

UNIVERSITE DE YAOUNDE 1

CENTRE DE RECHERCHE ET DE
FORMATION DOCTORALE
EN SCIENCES HUMAINES,
SOCIALES ET EDUCATIVES

UNITE DE RECHERCHE ET DE
FORMATION DOCTORALE EN
SCIENCES HUMAINES ET
SOCIALES



UNIVERSITY OF YAOUNDE 1

POSTGRADUATE SCHOOL FOR
HUMAN, SOCIAL AND
EDUCATIONAL SCIENCES

DOCTORAL RESEARCH AND
TRAINING UNIT FOR THE
SOCIAL SCIENCES

L'AMÉNAGEMENT URBAIN AU CAMEROUN :

**COMPRENDRE LA LOGIQUE DU « UN POIDS DEUX MESURES » DANS LES
OPÉRATIONS DE CASSE AU QUARTIER BATA-NLONGKAK DE LA VILLE DE
YAOUNDÉ**

*Mémoire présenté et soutenu publiquement le 24 Juin 2024, en vue de l'obtention du
diplôme de Master en Sociologie*

Spécialité : **Urbanité-Ruralité**

Option : **Management des projets de développement**

Par :

Marie Isabelle Lafortune DIPEPA

Titulaire du diplôme de licence en Sociologie

Matricule : 15G886

Membres du Jury

Président : Armand LEKA ESSOMBA (Pr) Université de Yaoundé I

Rapporteur : Jean NZHIE ENGONO (Pr) Université de Yaoundé I

Examineur : Solange R. ESSOMBA EBELA (CC) Université de Yaoundé I



Année académique 2023-2024

AVERTISSEMENT :

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le jury de soutenance et mis à disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie.

Il est soumis à la propriété intellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'utilisation de ce document.

Par ailleurs, le Centre de Recherche et de Formation Doctorale en Sciences Humaines, Sociales et Educatives de l'Université de Yaoundé I n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans ce mémoire ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

À

Mes parents

Paul WONJE NGWETTE et Marie Louise EBA

REMERCIEMENTS

Il importe, avant d'entrer dans le vif de notre sujet, d'exprimer notre reconnaissance aux personnes ayant œuvrées, consciemment ou non, à la réalisation de cette recherche. Tout d'abord, nous dirigeons notre reconnaissance vers notre directeur de mémoire, le professeur Jean NZHIE ENGONO, qui a su à travers ses orientations et ses conseils, nous aider à offrir une trajectoire acceptable à ce travail.

Nous remercions par la suite notre chef de département, le professeur Armand LEKA ESSOMBA ainsi que tout le corps enseignant du département de sociologie, car ils ont contribué non seulement à notre formation mais aussi, à la présente recherche à travers leurs réponses à certaines de nos préoccupations. Notre reconnaissance s'adresse également au docteur Martial ABO'O ZE pour ses conseils, orientations, encouragements et le temps qu'il a pris pour les relectures de ce travail. Plus qu'un « aîné académique », il aura montré un grand intérêt pour la bonne marche de notre recherche. Nous n'oublierons pas de remercier le docteur ISSAH MOUNCHICKPOU pour les discussions fructueuses qui nous auront permis de nous recadrer lorsque nous dérivons vers la vulgarité, ainsi que le partage des expériences et difficultés dans la recherche.

Merci aux membres de la famille qui nous auront encouragés pour la rédaction de ce travail. Nos parents Paul WONJE NGWETTE et Marie Louise EBA pour l'amour et le soutien inconditionnel. Nos frères et sœurs Honorine Natacha ESSAMBA, Ruth Aude MOUKOKO WONJE, Paul Christian WONDJE NGWETTE, René Wilfried WONDJE VICTOIRE, merci de continuer de croire en nous.

À nos amis et camarades Simplicie Elisée SOCK, Vanessa ATANGANA, Tonie METING, Gael BANENGUELEN, Markus NEMBE, Audrey TATOU, France Brandie EFANGONO, Gervais MEVONO, Diane Nadine ALIMA, Junior MANDONG, Pascal NYAM et tous ceux dont les noms ne figurent pas ici ; merci pour le soutien moral, financier et livresque à cette recherche.

RÉSUMÉ

La croissance urbaine et le manque de planification au préalable des espaces urbains au Cameroun, ont entraîné des problèmes de plus en plus grandissants parmi lesquels la précarité architecturale, l'insécurité et le désordre dans l'occupation de l'espace. Ce sont ces problèmes que les pouvoirs publics se sont donnés de corriger par de grandes opérations de casse. Cette étude sur « l'aménagement urbain au Cameroun : comprendre la logique du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse au quartier Bata-Nlongkak de la ville de Yaoundé », questionne à sa façon les manières de résoudre les problèmes d'aménagement de la ville de Yaoundé.

À travers une étude des raisons qui justifient l'usage des opérations de casse dans cette ville et une présentation des casses effectuées et celles n'ayant pas été effectuées dans les divers quartiers ciblés, cette recherche essaye de mettre en lumière les inégalités qui existent dans l'exécution de ces opérations sur le terrain. En prenant appui sur une enquête de terrain à Bata-Nlongkak et dans les structures en charge des opérations d'aménagement urbain, la présente étude se veut être une analyse scientifique des raisons du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse prévues à Bata-Nlongkak. Par le biais de l'observation directe, la recherche documentaire et l'entretien semi-directif, elle parvient à la démonstration qu'en s'inscrivant dans un système d'aménagement urbain interactif, les opérations de casse connaissent plusieurs mésententes, blocages et difficultés qui freinent leur exécution dans certains quartiers à l'instar de Bata-Nlongkak.

