à travers l'exemple de l'accès à l'eau potable dans le sous bassin versant Ngoa-ékélé", Rapport de stage en Géographie et Aménagement du Territoire, Yaoundé, 1998, p. 12.

industrielle et domestique²³⁰, les conditions de travail et de transport, la qualité du logement, l'utilisation de produits chimiques, l'offre et la sécurité des produits alimentaires, les rayonnements divers, le bruit et l'existence de certaines caractéristiques naturelles telles que les espaces verts ou libres.

Le développement de la ville amplifie les effets sur la santé de toutes les faiblesses du système. Par exemple, les défaillances du réseau d'approvisionnement en eau et assainissement concernent un très grand nombre de personnes ; une mauvaise maîtrise des vecteurs et des maladies transmissibles qui sévissent dans les taudis accroissent l'exposition de la population dans son ensemble²³¹. Une grande partie des logements urbains se constitue dans des immeubles collectifs qui sont surpeuplés. Le type d'habitat doit favoriser ou constituer une protection contre les dangers et les maladies transmissibles, et peut être à l'origine de troubles psychosociaux. Suivant la manière dont les logements sont situés, leurs occupants se trouvent plus ou moins exposés aux dangers divers.

Il est donc clair que le logement est un élément essentiel pour la santé et le bien-être des populations ; ce qui implique qu'on ne peut parler de modernisation sans pour autant mettre un accent sur la qualité des logements qu'offrent non seulement les services sociaux, mais également les entrepreneurs²³². Des études épidémiologiques ont montré clairement que les obstacles à la survie des enfants et à la longévité générale étaient élevés chez les citoyens fortement exposés aux risques liés à la malnutrition, à un logement inadéquat, à un mauvais assainissement, à la pollution, à des moyens de transports inadaptés, ainsi qu'au stress psychologique et social résultant d'une situation socio-économique précaire²³³.

Les maladies transmissibles prospèrent lorsque la couverture vaccinale est inadéquate et que l'environnement n'offre pas suffisamment d'obstacles aux germes pathogènes. Le développement de la ville doit contribuer à réduire les risques de contamination ; ceci en aménageant les services de drainages, et d'assainissement, en approvisionnant les populations en eau potable et en améliorant la qualité du logement²³⁴.

Sur le plan sécuritaire, l'enjeu est grand parce que l'on ne peut parler de développement sans inclure la sécurité sociale et physique des populations. La sécurité est

²³⁰ Assoko Assoko, " Critique de la politique urbaine"..., p. 89.

²³¹ *Ibid.*

²³² S. Tizon, " Trajectoire socioéconomique de la régulation des politiques de santé dans les pays en développement : une problématique institutionnelle", in *Monde en développement*, N°33, 2005, pp. 45-58.

²³³ Tizon, " Trajectoire socioéconomique...", p. 48.

²³⁴ Bonvalet, " Le logement et l'Habitat...", p. 13.

comprise ici comme l'absence d'une menace sérieuse engendrée par la criminalité. La perception subjective de la protection dépend aujourd'hui de plusieurs facteurs structureaux et locaux. Plus de la moitié de la population mondiale vit dans des villes et l'urbanisation est devenue l'un des premiers aspects structureaux qui influence celles-ci et leur sécurité.

Au fur et à mesure que la ville s'agrandit, la délinquance est de plus en plus fréquente. Cela a un impact sur certaines formes de criminalité comme le crime organisé, les enlèvements et le trafic des êtres humains. En conclusion, l'urbanisation croît, les villes sont davantage modernisées et la criminalité est plus complexe. Face à cette évolution, nous devons réinventer la coproduction de la sécurité dans les nouveaux contextes avec la participation, à la fois, de l'Etat et des partenaires locaux comme la société civile²³⁵.

La sécurité est la responsabilité essentielle des autorités locales. Les enseignements du passé ont mis en évidence qu'une politique orientée exclusivement vers la répression ou la dissuasion donne de mauvais résultats et ont montré que les villes, ainsi que les Etats sont des acteurs importants dans la formulation et l'application des politiques de sécurité²³⁶. De ce fait, pour une meilleure sécurité, la ville doit se doter d'une politique urbaine pour que cela ne limite pas ces actions en matière de contrôle et de coordination des activités de prévention. Toutefois, les autorités locales ont la responsabilité unique du fait de la proximité de la population de connaître les besoins des populations et les caractéristiques du territoire.

Au regard de ce qui précède, il est important de mentionner que plusieurs enjeux sous-tendent le développement de l'habitat dans la ville de Yaoundé. Les premiers objectifs visés sont la modernisation de la capitale et la lutte contre l'incivisme et la promiscuité. Ces principaux éléments ont amené les pouvoirs publics à élaborer des programmes et des projets en vue d'un meilleur accès des populations à un habitat décent dans la ville de Yaoundé.

III- PERSPECTIVES POUR UN MEILLEUR ACCES A L'HABITAT DANS LA VILLE DE YAOUNDE

La cité capitale du Cameroun fait face à un sérieux problème d'accès au logement. Pour remédier à ce problème, acteurs privés et publics se sont lancés dans la construction des logements sociaux. Cette volonté s'est développée autour d'un partenariat entre ces différents

²³⁵ Ngnimpa Djou, 'Les organisations de la société...', p. 94.

²³⁶ D. Hegba, *Les nouvelles politiques étatiques dans la gestion de l'habitat au Cameroun*, Yaoundé, UCAC, 2002, p. 89.

acteurs afin de faciliter le développement des infrastructures immobilières répondant aux normes modernes.

1- Construction de nombreux logements sociaux

Après plus de cinquante ans d'indépendance, le bilan quantitatif de construction des logements sociaux au Cameroun, en général, et dans la ville de Yaoundé, en particulier, est difficile à dresser, faute de statistiques faibles. L'offre très faible qui contraste avec la forte demande sociale de logement et le presque monopole de cette institution dans l'utilisation des ressources publiques destinées à la construction des logements sociaux²³⁷. L'histoire du logement social a suivi le mouvement de formation des sociétés humaines comme fait social autonome et problème public.

Comme fait social autonome, le logement émerge et domine les autres éléments constitutifs de l'habitat à partir des périodes différentes selon les lieux. En Europe, c'est l'explosion urbaine et la révolution industrielle qui ont favorisé, au XVIII^{ème} siècle, le déplacement des populations des campagnes vers les villes et la construction des cités dortoirs dans immeubles qualifiés de barres de tour où elles viennent loger sans confort particulier.

Dans les nouveaux Etats indépendants, le logement social est essentiellement dû à l'urbanisation anarchique qui s'est intensifiée après les indépendances des Etats à partir de 1960. Les différentes populations venant s'agglomérer à la périphérie de la ville légale pour former d'énormes bidonvilles. Ces quartiers spontanés et anarchiques constituent l'essentiel des villes africaines²³⁸.

Comme problème public nécessitant l'intervention des autorités gouvernementales, le besoin du logement social se manifeste à la fin de la première guerre mondiale dans les Etats européens. Il s'est généralisé dans le cadre de la crise urbaine à l'ensemble des Etats à partir de 1975 avec la crise économique. Il est porté sur la place publique à la première conférence des Nations Unies sur les établissements humains, appelé « Habitat I », tenue à Vancouver en 1976 et plus tard les résolutions de l'Assemblée générale des Nations Unies de 1987 sur la stratégie du logement jusqu'en l'an 2000²³⁹. Ces rencontres internationales ont diagnostiqué la crise urbaine et ont établi un état de délabrement des conditions de vie des couches sociales défavorisées des villes africaines en particulier.

Le recensement général de la population et de l'habitat de 1976 confirme cette crise de l'habitat au Cameroun. Dans tous les Etats africains, l'heure est à la mise en œuvre des

²³⁷ Hegba, *Les nouvelles politiques étatiques...*, p. 45.

²³⁸ Manga Dieudonné, 63 ans, Bailleur, Yaoundé (Bastos), entretien du 20 septembre 2021.

²³⁹ Rapport de l'Organisation des Nations Unies, de 2000 à 2010.

recommandations des différentes rencontres internationales dans les politiques publiques nationales, notamment à l'élaboration des politiques sociales dans le secteur du logement²⁴⁰.

Le logement social bénéficie d'un support juridique qui rend contraignantes les dispositions dérogatoires qui le caractérisent et qui règlementent toutes les étapes du processus de sa construction et de son attribution et les différentes facilités reconnues aux acteurs de la chaîne de production en vue de leur permettre de produire des logements décents à des prix abordables²⁴¹. C'est ainsi que au Cameroun, le logement social a été encadré par un dispositif légal et règlementaire.

Etant donné que le logement social est grand consommateur foncière, les Etats disposent d'un important arsenal juridique lui permettent d'exproprier les terres affectées à cette fin. Plus directement le décret n° 81/185 du 04 mai 1981 réglementant les conditions de réalisation des logements sociaux, l'arrêté n 01/4/A/MINUH fixe les règles dérogatoires de construction applicable à des logements sociaux et l'arrêté n° 079/CAB/PM du 10 juillet 1981 fixe les conditions d'attributions des parcelles des lotissements sociaux²⁴². Ces dispositions sont prises pour faciliter l'accession à la propriété en procédant à la location-vente des logements dits « SIC » ou à l'acquisition des lots « MAETUR ».

L'Etat du Cameroun, pour un meilleur accès à l'habitat dans la ville de Yaoundé, doit s'atteler à construire de nombreux logement sociaux pour assurer le confort en termes de logement à ses populations²⁴³. Pour pallier cette carence, l'objectif de l'Etat est de parvenir à loger des personnes ou des familles qui ont des ressources faibles pour le faire dans le parc privé. La politique en matière de logement social vise également à favoriser la mixité sociale dans les quartiers et à réduire les inégalités territoriales. Avoir plusieurs logements sociaux peut contribuer au logement ou au relogement de personnes en situation d'hébergement ou de grande précarité²⁴⁴.

Pour faire face à une demande supérieure à l'offre, les bailleurs sociaux doivent intensifier leurs efforts de construction dans le but de répondre à cette demande forte et exponentielle. Il est urgent de relancer la construction de logement sociaux, d'autant plus que

²⁴⁰ *Ibid.*

²⁴¹ *Ibid.*

²⁴² Archive du MINDUH.

²⁴³ R. R. Oyono, *Communes et région du Cameroun*, Yaoundé, SOPECAM, 2015, p. 67.

²⁴⁴ Paugam, *Le salarié de la précarité...*, pp. 98-104.

la crise a multiplié les demandes de logement sociaux pour les populations les plus vulnérables.

Jusqu'ici, les dispositifs mis en place par l'Etat pour assurer l'offre de logements sociaux sont très en dessous des besoins puisque depuis dix ans, moins de 200 logements ont été construits par an alors qu'on estime le déficit par an à 80 000 logements pour les seules villes de Yaoundé et Douala. Des reformes sont donc nécessaires, particulièrement l'adoption d'une véritable stratégie pour le logement social favorisant l'offre et l'accès de tous. C'est dans ce sens qu'a été élaborée la proposition de stratégie nationale pour la promotion et le financement du logement social²⁴⁵.

Dans ses missions régaliennes, le gouvernement camerounais, pour résoudre le problème de déficit de logement social, a lancé un programme 10 000 logements sociaux. Engagée dès les premières années d'indépendance, la construction des logements sociaux par l'Etat connaît un coup d'arrêt de 1986 à 2004 du fait de la crise de la gouvernance²⁴⁶. Avec le retour à la croissance, à partir de 2004, consacrée par l'atteinte du point d'achèvement de l'initiative de remise de la dette du Cameroun par ses bailleurs de fonds en 2006, on note le réengagement de l'Etat, résultat de ferme volonté politique des grandes ambitions, dont un des leviers se trouve être la relance de la production de logements décents pour le plus grand nombre. La question est préoccupante pour le gouvernement qui entend apporter une solution concrète à l'un des problèmes majeurs des citoyens. La construction de maison ou de logement social devrait être considérablement accélérée dans les années qui suivent ; ceci pour servir à loger le plus grand nombre et aussi à loger les plus pauvres²⁴⁷.

De la hausse de la demande de logements à l'augmentation du nombre de sans domicile fixe en passant par tout un parc immobilier d'appartements insalubres et la diminution des constructions d'habitation, l'état des lieux du logement au Cameroun n'est guère reluisant. Toutefois, le logement change et n'est plus une simple construction physique permettant d'abriter des foyers. Vu comme un véritable lieu de vie, il se pourrait que les habitants dictent désormais les nouvelles tendances.

Pour répondre à ce besoin qui touche tout urbain, les acteurs de la ville ne cessent d'innover et de proposer de nouvelles réponses. Parmi celles-ci, figurent la densification des

²⁴⁵ *Ibid.*, p. 135.

²⁴⁶ Hegba, *Les nouvelles politiques étatiques...*, p. 39.

²⁴⁷ Anne-Sophie et als, *L'aide publique au développement*, Syros, 1994, p. 71.

villes par la construction de logement et leur mise à la disposition des populations vulnérable et en innovant les habitats insalubres présents. Il est également clair que l'enjeu n'est pas seulement la construction de nombreux logement pour résoudre les problèmes de déficit, mais la forme des logements doit être adaptée aux populations et aux modes de vie. L'une des raisons de cette demande pour de nouvelles formes d'habitats qui coïncident avec les besoins des populations est d'abord démographique²⁴⁸. L'espérance de vie de la population augmente.

En ce qui concerne le traitement de l'habitat insalubre, des mesures plus globales doivent être prises et celles existantes méritent d'être renforcées. Il s'agit du recours aux procédures de déclaration d'utilité publique qui permet à la ville un suivi de l'état de ses bâtiments et de rénovation en forçant les propriétaires à rénover leurs habitations. L'enjeu est de parvenir à construire des logements sociaux suffisants et de qualité en réponse au manque d'habitation abordables.

2- Développement du partenariat public privé dans le secteur de l'habitat

Le partenariat public-privé est un mode de financement par lequel une autorité publique fait appel à des prestataires privés pour financer et gérer un équipement assurant ou contribuant au service public. Le partenaire privé reçoit en contrepartie un paiement du partenaire public ou des usagers du service qu'il gère²⁴⁹. Les marchés de partenariat sont des contrats globaux. Ils confient au cocontractant une mission globale relative au financement d'investissements immatériels, d'ouvrages d'équipements nécessaires aux services public, à la construction ou à la transformation des ouvrages d'équipements. En effet, le marché de partenariat implique un financement principalement privé. Elle est autorisée par l'autorité compétente.

Le gouvernement du Cameroun a lancé en 2009 un programme de stratégie pays à l'horizon 2035. Un document de stratégie pour la croissance et l'emploi a été adopté pour la période 2010-2020 avec une priorisation de grands projets d'infrastructures et le développement des partenariats publics-privés. Pour ce faire, le gouvernement a mis en place un cadre juridique et institutionnel pour la réalisation de projets en partenariat public-privé²⁵⁰.

²⁴⁸ Olemba Olemba, 'Aménagement urbain...', p. 180.

²⁴⁹ D. Lamiet, *Construction des logements : les enjeux de la solidarité et du développement au Cameroun*, Québec, Presse de l'Université du Québec, 2011, pp. 78-81.

²⁵⁰ I. Braillard, *Les partenariats étatiques en matière de développement ; l'exemple de la chine au en Afrique*, Paris, Hachette, 2002, pp. 65-66.

Il dispose ainsi d'une réglementation sur les contrats de partenariat dans sa loi n° 2006/012 du 29 décembre un régime fiscal spécifique leur est appliqué.

Il est clair que pour palier le problème de logement dans la cité capitale, le gouvernement doit renforcer son partenariat public-privé pour qu'ensemble ils parviennent à remporter ce défi d'insuffisance et de manque de logement pour les populations. L'Etat à lui seul ne peut pas répondre aux besoins de tous ses citoyens. Il est donc urgent qu'il s'allie aux promoteurs privés.

La crise financière de 2008 a provoqué un regain d'intérêt pour les partenariats public-privé (PPP) aussi bien dans les pays développés que dans les pays en développement²⁵¹. Les gouvernements faisant, face aux contraintes des ressources publiques et de l'espace budgétaire tout en reconnaissant l'importance de l'investissement dans les infrastructures pour développer leur économie, se tournent davantage vers le secteur privé comme apport alternatif supplémentaire pour combler le manque de financement.

Il est important, voire urgemment que l'Etat intensifie ses rapports avec le secteur privé dans la construction des logements en encourageant substantiellement le secteur de l'habitat. Pour rendre compte du poids effectif de l'Etat dans le secteur du logement, l'on se centre sur un versant plus circonscrit de son action : les dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif²⁵². Ces dispositifs visent à promouvoir une offre de logement locatif ou mis en vente privés, détenus par les particuliers tout en constituant un encouragement dans le secteur immobilier.

Plusieurs raisons incitent à considérer ce partenariat comme un cas crucial pour l'évolution des politiques étatiques dans le secteur. Les PPP participeraient, d'une tendance plus large, de la montée en puissance des aides fiscales dans le secteur du logement. Introduit après les indépendances, ils sont devenus en l'espace de 15 ans des outils centraux de l'aide publique au développement²⁵³. Ils apparaissent extrêmement efficaces, au plan quantitatif, pour faire produire des logements par les promoteurs immobiliers.

Un développement du PPP diversifie l'économie grâce à une meilleure compétitivité du pays au niveau de la simplification de la base des infrastructures, ainsi que stimuler son commerce et son industrie associés au développement des infrastructures tels que la

²⁵¹ *Ibid.*, p. 75.

²⁵² Braillard, *Les partenariats étatiques...*, p. 122.

²⁵³ Naudet, 'L'aide au développement...', p.23.

construction, l'équipement, les services de soutien, etc²⁵⁴. Il complète les capacités limitées du secteur public pour répondre à la demande croissante en développement des infrastructures, dégage un rapport qualité-prix à long terme grâce à un transfert de risque adéquat vers le secteur privé tout au long du projet de la construction. L'échec de la politique de logement qui s'est instauré dans les années 1970 et surtout les objectifs des pouvoirs publics n'ont manifestement pas pris au sérieux ce droit pourtant fondamental et aujourd'hui, les conséquences sont graves et alarmante avec la crise actuelle de logement²⁵⁵.

Le PPP est très important pour la création d'un espace de cohésion entre les différentes couches sociales. C'est un gage d'une nation forte et d'une société juste et sécurisée qui prend en compte les intérêts de tous sans exclure personnes. C'est de ce sentiment d'exclusion et de frustration que naissent la plupart des conflits sociaux²⁵⁶. La sécurité et le confort résidentiel des citoyens en dépendent fortement. Ainsi, la promotion immobilière doit être dirigée en faveur des couches démunies pour rétablir un certain équilibre entre les couches sociales. Il ne doit pas s'agir de construire, mais de construire pour résoudre une crise réelle qui mine la société.

Tout d'abord, l'on estime qu'en ayant recours aux PPP, les administrateurs publics peuvent considérablement améliorer la qualité de la prestation de services aux citoyens. Puisque selon eux, la structuration d'un PPP permet de bénéficier de méthode de travail, de technologies innovantes et de modes d'exploitation associés à l'expertise du secteur privé. De plus, le recours au PPP peut permettre d'accélérer la réalisation des projets en réduisant leurs coûts totaux sur l'ensemble de leur cycle de vie. Le raisonnement est simple, en recourant aux PPP, comme mode de prestation, le gouvernement désigne un partenaire privé à qui il transfère une partie des risques du projet durant les phases de conception, de construction, de mise en opération, d'exploitation, de maintien et entretien. Par conséquent, le partenaire privé, désigné au terme du processus, à la liberté des procédés et des méthodes d'exécution du projet

²⁵⁴ O. Kampo, "Restructuration du système politique et économique pour une gestion de la société en Afrique Centrale", In *Journal des Africains*, Volume 7 No2, 2001, p. 104.