Ces pesanteurs ainsi énoncées, ont d'ailleurs conduit les pouvoirs publics à réorienter les mesures de résolution des problèmes de construction à Yaoundé. Il est question avant d'envisager de casser un quartier, d'avoir une approche participative incluant les populations locales dans les actions à entreprendre. De plus, il est recommandé dès lors d'accompagner les auto-constructeurs pour avoir des constructions modernes, et maximiser sur la production de logements sociaux qui permettront aux populations d'être logées de façon convenable ceci dans le but d'éviter la précarité. Ces orientations permettent certes de freiner les casses massives et les problèmes qu'elles entraînent, mais elles connaissent également des difficultés qui réduisent leur efficacité sur le terrain car n'étant pas toujours accessibles à tous.

Mots-clé : Aménagement urbain, « *un poids deux mesures* », opérations de casse.

ABSTRACT

Urban growth and the lack of prior planning of urban spaces in Cameroon has led to increasingly growing problems, including architectural precariousness, insecurity and disorder in the occupation of space. These are the problems that the public authorities have set themselves to correct by major breakage operations. This study on "urban layout in Cameroon: understanding the logic of "double standard" in the breakage operations in the Bata-Nlongkak neighborhood of the city of Yaoundé", questions in its own way the ways of solving the problems of urban layout of the city of Yaoundé.

Through a study of the reasons that justify the use of breakage operations in this city and a presentation of the breakages carried out and those not having been carried out in the various targeted districts, this research tries to highlight the inequalities which exist in the execution of these operations in the field. Based on a field investigation in Bata-Nlongkak and in the structures in charge of urban layout operations, this study aims to be a scientific analysis of the reasons for the "double standard" in the breakage operations planned for Bata-Nlongkak. Through direct observation, documentary research and semi-structured interview, she manages to demonstrate that by being part of an interactive urban layout system, the breakage operations experience several misunderstandings, blockages and difficulties that hinder their execution in certain neighborhoods such as Bata-Nlongkak.

These constraints, thus stated, have also led the public authorities to redirect measures to resolve construction problems in Yaoundé. Before considering breaking up a neighborhood, it is a question of having a participatory approach including local populations in the actions to be taken. It is therefore recommended to support self-builders to have modern constructions, and to maximize the production of social housing that will allow people to be housed in a suitable way, in order to avoid precariousness. These orientations certainly make it possible to curb massive breakages and the problems they cause, but they also experience difficulties that reduce their effectiveness in the field because they are not always accessible to everyone.

Keywords: Urban layout, “double standards”, breakage operations.

SOMMAIRE

| | |
|--|------|
| AVERTISSEMENT : | i |
| REMERCIEMENTS | iii |
| RÉSUMÉ..... | iv |
| ABSTRACT | v |
| SOMMAIRE | vi |
| LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES | vii |
| SIGLES, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS | viii |
| INTRODUCTION GÉNÉRALE..... | 1 |
| PREMIÈRE PARTIE : TRAJECTOIRE, ACTEURS IMPLIQUÉS ET DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS DE CASSE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ | 25 |
| CHAPITRE 1 : GENÈSE, HISTORIQUE ET OBJECTIF DES OPÉRATIONS DE CASSE AU CAMEROUN | 27 |
| CHAPITRE 2 : ACTEURS ET DÉROULEMENT DES OPERATIONS DE CASSE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ | 48 |
| DEUXIÈME PARTIE : SOCIO-ANALYSE DE LA SITUATION DE VIE PRÉCAIRE À BATA-NLONGKAK ET DES PESANTEURS CACHÉES DERRIÈRE LA NON- EXCÉCUTION DES CASSES DANS CE QUARTIER..... | 66 |
| CHAPITRE 3 : PRÉSENTATION DE LA SITUATION DE VIE À BATA-NLONGKAK ET JUSTIFICATIFS DE LA VOLONTÉ DE CASSE DE CE QUARTIER | 68 |
| CHAPITRE 4 : ÉTUDE DE CAS DU « UN POIDS DEUX MESURES » À BATA- NLONGKAK | 92 |
| CONCLUSION | 116 |
| BIBLIOGRAPHIE | 128 |
| ANNEXES | ix |
| TABLE DES MATIÈRES | xx |

LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES

| | |
|--|----|
| Tableau 1 : documents de planification urbaine consacrés par la loi N°2004/003 du 21 avril 2004, régissant l’urbanisme. | 31 |
| Tableau 2 : Caractéristiques des logements précaires au Cameroun | 69 |
| Figure 1 : Aperçu de Bata-Nlongkak sur une carte | 21 |
| Figure 2 : Cartographie des quartiers exposés aux opérations de casse selon le PDU de Yaoundé. | 37 |
| Figure 3 : Maisons construites en matériaux précaires et en état de délabrement à Bata-Nlongkak | 71 |
| Figure 4 : Aperçu de l’état précaire des cités SIC de Nlongkak | 72 |
| Figure 5 : Aperçu des maisons construites à Bata-Nlongkak, sur le terrain offert par le 1^{er} Maire de la commune d’arrondissement de Yaoundé 1. | 74 |
| Figure 6 : Aperçu des maisons construites autour des cours d’eau et marécages à Bata-Nlongkak. | 85 |

SIGLES, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS

BUCREP : Bureau Central des Recensements et des Études de la Population.

CAVIE : Enquête Cadre de Vie.

CNHU : Conseil National de l'Habitat et de l'Urbanisme.

CRC : Conseil Régional du Centre.

CTD : Collectivités Territoriales Décentralisées.

CUY : Communauté Urbaine de Yaoundé.

DUP : Déclaration d'Utilité Publique.

DSCE : Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi.

ECAM : Enquête Camerounaise Auprès des Ménages.

FCFA : Franc de la Communauté Financière Africaine.

INS : Institut National des Statistiques.

MINDCAF : Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières.

MINEPAT : Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire.

MINFI : Ministère des Finances.

MINHDU : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain.

ODD : Objectifs du Développement Durable.

ONU-HABITAT : Organisation des Nations Unies pour l'habitat.

PDU : Plan Directeur d'Urbanisme.

PNH : Programme National de l'Habitat.

POS : Plan d'occupation des sols.

PPAB : programme participatif d'amélioration des bidonvilles.

PS : Plan de secteur.

PSU : Plan Sommaire d'Urbanisme.

RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat.

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

SIC : Société Immobilière du Cameroun.

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté.

INTRODUCTION GÉNÉRALE

I. CONTEXTE DE L'ÉTUDE ET JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SUJET

Depuis les années 1965 l'Organisation des Nations Unies pour l'habitat (ONU-Habitat) s'est saisie de la question du « *logement inadéquat* » et des « *bidonvilles et établissements incontrôlés* », en prônant l'éradication des quartiers précaires et le relogement des populations dans les pays affectés par ces deux problèmes. Dès la première conférence internationale des Nations Unies sur les établissements humains (Habitat 1) en 1978, elle a invité les différents pays à reconnaître ces problèmes d'urbanisation, les réhabiliter, régulariser et anticiper. C'est ainsi qu'au début des années 2000, le plan d'action « *Villes sans bidonvilles* » fut initié par le fonds multi-bailleurs Cities Alliances créé par la Banque Mondiale, avec pour but d'empêcher la création de nouveaux quartiers précaires en soutenant les politiques publiques de logement social, les opérations de restructuration de réhabilitation et de résorption des quartiers précaires. Suite à cela, comme Chouaibou (2016, p.42-46) l'a mentionné, dans plusieurs pays du monde à l'instar de l'Inde (1990-2008) et du Maroc (2004-2010), des programmes d'amélioration et de démolition de quartiers précaires ont vu le jour.

En ce qui concerne le Cameroun en particulier, il a adopté en 2009 une vision pour son émergence en 2035 (Vision-2035) afin d'impulser davantage son développement et résoudre les problèmes d'urbanisation et d'aménagement du territoire. La déclinaison de cette vision dans le Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi horizon 2020 (DSCE) s'agissant du sous-secteur urbain, s'est fixée plusieurs objectifs mentionnés dans les textes du MINH DU (2019c, p.31), parmi lesquels celui de « *réduire de façon significative la proportion de l'habitat indécents en milieu urbain* ». La mise en œuvre de cette stratégie sous-sectorielle s'est faite à travers des Programmes et actions parmi lesquels le Programme de développement de l'Habitat, qui vise la rationalisation de l'occupation de l'espace urbain à travers la planification urbaine, ainsi que la réduction significative de la proportion de l'habitat indécents en milieu urbain par la réalisation des opérations d'aménagement urbain et la construction des logements neufs ; Et le Programme d'amélioration de l'environnement urbain, dont l'objectif est d'assainir l'espace urbain à travers les actions d'assainissement, d'embellissement et de sécurisation des centres urbains et de développement social.

Dès lors, l'aménagement urbain au Cameroun se fait par la mise en œuvre des prescriptions contenues dans les documents de planification urbaine et le respect des Règles Générales d'Urbanisme contenues dans la loi d'urbanisme de 2004. Depuis l'instauration de

cette loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, la rénovation urbaine et la restructuration urbaine sont alors devenus de grands modes de réaménagement du territoire camerounais et ceux-ci requièrent souvent de grandes opérations de casse. Nsana (2022) dans son article, fait une présentation de 29 quartiers concernés par ces opérations¹.

Cependant, après plusieurs années d'observation de la mise sur pied de ces initiatives et notamment des opérations de casse sur le terrain, nous avons constaté que de nombreux quartiers de Yaoundé ont été détruits à l'instar de Ntaba, Mvog-ada (Fanta-citron), Odza Borne-10, tandis que d'autres n'ont pas été touchés jusqu'à ce jour, à l'instar de Bata-Nlongkak qui fait l'objet de notre étude. Pourtant, Bata-Nlongkak est comme les autres quartiers ayant été détruits, un quartier plongé dans une précarité qui met en danger la santé, la sécurité et le bien-être des populations.

C'est ainsi que le choix de notre sujet de recherche ne s'est pas fait au hasard. Soucieux de comprendre les raisons pour lesquelles Bata-Nlongkak n'a pas été touché, notre réflexion émane de notre volonté de pouvoir apporter une modeste contribution tant dans la recherche scientifique que dans le processus d'aménagement de la ville de Yaoundé, qui est notre ville de résidence.