²⁵⁵ La politique de logement mise sur pied dans les années 70 s'est faite étouffé par la crise économique à partir de 1980. C'est de la que part de manière général la défaillance des nombreux systèmes administratifs au Cameroun. De nos encore la politique de logement est enclavée ceci à cause du contexte qui prévaut dans le monde en générale et en particulier dans la société camerounaise.

²⁵⁶ Anonyme, "Yaoundé, promesse d'une ville historique", in *Cameroun tribune*, N°12 du 20 novembre 2018, p. 8.

pour contrôler ses coûts tout en respectant les exigences de performance définies préalablement par les administrations publiques²⁵⁷.

En outre, le mode PPP permettrait d'exécuter une meilleure gestion des risques sur le long terme puisque théoriquement dans un PPP, les risques sont assumés par le partenaire le plus apte à les gérer c'est-à-dire les gérer au moindre coût.

Les PPP permettraient également d'augmenter la productivité des administrations publiques à moderniser et à renouveler leurs infrastructures tout en profitant de solutions innovatrices issues d'un marché concurrentiel. Au total, le développement des PPP permettrait aux entreprises privées de développer un savoir-faire en la matière. Ces derniers constitueraient un moyen de réponse efficace à utiliser par les administrations publiques afin d'optimiser leur dépense tout en répondant adéquatement aux besoins des collectivités locales sur le long terme.

Il s'agit d'une façon de répondre à la demande sociale tout en favorisant la maîtrise de leurs finances publiques. C'est donc dire que les PPP permettent de dégager de nouvelles sources de financement et de nouvelles méthodes de gestion pour développer les grands projets d'Etat en général et de ceux de l'immobilier en particulier, allégeant ainsi le fardeau fiscal des administrations publiques sur le long terme²⁵⁸. L'objectif n'est pas de réduire le périmètre de l'action publique, mais d'augmenter sa capacité à financer et à gérer plusieurs grands projets en même temps.

3- Faciliter la construction privée de l'habitat

L'explosion démographique de l'Afrique et singulièrement du Cameroun s'accompagne d'une urbanisation effrénée et anarchique, posant dans le sillage un problème crucial, celle de l'accès à un logement décent²⁵⁹. Face à l'explosion des bidonvilles, les pouvoirs publics ont d'abord opté pour la construction des logements sociaux gratuits ou à bas prix. Mais ces politiques ont été détournées de leurs cibles initiales les pauvres et ont plutôt profité aux fonctionnaires. La demande grandissante et le manque de ressources

²⁵⁷ V. Ndong, "Le système politique au Cameroun : un système en quête de cohérence pour l'avenir de la nation" Mémoire de Master en Science Politique, Université de Yaoundé II, 2016, p. 73.

²⁵⁸ C. Dommergue, "Le secteur privé et son action dans la gestion du l'habitat au Cameroun : le cas la SIC dans la disposition des logement", in *Revue internationale de politique comparée*, n° 121, 2017, pp. 17-21.

²⁵⁹ J. F. Bayart, "L'Afrique dans le monde ; Une histoire d'extraversion", *Critique internationale*, No5, Automne 1999, pp. 97-120.

financières publiques ont accéléré la chute de ses types de programmes. Ensuite, le gouvernement s'est tourné vers le privé pour la construction en masse de logement à bas coût. Pour ce faire, l'Etat a soutenu le privé en lui accordant des subventions massives. Ces programmes ont eux aussi des échecs, car conçus dans une pure logique de réduction des coûts sans aucune planification et aménagement du territoire. Les logements étaient pour la majorité excentrés des infrastructures de base²⁶⁰.

Cependant, les promoteurs immobiliers privés se heurtent le plus souvent à des obstacles bureaucratiques, réglementaires et financiers. La lenteur des procédures administratives au Cameroun est bien souvent citée comme frein à son développement économique²⁶¹. Les contraintes réglementaires liées à l'accès au foncier déjà rares et assez onéreux en milieux urbains bloquent souvent les projets immobiliers sociaux. Par ailleurs, les promoteurs ont des difficultés à accéder à des financements de long terme en ce sens que les institutions de crédit sont assez réticentes à financer des projets de constructions sociales.

Les tentatives de réponses à la crise de logements au Cameroun, soldées par des échecs, ont mis en lumière la nécessité de mieux analyser les besoins des populations et de tenir compte de l'environnement des lieux d'habitation. Il s'agit d'opérer un véritable changement de paradigme pour passer de simples politiques de logements à des politiques plus larges de l'habitat durable²⁶². Une politique de l'habitat durable doit impliquer tous les acteurs de la filière et doit intervenir sur plusieurs aspects que sont la disponibilité foncière, les types de baux autorisés, le financement de la filière et la construction d'infrastructures. La consultation des différents spécialistes est nécessaire (démographes, spécialistes de l'aménagement du territoire, économiste, assureurs, ingénieurs en génie civil, routes, etc)

Puisque les ressources publiques ne suffisent pas à satisfaire l'ensemble des besoins d'habitat, une collaboration avec le privé est indispensable. Il ne s'agit pas de soutenir artificiellement le secteur à coup de subventions, mais plutôt de mettre en place des mesures incitatives à fort effet de levier. Les pouvoirs publics doivent créer un environnement favorable aux investisseurs privés tout en l'encadrant pour garantir la stabilité du système²⁶³.

²⁶⁰ K. Mvondo, "Infrastructures économiques en matière de développement social au Cameroun", Mémoire de Master en Sciences Economiques, Université de Douala, 2016, pp. 29-132.

²⁶¹ Etoga, *Sur les chemins du développement...*, pp. 123-126.

²⁶² A. Dounaut, *Urbanisation et problème d'habitation en Afrique subsaharienne*, Paris, Présence Africaine, 2002, p. 84.

²⁶³ " L'échec des pouvoirs et politiques publiques au Cameroun", in <https://www.Carmernet.info/actus.com> Consulté le 12 novembre 2022.

Il faudrait commencer par sécuriser et aménager le foncier. En effet, la régulation du foncier est largement insuffisante en Afrique et surtout au Cameroun avec la coexistence de normes étatiques et de normes coutumières. Cela rend difficile la délivrance de titre fonciers incontestables avec un manque de clarté des règles foncières. De nouvelles réformes doivent aboutir à l'intégration du droit coutumier dans le corpus réglementaire. D'autres mesures telles que le découpage du foncier sur le modèle cadastral, la simplification de procédures d'enregistrement des parcelles et l'établissement de droits collectifs peuvent être envisagés. Après la sécurisation du foncier, son aménagement doit être aussi repensé par l'Etat²⁶⁴. Bien souvent, en l'absence d'un minimum d'infrastructures préexistantes, les promoteurs immobiliers doivent supporter un surcôt qui se répercute sur le prix unitaire du logement.

L'autre grande question est celle du financement de la filière. D'un côté les promoteurs privés ont besoin d'importants fonds propres pour initier leurs projets et de l'autre côté les ménages ont besoins d'emprunter à long terme pour financer l'achat de leur logement. Du point de vue hypothécaire, le marché camerounais représente un trillion de dollars. Pour favoriser l'accès à des ressources financières de long terme et mettre en place des outils de partage de risques, cela passe par exemple par la mise en place de banque spécialisée dans le financement de l'habitat qui permet aux banques traditionnelles d'accéder à des ressources à long terme avec une plus grande garantie des risques²⁶⁵. Ces banques spécialisées émettent sur le marché des titres immobiliers à long terme, garantis par des crédits hypothécaires et financent ainsi les banques traditionnelles qui, à leur tour, refinancent plus facilement les ménages.

L'Etat doit aussi s'intéresser aux solutions informelles mises en place par les populations elles-mêmes. Par exemple de nombreux ménages louent leurs logements sans aucun cadre régulateur. Les propriétaires peuvent aussi faire payer très cher des logements insalubres ou même le paiement de deux ans de loyer en avance. Cela crée de fortes distorsions sur le marché locatif. Cependant, s'il est bien encadré le secteur locatif peut répondre aux besoins de toutes les couches sociales, plus précisément les pauvres et peut générer des revenus fiscaux pour les collectivités. L'auto-construction est un exemple d'initiatives informelles partie de la base. Les ménages à revenus informel acquièrent des parcelles et construisent eux-mêmes leur propre logement, souvent de moindres qualités,

²⁶⁴ H. M. Epoh Ntomba, "De la conflictualité foncière interétatique dans la région du Mounjo, de 1896 à 2005. Essai d'analyse historique", Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2011, pp. 56-59.

²⁶⁵ Dounaut, *Urbanisation et problème...*, p. 190.

favorisant l'émergence de quartiers informels²⁶⁶. Il est donc important pour l'Etat, non pas, de censurer ce type d'initiatives, mais de l'encadrer et de le régulariser avec l'aide des investisseurs privés. Il est donc impératif pour l'Etat camerounais de repenser ses politiques de l'habitat afin de faire face à la crise de logements que vit le pays. Pour être efficace, ces politiques doivent créer un cadre favorable à l'initiative privée, car partout dans le monde, les politiques publiques trop volontaristes ont montré leurs limites²⁶⁷. Les pouvoirs publics doivent concentrer leurs efforts sur la sécurisation des opérations, le partage des risques et la mise en place d'incitations ciblées.

²⁶⁶ M. Abomno, "L'apport du secteur informel dans le développement de la ville de Yaoundé", *Annales HSS Cameroun*, Volume 7, No122, 2020, p. 17.

²⁶⁷ *Ibid.*, p. 19.

CONCLUSION GENERALE

Le Cameroun est un pays en voie de développement qui ambitionne atteindre son émergence en l'an 2035. L'un des secteurs qui doit contribuer à la réalisation de cette vision est certainement l'immobilier. Dans la ville de Yaoundé, depuis le début des années 1990, le secteur de l'immobilier, en général, et du logement, en particulier, traverse une véritable crise. Malgré tout l'arsenal juridique que l'Etat a élaboré pour encadrer ce secteur à différents niveaux, on constate que le développement de l'habitat est majoritairement caractérisé par l'anarchie. Deux raisons peuvent expliquer cet état de lieu. D'une part, on a la tolérance

administrative qui caractérise la gestion du pays. D'autre part, l'incivisme des citoyens de la ville de Yaoundé. Ces deux faits ont conduit au non-respect des critères et des conditions de construction de logement et ont affaibli les politiques nationales visant à remédier au problème de logement. Si dans certains quartiers de Yaoundé on voit émerger des sols, des bâtisses modernes adaptés au temps, à l'instar de Bastos, Odza et d'autres, il n'en demeure pas moins que la plupart des quartiers sont caractérisés par des habitations traditionnelles ou simplement ne répondant à aucune norme architecturale.

On note également que la qualité de l'habitat que l'on retrouve dans les différents quartiers de la ville de Yaoundé influence largement le processus d'accès aux logements. En effet, l'offre en qualité et en quantité de logement dans la cité capitale du Cameroun est un problème majeur de l'accès aux logements. Il subsiste un sérieux problème en terme de quantité d'habitation, au regard de la croissance démographique que connaît la ville, mais aussi en terme de qualité, si l'on prend en compte le statut social et professionnel des "Yaoundéens". Tous ces problèmes sont liés au choix de l'urbanisation qui a pour principale option le développement horizontal, ainsi que l'anarchie dans la construction et les plans d'urbanisation. Comme principale conséquence, les usagers font face au problème de voie d'accès, au relief très accidenté et à la prédominance des quartiers modestes dans la ville. La mauvaise gestion des logements sociaux construits par l'Etat et l'insuffisance numérique de ceux-ci viennent accentuer cette crise d'accès au logement et à l'habitat dans la capitale politique du Cameroun. Tous ces différents problèmes nuisent ou constituent des entraves à l'accès au logement. Toutefois, il faut mentionner qu'ils ne sont pas les seuls à perturber et restreindre l'accès aux logements dans la ville de Yaoundé. La situation socio-économique des populations et leur précarité sont également des freins à cet accès à l'habitat.

La croissance démographique exceptionnelle qu'a connue la ville depuis quelques temps a entraîné les populations de toute couche sociale vers les logements. Seulement, la situation de pauvreté de ces populations de la ville et la surenchère autour des coûts de logement ne permettent pas un accès facile et aisé à un habitat décent. Cela place donc ces dernières de face à un dilemme subtil : le choix d'un logement agréable et coûteux ou celui d'un logement modeste moins coûteux. Cette situation permet de comprendre les problèmes auxquels font face les usagers de Yaoundé en matière d'habitat et de logement.

On peut retenir que de nombreux facteurs socio-économiques constituent des freins notables dans le processus d'accès au logement dans la ville de Yaoundé. Ces différents

facteurs sociaux vont de la précarité financière des populations aux coûts élevés des constructions et du foncier sans oublier le rôle joué par la coopération des agents immobiliers. En ce qui concerne le coût élevé des logements locatifs, il est important de souligner que les bailleurs et les entrepreneurs immobiliers fixent leur prix sans tenir compte des lois en vigueur. Il s'agit d'un secteur dominé par l'anarchie, le capitalisme et la surenchère. Pour ce qui est des coûts élevés des constructions, ils sont liés ou élevé de la vie que connaît le pays depuis plus de 03 décennies avec la hausse des prix sur le marché. Pour le cas des agents immobiliers, très souvent ils exercent en marge de la législation. Ils n'ont en esprit que la volonté de se faire de gain et non de satisfaire les clients ou les usagers. C'est l'ensemble de ces réalités combinées qui fait de l'accès au logement dans la ville de Yaoundé un problème qui n'a pas trouvé de solution jusqu'à nos jours et qui tend à s'éterniser. Ces problèmes permettent de mieux apprécier ou de faire un bilan de la politique d'accès au logement dans la ville de Yaoundé.

En outre, il est clair qu'à Yaoundé, depuis près de 04 décennies, le problème de l'habitat et du logement est une sinécure. En matière de qualité ou de nombres, la capitale du Cameroun fait face à un sérieux problème d'accès au logement. Ce difficile accès au logement est essentiellement lié à la qualité de l'habitat proposé aux usagers et à la quantité d'habitat au regard du ratio-population-structure de logement disponible. Malgré les discours des pouvoirs publics, les initiatives sur le terrain ne permettent pas jusqu'à ce jour de voir le bout du tunnel en ce qui concerne l'accès au logement. Un travail comme celui-ci pose le problème d'urgence de la réorganisation des politiques de l'habitat dans la capitale, mais surtout de l'intensification et du contrôle des initiatives visant à proposer ou à mettre à la disposition des habitants de Yaoundé des logements dignes des habitants de la capitale d'un pays.

A partir de l'analyse des politiques de l'habitat et du logement au Cameroun, il ressort que les questions de l'habitat et du logement au Cameroun sont encadrés juridiquement par des décrets, des lois, des circulaires et des directives. Ces différents arsenaux juridiques régissent la construction, la gestion et l'utilisation de l'habitat. Ils définissent également les critères d'accès aux logements en zone urbaine que ce soit à titre privé ou locatif. Au cours de l'analyse des éléments, on a constaté que la gestion du logement au Cameroun tient compte également des politiques privées en termes de financement et de mise à la disposition des usagers. A Yaoundé, en particulier, et d'une manière générale au Cameroun, la typologie de l'habitat est encore caractérisée par une cohabitation entre habitats modernes dans les nouveaux quartiers et les habitats semi-traditionnels dans les quartiers dits autochtones ou très

anciens. Ces différents types d'habitat influencent significativement sur le choix des usagers et sur l'accès aux logements.



ANNEXES

Annexe 1. Guide utilisé lors des entretiens avec les informateurs.

GUIDE D'ENTRETIEN

Ce guide est adressé aux informateurs dans le cadre d'une étude pour rédaction d'un mémoire de master en histoire des Relations Internationales sur le sujet suivant : « **Habitat et problème de logement dans la ville de Yaoundé 1990 - 2020** »

Noms et prénoms de l'étudiante : Irene Bihang Olemba

ENCADREUR : Pr Tassou André

NB : Les informations recueillies au terme de ces différents entretiens sont confidentielles et ne peuvent être utilisées que dans le cadre de cette étude.

I- IDENTIFICATION DE L'INFORMATEUR

Noms et prénoms..... Âge
Statut.....Date.....
Lieu de l'entretien.....Tels/.....

A.) QUESTIONS GENERALES

- 1.) Qu'est-ce-que l'habitat ?
- 2.) En quelle année remonte le processus de mise sur pied des projets de logements au Cameroun ?
- 3.) Quel sont les facteurs ayant favorisés la mise sur pied des logements au Cameroun ?
- 4.) Quelles sont les différentes politiques de logement instauré par l'Etat ?
- 5.) Quelles sont les différents types d'habitats que l'on rencontre dans la ville de Yaoundé ?
- 6.) Les politiques de logements n'entraiment-elle pas des difficultés dans la demande d'accès aux logements par les populations ? Si oui pourquoi ? Si non comment ?
- 7.) Comment entrer en possession d'un logement dans la ville de Yaoundé ?
- 8.) En quoi est-ce-que l'Etat facilite l'accès à la construction d'habitat et aux logements ?
- 9.) Quelles sont les différences entre l'habitat en milieu urbain et l'habitat en milieu rural ?
- 10.) Quelles sont les problèmes liés à la construction des nouvelles formes d'habitat dans la ville de Yaoundé ?

B.) QUESTIONS SPECIFIQUES

- 1.) Quelle perception avez-vous de l'introduction de nouvelles formes d'habitat dans la ville de Yaoundé ?
- 2.) Quelle tranche de population doit avoir accès aux logements sociaux ?
- 3.) Dans la construction des logements sociaux existe-t-il des partenariats avec des entreprises au niveau national ou international ?
- 4.) En quoi les logements sont-ils avantageux dans la citée Camerounaise en générale ?
- 5.) Quelles sont les principales difficultés que rencontre l'Etat dans la distribution des logements sociaux aux populations ?
- 6.) Quelles sont les différentes dispositions prises par le gouvernement pour la construction des habitats dans les différentes zones de Yaoundé ?
- 7.) Comment s'effectue le lieu de construction des habitats ?
- 8.) Comment est reparti le loyer des populations désirant avoir accès aux logements sociaux ?
- 9.) Quelle posture adopter le gouvernement lorsque le délai de construction d'un logement n'est pas respecté ?
- 10) Quelle est la responsabilité des pouvoirs publics dans la mauvaise gestion des politiques des logements et d'habitat ?

C.) QUESTIONS AUX POULATIONS

- 1.) Quelle procédure avez-vous adopté enfin d'entrer en possession du logement ?
- 2.) Avez-vous une préférence dans la zone ou vous désirez habiter ? Si oui pourquoi ?
- 3.) Comment appréciez-vous les procédures appliqués dans l'obtention d'un logement ?
Concernant le loyer et le confort et l'aménagement ?
- 4.) Quelles difficultés avez-vous rencontrés lors de l'accès au logement

- 5.) Avez-vous été une fois menacé ou harcelé par les agents gouvernementaux dans la gestion des frais de logement ? Si oui comment ?
- 6.) Quelles sont les principales motivations qui vous ont poussé de choisir la ville de logement dans la ville de Yaoundé

⇒ **Avez-vous quelque chose à ajouter ou un document à mettre à notre disposition pour illustrer vos propos ?**

Merci pour votre collaboration et votre contribution au développement de la recherche.