II. PROBLÈME

Alors que le Cameroun projette d'atteindre l'émergence en 2035, un ensemble de mesures ont été prises par l'Etat Camerounais pour permettre à la ville de Yaoundé d'avoir une meilleure urbanisation et lutter contre l'anarchie. L'objectif ici était de favoriser l'émergence du pays, car l'urbanisation est l'un des facteurs de cette émergence comme il est mentionné dans le document *Cameroun-vision 2035* (MINEPAT, 2009). Ce document place le développement des villes au 4^{ème} rang des défis du développement urbain et de l'aménagement du territoire camerounais. Ceci passe par l'amélioration du cadre de vie des populations, et la

¹ Nombreux sont les quartiers de Yaoundé qui présentent encore des habitats défectueux et inadaptés aux nouveaux plans d'urbanisme. Il a écrit à cet effet (Nsana, 2022, paragraphes 2-3) que « Yaoundé à l'horizon 2035 présentera un habitat renouvelé, exempt d'insalubrité et d'habitat en matériaux provisoires. Le nouveau Plan directeur d'urbanisme de Yaoundé (PDUY) laisse à imaginer des terrains constructibles séparés par des intersections ; l'ordonnancement général des constructions le long de ces voies présentant un front des façades continues. Toute cette ambition est adossée à des opérations de démolition partielle ou totale de 29 quartiers dans le but d'y implanter des constructions nouvelles ».

lutte contre le développement des bidonvilles car le constat qui a été fait dans ce document (Op. cit., p .9) est que « *les plans d'urbanisation sont devenus peu opératoires, laissant libre cours à une urbanisation anarchique* ». C'est dans ce cadre que la Communauté urbaine de Yaoundé (CUY) à travers son ancien délégué du gouvernement Tsimi Evouna Gilbert, avait mis sur place depuis 2005 un vaste programme d'embellissement de la ville de Yaoundé. Ce programme était caractérisé par des travaux de destruction et de déguerpissement des quartiers anarchiques.

Dans le cadre de ce programme, de nombreux quartiers de Yaoundé ont été détruits à l'instar de Ntaba, ancien quartier populaire de Nlongkak détruit en 2008, et il avait aussi été prévu la destruction de tout immeuble en marge de la réglementation en vigueur. Parmi les quartiers présentant encore des habitats défectueux et inadaptés qui devaient être détruits tels que cités par Nsana (2022), figure Nlongkak dans son ensemble, où nous trouvons précisément notre lieu d'étude qui est Bata-Nlongkak. D'ailleurs, le chef traditionnel sa Majesté Ngoumou (chef de Djoungolo IV Messi, chefferie traditionnelle de 3ème degré), nous a fait comprendre que l'opération de casse de certaines zones de Bata-Nlongkak a été annoncée depuis des années. Il disait en effet que, « *la Communauté Urbaine nous a déjà averti qu'ils vont venir détruire certaines maisons et raser totalement certains secteurs de ce côté, ils l'ont fait depuis plusieurs années aujourd'hui* » (propos recueillis le 23 avril 2023). Cependant jusqu'à nos jours, cette opération n'a pas été réalisée et Bata-Nlongkak demeure une zone considérée comme dangereuse et précaire.

Fort de ce constat, nous avons estimé qu'il est nécessaire de mener cette recherche qui voudrait comprendre les raisons pour lesquelles Bata-Nlongkak n'a pas été cassé alors que d'autres zones dont les casses avaient été annoncées dans le même programme, ont été détruites. Il est donc question pour nous de révéler les pesanteurs cachées derrière la mise en œuvre des programmes de casse dans la ville de Yaoundé.

III. PROBLÉMATIQUE

La problématique est selon Quivy, Van Campenhoudt, et Marquet (2017, p.105), « *l'approche ou la perspective théorique qu'on décide d'adopter pour traiter le problème posé par la question de départ [...] Construire sa problématique revient à répondre à la question : comment vais-je aborder ce phénomène ?* ». Il est donc question à ce niveau, de définir l'angle

sous lequel les phénomènes vont être étudiés et la manière dont on va les interroger. De ce fait, il faut commencer par « *faire le point et élucider les problématiques possibles* » à l'aide de repères fournis par les cours théoriques ou des ouvrages et articles de référence qui tournent autour de notre sujet de recherche. Ceci nous permettra de prendre conscience des aspects du problème auxquels nous n'étions pas forcément sensibles au départ, et découvrir quelques lacunes. Ensuite il sera question selon ces auteurs (*Op. cit.*, p.101) de « *se donner une problématique* », c'est-à-dire « *choisir une problématique susceptible de combler une lacune dans les connaissances et dans la littérature scientifique* ». Il faudra alors recentrer et redéfinir le mieux possible l'objet de notre recherche, en précisant l'angle qui nous paraît le plus intéressant, le plus pertinent et sous lequel on va aborder notre sujet.

III.1. Revue de la littérature

L'intérêt de la sociologie africaine en général pour les questions liées à l'aménagement urbain, n'est plus à démontrer. Pour ce qui est de notre sujet de recherche, il n'a pas encore fait l'objet de nombreuses études en sociologie, et la littérature n'y est pas très fournie comme dans d'autres domaines tels que la géographie. Cependant, nous ferons l'effort de passer en revue les travaux des auteurs qui ont plus ou moins abordé des questions en lien avec notre sujet. Il s'agira des travaux menés sur l'aménagement urbain en général, et de façon spécifique les opérations de casse dans les villes du Cameroun. Notre revue s'articulera donc autour de trois thèmes majeurs, résumant ces différents travaux. Le premier thème parlera de la croissance urbaine et la naissance des problèmes de planification urbaine et d'aménagement de Yaoundé. Le second, des déguerpissements comme moyens de corriger le désordre urbain et l'incivisme des populations. Enfin, le troisième parlera des conflits fonciers et problèmes créés par le déplacement des personnes lors des expropriations et déguerpissements.

III.1.1. Croissance urbaine et naissance des problèmes d'aménagement de Yaoundé dus à l'échec d'une planification au préalable

La littérature sur la croissance urbaine à Yaoundé est très vaste, avec des auteurs comme Franqueville (1984) et Mimche (2009) qui montraient que la présence des européens et le développement de leurs activités en ville sont à l'origine des mouvements migratoires. Les terrains étant insuffisants pour accueillir les personnes déplacées, la conséquence fût

l'occupation anarchique de l'espace et le désordre urbain comme Polepole (2017), Tchotsoua et Bonvallot (1995), Mopi et Kouana (2020), Manyim (1995), Tchedjie (1991) et Besson (1970) l'ont mentionné dans leurs écrits. Parlant de la croissance démographique et l'étalement urbain accéléré avec les problèmes qui s'en suivent, Nnomenko'o (2021, p.56) a écrit que

« Les villes camerounaises, sans exception, se développent sur un mode essentiellement anarchique, la disponibilité du terrain, quel qu'il soit et où qu'il se trouve, étant le seul mobile de son occupation incontestablement la prolifération de l'habitat spontané et précaire observé au quotidien »

Expliquant cette situation, Tadjé (2017, p.182) fait comprendre à travers ses écrits que les terrains urbanisables étant devenus rares et chers, les « *citadins en haillon* »² s'installent « *à la marge de la marge* » c'est-à-dire de façon anarchique et illégale sur les terrains. Canel (1990) montre qu'il en va de même pour les villes de Douala et Kinshassa, où les croissances urbaines rapides ont engendrés des « *explosions sociales* » et entraînés la dégradation de l'habitat en milieu urbain. La situation n'est pas différente dans d'autres villes du Congo comme l'ont démontré Balloy et al., (2023). Toutefois, Mevoa et al., (2015, p.80) viennent expliquer dans leurs écrits que « *cet accroissement s'est effectué généralement sans organisation préalable des espaces* ».

En effet, plusieurs auteurs à l'instar de Tchekote et Kaffo (2012), Voundi et al., (2018), Assako (2012) et Ndock (2020), ont démontré que les problèmes d'urbanisation des villes du Cameroun sont dus au manque de planification au préalable. Simeu-Kamdem et Touna (2018, p.13) parlant de ce sujet ont écrit que « *devant la lenteur des acteurs institutionnels à viabiliser les espaces vacants, les migrants n'hésitent pas à s'installer* ». Les pouvoirs publics n'ayant pas pensé les villes africaines au préalable, se retrouvent rattrapées par les problèmes dus à l'étalement urbain rapide. Kana et al., (2010) dans leurs écrits révèlent à cet effet que

« Les transactions opérées dans ou au travers de la réglementation par ces différents intervenants contribuent à un étalement urbain si rapide que les pouvoirs publics n'interviennent qu'après coup dans le contrôle de l'occupation des sols urbains, l'offre en infrastructures et commodités diverses »

Saha et al., (2018, p.419) font comprendre dans leurs écrits que les personnes pauvres, contribuent à la densification de l'habitat dans les « *vieux quartiers* » en occupant les zones à risque. Celles-ci

² Terme employé par Tadjé (2017, p.182) pour désigner les personnes pauvres, vivant en ville.

« S'installent dans les marges urbaines dénuées de la présence minimale de services de base et ne prenant pas en compte les caractéristiques des milieux, générant ainsi un phénomène de pseudo-urbanisation. La conséquence en est in fine le développement de vastes bidonvilles où les populations sont extrêmement vulnérables aux risques de catastrophe. Au Cameroun, l'armature urbaine laisse voir un foisonnement de villes de fait, résultat d'importantes lacunes dans la planification ».

Ainsi, le problème se trouve aussi au niveau de l'absence d'une politique d'aménagement urbain au préalable. Selon Tckekote et al., (2020, p.44), ceci est une conséquence du laxisme des autorités locales. À travers leurs écrits ils révèlent à ce sujet que,

« La mobilité d'une partie importante de la population vers ces zones contraste non seulement avec leur dangerosité, mais aussi remet sur la sellette l'impertinence des textes et outils d'aménagement de l'espace urbain, surtout le laxisme des autorités en charge de la planification et la gestion urbaine ».

Mben Lissouck (2018, p.241) a démontré que le laxisme des autorités chargées de veiller au respect des règles en matière d'urbanisme, a provoqué la déviance urbaine. Il écrit à ce sujet qu'

« En réalité, le développement de l'urbanisme hors-la-loi en général, et la gentrification de l'habitat dans les espaces interdits de construction de façon singulière, découle du laxisme dont fait parfois preuve l'autorité publique dans l'application stricte de la loi sur l'urbanisme »

Mbaha et al., (2013) ajoutent qu'il s'agit d'un résultat du désengagement de l'Etat de la planification urbaine vécu depuis les années 1988. Dans la dynamique de construction de la ville sans planification au préalable que ce désengagement a amené, se crée le désordre urbain que les autorités urbaines voudraient corriger à travers les déguerpissements.