Annexe 2 : Attestation de recherche

Yaoundé, le 14 juillet 2021

BIHIANG (3) OLEMBA Irène

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE

UNIVERSITÉ DE YAOUNDÉ I

FACULTE DES ARTS, LETTRES ET
SCIENCES HUMAINES

DEPARTEMENT D'HISTOIRE



REPUBLIC OF CAMEROON
PEACE-WORK-FATHERLAND

THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

FACULTY OF ARTS, LETTERS AND
SOCIAL SCIENCES

DEPARTMENT OF HISTORY

Siège : Bâtiment Annexe FALSH-UYI, à côté AUF

ATTESTATION DE RECHERCHE

Je soussigné, Professeur **BOKAGNE BETOBO Edouard**, Chef de Département d'Histoire de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Yaoundé I, atteste que l'étudiante **BIHIANG OLEMBA Irène**, matricule **14K647** est inscrite en Master II dans le dit Département, option Histoire Economique et sociale. Elle mène, sous la direction du **Pr. André TASSOU (Professeur Titulaire)**, une recherche universitaire sur le thème : « *Habitat urbain et problèmes de logements dans la ville de Bafia au Centre-Cameroun* ».

Nous la recommandons aux responsables des administrations, des centres de documentations, d'archives et toutes autres institutions nationales ou internationales, en vue de lui faciliter la recherche.

En foi de quoi, la présente autorisation lui est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Yaoundé le **7 OCT 2021**.....

Le Chef de Département



Annexe 3 : Les demandes adressées aux institutions

BIHIANG OLEMBA Irène
 MASTER– Histoire
 Matricule 14K647

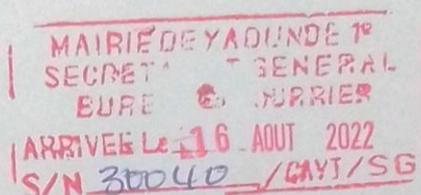
Yaoundé, le 14 Juillet 2022

Tél : +237 698 41 49 37

A

Monsieur le Maire de Yaoundé I

Objet : Exploitation des archives.



Monsieur,

Je viens très respectueusement auprès de votre haute personnalité, solliciter l'exploitation des archives de l'institution dont vous avez la charge.

Je suis étudiante inscrite en Master à l'Université de Yaoundé I et mène actuellement un travail de recherche à caractère historique sur **L'HABITAT ET PROBLEME DE LOGEMENT DANS LA VILLE DE YAOUNDE**. Les documents relatifs à la question de la construction des habitats et à la politique de logement seront d'un grand apport dans la réalisation de cette étude dont l'objectif est de contribuer au développement et à la reconstitution de la mémoire.

Tout en espérant recevoir une prompt réaction, veuillez agréer Monsieur, l'expression de notre profonde considération.

Ci-joint :

- ❖ Photocopie de la CNI
- ❖ Attestation de recherche
- ❖ Liste non exhaustive des documents sollicités

BIHIANG OLEMBA Irène

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix - Travail - Patrie

MINISTRE DE L'HABITAT ET DU
DEVELOPPEMENT URBAIN

SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION DES AFFAIRES GENERALES

SOUS-DIRECTION DES PERSONNELS, DE
LA SOLDE ET DES PENSIONS

SERVICE DU PERSONNEL

REPUBLIC OF CAMEROON
Peace - Work - Fatherland

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN
DEVELOPMENT

PERMANENT SECRETARY

DEPARTMENT OF GENERAL AFFAIRS

SUB-DEPARTMENT OF PERSONNEL, SALARIES
AND PENSION

PERSONNEL SERVICE

N° 3439 /L/MINHDU/SG/DAG/SDPSP/SP/BPF

Yaoundé, le 18 NOV 2021

MADAME LE MINISTRE

A

Mademoiselle BIHIANG

ALEMBA Irène

S/C Université de Yaoundé I

Tél : 698414937 /679346830

Réf : V/L reçu du 1^{er} novembre 2021.

Objet : Demande d'autorisation
D'accès aux informations.

-YAOUNDE-

Mademoiselle,

Comme suite à votre correspondance sus-référencée et relative à l'objet repris à la marge,

J'ai l'honneur de vous faire connaître que votre demande autorisation d'accès aux informations utiles à vos travaux de recherche durant trois mois pour la période allant du 15 novembre 2021 au 15 février 2021 dans mon département ministériel a été retenue.

Vous voudrez bien, prendre attache avec la Sous-Direction des Archives et de la Documentation pour les modalités pratiques.

Veillez agréer, Mademoiselle, l'assurance de ma considération distinguée. /-

Copie : SDDA

POUR LE MINISTRE

Et Par Délégation

Le Secrétaire Général

par Intérim



Moambos Emmanuel Joël

Administrateur Civil Principal

SHOT ON A56 Pro

BIHIANG OLEMBA Irène
MASTER– Histoire
Matricule 14K647

Yaoundé, le 14 Juillet 2022

Tél : +237 698 41 49 37

A

**Monsieur le Directeur Général de
la MAETUR**

Objet : Exploitation des archives.

Monsieur,

Je viens très respectueusement auprès de votre haute personnalité, solliciter l'exploitation des archives de l'institution dont vous avez la charge.

Je suis étudiante inscrite en Master à l'Université de Yaoundé I et mène actuellement un travail de recherche à caractère historique sur **L'HABITAT ET PROBLEME DE LOGEMENT DANS LA VILLE DE YAOUNDE**. Les documents relatifs à la question de la construction des habitats et à la politique de logement seront d'un grand apport dans la réalisation de cette étude dont l'objectif est de contribuer au développement et à la reconstitution de la mémoire.

Tout en espérant recevoir une prompte réaction, veuillez agréer Monsieur, l'expression de notre profonde considération.

Ci-joint :

- ❖ Photocopie de la CNI
- ❖ Attestation de recherche
- ❖ Liste non exhaustive des documents sollicités



BIHIANG OLEMBA Irène

21

BIHIANG OLEMBA
IRENE

TEL: 698414937
679346830

SHOT ON A56 PRO

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DU
DÉVELOPPEMENT URBAIN

Secrétariat Général

sous Direction de l'Accueil du Courrier et de Liaison

Service de l'Accueil et de l'Orientation

Arrivée le 01-11-2017 N°

MADAME LE MINISTRE
DU MINDHU.

Objet: Demande d'autorisation d'accès aux
archives du MINDHU.

Bonjour madame,

Je suis signée BIHIANG OLEMBA IRENE étudiante
à l'université de Yaoundé 1 en cycle recherche. Je
mande respectueusement une autorisation d'accès à
archives du MINDHU dont vous êtes la responsable,
pour l'élaboration de mon mémoire de MASTER II.

Je m'engage formellement à ne publier et à ne
communiquer aucune information recueillie dans les
documents mis à ma disposition dans le cadre de
l'étude mentionnée ci-dessus qui puisse être susceptible
de porter atteinte à la sécurité publique et privée
à la sécurité de l'état.

Je m'engage à garder le secret sur la docu-
mentation consultée à n'utiliser les données collectées
qu'à des fins scientifiques.
Dans l'attente de votre accord, je vous prie
d'agréer, Madame mes respectueuses salutations.

Je joins à ma demande:

- une attestation de recherche délivrée par mon
chef de département.

PI BIHIANG

Yaoundé, le 14 juillet 2022

BITHIANI G OLEMBIA Irène

MASTER II - HISTOIRE

matricule 14K6477

tel: +237 6984 14937



A
Monsieur le directeur
général de la SIL.

objet: Exploitation des archives

Monsieur,

Je viens très respectueusement auprès de votre haute personnalité solliciter l'exploitation des archives de l'institution dont vous avez la charge.

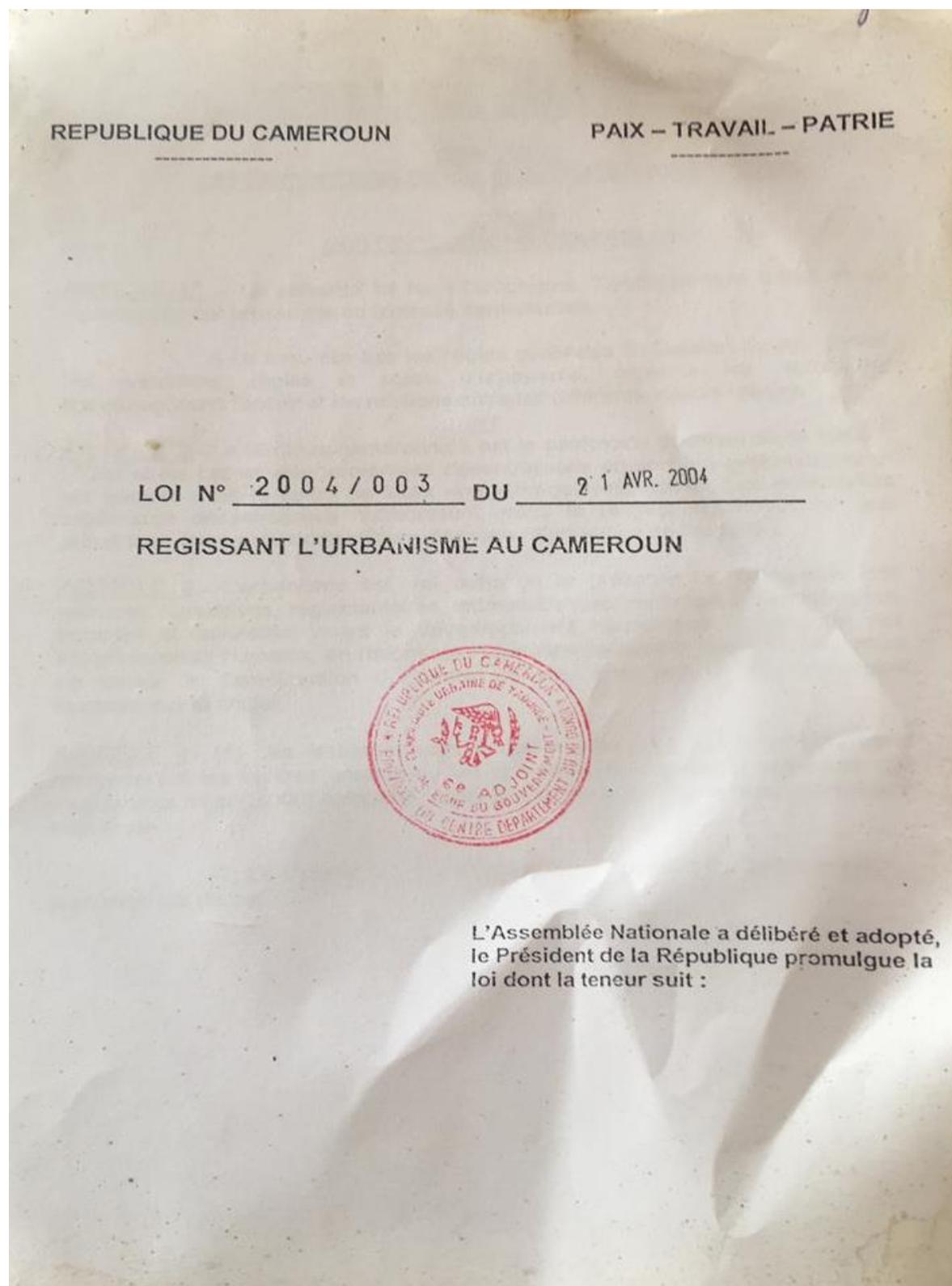
Je suis étudiante inscrite en MASTER II à l'université de Yaoundé I et mène actuellement un travail de recherche à caractère historique sur l'Habitat et problème de logement dans la ville de Yaoundé. En effet, j'aimerais entrer en possession des documents relatifs aux plans de logement, aux projets de construction des habitats, aux lois et textes relatifs à la bonne gestion des habitats, seront d'un grand apport à la réalisation de cette étude dont l'objectif est de contribuer au développement de la mémoire.

Tout en espérant recevoir une prompt réaction, veuillez agréer Monsieur, l'expression de notre haute considération.

SHOT ON A56 Pro
itel DUAL CAMERA

Signature: Attestation de recherche, photocopie

BITHIANI G OLEMBIA Irène

Annexe 4 : loi régissant l'urbanisme au Cameroun

TITRE I
DES REGLES GENERALES D'URBANISME,
D'AMENAGEMENT URBAIN ET DE CONSTRUCTION

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES D'UTILISATION DU SOL

SECTION I
DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} .- La présente loi régit l'urbanisme, l'aménagement urbain et la construction sur l'ensemble du territoire camerounais.

A ce titre, elle fixe les règles générales d'utilisation du sol, définit les prévisions, règles et actes d'urbanisme, organise les opérations d'aménagement foncier et les relations entre les différents acteurs urbains.

ARTICLE 2.- Le territoire camerounais est le patrimoine commun de la Nation. L'Etat 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.

ARTICLE 3.- L'urbanisme est, au sens de la présente loi, l'ensemble des mesures législatives, réglementaires, administratives, techniques, économiques, sociales et culturelles visant le développement harmonieux et cohérent des établissements humains, en favorisant l'utilisation rationnelle des sols, leur mise en valeur et l'amélioration du cadre de vie, ainsi que le développement économique et social.

ARTICLE 4.- (1) Les établissements humains concernés par le présent texte comprennent les centres urbains ou les communautés rurales concentrées d'au moins deux mille (2 000) habitants, occupant un espace bâti de façon continue et manifeste.

(2) Le classement d'un établissement humain en centre urbain est prononcé par décret.

ARTICLE 5.- La délimitation du périmètre urbain, ainsi que les modifications subséquentes de celui-ci, sont déterminées par un arrêté du Ministre chargé des domaines, à l'initiative de l'Etat ou de la commune concernée, après avis des Ministres chargés de l'urbanisme ou des questions urbaines selon le cas.

ARTICLE 6.- Dans les périmètres considérés, le champ d'application des règles générales d'utilisation du sol s'étend à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'architecture des bâtiments, au mode de clôture et à la tenue décente des propriétés foncières et des constructions.

ARTICLE 7.- (1) L'urbanisme est régi au Cameroun par des règles générales d'urbanisme et mis en œuvre par des documents de planification urbaine, des opérations d'aménagement et des actes d'urbanisme.

(2) Les formes et conditions d'établissement de ces documents et de ces actes, ainsi que les formes et conditions d'exécution des opérations visées, sont précisées par voie réglementaire.

ARTICLE 8.- Les communes ne possédant pas de document de planification urbaine en cours de validité, ou comprenant des zones de leur centre urbain non couvertes par un plan en vigueur, appliqueront les dispositions prévues aux règles générales d'urbanisme et de construction définies dans la section II ci-après.

SECTION II

DES REGLES GENERALES D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION

ARTICLE 9.- (1) 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.

(2) Sont impropres à l'habitat les terrains exposés à un risque industriel ou à des nuisances graves (pollutions industrielles, acoustiques, etc.) et ceux de nature à porter atteinte à la santé publique ou aux valeurs culturelles locales.

(3) Les zones dans lesquelles se trouvent ces terrains sont précisées dans les documents de planification urbaine ou, à défaut, par un arrêté municipal.

(4) Les mesures de protection, ainsi que les périmètres de sécurité à prendre en compte dans l'élaboration des documents de planification urbaine, sont précisés par les administrations compétentes, notamment celles chargées des mines, de la défense, de l'environnement, du tourisme et des domaines.

ARTICLE 10.- Les études d'urbanisme doivent intégrer les études d'impact environnemental prescrites par la législation relative à la gestion de l'environnement.

ARTICLE 11.- (1) Sauf prescription spéciale des documents de planification urbaine ou du Maire de la commune 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 (7) mètres.

(2) 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.).

ARTICLE 12.- Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés ou ne disposent pas de voies d'écoulement des eaux pluviales, est fondé à réclamer et à obtenir un passage sur les fonds voisins, particulièrement ceux situés en aval, dans les conditions prévues par les articles 682 à 710 du Code Civil.

ARTICLE 13.- L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection libre de toute construction couverte, même partiellement. Celle-ci est déterminée par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle. Ce coefficient ne peut dépasser 0.6, sauf dérogation expressément prévue dans les documents de planification urbaine tels que définis à l'article 26 ci-dessous.

ARTICLE 14.- Le coefficient d'occupation des sols est le rapport entre la surface totale de plancher construite et la surface de la parcelle. Il est fixé dans les documents de planification urbaine.

ARTICLE 15.- (1) Il ne peut être construit sur la partie restante d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation des sols en vigueur, a été préalablement utilisée.

(2) Tout acte sanctionnant une transaction doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme défini à l'article 101 de la présente loi.

ARTICLE 16.- Sauf disposition contraire contenue dans les documents de planification urbaine, la façade principale donnant sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites parcellaires au moins égale à cinq (5) mètres.

ARTICLE 17.- Tout propriétaire d'un bâtiment existant non conforme aux dispositions de la présente loi est tenu d'y conformer ce dernier en cas de modifications effectuées sur celui-ci.

ARTICLE 18.- Les maires assurent la diffusion et l'application des dispositions prévues aux règles générales d'urbanisme et de construction, en recourant à tous les moyens nécessaires et en impliquant, notamment, les services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines, selon le cas, ainsi que les associations de quartiers.

ARTICLE 19.- Aucune construction provisoire ou définitive, aucune modification extérieure d'un bâtiment existant, aucune installation matérialisée de façon permanente ou temporaire par l'occupation d'une emprise de quelques dimensions que ce soit sur une parcelle du périmètre urbain d'une commune, ne peut être édifiée sans autorisation préalable de la mairie compétente, sous peine des sanctions prévues au titre IV de la présente loi.

ARTICLE 20.- Toute construction doit permettre à ses occupants d'évacuer rapidement les lieux ou de recevoir aisément des secours extérieurs.

ARTICLE 21.- Les règles de construction en matière de sécurité, d'hygiène et d'assainissement sont précisées par décret, en ce qui concerne, notamment :

- les bâtiments à usage d'habitation ;
- les bâtiments de grande hauteur ;
- les bâtiments recevant le public ;
- les bâtiments industriels ;
- les bâtiments situés dans des zones à risques.

ARTICLE 22.- La hauteur, les matériaux employés, la forme architecturale des constructions et des clôtures situées en façade principale sont précisés

par les documents de planification urbaine ou, à défaut, par un arrêté municipal.

ARTICLE 23.- Les présentes règles s'imposent aux personnes qui aménagent ou font aménager, construisent ou font construire, ou installent des équipements de toute nature, notamment aux urbanistes, architectes, ingénieurs du génie civil, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution des constructions.

ARTICLE 24.- Les dérogations aux règles édictées par le présent chapitre, notamment en ce qui concerne le changement de vocation des zones, la constructibilité ou la desserte des terrains, la hauteur, l'aspect ou les normes de construction, peuvent être accordées par le Ministre chargé de l'urbanisme et de l'architecture, sur avis motivé du Maire.

CHAPITRE II DES PREVISIONS ET DES REGLES D'URBANISME

SECTION I DES DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 25.- Les documents de planification urbaine déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, le patrimoine culturel, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels et les risques technologiques, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'équipements publics.

ARTICLE 26.- Les documents de planification urbaine sont :

- le Plan Directeur d'Urbanisme ;
- le Plan d'Occupation des Sols ;
- le Plan de Secteur ;
- le Plan Sommaire d'Urbanisme.