III.1.2. Corriger le désordre urbain et réguler l'incivisme des populations par des déguerpissements

Plusieurs auteurs à l'instar de Tchawe (2013, p.17-18), ont démontré qu' *« il se pose les problèmes d'aménagement urbain, particulièrement dans les quartiers périphériques dépourvus de système d'approvisionnement en eau potable et en électricité, d'assainissement, de voirie et d'accès aux infrastructures sanitaires »*. Face à ces problèmes, il a fallu trouver des solutions. Nguema (2021) en parlant *« de la ville non pensée à la ville pansée »* mentionne le fait que les opérations d'aménagement sont des formes de pansement pour corriger les erreurs des villes africaines, qui pour la plupart n'ont pas été pensées au préalable par l'établissement

d'une véritable politique de la ville. Aussi, les déguerpissements, sont dus à l'incivisme des populations car elles occupent des parcelles acquises de façon informelle, sans respect des canons de l'Etat. C'est pourquoi Tckekote et al., (2020, p.55) ont fait ressortir dans leurs écrits que cette situation « *laisse le soin aux aménageurs urbains d'utiliser les casses des installations anarchiques comme moyen de rattrapage des urbanisations ratées* ». Cependant pour Djatcheu (2022, p.13-14) il s'agit d'une forme d'intervention pour résorber l'habitat précaire :

« L'Etat parait impuissant et en perte de vitesse. Il s'éternise à la recherche d'une politique efficace pour contenir non seulement la progression de l'habitat précaire, mais également pour améliorer les conditions de vie dans les quartiers à habitat précaire existants ».

Balloy et al., (2023, p.944) faisant mention du cas du Congo, montrent également que certaines opérations urbaines sont faites pour régler les problèmes qui découlent d'un marché foncier non-régulé. En effet,

« La progression importante des marchés fonciers non régulés aggrave les inégalités face à l'accès aux ressources urbaines. Dans les villes africaines, des milliers de personnes vivent sous la menace de l'expulsion avec des titres de propriété qui peuvent être mis en cause à tout moment par l'Etat ou les acteurs privés. Cette précarité foncière se manifeste aussi bien dans les « déguerpissements » forcés et autres conflits fonciers que dans la crise du logement ».

Par ailleurs, ces opérations et notamment les expropriations et déguerpissements, sont souvent à l'origine des conflits fonciers et de plusieurs autres problèmes.

III.1.3. Conflits fonciers et problèmes créés par le déplacement des populations lors des expropriations et déguerpissements de l'Etat

Certains auteurs ont démontré que certains projets et opérations urbaines notamment celles nécessitant des déguerpissements et expropriations, engendrent des problèmes fonciers. C'est le cas de Mopi et Kouana (2020, p.57) qui ont écrit que,

« Pour une population totale estimée à environ 15 millions d'habitants ; soit 65% de la population totale du pays et une densité moyenne de population de 80 habitants/km², il est évident que la mise en œuvre des projets structurants consommateurs d'espace, affectent considérablement la propriété foncière et les biens des communautés locales et engendre inéluctablement leur l'expropriation et la perte de leurs droits fonciers ».

Ainsi, l'expropriation bien que faisant partie des projets structurants, constitue un problème pour les populations car elle les dépossède de leurs droits fonciers pourtant ceux-ci

sont attachés à leurs terres car étant pour certains, les propriétaires coutumiers. C'est pourquoi ces auteurs (*Op. cit.*, p.61) font comprendre qu' « *en ce moment, l'expropriation engagée au Cameroun depuis l'époque coloniale par les colons pour créer leurs plantations représente une disposition du droit moderne qui viole les droits coutumiers des populations sur leurs terres* ». Cette situation entraîne alors la désappropriation du patrimoine foncier des populations par l'État, les laissant ainsi « *sans terre* » à travers les opérations de déguerpissements et d'expropriation. Socpa (2010, p.83) explique ce fait lorsqu'il mentionne le fait que

« L'État participe sous diverses formes, à une importante désappropriation du patrimoine foncier autochtone. Ce processus s'observe dans les quartiers à lotissements urbains et dans les zones déclarées d'utilité publique ou inconstructibles parce que situées sur des reliefs périlleux (pentes des collines, piémonts et marécages). Au même titre que les populations allogènes et sans doute mieux que ces dernières, l'État semble contribuer, par sa politique d'urbanisation, à la production des « autochtones sans terre »

De plus, Blot et Spire (2014, p.7) font comprendre que ces opérations de impliquent une déterritorialisation forcée, car elles obligent les populations à abandonner des lieux dans lesquels ils ont été habitués à vivre. Ces auteurs font comprendre à travers leurs écrits que,

« Pour les déguerpis, le déplacement signifie donc renoncer à un lieu qu'ils ont construit et fait vivre pendant des années. Ils savent qu'ils ne pourront plus y retourner parce que l'accès en sera physiquement interdit, ou géographiquement trop éloigné, ou encore parce qu'il leur sera devenu socialement inaccessible ».