ARTICLE 27.- Tous les documents de planification urbaine comprennent :

- un rapport justificatif ;

- des documents graphiques ;
- des annexes éventuelles ;
- un règlement.

Les documents dûment approuvés par l'autorité compétente et rendus publics sont opposables à toute personne physique ou morale.

ARTICLE 28.- Dès qu'un document d'urbanisme est prescrit, le Maire doit surseoir à statuer aux demandes d'occupation des sols à dater du jour de cette prescription, et jusqu'à ce que ledit document ait été approuvé et rendu public. Le sursis à statuer ne peut excéder deux (2) ans.

ARTICLE 29.- L'établissement et la révision des documents de planification urbaine visés à l'article 26 ci-dessus ont lieu dans les formes et délais prévus par décret.

ARTICLE 30.- Après délibération du ou des conseils municipaux concernés, tout document d'urbanisme est approuvé par l'autorité compétente dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de sa transmission, dans les formes et conditions définies par décret. Passé ce délai, le document est réputé approuvé.

ARTICLE 31.- (1) Les communes ou les groupements de communes effectuent des études d'élaboration des documents de planification urbaine sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre National des urbanistes, ou les font exécuter par un cabinet d'urbanisme agréé. Toutefois, en tant que de besoin, les services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines, selon le cas, peuvent être mis à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser des documents de planification urbaine.

(2) La recherche des financements nécessaires pour couvrir les dépenses entraînées par les études et pour l'établissement des documents de planification urbaine est de la responsabilité des communes ou des groupements de communes compétents pour leur élaboration.

(3) Les conditions de la mise à disposition des services locaux de l'Etat sont définies par convention spécifique entre l'Etat et la commune concernée. Ces conventions sont passées dans les formes et conditions définies par les textes en vigueur.

SECTION II
DE LA DEFINITION, DU CONTENU ET DE L'ELABORATION
DES DOCUMENTS D'URBANISME

PARAGRAPHE I
DU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME

ARTICLE 32.- (1) Le Plan Directeur d'Urbanisme est un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements.

(2) Les documents graphiques du Plan Directeur d'Urbanisme sont élaborés à une échelle comprise entre 1/20 000e et 1/25 000e.

ARTICLE 33.- Le Plan Directeur d'Urbanisme est élaboré pour les Communautés urbaines et pour des groupements de communes dont le développement nécessite une action concertée.

ARTICLE 34.- (1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan Directeur d'Urbanisme appartient au Maire de la commune ou à un groupement de communes concernées.

(2) Le Plan Directeur d'Urbanisme est prescrit par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il est réalisé sous l'autorité du Maire de la Communauté Urbaine ou du groupement visé à l'alinéa (1) ci-dessus, conformément aux prescriptions d'intérêt général préalablement portées à la connaissance de l'Etat.

(3) Les études du Plan Directeur d'Urbanisme sont suivies par un comité technique de pilotage dont la composition et le fonctionnement sont fixés par décret.

(4) Le Plan Directeur d'Urbanisme est approuvé par arrêté du Préfet du département concerné, ou par arrêté conjoint des Préfets des départements concernés si son champ d'application intègre les limites de plusieurs départements, conformément aux dispositions prévues à l'article 31 ci-dessus.

ARTICLE 35.- Les chambres consulaires et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont consultés lors de l'établissement d'un Plan

Directeur d'Urbanisme, en ce qui concerne les zones préférentielles d'implantation et l'importance des équipements industriels, commerciaux et artisanaux prévus. Les rapports produits par ces organismes sont pris en compte et, éventuellement, annexés aux documents de planification urbaine.

ARTICLE 36.- Les associations locales d'usagers sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration ou la révision d'un Plan Directeur d'Urbanisme, dans les conditions prévues par décret.

PARAGRAPHE II **DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE 37.- (1) Le Plan d'Occupation des Sols est un document qui fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen terme (10 à 15 ans). Il définit le périmètre de chacune des zones d'affectation et édicte, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

(2) Les documents graphiques du Plan d'Occupation des Sols sont élaborés à une échelle comprise entre 1/5 000e et 1/10 000 e.

ARTICLE 38.- (1) Sous réserve des conditions prévues à l'article 44 ci-dessous, tous les centres urbains, toutes les communes urbaines et communes urbaines d'arrondissement doivent être dotés d'un Plan d'Occupation des Sols.

(2) Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols doivent être compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un.

ARTICLE 39.- (1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols appartient au Maire ou, en cas de nécessité, au Ministre chargé de l'urbanisme ou au Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il est prescrit par arrêté préfectoral et élaboré sous l'autorité du Maire, conformément aux dispositions de l'article 34 ci-dessus.

(2) Les travaux d'élaboration du Plan d'Occupation des Sols sont suivis par un comité technique de pilotage présidé par le Maire, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Ministre chargé des questions urbaines

selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Ce comité suit les travaux afin d'en assurer la conformité avec la réglementation, les règles de l'art et les options retenues.

(3) Le Plan d'Occupation des Sols est approuvé par arrêté préfectoral, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire.

PARAGRAPHE III **DU PLAN DE SECTEUR**

ARTICLE 40.- (1) Le Plan de Secteur est un document qui, pour une partie de l'agglomération, 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.

(2) Les documents graphiques du Plan de Secteur sont élaborés à une échelle comprise entre 1/500e et 1/1000e.

ARTICLE 41.- (1) Le Plan de Secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un Plan d'Occupation des Sols.

(2) Les dispositions du Plan de Secteur doivent être compatibles avec les orientations du Plan d'Occupation des Sols et conformément à ce dernier, il doit tenir compte de la nécessaire cohérence de l'ensemble de l'agglomération.

ARTICLE 42.- Le règlement du Plan de Secteur édicte, de manière détaillée, les prescriptions relatives aux servitudes, à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné.

ARTICLE 43.- (1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan de Secteur appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté municipal, après délibération du Conseil Municipal et avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans des conditions fixées par voie réglementaire.

(2) Le Plan de Secteur est élaboré sous l'autorité du Maire et conformément aux dispositions de l'article 31 ci-dessus. Il est approuvé par arrêté municipal et conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

PARAGRAPHE IV
DU PLAN SOMMAIRE D'URBANISME

ARTICLE 44.- En attendant de se doter d'un Plan d'Occupation des Sols, les communes ont la possibilité d'élaborer un document de planification simplifié, dénommé Plan Sommaire d'Urbanisme.

ARTICLE 45.- (1) Le Plan Sommaire d'Urbanisme est un document qui 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.

(2) Les documents graphiques du Plan Sommaire d'Urbanisme sont élaborés à une échelle comprise entre 1/5 000e et 1/10 000e.

(3) Les dispositions du Plan Sommaire d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un.

ARTICLE 46.- (1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan Sommaire d'Urbanisme appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté préfectoral après avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas. Il est élaboré sous l'autorité du Maire et conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

(2) Le Plan Sommaire d'Urbanisme est approuvé par arrêté municipal, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

SECTION III
DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT
L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 47.- (1) Tous les documents de planification urbaine ci-dessus définis doivent préciser les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

(2) Seules les servitudes mentionnées aux documents de planification urbaine peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

ARTICLE 48.- Après approbation par l'autorité compétente de tout document de planification urbaine, à l'exception du Plan Directeur d'Urbanisme, il est procédé, à l'initiative du Maire et à la charge du maître d'ouvrage, au bornage et au classement au domaine public artificiel, au domaine privé de l'Etat ou au domaine privé des collectivités territoriales décentralisées, des emprises réservées aux voies et aux équipements programmés. À la suite de cette délimitation, il est dressé un plan d'alignement des voies concernées.

CHAPITRE III DE L'IMPLICATION DES POPULATIONS ET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

ARTICLE 49.- L'implication des populations, des groupes organisés et de la société civile à la mise en œuvre des règles générales d'urbanisme, d'aménagement urbain et de construction, doit être encouragée à travers :

- le libre accès aux documents d'urbanisme ;
- les mécanismes de consultation permettant de recueillir leur opinion et leur apport ;
- leur représentation au sein des organes de consultation ;
- la production de l'information relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;
- la sensibilisation, la formation, la recherche et l'éducation en matière d'aménagement et d'urbanisme.

ARTICLE 50.- Les modalités d'implication et de participation des populations et de la société civile aux provisions d'urbanisme et aux investissements à réaliser dans le secteur urbain, ainsi que les voies de recours et la publicité donnée aux documents de planification urbaine, sont précisées par voie réglementaire.

TITRE II DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER

CHAPITRE I DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 51.- Les opérations d'aménagement foncier ont pour objet

d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil de l'habitat ou des activités, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Sont considérés, au sens de la présente loi, comme opérations d'aménagement foncier :

- la restructuration et/ou rénovation urbaine ;
- les lotissements ;
- les opérations d'aménagement concerté ;
- toute autre opération touchant au foncier urbain (voirie et réseaux divers, équipement, remembrement, etc.).

ARTICLE 52.- Les procédures et les modalités d'exécution de chaque type d'opération d'aménagement sont précisées par décret.

SECTION I DE LA RESTRUCTURATION ET/OU DE LA RENOVATION URBAINE

ARTICLE 53.- (1) 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.

(2) La rénovation urbaine est un ensemble de mesures et opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles.

ARTICLE 54.- La restructuration et la rénovation urbaine ont 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.

ARTICLE 55.- (1) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont localisées à l'intérieur d'un périmètre opérationnel, appelé secteur de restructuration urbaine ou secteur de rénovation urbaine, délimité par les actes prescrivant l'opération visée.

(2) Dans la zone concernée, le plan de restructuration et/ou de rénovation approuvé par arrêté municipal précise ou complète les documents de planification urbaine existants.

(3) Après approbation du plan de restructuration et/ou de rénovation, les emprises des voies, des servitudes et des équipements publics prévus sont reversées au domaine public.

(4) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont entreprises à l'initiative de l'Etat ou d'une commune ou d'un groupement de communes et s'effectuent conformément à un plan de restructuration et/ou de rénovation.

ARTICLE 56.- (1) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont réalisées sous la responsabilité des communes concernées, soit en régie, soit par voie de convention avec un aménageur public ou privé, avec l'aide éventuelle de l'Etat ou de toute autre forme d'intervention multilatérale, bilatérale ou décentralisée.

(2) En tant que de besoin, les services locaux de l'Etat peuvent être mis à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour la mise au point technique ou l'exécution des opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

(3) Les conditions de la mise à disposition des services locaux de l'Etat sont définies par convention spécifique entre l'Etat et la commune concernée. Ces conventions sont passées dans les formes et conditions définies par la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE 57.- En tout état de cause, les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine doivent être conduites en concertation avec les populations concernées, conformément aux prescriptions du titre I, chapitre III de la présente loi, et suivies des mesures appropriées d'accompagnement social.

ARTICLE 58.- La recherche des financements nécessaires pour couvrir les dépenses entraînées par la mise au point et l'exécution des opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine est de la responsabilité de l'Etat, des communes ou des groupements de communes compétents.

SECTION II DES LOTISSEMENTS

ARTICLE 59.- (1) Constitue un lotissement, l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots.

(2) Tout lotissement de plus de quatre lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente, sous peine de nullité des actes y afférents.

ARTICLE 60.- Les lotissements sont créés à l'initiative de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, ou des personnes privées, physiques ou morales, sur leurs propriétés respectives, et sont réalisés dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction.

ARTICLE 61.- Les lotissements domaniaux sont approuvés par arrêté du Ministre chargé des domaines, les lotissements communaux par les préfets et les lotissements privés par les maires.

ARTICLE 62.- (1) L'approbation d'un lotissement vaut autorisation de lotir et transfert au domaine public des emprises des voies, des servitudes et des équipements publics prévus.

(2) Les conditions, formes et délais d'élaboration, d'approbation et de modification des lotissements, notamment en ce qui concerne les interventions respectives des urbanistes et des géomètres, sont définis par décret.

ARTICLE 63.- (1) L'initiateur du lotissement est tenu de prévoir, en fonction

du type, de la taille et de la situation du lotissement, un certain nombre d'équipements dont la nature et les caractéristiques sont précisées par les documents de planification urbaine.

(2) Préalablement à l'approbation du lotissement, les autorités visées à l'article 61 ci-dessus, veillent à la prévision des équipements d'utilité publique et des réseaux primaires par les concessionnaires de services publics.

ARTICLE 64.- (1) Préalablement à la commercialisation des lots, le lotisseur doit avoir fait procéder, au moins, à la délimitation physique par bornage des parcelles et emprises de voies sur son terrain.

(2) Après constat de cette délimitation physique par l'autorité ayant délivré l'autorisation de lotir, celle-ci délivre des autorisations de commercialisation sur un nombre de parcelles proportionnel à l'avancement des travaux de viabilisation, dans des conditions définies par décret. La dernière autorisation de commercialisation est délivrée dès l'achèvement des travaux.

(3) Toutefois, en cas de vente en état futur d'achèvement, le lotisseur doit présenter une garantie bancaire, sous forme de caution personnelle et solidaire, égale au montant global des travaux de lotissement.

SECTION III DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

ARTICLE 65.- Les opérations d'aménagement concerté sont menées en vue de l'aménagement, de la restructuration ou de l'équipement de terrains situés en milieu urbain ou périurbain. Elles sont conduites sous forme concertée entre la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés ou, le cas échéant, entre un aménageur et les populations concernées.

Les zones faisant l'objet desdites opérations sont dénommées Zones d'Aménagement Concerté.

ARTICLE 66.- Préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement concerté, sur proposition du Maire et après avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, un arrêté préfectoral délimite le périmètre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté.

Dans tout secteur concerné par une opération d'aménagement concerté, il est établi un plan d'aménagement qui doit être approuvé par arrêté municipal.

ARTICLE 67.- Les opérations d'aménagement concerté peuvent être autorisées sur les concessions du domaine national octroyées à une personne morale constituée des populations concernées et de l'aménageur public ou privé.

La convention signée entre les populations concernées et l'aménageur fait partie intégrante du cahier des charges de la concession provisoire, et la réalisation effective des travaux d'aménagement vaut mise en valeur pour l'obtention de la concession définitive.

ARTICLE 68.- Une opération d'aménagement concerté vise notamment :

- la maîtrise de l'occupation des sols par une structuration de l'espace ;
- la mise à disposition des parcelles de terrain équipées pouvant être affectées à l'habitat, à des activités économiques, sociales, éducatives, culturelles et de loisirs ;
- l'apurement des statuts fonciers ;
- la récupération éventuelle des coûts de l'urbanisation.

ARTICLE 69.- (1) Les opérations d'aménagement concerté sont initiées par l'État, les collectivités territoriales décentralisées, les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, ou les populations intéressées, et sont conduites dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction.

(2) La puissance publique veille, notamment, à la prévision des équipements d'utilité publique et des réseaux primaires par les concessionnaires de services publics.

ARTICLE 70.- (1) Les opérations d'aménagement concerté font l'objet de conventions libres passées entre la puissance publique ou l'aménageur public ou privé et les populations intéressées, constituées en personne morale de droit commun.

(2) Ces conventions précisent, outre les limites du périmètre

de la Zone d'Aménagement Concerté, les modalités de la concertation qui associera, pendant toute la durée de l'opération, l'ensemble des personnes concernées.

CHAPITRE II DES ORGANISMES D'ETUDES ET D'EXECUTION

ARTICLE 71.- Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux organismes d'études et d'exécution œuvrant pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales décentralisées, susceptibles, par ailleurs, d'exécuter en régie ou de faire exécuter leurs études et leurs travaux d'aménagement.

SECTION I DES AGENCES D'URBANISME

ARTICLE 72.- Les communes et groupements de communes peuvent créer, avec l'Etat et les établissements publics ou autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire, des organismes de réflexion, d'études et de contrôle appelés Agences d'Urbanisme. Ces agences ont notamment pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et de préparer les projets de développement communaux, dans un souci d'harmonisation des politiques publiques. Elles peuvent prendre la forme d'association.

SECTION II DES ETABLISSEMENTS PUBLICS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 73.- Les Etablissements Publics d'Aménagement créés en application du présent chapitre sont des établissements publics compétents pour réaliser pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une commune ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par la présente loi.

SECTION III DES GROUPEMENTS D'INITIATIVE FONCIERE URBAINE

ARTICLE 74.- Les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine sont constitués entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article 75 ci-dessous.

ARTICLE 75.- Peuvent justifier la création d'un Groupement d'Initiative Foncière Urbaine :

- les opérations de remembrement de parcelles, la modification corrélative des droits de propriété, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;
- le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement ;
- la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, espaces verts ou de loisirs ;
- la conservation, la restructuration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ;
- les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

ARTICLE 76.- L'autorité administrative peut autoriser la création d'un Groupement d'Initiative Foncière Urbaine, sur la demande des propriétaires intéressés. Elle recueille, préalablement à la création du groupement, l'avis du Maire sur l'opération envisagée.

ARTICLE 77.- Un décret fixe, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles l'assistance technique de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, des établissements publics ou des personnes privées, peut être apportée aux Groupements d'Initiative Foncière Urbaine, ainsi que les formalités de publicité auxquelles sont soumis les actes concernant ces groupements.

CHAPITRE III DES DISPOSITIONS FINANCIERES

SECTION I DU FINANCEMENT DES DEPENSES D'AMENAGEMENT

ARTICLE 78.- Les dépenses obligatoires de l'Etat en matière d'urbanisation concernent tous les équipements structurants et stratégiques, notamment :

- les grands équipements sanitaires, éducatifs et sportifs ;
- les voies et réseaux primaires ;

- les ports et aéroports ;
- les gares ferroviaires.

ARTICLE 79.- Les dépenses obligatoires des collectivités territoriales décentralisées en matière d'urbanisation sont définies par la législation relative à l'organisation des collectivités territoriales décentralisées.

ARTICLE 80.- L'accès à certains modes de financement des investissements est défini par la législation et la réglementation en vigueur, notamment :

- les subventions et autres dotations de l'État ;
- les crédits à taux bonifiés ;
- les fonds de péréquation ;
- les dons et legs ;
- les opportunités de la coopération internationale, décentralisée ou non.

ARTICLE 81.- Le système de financement des dépenses d'aménagement des collectivités territoriales décentralisées est constitué de taxes, redevances et autres dotations de l'État, ainsi que de ressources provenant de la coopération décentralisée.

Ce système de financement n'est pas exclusif des mécanismes de prêt mis en place au travers des organismes de financement existants ou à créer.

SECTION II DES RESSOURCES TIREES DE L'URBANISATION

ARTICLE 82.- L'État et les collectivités territoriales décentralisées tirent une partie de leurs ressources des taxes et redevances prélevées sur l'urbanisation notamment :

- le permis de lotir ;
- le permis d'implanter ;
- le permis de construire ;
- le certificat d'urbanisme ;
- la taxe foncière ;
- les droits de place ;
- l'impôt libérateur sur les activités économiques et commerciales ;
- les autres taxes spécifiques à l'urbanisme.

ARTICLE 83.- Les taxes et redevances sont définies et instituées par rapport :

- à l'occupation des sols et aux transactions qui s'y rapportent ;
- à la fourniture des services publics urbains ;
- aux activités économiques menées dans la Commune.

ARTICLE 84.- Afin d'en améliorer le rendement, certaines de ces taxes peuvent être regroupées.

L'assiette, les taux maxima et les modalités de recouvrement de ces taxes sont fixés par la législation en vigueur.