Notons qu'en plus, ces opérations se font souvent dans la brutalité et la violence, qui sont sources d'insatisfactions pour les populations, et qui créent souvent des conflits. Blot et Spire (*Op. cit.*, p.6) écrivent à ce sujet que

« Les méthodes employées pour déguerpis sont proches d'un pays à l'autre et la précipitation en est une caractéristique commune. Même lorsque le processus de déplacement est prévu de longue date et fait partie d'un projet de développement, le déplacement a lieu dans l'urgence et la violence, ne laissant pas toujours le temps aux personnes déplacées de rassembler leurs effets personnels. Le moment du déguerpissement est vécu par nombre de citoyens comme un traumatisme et reste dans les mémoires comme un évènement marquant. »

III.2. Limites des pensées des auteurs

En somme, les travaux ainsi présentés nous ont permis de voir que les auteurs qui ont plus ou moins parlé de l'aménagement urbain en général et même des opérations de casse, se sont attardés sur la croissance urbaine comme étant la cause de la naissance des problèmes

d'aménagement de Yaoundé qui n'a pas été planifiée au préalable. Ces auteurs ont alors démontré que les déguerpissements ont été utilisés comme moyens de corriger le désordre urbain et réguler l'incivisme des populations, mais ils ont entraîné des conflits fonciers et autres problèmes. À la suite de ces travaux, nous constatons que ces auteurs n'ont pas suffisamment touché du bout du doigt le problème des opérations de casse dans la ville de Yaoundé, car n'ayant pas parlé de ces opérations de façon spécifique, et de leur processus d'élaboration. En effet, ces auteurs n'ont pas suffisamment mis l'accent sur la réalité des inégalités, qui se trouvent dans l'application sur le terrain de ces opérations, et notamment du fait qu'elles ne s'appliquant pas dans tous les quartiers, et de la même façon.

III.3. Position de notre travail

L'intérêt heuristique du présent travail est de compléter la connaissance sur le sujet de l'aménagement urbain au Cameroun. Il est question pour nous de mettre en avant la réalité de la logique du « *un poids deux mesures* » qui existent dans les opérations de casses, qui tardent souvent à se réaliser dans certains quartiers de Yaoundé à l'instar de Bata-Nlongkak. Dans l'optique également de combler un vide épistémologique dans les études en sociologie urbaine, nous avons jugé important d'aborder la question de la non-réalisation de l'opération de casse de Bata-Nlongkak malgré les avertissements donnés dans ce quartier, et la réalisation d'opérations similaires dans d'autres quartiers après leurs avertissements. Il était alors question de rechercher les raisons pour lesquelles l'opération de casse de Bata-Nlongkak n'a pas été réalisée, en explorant tous les éléments qui pourraient justifier cet état de chose. Par la même occasion, nous allons découvrir les pesanteurs cachées derrière les opérations urbaines, et examiner les raisons pour lesquelles certaines décisions prises par le gouvernement ne sont pas toujours appliquées sur le terrain. Ce sera également l'occasion pour nous d'enrichir la connaissance dans le domaine de l'habitat en général et des politiques gouvernementales en particulier, en prenant pour appui le quartier Bata-Nlongkak, qui n'a pas encore fait l'objet d'une étude sociologique sur cette thématique.

IV. QUESTIONS DE RECHERCHE

Question principale

Comment comprendre la logique du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse dans la ville de Yaoundé ?

Questions secondaires

QS1. À quelles fins les opérations de casses sont-elles utilisées dans la ville de Yaoundé ?

QS2. Quels sont les acteurs impliqués dans ces opérations ?

QS3. Quelles sont les pesanteurs rencontrées dans ces opérations ?

V. HYPOTHÈSES DE RECHERCHE

Ce travail repose sur une hypothèse principale et trois (03) hypothèses secondaires.

Hypothèse générale :

La logique du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse dans la ville de Yaoundé s'explique par les divergences d'intérêt entre les différentes parties prenantes et la fuite des conflits souvent rencontrés, ayant conduit à une réorientation des mesures de résolution des problèmes de construction à Yaoundé.

Hypothèses secondaires :

HS1. Les opérations de casse sont certes un outil du gouvernement pour un meilleur aménagement urbain, mais aussi un moyen d'éviter aux populations de vivre sur des sites insécurisés qui représentent des risques pour leur santé, sécurité et bien-être.

HS2. Les opérations de casse sont conduites par le MINH DU et la CUY, qui sont les principaux acteurs des opérations urbaines dans la ville de Yaoundé.

HS3. Les pesanteurs rencontrées dans les opérations de casse sont entre autres les difficultés économiques, foncières et juridiques, ainsi que l'absence d'unanimité et les oppositions entre les parties prenantes.

VI. OBJECTIFS DE RECHERCHE

Objectif général

Comprendre les raisons qui expliquent le « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse au quartier Bata-Nlongkak de la ville de Yaoundé.

Objectifs spécifiques

OS1. Décrire le processus d'élaboration des opérations de casse et examiner les raisons de leur usage dans la ville de Yaoundé.

OS2. Considérer la façon dont les différents acteurs sociaux interagissent pour l'exécution des opérations de casse sur le terrain.

OS3. Expliquer les mésententes, blocages et autres difficultés rencontrés dans les opérations de casse dans la ville de Yaoundé.