ARTICLE 85.- Le conseil municipal peut, compte tenu de la spécificité de sa commune, instituer des redevances et/ou procéder à la concession de certains services municipaux, notamment :

- les marchés ;
- les abattoirs ;
- les bornes fontaines publiques ;
- les toilettes publiques ;
- les équipements sportifs ;
- les gares routières.

CHAPITRE IV DU DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 86.- Le droit de préemption est un droit qui permet à la puissance publique de se porter acquéreur prioritaire d'un bien immobilier qu'un propriétaire désire vendre. Il s'applique dans les zones où la puissance publique souhaite s'assurer de la maîtrise du sol, veut contrôler l'évolution des prix fonciers ou acquérir certains immeubles bâtis ou non bâtis, sans toutefois avoir recours à la procédure d'expropriation.

ARTICLE 87.- L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées peuvent exercer un droit de préemption sur tout immeuble pour la réalisation de certaines opérations répondant à des objectifs tels que :

- la restructuration urbaine ;

- l'organisation ou le développement d'activités économique ;
- la réalisation d'équipements collectifs ;
- la mise en place d'une politique locale de l'habitat ;
- la stabilisation des prix immobiliers.

ARTICLE 88.- Le droit de préemption s'applique sur des terrains classés dans les documents de planification urbaine approuvés en tant que :

- a) quartier à restructurer et/ou à rénover ;
- b) immeuble à démolir pour non respect d'un plan d'alignement ou de servitudes de construction ;
- c) espace à aménager en :
 - voie ou place ;
 - espace vert public ou de loisirs ;
 - équipement collectif ;
 - zone de logements sociaux ;
 - zone de restauration de bâtiment ;
 - zone d'activités industrielles ;
 - zone sensible à sauvegarder pour des raisons environnementales, culturelles, historiques ou touristiques ;
 - réserve foncière.

ARTICLE 89.- (1) Tout propriétaire d'un immeuble situé dans une zone faisant l'objet d'un droit de préemption, telle que définie à l'article 88 ci-dessus, et qui désire l'aliéner, informe le bénéficiaire de ce droit par voie de déclaration et de publicité, indiquant le prix souhaité et les conditions de vente.

(2) Le bénéficiaire du droit de préemption doit se prononcer dans un délai de deux (2) mois en indiquant le prix qu'il se propose de payer. Le silence du bénéficiaire du droit de préemption pendant ce délai vaut, pour le titulaire, renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le propriétaire est alors fondé à aliéner son bien à un tiers au prix indiqué dans sa proposition.

ARTICLE 90.- Les dispositions relatives au droit de préemption doivent être inscrites sur le certificat d'urbanisme, tel que défini au titre III, chapitre II de la présente loi.

CHAPITRE V DES RESERVES FONCIERES URBAINES

ARTICLE 91.- Pour répondre à leurs besoins futurs liés au développement urbain, l'Etat ou les collectivités territoriales décentralisées se constituent des réserves foncières en zone urbaine ou périurbaine. Pour les constituer, ils sont habilités à acquérir des biens fonciers et immobiliers par voie de droit commun, incorporation, expropriation pour cause d'utilité publique ou exercice du droit de préemption.

ARTICLE 92.- Chaque bénéficiaire d'une réserve foncière est tenu d'en assurer la protection par toutes les voies de droit en vigueur : le Ministre chargé des domaines dans le cas des réserves foncières situées sur le domaine privé de l'Etat et les collectivités territoriales décentralisées dans le cas des réserves foncières situées sur leur domaine.

ARTICLE 93.- (1) Le bénéficiaire d'une réserve foncière est autorisé, après une mise en demeure restée sans effet, à procéder sans délai à la démolition des constructions et installations irrégulièrement érigées sur cette réserve.

(2) Il peut, dans ce but, requérir l'assistance des forces de l'ordre.

ARTICLE 94.- Tout prélèvement dans une réserve foncière urbaine est subordonné à l'élaboration et à l'approbation d'un plan d'aménagement approprié ou d'un document de planification urbaine.

CHAPITRE VI DE LA SECURITE FONCIERE URBAINE

ARTICLE 95.- La sécurité foncière urbaine est assurée par l'Etat aux détenteurs des titres de propriété, des actes transformables en titres fonciers, des actes de droit de jouissance et des autorisations d'occupation du sol.

ARTICLE 96.- Les dispositions des règles générales d'urbanisme et de construction, les règlements d'urbanisme et les servitudes publiques s'imposent :

- aux titulaires de titres fonciers et d'autres droits réels immobiliers, pour l'usage de leurs terrains ;

- à l'État et aux collectivités territoriales décentralisées, lors de la conclusion des baux, des concessions et des ventes sur leur domaine privé ;
- aux titulaires d'autorisation d'occupation du domaine public ;
- aux occupants du domaine national ;
- aux aménageurs fonciers.

ARTICLE 97.- Toute occupation des dépendances du domaine public de l'Etat ou des collectivités territoriales décentralisées est soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'occuper le sol à titre provisoire, délivrée par l'autorité compétente.

En tout état de cause, aucune de ces occupations ne doit constituer un blocage au fonctionnement normal de la ville.

ARTICLE 98.- Les droits de propriété peuvent également être consolidés par apurement au cours des opérations d'aménagement approuvées, chaque fois que cela est possible et dans le strict respect des dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

TITRE III DES REGLES RELATIVES A L'ACTE D'UTILISER LE SOL ET DE CONSTRUIRE

CHAPITRE I DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 99.- (1) Les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction sont :

- le Certificat d'Urbanisme ;
- l'Autorisation de Lotir ;
- le Permis d'Implanter ;
- le Permis de Construire ;
- le Permis de Démolir ;
- le Certificat de Conformité.

(2) Les dispositions relatives au certificat de conformité relevant des mesures de contrôle et de vérification des constructions sont définies au titre IV, de la présente loi.

ARTICLE 100.- Les actes visés à l'article 99 ci-dessus précisent les droits et devoirs de leur titulaire, notamment en matière de jouissance du droit de propriété, d'utilisation de la voirie publique et de respect du voisinage.

CHAPITRE II DU CERTIFICAT D'URBANISME

ARTICLE 101.- (1) Le Certificat d'Urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. Il indique, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de jouissance applicable à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, ledit terrain peut :

- être affecté à la construction ou,
- être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

(2) Le Certificat d'Urbanisme est obligatoire pour toute transaction immobilière et doit être joint à toute demande d'utilisation du sol.

Il n'est pas obligatoire pour les concessionnaires de services publics, qui doivent soumettre leurs dossiers techniques au visa des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

ARTICLE 102.- Le Certificat d'Urbanisme est délivré par le Maire de la commune concernée si elle est dotée d'un document de planification, après avis technique des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

CHAPITRE III DE L'AUTORISATION DE LOTIR

ARTICLE 103.- L'autorisation de lotir, accordée par l'autorité territoriale compétente, est préalable à la création de tout lotissement.

Elle est accordée dans les formes et conditions prévues à l'article 62 de la présente loi.

CHAPITRE IV DU PERMIS D'IMPLANTER

ARTICLE 104.- Le Permis d'Implanter est un acte administratif d'urbanisme exigé pour toutes les constructions non éligibles au Permis de Construire.

Quiconque désire implanter une construction non éligible au Permis de Construire, ou apporter des modifications à des constructions existantes de même statut doit, au préalable, avoir obtenu un Permis d'Implanter délivré par le Maire de la Commune concernée.

ARTICLE 105.- (1) Le Permis d'Implanter est délivré pour des constructions :

- sommaires ;
- précaires ;
- temporaires.

(2) 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.

(3) La détention d'un permis d'implanter ne constitue en aucun cas une présomption de propriété.

ARTICLE 106.- Le Permis d'Implanter est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

CHAPITRE V DU PERMIS DE CONSTRUIRE

ARTICLE 107.- (1) Le Permis de Construire est un acte administratif qui autorise une construction après vérification de sa conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur.

(2) Quiconque désire entreprendre une construction, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un Permis de Construire délivré par le Maire de la Commune concernée.

(3) Le Permis de Construire est également exigé pour les

travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

ARTICLE 108.- (1) Le Permis de Construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions d'urbanisme concernant l'implantation des ouvrages, leur nature, leur destination, leur architecture, l'aménagement de leurs abords, et respectent les règles générales de construction en vigueur.

(2) Les prescriptions spéciales en matière de Permis de Construire applicables aux établissements recevant du public, ainsi qu'aux bâtiments présentant un intérêt culturel ou historique, sont précisées par décret.

ARTICLE 109.- (1) Le Permis de Construire ne peut être accordé que pour les travaux dont le plan a été élaboré sous la responsabilité d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre national des architectes.

(2) Un arrêté du Maire précise, pour chaque centre urbain, les zones et les seuils de surface ou de coût en dessous desquels l'intervention d'un architecte n'est pas exigée.

ARTICLE 110.- (1) Dans le cas d'une opération d'habitat conduite par un aménageur public ou privé, le Permis de Construire peut être accordé pour l'ensemble de l'opération.

(2) Toutefois, le plan d'aménagement doit avoir été préalablement élaboré sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre national des urbanistes.

ARTICLE 111.- Le Permis de Construire est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais fixés par décret.

ARTICLE 112.- Le Permis de Construire est périmé si la construction n'est pas entreprise dans un délai de deux (2) ans à compter de la date de sa délivrance.

Les conditions de contrôle des présentes règles sont précisées au titre IV, chapitre I de la présente loi.

ARTICLE 113.- (1) Sont exemptés du Permis de Construire, certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les travaux de ravalement et les travaux ou ouvrages dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

(2) Les modalités d'application de l'alinéa premier ci-dessus sont fixées par voie réglementaire.

(3) Avant le commencement des travaux, les constructions ou les travaux exemptés du Permis de Construire font l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire de la Commune concernée.

(4) Les exemptions instituées par le présent article ne dispensent pas du respect des autres dispositions en vigueur.

CHAPITRE VI DU PERMIS DE DEMOLIR

ARTICLE 114.- (1) Le Permis de Démolir est un acte administratif qui autorise la destruction partielle ou totale d'un immeuble bâti.

(2) Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment, quel que soit son usage, doit au préalable obtenir un Permis de Démolir. Cette obligation s'impose à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, aux établissements publics, aux concessionnaires de services publics et aux personnes privées.

(3) Est assimilé à une démolition toute intervention sur un bâtiment ayant pour effet de rendre l'utilisation de celui-ci impossible ou dangereuse.

ARTICLE 115.- (1) Les démolitions effectuées en application des articles 125 et 126 de la présente loi, ne sont pas soumises à la délivrance d'un Permis de Démolir.

(2) Le Permis de Démolir est délivré par le Maire dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

ARTICLE 116.- En vue de protéger les occupants de locaux à usage d'habitation, le Permis de Démolir peut être différé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti, en attendant la libération du bâtiment dans les formes prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE 117.- Le Permis de Démolir peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de quartiers, de monuments présentant un caractère culturel ou historique ou d'aires écologiquement protégées.

TITRE IV DU CONTROLE, DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS

CHAPITRE I DU CONTROLE

SECTION I DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 118.- (1) A l'initiative du Maire, et exceptionnellement à la demande de l'autorité administrative ou de tout citoyen, les responsables assermentés de la Mairie, les services techniques ou, en cas de nécessité, les fonctionnaires des services locaux de l'Etat dûment mandatés, peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles, notamment avant toute reprise de chantier abandonné.

(2) Dans l'exercice du droit de visite visé à l'alinéa (1) ci-dessus, le Maire s'assure du respect des prescriptions contenues dans les documents de planification urbaine ou, le cas échéant, dans les Règles Générales d'Urbanisme et de Construction.

(3) Le droit de visite peut être exercé après achèvement des travaux. Il s'exerce également dans le cas d'un suivi des travaux d'exécution d'un lotissement, en application des dispositions prévues à l'article 64 de la présente loi.

ARTICLE 119.- (1) Le Maire est chargé du pouvoir de police municipale en matière d'urbanisme et de l'exécution des actes y relatifs en relation avec les autorités administratives compétentes, en vue d'assurer, notamment, la salubrité publique et le respect des règles d'urbanisme.

(2) Le Maire assure également la police des voies dans la Commune. Il délivre les autorisations d'occupation temporaire des rues et

places publiques, conformément aux dispositions de l'article 97 de la présente loi.

(3) Il autorise en outre l'installation de réseaux de toute nature sur la voie publique, ou des dépôts temporaires de matériaux sur les voies et autres places publiques communales, en tenant compte des nécessités d'utilisation de ces lieux par le public.

ARTICLE 120.- Le Maire peut, en tant que de besoin, créer des commissions de contrôle, dont il assure la présidence, afin d'assurer le respect des dispositions en matière de sécurité des biens et des personnes et d'hygiène dans le périmètre urbain, notamment en ce qui concerne :

- les établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes ;
- les établissements recevant du public ;
- les zones d'interventions spéciales.

La création et le fonctionnement de ces commissions doivent respecter la réglementation en vigueur.

SECTION II DU CERTIFICAT DE CONFORMITE

ARTICLE 121.- (1) Le Certificat de Conformité est l'acte par lequel le Maire constate que l'ouvrage réalisé est conforme aux indications contenues dans les documents ayant fait l'objet de la délivrance du permis de construire ou du permis d'implanter dudit ouvrage.

(2) Il doit constater la réalité des mesures prises en application de l'article 20 de la présente loi

(3) Il revêt un caractère obligatoire et doit mentionner le coût de l'investissement réalisé.

ARTICLE 122.- Les plans de récolement de l'ouvrage peuvent être exigés du requérant à l'établissement du Certificat de Conformité.

ARTICLE 123.- Le Certificat de Conformité est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

CHAPITRE II
DES INFRACTIONS ET SANCTIONS

ARTICLE 124.- Sont considérées comme infractions au titre de la présente loi :

- le non-respect des règles et obligations ci-après :
 - alignements et servitudes publiques ;
 - présentation d'un permis de construire ou d'implanter ;
 - présentation de l'acte pris par l'autorité compétente pour approuver ou modifier un lotissement ;
- le non-respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des Règles Générales d'Urbanisme et de Construction ;
- l'occupation ou l'empiétement sur le domaine public ou le domaine privé de l'Etat, ou des collectivités territoriales décentralisées.

Les sanctions correspondant aux infractions visées ci-dessus sont fixées par décret.

ARTICLE 125.- (1) Le Maire peut prescrire la démolition de murs, bâtiments ou édifices quelconques dans les cas suivants :

- bâtiment menaçant ruine ou sur un immeuble insalubre ;
- en application des dispositions des documents de planification urbaine en vigueur ;
- bâtiments frappés de servitudes de reculement en application de documents de planification urbaine approuvés ;
- en application d'une décision de justice devenue définitive.

(2) Les démolitions effectuées dans les cas visés à l'alinéa (1) ci-dessus ne sont pas soumises à la délivrance d'un Permis de Démolir, tel que défini au titre III, chapitre VI de la présente loi.

ARTICLE 126.- Les démolitions effectuées en application de l'article 93 de la présente loi, en vue de la protection des réserves foncières, ne sont pas soumises au permis de démolir.

ARTICLE 127.- Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 118 de la présente loi, sera puni d'une amende dont le montant est

fixé par voie réglementaire. En cas de récidive, il sera fait application des dispositions de l'article 88 du Code Pénal.

ARTICLE 128.- (1) La Commune et l'Etat peuvent, dans tous les cas, se constituer partie civile, sans consignation préalable.

(2) Les décisions et actes pris par les maires et les responsables des services techniques sont susceptibles de recours devant les tribunaux compétents.

ARTICLE 129.- Toute personne qui effectue, à la demande et pour le compte d'une collectivité publique, les études nécessaires à la préparation des documents de planification urbaine est tenue au devoir de réserve et de confidentialité. Les infractions à cette mesure sont passibles des sanctions prévues à l'article 378 du Code pénal.

ARTICLE 130.- (1) Les responsables de constructions ayant été sanctionnés pour des infractions prévues à l'article 124 ci-dessus, ne sont plus admis à prêter leurs services à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, et aux établissements publics d'aménagement.

(2) Les ordres professionnels seront informés des sanctions prises à l'encontre des professionnels du secteur urbain visés à l'article 23 de la présente loi. Les sanctions prises au titre de la présente loi sont cumulatives à celles prévues dans les textes régissant leurs professions et ordres respectifs.

ARTICLE 131.- En matière de lutte contre la pollution en milieu urbain, les dispositions de la législation relative à la gestion de l'environnement sont appliquées.

ARTICLE 132.- Pour l'application des mesures de police prises en vertu de la présente loi, le Maire peut requérir l'intervention des forces de police ou de la gendarmerie, conformément à la législation relative à l'organisation communale.

TITRE V

DES DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 133.- Les documents de planification urbaine élaborés et

approuvés, à la date de promulgation de la présente loi, restent en vigueur jusqu'à échéance de leur validité.

Ceux en cours d'élaboration devront se conformer au contenu des documents de planification tels que définis à l'article 26 de la présente loi, ainsi qu'aux procédures d'approbation et de révision définies aux articles 29 et 30 ci-dessus.

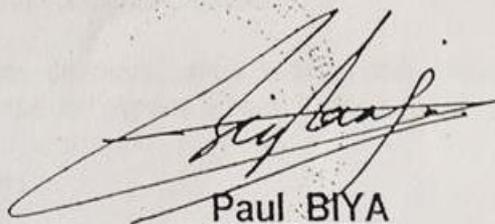
ARTICLE 134.- Les modalités d'application de la présente loi sont, en tant que de besoin, précisées par voie réglementaire.

ARTICLE 135.- Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires à la présente loi, notamment celles de l'ordonnance 73/20 du 29 mai 1973 régissant l'urbanisme en République Unie du Cameroun.

ARTICLE 136.- La présente loi sera enregistrée et publiée selon la procédure d'urgence, puis insérée au Journal Officiel, en français et en anglais./-

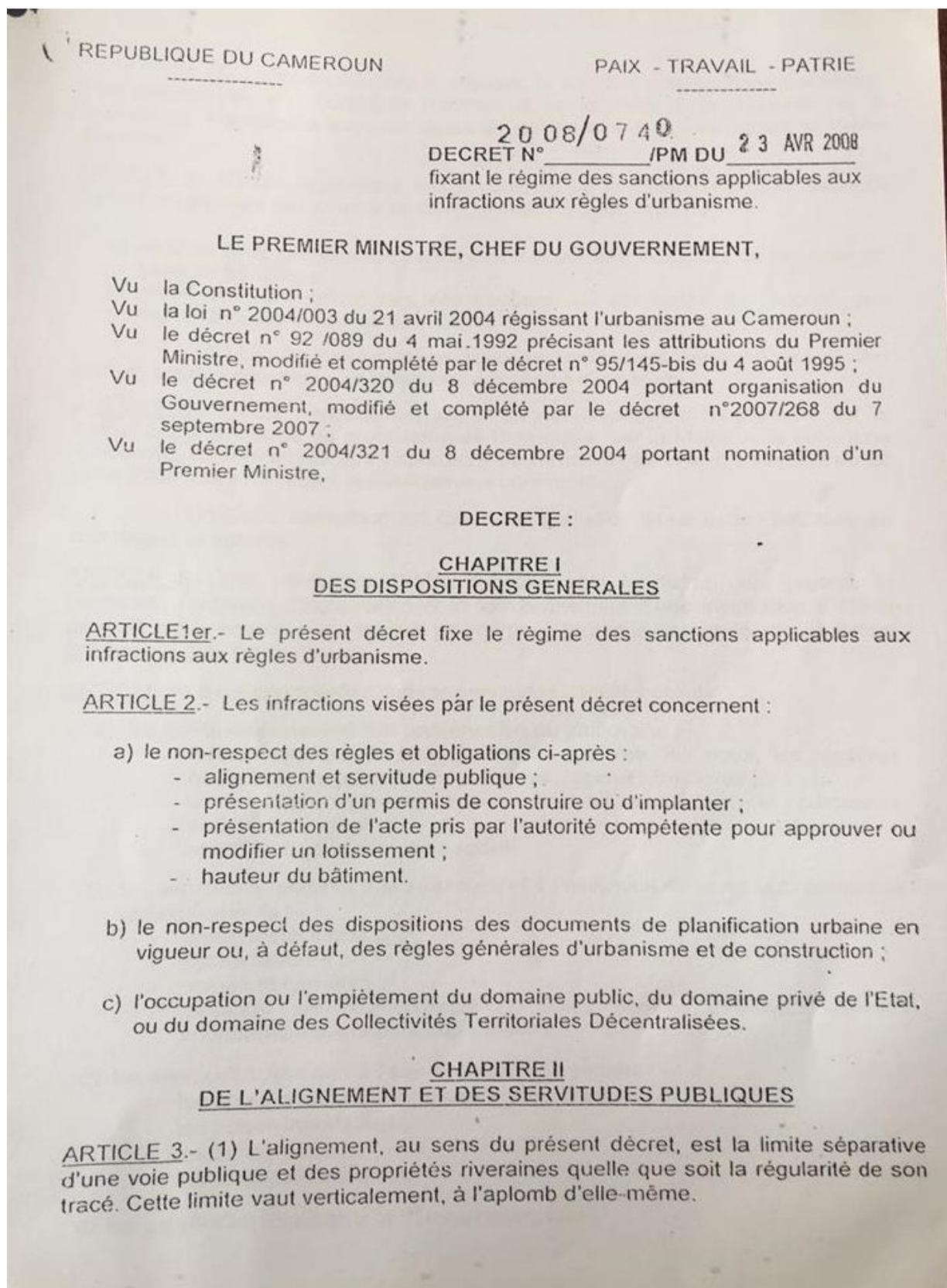
Yaoundé, le 21 AVR. 2004

Le Président de la République,



Paul BIYA

Annexe 5: décret du Premier Ministre fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme



(2) L'alignement vise à dégager la rue des constructions d'auvents, d'encombres ou d'étalages nuisibles à la sécurité, à la salubrité ou à l'esthétique. Il détermine avec les règles de prospect et d'emprise au sol, la forme des rues.

ARTICLE 4.- (1) Les règlements des documents de planification urbaine peuvent également imposer des servitudes de reculement. Il peut s'agir du :

- a) recul de toute construction par rapport à la bordure extérieure de l'emprise de toute voie publique ;
- b) retrait de l'alignement des constructions ou servitudes de visibilité aux abords des carrefours ou des virages.

(2) Le non-respect de ces dispositions qui visent l'embellissement des centres urbains constitue une infraction aux règles d'urbanisme.

ARTICLE 5.- (1) La sanction applicable au non-respect de l'alignement est la démolition, à la charge du propriétaire de l'immeuble, par le Maire de la commune concernée, conformément aux dispositions de l'article 87 de la loi n°2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes.

(2) Cette démolition est faite sans préjudice d'une action judiciaire en dommages et intérêts.

ARTICLE 6.- Les servitudes d'utilité publique sont instituées pour garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation et le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre pour protéger un site particulièrement précieux pour la Communauté.

ARTICLE 7.- Sont considérées comme servitudes d'utilité publique :

- a) les servitudes relatives à la conservation du patrimoine :
 - naturel tels que la forêt, le littoral maritime, les eaux, les réserves naturelles, les parcs nationaux et les réserves foncières ;
 - culturel tels que les monuments historiques et le patrimoine architectural urbain ;
 - sportif tel que le complexe sportif.
- b) les servitudes relatives à la protection et à l'utilisation de certaines ressources et équipements :
 - énergie électrique ;
 - hydrocarbures ;
 - mines et carrières ;
 - réseaux de communication : voies ferrées, voiries, centraux téléphoniques, zones aéroportuaires.
- c) les servitudes relatives à l'eau et à l'assainissement :
 - les cours d'eau et leurs rivages immédiats ;
 - les zones inondables ;
 - les zones côtières ;
 - les canalisations d'eau.
- d) les servitudes relatives à la défense nationale :

3

- les terrains d'atterrissage destinés à l'armée ;
- les postes et ouvrages militaires ;
- les champs de tir.

e) les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique :

- les cimetières ;
- les zones de risque naturel prévisible.

ARTICLE 8.- (1) Les constructions érigées sur les servitudes d'utilité publique ne sont pas indemnisables, sauf si ces servitudes portent atteinte à un droit acquis.

(2) Les constructions en violation du respect des servitudes d'utilité publique sont sanctionnées conformément aux dispositions de l'article 4 du présent décret.

CHAPITRE III DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'IMPLANTER ET DU LOTISSEMENT

ARTICLE 9.- (1) La construction d'un édifice sans permis de construire ou d'implanter constitue une infraction aux règles d'urbanisme.

(2) Les infractions commises à l'occasion de l'utilisation d'un terrain par le placement d'installations fixes ou mobiles peuvent être imputées à celui qui les a placées, ainsi qu'au propriétaire qui y a consenti ou les a tolérées.

(3) Les infractions évoquées aux alinéas (1) et (2) ci-dessus sont sanctionnées conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment celles de l'article 87 de la loi 2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes et celles de l'article 125 de la loi 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

ARTICLE 10.- (1) Pour les infractions énumérées à l'article 9 ci-dessus, le Maire ou l'Autorité administrative compétente applique une sanction pécuniaire proportionnelle à l'état d'avancement des travaux. En outre, il peut se constituer partie civile et saisir le tribunal compétent sans consignation préalable.

(2) Le tribunal peut ordonner :

- la remise en état des lieux et la cessation de l'utilisation abusive ;
- l'exécution d'ouvrage et des travaux d'aménagement ou ;
- le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction.

ARTICLE 11.- (1) Le lotisseur a l'obligation de présenter à tout acquéreur le cahier des charges et la décision d'approbation de son plan de lotissement. Pendant l'opération de lotissement, il est tenu de veiller au respect des dispositions du cahier des charges par les acquéreurs.

(2) Dans la limite des dispositions de l'alinéa (1) ci-dessus, le lotisseur est tenu, au risque d'engager sa propre responsabilité, d'informer l'Autorité administrative compétente de toute infraction commise par un acquéreur au cours de la mise en valeur de sa parcelle.

(3) Le lotisseur qui ne se conforme pas aux prescriptions des alinéas (1) et (2) ci-dessus encourt les sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 12.- (1) Tout acquéreur de parcelle dans un lotissement approuvé, qui constate un non-respect du cahier de charges, est fondé à adresser une requête écrite à l'autorité ayant approuvé le plan afin de contraindre le lotisseur à la respecter.

(2) Si le requérant n'obtient pas une réponse de cette autorité administrative dans un délai de soixante (60) jours, il saisit le tribunal compétent.

CHAPITRE IV DES AUTORITES CHARGÉES DU RESPECT DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE ET DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

ARTICLE 13.- (1) Ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal les infractions déterminées à l'article 2 du présent décret, les personnes désignées à l'article 118 de la loi régissant l'Urbanisme au Cameroun, accompagnées éventuellement des officiers de police judiciaire. Lesdites personnes ont accès au chantier et aux bâtiments pour faire toutes recherches et constatations utiles.

(2) Ces personnes doivent être désignées en fonction de leur qualification professionnelle.

ARTICLE 14.- L'accès à un chantier par les personnes visées à l'article 13 ci-dessus est subordonné à la présentation d'un mandat ou d'un ordre de mission.

ARTICLE 15.- Toute personne faisant obstacle sans raison valable à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 118 de la loi régissant l'urbanisme au Cameroun, sera puni conformément aux lois et règlement en vigueur.

ARTICLE 16.- Sont habilités à veiller à la bonne application des dispositions des documents de planification urbaine ou des règles générales d'urbanisme et de construction :

- les services déconcentrés techniques de l'Etat;
- les organismes d'études et d'exécution oeuvrant pour le compte de la puissance publique ;
- les établissements publics d'aménagement ;
- les groupements d'initiative foncière urbaine ;
- les ordres professionnels : Urbanistes, Architectes, Géomètres, Ingénieurs ;
- les concessionnaires de service public ;
- les populations et ;
- les groupes organisés.

ARTICLE 17.- Tout organisme énuméré à l'article 16 ci-dessus qui constate la violation d'une disposition d'un document de planification urbaine ou d'une règle générale d'urbanisme et de construction, est tenue d'en informer le Maire concerné, par écrit.

5

ARTICLE 18.- Si au bout de quatre vingt dix (90) jours, le Maire ne sanctionne pas l'infraction en question, les personnes énumérées à l'article 16 ci-dessus, peuvent saisir l'Autorité administrative ayant approuvé le document de planification urbaine.

ARTICLE 19.- (1) L'occupation ou l'empiètement sur le domaine public, le domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales décentralisées sans obtention préalable d'une autorisation de l'Autorité administrative compétente constitue une infraction passible des sanctions prévues par la réglementation en vigueur.

(2) Un arrêté du Maire territorialement compétent fixe, conformément à la législation en vigueur, les amendes sanctionnant les empiètements du domaine communal.

(3) Les règlements des documents de planification urbaine ou des règles générales d'urbanisme et de construction peuvent fixer des zones où aucune installation n'est tolérée.

CHAPITRE V DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

ARTICLE 20.- (1) Toute dégradation de la chaussée ou destruction des équipements annexes de la voie publique entraîne leur remise à l'état par l'auteur desdites dégradations, sans préjudice des autres sanctions prévues par la réglementation en vigueur.

(2) En cas de refus de réparer, le Maire ou toute Autorité compétente peut saisir les juridictions compétentes en réparation des dommages consécutifs à ces dégradations, sans consignation préalable.

ARTICLE 21.- le Ministre chargé de l'urbanisme et le Maire territorialement compétent déterminent, respectivement et en tant que de besoin, les autres autorités de l'Etat et de la commune compétentes pour saisir les juridictions, en cas de dégradation ou destruction de la chaussée ou d'équipements annexes.

ARTICLE 22.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

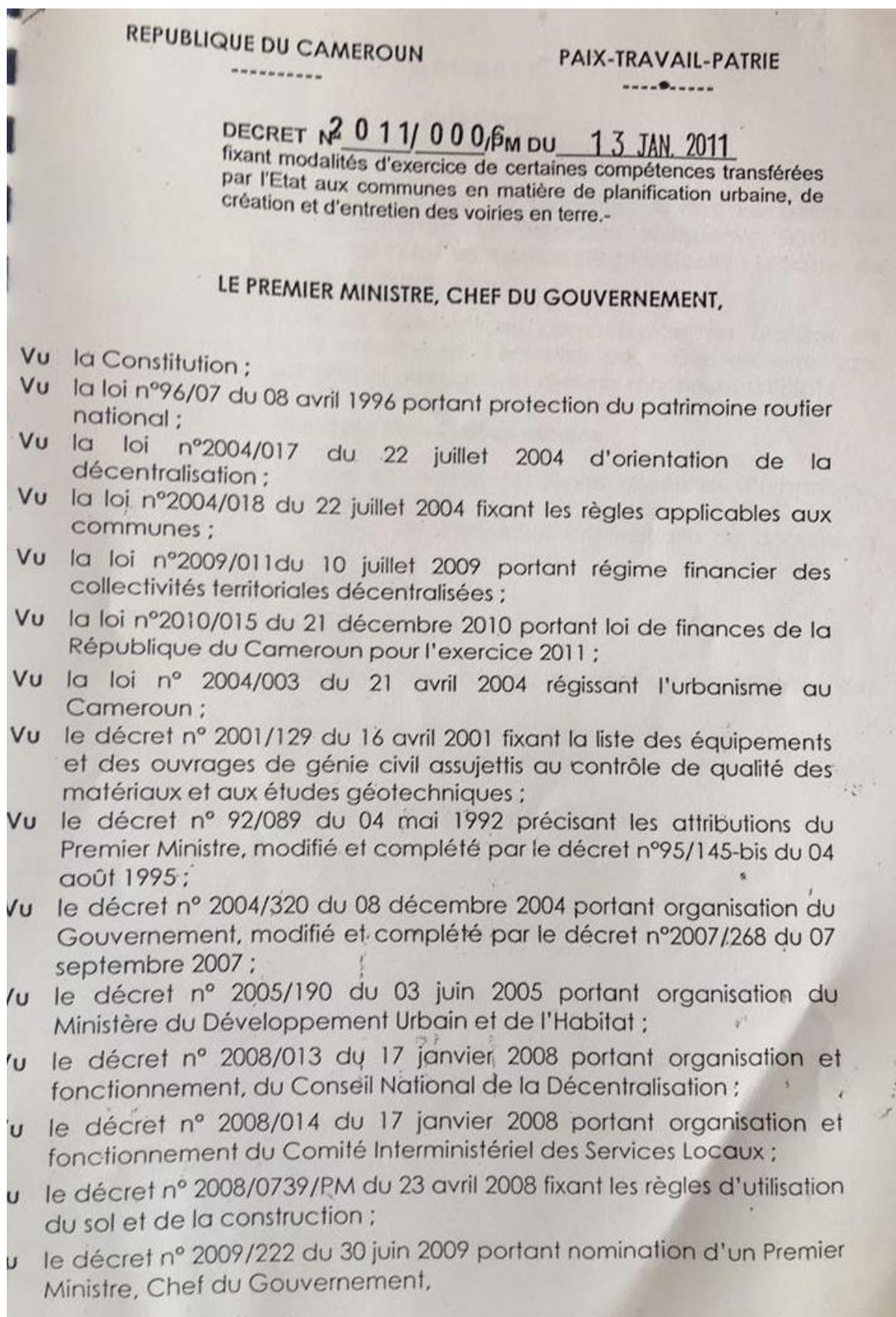
Yaoundé, le 23 AVR 2008

LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,



INONI Ephraim

Annexe 6: décret du Premier Ministre fixant les modalités de la planification urbaine



DECRETE:**CHAPITRE I**
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er}.- Le présent décret fixe les modalités suivant lesquelles les communes exercent, à compter de l'exercice budgétaire 2011, les compétences transférées par l'Etat en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre.

ARTICLE 2.- Les communes exercent les compétences en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre, sans préjudice des responsabilités et prérogatives ci-après reconnues à l'Etat :

a-) dans le domaine de la planification urbaine :

- l'élaboration et la mise en œuvre des règles générales d'urbanisme, d'utilisation du sol et de construction ;
- l'élaboration des modèles de formulaires administratifs de documents d'urbanisme opérationnel ;
- le droit de visite des chantiers ;

b-) dans le domaine des voiries :

- la définition des politiques et des normes de création et d'entretien des voiries.
- la création, l'entretien et la protection du patrimoine routier national ;
- la supervision, le contrôle technique de la construction des ouvrages d'art ;
- les études stratégiques des voiries et ouvrages d'art.

ARTICLE 3.- (1) Les compétences transférées par l'Etat en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre, sont exercées par les communes dans le strict respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

(2) L'exécution des dépenses y relatives obéit aux dispositions du Code des Marchés Publics.

CHAPITRE II
DE LA PLANIFICATION URBAINE

ARTICLE 4.- (1) La planification urbaine concerne l'élaboration et l'approbation des plans directeurs d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans de secteur, des plans sommaires d'urbanisme ainsi que la délivrance des actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction.

(2) Les actes administratifs relatifs à l'occupation du sol et à la construction sont :

- le certificat d'urbanisme ;
- l'autorisation de lotir ;
- le permis d'implanter ;
- le permis de construire ;
- le permis de démolir ;
- le certificat de conformité.

CHAPITRE III

DE LA CREATION ET DE L'ENTRETIEN DES VOIRIES EN TERRE

ARTICLE 5.- (1) La création et l'entretien des voiries en terre concerne la maîtrise d'ouvrage des études sommaires, de relevés de dégradation et de réalisation des travaux connexes.

(2) Sont concernés :

- la chaussée ;
- les fossés et les systèmes de drainage ;
- les trottoirs et les accotements ;
- les bandes de stationnement et des parkings ;
- les talus ;
- les ouvrages d'art et d'assainissement ;
- les dispositifs de sécurité et de signalisation ;
- les déplacements éventuels des réseaux (communications, électrique, eau potable) situés dans l'emprise des voies ;
- les travaux d'embellissement des voiries.

ARTICLE 6.- La création et l'entretien des voiries en terre renvoient aux activités ci-après :

- l'ouverture de nouvelles voiries en terre ;
- la construction et / ou l'entretien des ouvrages de franchissement ;
- la surveillance du réseau des voiries concernées ;
- le point à temps sur les voiries concernées ;
- le débroussaillage ;
- le curage des systèmes de drainage et d'assainissement ;
- le traitement des nids de poules et borbiers ;
- l'abattage et / ou l'élagage des arbres ;

- l'acquisition du matériel et des équipements d'entretien des voiries en terre ;
- la construction et l'entretien des dépendances et équipements de la voirie.

CHAPITRE IV DU TRANSFERT DES RESSOURCES

ARTICLE 7.- Le transfert par l'Etat des compétences en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre, s'accompagne du transfert concomitant des ressources nécessaires à leur exercice normal par les communes.

ARTICLE 8.- La loi de finances de l'Etat prévoit chaque année les ressources nécessaires à l'exercice des compétences transférées aux communes en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre.

ARTICLE 9.- Outre les ressources transférées par l'Etat, la commune peut bénéficier des concours provenant d'autres partenaires, pour l'exercice des compétences transférées en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre.

ARTICLE 10.- (1) Les ressources financières transférées par l'Etat aux communes sont exclusivement réservées à l'exercice des compétences transférées en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre

(2) Lesdites ressources sont inscrites au budget de la commune.

(3) Leur gestion obéit aux principes budgétaires et comptables en vigueur.

CHAPITRE V DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

ARTICLE 11.- Les conditions et les modalités techniques d'exercice des compétences transférées par l'Etat en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre, sont précisées par un cahier de charges arrêté par le Ministre chargé du développement urbain.

ARTICLE 12.- L'Etat assure le suivi, le contrôle et l'évaluation de l'exercice des compétences transférées aux communes en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre.

ARTICLE 13.- (1) La commune et les services déconcentrés de l'Etat compétents dressent semestriellement un rapport sur l'état de mise en œuvre des compétences transférées en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre.

(2) Ledit rapport est adressé au Ministre chargé de la décentralisation et au Ministre chargé du développement urbain.

ARTICLE 14.- Les Ministres chargés de la décentralisation, du développement urbain, des finances et des investissements publics sont, chacun en ce qui les concerne, chargés de l'application du présent décret qui sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

YAOUNDE, le 13 JAN. 2011

LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,




Philemon YANG

Annexe 7: arrêté du MINDUH portant cahier de charge des collectivités décentralisées sur l'entretien des voiries urbaine en terre.

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
 NYIATAK Suzanne Nicole
 PAIX - TRAVAIL - PATRIE

ARRETE N° 0001 / MINDUH DU 29 MAR 2011

Portant cahier des charges précisant les conditions et modalités techniques d'exercice des compétences transférées par l'Etat aux communes en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre.

LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT,

Vu la Constitution ;

Vu la loi n° 96/07 du 08 avril 1996, modifiée par les lois n°98/011 du 14 juillet 1998, 2004/021 du 22 juillet 2004 portant protection du patrimoine routier national ;

Vu la loi n° 2004/017 du 22 juillet 2004 d'orientation de la décentralisation ;

Vu la loi n° 2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes ;

Vu la loi n° 2009/011 du 10 juillet 2009 portant régime financier des collectivités territoriales décentralisées ;

Vu la loi n° 2010/015 du 21 Décembre 2010 portant loi de finances de la République du Cameroun pour l'exercice 2011;

Vu la loi n° 2009/018 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale ;

Vu le décret n° 2001/129 du 16 avril 2001 fixant la liste des équipements et des ouvrages de génie civil assujettis au contrôle de qualité des matériaux et aux études géotechniques ;

Vu la loi n° 2004/ du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;

Vu le décret n° 2004/275 du 24 septembre 2004 portant Code des Marchés Publics ;

Vu le décret n° 2004/320 du 08 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 07 septembre 2007 ;

Vu le décret n° 2005/239 du 24 juin 2005 portant organisation et fixant les modalités de fonctionnement du Fonds Routier ;

Vu le décret n° 2005/190 du 03 Juin 2005 portant organisation du Ministère du Développement urbain et de l'Habitat;

Vu le décret n° 2009/223 du 30 juin 2009 portant réaménagement du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2011/ 0006 /PM du 13 Janvier 2011 fixant les modalités d'exercice de certaines compétences transférées par l'Etat aux Communes en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre.

Considérant les nécessités de service ;

ARRETE :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Le présent arrêté porte cahier des charges précisant les conditions et modalités techniques d'exercice des compétences transférées par l'Etat aux communes en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre.

Article 2 : Au sens du présent arrêté, les définitions suivantes sont admises:

Certificat d'urbanisme : document qui indique ou précise :

- les dispositions d'urbanisme applicables au terrain ;
- les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain ;
- La desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus ;
- La constructibilité du terrain ;
- Les possibilités de réaliser une opération déterminée.

Le certificat d'urbanisme est obligatoire pour toutes transactions immobilières et doit être joint à toute demande d'utilisation du sol. Il est délivré par le Maire d'une commune dotée d'un document de planification, après avis technique.

Autorisation de lotir : document qui autorise toute création de lotissement.

Permis d'implanter : acte administratif d'urbanisme exigé pour toutes les constructions non éligibles au permis de construire, telles que les constructions sommaires, précaires et temporaires.

Permis de construire : acte administratif qui autorise une construction, après vérification de sa conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur.

Permis de démolir : acte administratif qui autorise la destruction partielle ou totale d'un immeuble bâti.

Certificat de conformité : acte par lequel le Maire constate que l'ouvrage réalisé est conforme aux indications contenues dans les documents ayant fait l'objet de la délivrance du permis de construire ou du permis d'implanter dudit ouvrage.

Il revêt un caractère obligatoire et doit mentionner le coût de l'investissement réalisé

Plan Directeur d'Urbanisme : document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements. Il intéresse les communautés urbaines et les communes dont le développement nécessite une action concertée.

Plan d'occupation des sols : document qui fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen terme (10 à 15 ans). Il définit le périmètre de chacune des zones d'affectation et édicte pour chacune d'entre elles les règles restrictives et servitudes particulières d'utilisation du sol.

Plan de secteur : document qui, pour une partie de l'agglomération, 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.

Plan sommaire d'urbanisme : document de planification simplifié que les communes ont la possibilité d'élaborer, en attendant de se doter d'un plan d'occupation des sols et qui fixe l'affectation des sols, définit le périmètre de chacune des zones d'affectation, édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

Patrimoine routier : Ensemble des infrastructures routières urbaines, revêtues ou non, interurbaines et rurales dont la construction, de réhabilitation, et / ou l'entretien est, ou sont assurés par l'Etat ou les collectivités publiques locales.

Il est constitué de :

- 1- L'emprise de la route telle que définie par la législation domaniale et comprenant notamment :
 - a. la chaussée ;
 - b. les fossés et les systèmes de drainage ;
 - c. les trottoirs et les accotements ;
 - d. les talus.
- 2- Les équipements routiers constitués notamment
 - a. des ouvrages d'art et d'assainissement ;
 - b. des dispositifs de sécurité, y compris ceux de signalisation horizontale et verticale ;
 - c. des installations de communication, d'électrification et d'hydraulique ;
 - d. des stations de pesage ;
 - e. des postes de péage ;
 - f. des barrières de pluie ; et
 - g. des barrières ponctuelles.
 - h. des engazonnements et des aménagements paysagers.

Voiries en terre : Voies de communication aménagées dans le périmètre urbain et qui ne bénéficient pas d'un autre revêtement que la terre et dont le réseau comprend :

- les voiries de liaison entre les quartiers d'accès et les voiries secondaires de desserte des habitations accessibles au trafic motorisé ;
- les chemins ou voiries saisonnières non améliorées, dégagées pour être accessibles aux véhicules légers et charrettes à traction animale ;
- les pistes ou chemins accessibles uniquement aux véhicules à deux roues, piétons et bêtes de somme ;
- les sentiers ou chemins dégagés pour le trafic piétonnier et dans certains cas les bicyclettes et motocycles.

Entretien : Maintien en bon état de fonctionnement.

Régie : Gestion d'une activité par une collectivité territoriale, par ses propres services.

Article 3:-

(1) La planification urbaine concerne l'élaboration et l'approbation des plans directeurs d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans de secteur, des

plans sommaires d'urbanisme, ainsi que la délivrance des actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction.

(2) Les actes administratifs sur l'utilisation du sol et la construction sont :

- Le Certificat d'urbanisme ;
- L'autorisation de lotir ;
- Le permis d'implanter ;
- Le permis de construire ;
- Le permis de démolir ;
- Le certificat de conformité ;

CHAPITRE II DES OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

Article 4 : La commune doit garantir dans le cadre des compétences transférées, la continuité du service public.

Article 5 : Dans l'exercice des compétences transférées, la commune peut, soit recruter un personnel affecté aux activités énumérées aux articles ci-dessus, soit solliciter des prestataires privés conformément à la réglementation en vigueur.

Article 6 : (1) La commune peut recourir, pour la planification urbaine, la création et l'entretien des voiries en terre :

- aux marchés publics ;
- aux conventions ;
- à la régie.

(2) Pour ce qui est des travaux d'entretien ou de création des voiries en terre, le dossier d'appel d'offres est élaboré en rapport avec les services déconcentrés du Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat.

(3) Le maire assure la maîtrise d'ouvrage. Les fonctions de chef de service du marché et d'ingénieur du marché sont dévolues aux services techniques de la commune.

(4) Au cas où la commune ne dispose pas de services techniques, les fonctions de chef de service du marché et d'ingénieur du marché sont assurées par les services techniques du MINDUH.

(5) Les services déconcentrés du MINDUH assurent la maîtrise d'œuvre de , tous les marchés dont le montant est inférieur à 100 000 000 FCFA (Cent Millions de Francs CFA).

(6) Pour les marchés dont le montant est égal ou supérieur à 100 000 000 FCFA (Cent Millions de Francs CFA), la maîtrise d'œuvre est exercée par une personne de droit privé.

Article 7 : (1) Pour l'élaboration des documents d'urbanisme, les étapes préalables ci-après doivent être suivies :

- élaboration des termes de référence en relation avec les services du Ministère du Développement urbain et de l'Habitat ;
- réunion de mise au point méthodologique avec les services compétents du Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat, avec tous les chefs d'équipes et le chef de

mission ;

- réunion de concertation et de travail avec les conseillers municipaux et les autorités administratives, au cours de laquelle sont débattues les questions relatives à la perception que chacun des participants a de la ville, les projets d'aménagement prévus ou en cours, le périmètre urbain, les limites et la toponymie des quartiers ;
- visite de reconnaissance du site de la ville.

(2) Chaque document d'urbanisme doit être constitué :

- d'un rapport justificatif ;
- des documents graphiques thématiques ;
- des documents graphiques de synthèse ;
- des annexes réglementaires ;
- et d'un règlement d'urbanisme.

(3) Une rencontre sous forme de séminaire /atelier est organisée dans la localité par le prestataire et supervisée par le Maire de la commune, assisté des services compétents du Ministère du Développement urbain et de l'Habitat, pour la validation du document.

(4) Le document d'urbanisme achevé et validé fait l'objet d'une présentation solennelle au cours d'une rencontre dans la localité.

Article 8 : Lorsque la voirie ou le document de planification urbaine concerne au moins deux communes, celles-ci peuvent se constituer en syndicat pour en assurer la gestion.

Article 9 : La création et l'entretien des voiries en terre concernent les activités ci-après :

- l'ouverture des voiries en terre;
- la construction des ouvrages de franchissement et d'assainissement;
- la surveillance du réseau des voiries concernées;
- le point - à - temps sur les voiries en terre concernées;
- l'acquisition du matériel et des équipements d'entretien des voiries en terre;
- le débroussaillage;
- le curage des fossés sur les voiries en terre;
- le curage des lits de cours d'eau ;
- l'entretien des ouvrages d'arts ;
- le traitement des nids de poule et des borbiers;
- l'abattage des arbres;
- l'élagage des arbres ;
- les terrassements généraux;
- les travaux de chaussée.

Article 10 : L'entretien courant se fait notamment par des techniques de haute intensité de main d'œuvre et porte sur les activités ci-après :

a) Le point -à- temps :

Il vise à réaliser des actions très localisées ayant pour objectif de maintenir les caractéristiques de la voirie en réparant les dégradations et en limitant leur progression, aux fins d'assurer la fluidité du trafic.

Les principales tâches envisagées sont :

- le bouchage des nids de poule ;

- le bouchage des ravines ;
- l'élimination des bourbiers ;
- la défense contre l'érosion des talus.

b) Le cantonnage urbain:

Le cantonnage est exécuté dans le but de conserver aux ouvrages leurs caractéristiques de manière à leur permettre de remplir pleinement leur fonction. Il s'agit :

- du contrôle de la végétation et du débroussaillage, le cas échéant ;
- du curage des fossés, caniveaux, buses, dalots et ouvrages divers.

Article 11: (1) Chaque année, la commune élabore un plan de campagne dans lequel figure notamment l'entretien et/ou la réhabilitation des voiries en terre de son ressort de compétence.

(2) Le plan de campagne indique de façon précise les détails techniques et méthodologiques sur l'exécution des travaux à réaliser.

Ledit plan fait clairement ressortir :

- la localisation des itinéraires ;
- le linéaire de chaque itinéraire ;
- le schéma itinéraire des différents tronçons de voirie ;
- le devis prévisionnel des travaux à réaliser ;
- l'ordre de priorité des travaux à réaliser assorti de justificatifs.

(3) Le plan de campagne est transmis avant le 30 juin de chaque année au Ministre en charge du Développement Urbain, à la diligence du Préfet territorialement compétent.

CHAPITRE III :

DES OBLIGATIONS DE L'ETAT DANS LA PLANIFICATION URBAINE

ET L'ENTRETIEN DES VOIRIES EN TERRE

Article 12: L'Etat prend en compte les plans de campagne élaborés par les communes dans la programmation des projets à inscrire dans le budget d'investissement public, et dans la limite de ses ressources.

Article 13: l'Etat doit prévoir annuellement, dans le budget du ministère en charge du développement urbain, des ressources financières à transférer aux communes en vue de l'exercice des compétences transférées.

Article 14: dans le cadre de l'exercice des compétences transférées en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre, la commune bénéficie de l'appui technique des services déconcentrés du ministère en charge du développement urbain.

- d'application, à savoir :
- la destruction volontaire d'équipements routiers ;
 - le déversement ou le dépôt, suivant le cas, de tout produit et/ou objet réputé dangereux pour la chaussée et/ou la circulation ;
 - les destructions et/ou dégradations involontaires causées à la route et/ou aux équipements routiers ;
 - l'occupation non autorisée de l'emprise de la route ;
 - le franchissement non autorisé d'une barrière de pluie ou d'une barrière ponctuelle ;
 - la réalisation à titre privé d'ouvrage sur l'emprise de la route sans autorisation ;
 - la réalisation à titre privé d'ouvrage sur l'emprise de la route avec autorisation, mais sans respect des normes techniques.

(2) Les Délégués Régionaux, Départementaux, ainsi que les Chefs de Service Régionaux en charge de l'Urbanisme, de l'Architecture ou de l'Habitat qui ne l'ont pas encore fait, ont quinze (15) jours pour compter de la date de publication du présent Arrêté pour prêter serment.

Article 23 : Conformément à la loi sur le patrimoine routier national, les infractions rappelées à l'article 22 ci-dessus sont sanctionnées de la manière suivante :

(1) Pour toute destruction volontaire d'équipements routiers ; déversement ou dépôt, suivant le cas, de tout produit et/ou objet réputé dangereux pour la chaussée et/ou la circulation ; destructions et/ou dégradations involontaires causées à la route et/ou aux équipements routiers ; occupation non autorisée de l'emprise de la route sans préjudice des sanctions civiles et/ou pénales conformément à la législation en vigueur

- o enlèvement des produits et/ou objets concernés, aux frais de l'auteur de l'infraction ;
- o cessation de l'occupation constatée, aux frais de l'occupant.
- o Remise à l'état par l'auteur des dégradations ;
- o En cas de refus de réparer, le maire ou le délégué départemental du Ministère du Développement urbain et de l'Habitat peut saisir la juridiction compétente en réparation des dommages consécutifs à ces dégradations, sans consignation préalable.

(2) Pour toute réalisation à titre privé d'ouvrage sur l'emprise de la route sans autorisation ; et réalisation à titre privé d'ouvrage sur l'emprise de la route avec autorisation, mais sans respect des normes techniques :

- o amende de 100 000 (cent mille) francs CFA ;
- o en cas de destruction de la route ou de ses équipements, réparation aux frais de l'auteur ;
- o en cas de non respect des normes de sécurité, destruction aux frais de l'auteur de l'ouvrage.

(3) La réparation des dommages causés à la route ou à ses équipements incombe à l'auteur, soit directement, soit par l'entremise de son assureur.

Article 24: En cas de nécessité, les Délégués Départementaux du Ministère du Développement urbain et de l'Habitat ainsi que les Chefs de Service Régionaux en charge de l'Urbanisme, de l'Architecture ou de l'Habitat, peuvent à tout moment, visiter les chantiers de constructions d'immeubles publics ou privés en cours, et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles, pour s'assurer du respect des prescriptions contenues dans les documents de planification urbaine, des règles générales d'urbanisme, des normes en vigueur dans la construction, et des règles de l'art.

CHAPITRE VI **DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES**

Article 25: Les litiges et difficultés nés de l'interprétation ou de l'application du présent arrêté sont soumis au Ministre chargé du développement urbain.

Article 26 : En cas de défaillance de la commune dans l'exercice des compétences transférées, le Ministre chargé du développement urbain prend toutes les dispositions nécessaires pour assurer la continuité du service public.

Article 27: Des textes particuliers du Ministre chargé du développement urbain précisent en tant que de besoin des normes techniques d'encadrement de l'exercice des compétences transférées par la commune,

Article 28 : Le présent arrêté sera enregistré, publié, suivant la procédure d'urgence puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais. /-

Yaoundé, le 29 MAR 2011

**LE MINISTRE DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET DE L'HABITAT**



SOURCES ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

A- Sources orales

N°	Noms et prénoms	Age	Statut ou profession	Lieu et date d'entretien
01	Alama constant	45	Bailleur	Olembé, 08/08/2020
02	Amèdé jean	50	CP CAY1	Etoudi, 08/08/2020
03	Bekoumé albert	30	Etudiant	Etoundi, 10/09/2021
04	Embineng louise	27	Locataire	Mballa 2, 08/08/2020
05	Makamwo paul	40	Locataire	Odza, 10/09/2021
06	Manga dieudonné	63	Bailleur	Bastos, 20/09/2021
07	Mengué susane	23	locataire	Emana, 20/09/2021
08	Minfédé camille	28	Etudiante	Santabarbara, 08/08/2020
09	Minkoué yvette	54	Entrepreneur	Messassi, 10/09/2021
10	Ngaga lydie	38	Etudiante	Mendong, 17/08/2020
11	Ndjiatsa eliane	32	Locataire	Accassia 17/08/2020
12	Ngolo parfait	39	Plombier	Biyemassi, 20/09/2021
13	Kamga paul	61	Bailleur	Essos, 10/09/2021
14	Kana ghislaine	29	Agent sécurité	Minboman, 10/09/2021
15	Kongo simon pierre	28	Enseignant	Ekié, 20/09/2021
16	Kongolo antoine	53	CP CUY	Mvog-mbi, 08/08/2020
17	Kouadjo yves	51	Bailleur	Olembé, 08/08/2020
18	Onanina marcelle	33	MINDHU	Bastos, 17/08/2020
19	Ossoka angeline	19	Etudiante	Ngouso, 15/09/2021
20	Ossono nelly	43	Urbaniste	Ngoa-kélé, 15/09/2021
21	Ngouffo marc	55	Agent de sécurité	Jouvence, 15/09/2021
22	Enolla eric delangue	37	Entrepreneur	Olembé, 20/09/2021
23	Takam daniel	52	Environnementaliste	Damas, 08/08/2020
24	Tana christiane	28	Locataire	Cradat, 08/08/2020
25	Zogo serge	54	Bailleur	Nkomo, 10/09/2021

B- ARCHIVES ET RAPPORTS

Archive du MINDUH, 2021 et 2022.

Rapport de l'Organisation des Nations Unies, de 2000 à 2010.

Rapport de l'Organisation des Nations Unies de 2022.

ORSTOM/IRD, Etudes de géographie urbaine au Cameroun : Paysage urbaine de Yaoundé.

Annuaire statistique de la région du Centre, 2021 et 2022.

Décret n°57-501 du 16 avril 1957, portant statut du Cameroun.

C- OUVRAGES

Abaléa, F., *Les politiques du logement et de l'habitat. Renouveau et permanence d'un débat*, Paris, Dalloz, 1993.

Abwa, D., *Cameroun 1884-1961 histoire d'un nationalisme*, Yaoundé, CEPER, 2010.

Anne-Sophie et Als, *L'aide publique au développement*, Sion, Syros, 1994.

Anonyme, *Les équipements du logement et l'environnement de l'habitat*, Paris, CEDEX, 1972.

Anonyme, *Les villes en Afrique noire*, Paris, Edicef, 1963.

Bastie, J. et Dézertt, B., *La ville*, Evian, Bruyan, 1991.

Battistella, *Théories des relations internationales*, Paris, Presse de Science Politiques, 2009.

Baud, P. et al., *Concepts de Ville et Village au microscope*, Clifton, MTRG, 2006.

Blanchard, P., *L'enclavement des zones urbaines et rurales dans le monde : une étude approximative*, Cambridge University, 1971.

Blom A. et Charillon, F., *Théories et concepts des relations internationales*, Paris, Hachette, 2001.

Boniface, P., *La géopolitique. 50 fiches pour comprendre l'actualité*, 6ème édition, Paris, Editions Eyrolles, 2020.

Braillard, I., *Les partenariats étatiques en matière de développement ; l'exemple de la chine au en Afrique*, Paris, Hachette, 2002.

Broutin, P., et al., *Urbanisation et Essor des Villes*, Paris, Dalloz, 2001.

Brundtland, H., *Our common future ou Notre avenir à tous*, Liège, Presse Universitaire de Liège. 1987.

Buvadier, J., *Les crises sanitaires dans le Monde : de l'Ebola à la Covid-19, Comprendre les agissements sociaux*, Friedrich Eber, 2020.

Collette, I., *La jeunesse Camerounaise face à la pauvreté ; des difficultés du système à la rareté de l'emploi*, Yaoundé, RIFT, 2015.

Département d'histoire de l'Université de Yaoundé I, *Guide de méthodologie pour la rédaction de thèses, mémoires et articles*, Yaoundé I, CEPERS. A, janvier 2006.

Devaux, C., *L'habitat participatif de l'initiative habitante à l'action publique*, Renne, Presses Universitaire de Renne, 2015.

Dounaut, A., *Urbanisation et problème d'habitation en Afrique subsaharienne*, Paris, Présence Africaine, 2002.

El Khadi, G., *Qualité de vie et habitat précaire dans quelques pays du monde*, Montréal, University Books, 1997.

Etoga, E. F., *Sur les chemins du développement, essai d'histoire des faits économiques du Cameroun*, Yaoundé, Centre d'édition et de production de manuels et auxiliaire de l'enseignement, 1971.

Frompat, F., *Manuel du génie civil et de l'architecte en matière de construction*, Paris, Edilivre, 2011.

Grawitz, M., *Méthode des sciences sociales*, Paris, Dalloz.

Hegba, D., *Les nouvelles politiques étatiques dans la gestion de l'habitat au Cameroun*, Yaoundé, UCAC, 2002.

Hugger, F., *Politique de peuplement et logement social, premier effet de la rénovation urbaine*, Genève, Printemps, 2014.

- Ki-Zerbo, J., *Histoire générale de l'Afrique Noire d'hier à demain*, Paris, Hatier, 1972.
- Kuate, J-P., *Les collectivités territoriales décentralisées au Cameroun, recueil des textes, les dynamiques locales*, 4ème édition, Yaoundé, ASPROCOP ,2007.
- Lagarde, M. *La et la logistique au Cameroun : politique sectorielle et document stratégique de réduction de la pauvreté*, Yaoundé, ASPROCOP, 2003.
- Lamiet, D., *Construction des logements : les enjeux de la solidarité et du développement au Cameroun*, Presse de l'Université du Québec, 2011.
- M'bokolo, E., *Afrique Noire HISTOIRE et civilisations*, Tome II, Prais, Hatier-Aupelf, 1977.
- Marine, L., *Le droit à la ville : apport justification, manifestation et portée*, Montréal, University, 2015.
- Minatd, *Recueil des textes juridiques*, Yaoundé, 2011.
- Minjustice, *Droits de l'Homme recueil des textes juridiques : instruments internationaux, régionaux et nationaux*, Janvier 2018.
- Mveng, E., *Histoire du Cameroun Tome 1*, Yaoundé, CEPER, 1984.
- Neba, A., *Géographie moderne de la République du Cameroun*, 2ème édition, Yaoundé, SOPECAM, 2017.
- Nguebou, J. D., *Stratégie Nationale de financement du logement Social au Cameroun : Contexte, justificatifs, élaboration, dispositif de mise en œuvre combinant épargne+crédit+subventions publiques*, Yaoundé, Clé, 2019.
- Nlend, C. et als, *Art et architecture de constructions en Afrique, un moyen de développement ?* Paris, Dalloz, 1998.
- ONU, *Habitat urbain à Yaoundé*, New-York, ONU, 2014.
- Oyono, R. R., *Communes et région du Cameroun*, Yaoundé-Cameroun, SOPECAM, 2015.
- Padioleau, *La gestion de l'habitat en milieu urbain*, British, Oxford, 1982.
- Paugam, S., *Le salarié de la précarité*, Paris, PUF, 2000.

Péan, P., *Carnage. Les guerres secrètes des grandes puissances en Afrique*, Paris, Fayard, 2010.

Pison, G., *Population et société, tous les pays du monde*, Paris, PUF, 2005.

Pokam, G., *Les sociétés privées et la politique de logement : entre efficacité et aubaine en Afrique centrale*, Genève, Stiftung, 2011.

Sankalé, S., *Médecine et actions sanitaires en Afrique noire*, Paris, Présence Africaine, 1960.

Talla, S., *Le logement au Cameroun : une observation sur le développement des ménages en Afrique*, Bruxelles, Montchrétien, 2016.

Tatangng, S. et al, *Pauvreté, habitat et cadre de vie au Cameroun*, Paris, L'Harmattan, 1998.

Tassou, A., *Urbanisation et décentralisation au Cameroun, essai d'analyse historique de la gestion urbaine (1990 – 2012)*, Paris, L'Harmattan, 2013.

-----, *Urbain et ruraux du Nord-Cameroun. Deux mondes une vie*, Yaoundé, Edition Clé, 2015.

Temgoua, A. P., *Le Cameroun à l'époque des Allemand, 1884-1916*, Paris, L'Harmattan, 1996.

Worldbank, *Le financement du logement au Cameroun*, Worldbank, 2013.

D- THESES ET MEMOIRES

Bekono, N. G., ‘‘ L'aide extérieure au développement du Cameroun, le cas de la France et de l'Allemagne, essai d'analyse sectorielle’’, Thèse de Doctorat 3ème cycle en Relations Internationales, Yaoundé, IRIC, 1991.

Belinga, N., ‘‘L'action de la Banque mondial et du Fmi dans la gestion de la crise économique en Afrique centrale : le cas du Cameroun’’, Mémoire de Master en Sciences Economiques, Université de Yaoundé II, 2012.

Bopda, P., ‘‘ la dynamique urbaine à Yaoundé. Reconstruction et expansion postcoloniale du bâti’’, Thèse de Doctorat 3eme cycle Géographie, Université de Yaoundé I, 1995.

Chandeu, C., ‘‘Techniques et méthodes de construction ; de la conception du projet à la gestion de la main d'œuvre’’, Mémoire de BTS en Génie civil, IUT Fotso Victor de Banjoun, 2018.

Engolo, F., ‘L’action sanitaire de la France dans la région du centre Cameroun, 1980-2015’, Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2021.

Epoh Ntoubas, H. M., ‘De la conflictualité foncière interétatique dans la région du Moundou, de 1896 à 2005. Essai d’analyse historique’, Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2011.

Gautier, J., ‘Croissance urbaine spontanée et extension des zones inondables : impacts sur la salubrité à travers l’exemple de l’accès à l’eau potable dans le sous bassin versant Ngoa-ékélé’, Rapport de stage en Géographie et Aménagement du Territoire, Yaoundé 1998.

Mfendoum Ndam, S., ‘La commune urbaine de Fouban, 1960-2007. Essai historique’, Mémoire de Maitrise en Histoire, Université de Yaoundé I, 2011.

Mougoué, B., ‘Croissance urbaine périphérique : le cas de la zone Est de Yaoundé, Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle, Université de Yaoundé, 1984.

Mvondo, K., ‘Infrastructures économiques en matière de développement social au Cameroun’, Mémoire de Master en Science Economique, Université de Douala, 2016.

Ndongo, V., ‘Le système politique au Cameroun : un système en quête de cohérence pour l’avenir de la nation’ Mémoire de Master en Science Politique, Université de Yaoundé II, 2016.

Ngnimpa Djou, R., ‘Les organisations de la société civile et la problématique des droits de l’homme au Cameroun 1990-2019’, Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2022.

Olemba Olemba, P.F., ‘Aménagement urbain, facteurs socio-économiques et habitat insalubre à Yaoundé’, Mémoire de Master Professionnel en Démographie, IFORD, 2011.

Otsomotsi Mbida, A. M., ‘Les déterminants sociodémographiques de la qualité du logement dans les métropoles camerounaises : Cas de Douala et de Yaoundé’, Mémoire de Master Professionnel en Démographie, IFORD, 2010.

Ottou Msiml A. P. C., ‘Le ministère en charge de l’économie et la gestion de l’économie camerounaise, (1988-2017) : Aperçu historique’, Mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2020.

Owondi Aka'a, L., 'Les droits coutumiers au Cameroun' Mémoire de Maîtrise en Anthropologie, Université de Yaoundé I, 2005.

Pouambe, H., 'Les politiques économiques de l'Etat camerounais en matière de gestion du développement durable', Mémoire de Master en Sciences Economiques, Université de Douala, 2017.

Tassou, A., « Evolution historique des villes du Nord Cameroun (XIX – XX siècles) : des citées traditionnelles aux villes modernes. Cas de Maroua, Garoua, N'Gaoundéré, Mokolo, Guider et Meiganga », Thèse de doctorat Ph.D en Histoire, Université de N'Gaoundéré, 2005.

Youana, J., 'Les quartiers spontanés péri centraux de Yaoundé, une contribution à l'étude du plus grand nombre en Afrique' Thèse de Doctorat 3ème cycle, Université de Yaoundé I, 1983.

E- ARTICLES

Anonyme, 'Yaoundé, promesse d'une ville historique', in *Cameroun tribune* du 20 novembre 2018.

Abomno, M. 'L'apport du secteur informel dans le développement de la ville de Yaoundé' In *Annales HSS Cameroun*, Volume 7, n°122, 2020, pp. 128-145.

Andela, J-J. 'Les implications juridiques du mouvement constitutionnel du 18 janvier 1996 en matière d'environnement au Cameroun', in *Revue juridique de l'environnement*, N°4, 2009.

Anonyme, 'L'interpartenariat local, clé de voute pour une politique sociale du logement', in *Revue des politiques sociales et familiales*, 1989.

Assoko Assoko, R. J., 'Critique de la politique urbaine au Cameroun : instruments, résultats et évaluation', in *Afrikiya*, 2014.

Balla Ndegue et Séraphin, G., 'Dynamiques foncières, ethnocratie et défi de l'intégration ethnoculturelle au Cameroun', in *Anthropologie et Sociétés*, 2019.

Bayart, J.F., 'L'Afrique dans le monde ; Une histoire d'extraversion', in *Critique internationale*, N°5, Automne 1999.

Bélangier, H. et Roudil, N., ‘‘Inégalités d’appropriation du logement et de l’habitat’’, in *Lien social et Politiques*, 2021.

Belinga Ondoua, P. D. ‘‘ Politique de la suspicion et développement urbain au Cameroun. Le Programme Participatif d’Amélioration des Bidonvilles (PPAB) dans la ville de Yaoundé’’, in *Politique Africaine*, n°150, 2018.

Bonvalet, C., ‘‘ Le logement et l’Habitat dans les trajectoires familiale’’, in *Revue des politiques sociales et familiales*, 1993.

Choay, M. et als, ‘‘L’Urbanisation et le Développement du Monde’’, in *Planète Afrique*, Vol 3, 1996.

Djatcheu, M. L., ‘‘ Fabriquer la ville avec les moyens de bord : L’habitat précaire à Yaoundé (Cameroun)’’, in *Dossier : De villes en métropoles*, Mode zen, 2018.

Djatcheu, M. L., ‘‘Le phénomène de l’habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine’’, in *Foncier en débat* ; Pau, 2018.

Dommergue, C. ‘‘Le secteur privé et son action dans la gestion du l’habitat au Cameroun : le cas la SIC dans la disposition des logement’’, in *Revue internationale de politique comparée*, n°121, 2017.

Donald, C. ‘‘ La géopolitique du conflit Russo-Ukrainien : quels impacts dans le monde ?’’, in *Monde en développement*, n°7, INFD, 2022.

Doufack, ‘‘Les entreprises de construction au Cameroun’’, in *Econet*, 2021.

Driant, J-C., ‘‘Les politiques du logement en France’’, in *Documentation française*, Paris, 2009.

Dsonwa Manfo E. D. et al, ‘‘ Gestion des constructions des bâtiments pour habitation au Cameroun : Historique, état des lieux et perspectives d’une réappropriation des techniques de construction durables (ancestrale)’’, in *ISSR Journals 2028-9324 Vol. n° 32*, 2021.

Foutcheu, G., ‘‘ L’entrepreneuriat au Cameroun : Modèle de subsistance ou escroquerie flagrante ? in *Politique environnementale*, n°6, IFGRTR, 2018.

Franqueville, A., ‘‘Croissance démographique et immigration à Yaoundé’’, in *Les Cahiers d’Outre-Mer*, n°128-32è année, Bordeaux, 1979.

Kampo, O., "Restructuration du système politique et économique pour une gestion de la société en Afrique Centrale", in *Journal des Africains*, Volume 7 n° 2, 2001.

Long, L., "La promotion immobilière : du logement à l'habitat", in *Sociologie du travail*, Vol.3, n° 12-4, 1970.

Momo, B., "La laïcité de l'Etat dans l'espace camerounais", in *Cahiers de droit*, n° 4, 1999.

Naudet, J. D., "L'aide au développement est-elle un instrument de justice ?", in *L'économie politique*, n°7, troisième trimestre, 2000.

Ngoufo, D., " Les inondations au Cameroun ; un phénomène lié à l'insalubrité récurrente ?" in *Open Edition*, Vol. 4, n° 21, 2013.

Njutapvouï Kpoumie, I.H., "Etude sur les flux financiers illicites en matière de commerce international au Cameroun", in *Consortium CRADEC*, Septembre 2020.

Nokem, A. "Les modèles de construction au Cameroun", in *Monde en développement*, Vol. 5, 2007.

Office de l'Habitat, "Cameroun : analyse du secteur du logement", in *Agence pour le développement international*, 1974.

Paquot, T., "Desastre urbain, les villes meurent aussi", in *Monde en développement*, Vol. 3 n° 274 France, 2005.

Pkalou, H., "Urbanisation en Afrique centrale : risque à l'émergence des agglomérations ?", in *Monde en développement*, n° 236, Libreville, 2012.

Tabué Youmbi et Als, "Vulnérabilité des eaux souterraines et périmètres de protection dans le bassin versant de la Mingoa (Yaoundé, Cameroun)", in *Revue de l'Université de Moncton*, vol. 2, INGBR, 2009.

Tchotchou Petchek, C., "Le paiement de la taxe foncière au Cameroun : entre incitation et contrainte", in *HAL open science*, hal-01613611, Octobre 2017.

Tizon, S., " Trajectoire socioéconomique de la régulation des politiques de santé dans les pays en développement : une problématique institutionnelle", in *Monde en développement*, n° 33, 2005.

Vincent, M., ‘‘Urbanisation et développement au Cameroun’’, in *Tiers Monde*, 1984.

Voundi, E. et al, ‘‘ Restructuration urbaine et recomposition paysagère dans la ville de Yaoundé’’, in *Revue électronique en science de l’environnement*, Vol. 18 n° 3, 2018.

F- SOURCES NUMERIQUES

http://www.world_population_review_53682_club.com, consulté le 20/11/2022

<http://www.monde-diplomatique.fr>, consulté le 26/11/2022

<https://www.camerlex.com/les-normes-d-habitat-social>, consulté le 31/01/2023

<https://www.impots.cm/taxe-fonciere/DGI>, consulté le 22/11/2022

<https://www.polar-club/can.com>, consulté le 21/09/2021

<https://www.creditfoncier.cm/la-genese.fr>, consulté le 20/09/2021

<https://www.ecomatin.net>, consulté le 20/01/2023

<https://www.crtv.com/2018/04>, consulté le 03/09/2022

<https://www.google/infonet.3426.com>, consulté le 12/07/2022

<https://www.Carmernet.info/actus.com>, consulté le 05/12/2022

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	i
REMERCIEMENTS	iii
LISTE DES ILLUSTRATIONS	iv
LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES	v
RESUME	vii
ABSTRACT	viii
INTRODUCTION GENERALE	1
1- Présentation de l'étude	2
2- Raisons du choix du sujet	4
3- Clarifications des concepts	5
4- Délimitation de l'étude	6
A. Cadre géographique	7
B. Justification des bornes chronologiques	9
5- Objectif de l'étude	9
6- Revue critique de la littérature	10
7- Problématique	14
8- Considération théorique	15
9- Méthodologie	16
10. Intérêt de l'étude	17
11- Difficultés rencontrés	18
12- Plan de rédaction	19
CHAPITRE I	20
POLITIQUE NATIONALE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT AU CAMEROUN ET ETAT DES LIEUX DE L'HABITAT DANS LA VILLE DE YAOUNDE	20
I. LA POLITIQUE DE L'HABITAT AU CAMEROUN	21
1. L'encadrement juridique sur l'implantation d'un habitat	21
2-La législation sur la gestion et l'utilisation de l'habitat	26
3- Les critères d'un logement en zones urbaines	29
II- POLITIQUE DE LOGEMENT AU CAMEROUN.	31
1- Les politiques étatiques du logement	31

2- Les politiques privées de logement.....	36
3- Les politiques de financement	36
III- ETATS DES LIEUX ET TYPOLOGIE DE L’HABITAT DANS LA VILLE DE YAOUNDE.....	39
1- La description de l’habitat dans les quartiers autochtones et historiques	39
2- Situation de l’habitat dans les nouveaux quartiers cosmopolites.....	42
3- Modèles et caractéristiques des quartiers huppés	44
CHAPITRE II.....	50
INFLUENCE DE LA QUALITE D’HABITAT SUR L’ACCES AU LOGEMENT DANS LA VILLE DE YAOUNDE.....	50
I. L’OFFRE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE D’HABITAT ET LE PROBLEME DE LOGEMENT A YAOUNDE	51
1- Un déficit numérique criant des habitations.....	51
2- Insuffisance en qualité d’habitat	53
3- Un développement urbain majoritairement horizontal	55
II- UN DEVELOPPEMENT URBAIN ANARCHIQUE ET INAPPROPRIE	55
1- Les problèmes de voies d’accès.....	56
2- Un relief très accidenté de la capitale	57
3- Prédominance des quartiers bidonvilles.....	59
III- UNE MAUVAISE GESTION DE LOGEMENTS SOCIAUX	62
1- Une politique de logement et d’habitat désastreuse de l’Etat	62
2- Une insuffisance quantitative de logements sociaux.....	65
3- Un accès difficile aux infrastructures mise en place par l’Etat.....	67
CHAPITRE III.....	69
LA SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE DES POPULATIONS COMME FREIN A L’ACCES AU LOGEMENT DANS LA VILLE DE YAOUNDE	69
I- LE COUT ELEVE DES LOGEMENTS LOCATIFS.....	70
1- Les prix exorbitants des loyers	71
2- L’inadéquation entre les ressources des usagers et l’offre en habitat	74
3- La paupérisation de la population	76
II- LE COUT ELEVE DE LA CONSTRUCTION	80
1- L’accès difficile au foncier	80
2- L’augmentation du prix des matériaux de construction.....	83
1- L’augmentation du coût de la main d’œuvre et les tracasseries administratives	86

III- ROLE TROUBLE DES AGENCES IMMOBILIERES	89
1- L'arnaque et la surenchère des agents immobiliers	89
2- La mauvaise organisation du secteur immobilier	91
CHAPITRE IV	94
I- EVALUATION CRITIQUE DE L'ACCES A L'HABITAT	95
1- Une difficulté sans cesse croissante de l'accès à l'habitat	96
II- ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LA VILLE DE YAOUNDE	98
1- La modernisation de la capitale	98
2- La lutte contre la promiscuité.....	99
III- PERSPERTIVES POUR UN MEILLEUR ACCES A L'HABITAT DANS LA VILLE DE YAOUNDE	102
1- Construction de nombreux logements sociaux	103
2- Développement du partenariat public privé dans le secteur de l'habitat	106
3- Faciliter la construction privée de l'habitat	109
CONCLUSION GENERALE.....	113
ANNEXES	117
SOURCES ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	178
TABLE DES MATIERES	189