VII. MÉTHODOLOGIE

VII.1. Cadre théorique

Le cadre théorique permet de structurer l'objet de recherche. Comme l'ont souligné Olivier, Bédard et Ferron, (2005, p.79), « *il offre une perspective singulière, un angle d'attaque particulier, à une réalité sociale donnée* ». Dans le cadre de ce travail, deux modèles et courants théoriques ont été mobilisés : la sociologie critique et dynamique, et l'interactionnisme symbolique.

VII.1.1. La sociologie critique et dynamique

Il s'agit d'une démarche que développent des auteurs comme Balandier, Bourdieu, Touraine, Ziegler, et tous ceux qui prônent une sociologie de contestation, d'opposition et de dévoilement. Elle accorde de l'importance aux permanences, aux faits de structure, et met en avant l'étude des changements et mouvements sociaux, pour saisir le phénomène social dans sa totalité. Il s'agit d'explorer minutieusement les différentes dimensions du quotidien pour éviter

de tomber dans une scientificité apparente. Selon Balandier (2001, p.225), il faut « *privilégier une lecture techniciste, l'interprétation systémique au détriment d'une connaissance de ce qui se préfigure en des formes inédites et de ce qui s'expérimente continûment dans le champ plus modeste de la quotidienneté* ». Étant donné que « *les choses sociales* » sont toujours en mouvement, il faut saisir l'ensemble des dynamiques sociales du « *dedans* » et du « *dehors* ». Balandier (1971, p.7) écrit à ce sujet que,

« Les sociétés ne sont jamais ce qu'elles paraissent être ou ce qu'elles prétendent être. Elles s'expriment à deux niveaux au moins ; l'un superficiel, présente les structures « officielles », si l'on peut dire ; l'autre, profond, assure l'accès aux rapports réels fondamentaux et aux pratiques révélatrices de la dynamique du système social »

Gurvitch (1950, p. 51) allant dans le même sens, montre qu'il faut observer la vie sociale à tous ses niveaux tout en reconnaissant son caractère mouvant et évolutif. La réalité sociale doit être comprise comme un ensemble de points d'observations étagés : les « *paliers profonds* ». Dans ces paliers on retrouve des modes de pensée qu'il classe des plus standardisées et codifiées (conduites préétablies et fixées selon des schémas rigides), aux plus imprévues et spontanées (les « *idées et valeurs collectives* »). À cette vue étagée de la société, se superposent les « *phénomènes sociaux totaux* » c'est-à-dire un ensemble d'attitudes collectives, pouvant passer « *verticalement* » d'un palier à l'autre ou « *horizontalement* » au sein d'un même palier. Il faut donc saisir leurs mouvements de structuration et déstructuration, prendre en charge tous les faits micro et macrosociologiques pour pouvoir cerner l'insaisissable et prendre la réalité sociale à tous ses niveaux. Ainsi, le sociologue doit scruter les significations envisagées, vécues ou désirées par les agents collectifs et individuels observés. L'aspect critique de la sociologie consiste alors à remettre en question les faits pour les restituer dans leur totalité, car la sociologie se doit d'être rebelle à tout dogmatisme.

Cette démarche vue sous l'angle de Balandier, nous permet d'analyser en profondeur le phénomène de la casse, en partant des raisons de son élaboration, ses objectifs, ses acteurs, pour le comprendre dans sa totalité. De plus, elle nous permet de saisir les changements et mutations qui se sont opérés concernant l'utilisation des casses dans la ville de Yaoundé, ainsi que les logiques officielles et officieuses qui expliquent le « *un poids deux mesures* » rencontré dans cette opération à Bata-Nlongkak. Par logiques officielles nous voyons les difficultés économiques, foncières et les conflits sociaux et juridiques rencontrées dans ce type d'opération. Quant aux logiques officieuses, il s'agit des intérêts des hautes personnalités qui s'opposent à l'exécution des casses à Bata-Nlongkak.

D'autre part, vue sous l'angle de Gurvitch cette démarche nous permet de saisir les mouvements de structuration et déstructuration des projets d'aménagement de la ville de Yaoundé, pour pouvoir cerner les réalités cachées derrière ceux-ci. Il sera question de scruter les raisons qui expliquent la volonté de casse de Bata-Nlongkak. Par la même occasion, cette démarche nous permet de scruter et prendre en charge tous les faits macro et microsociologiques pour dévoiler les mésententes et blocages rencontrés sur le terrain en lien l'opération de casse de Bata-Nlongkak, notamment les conflits qui en découlent.

VII.1.2. L'interactionnisme symbolique

Il s'agit d'un courant de la sociologie compréhensive, issu de la sociologie américaine et ayant subi plusieurs inflexions de ses fondements théoriques depuis son apparition vers la fin des années 1930. Ce courant traite comme problématique et objet d'observation et d'analyse, le processus d'interactions sociales. Il est né à partir des idées empruntées à divers philosophes à psychologues américains à l'instar de Mead (1934, p.133), qui faisait comprendre que l'acte social résulte d'une foule d'interactions, car il « *comprend l'interaction de différents organismes, c'est-à-dire l'ajustement mutuel de leurs conduites dans la réalisation du processus social* ». L'interaction étant ici, une situation de face à face où des individus s'influencent dans un processus dynamique qui se transforme avec le temps. Au cours de celle-ci, les individus apprennent les uns des autres, se découvrent des affinités ou développent des animosités. Il en découle une grande variété des résultats, car ces individus réélaborent constamment leur perception des choses. Becker (2004, p. 247) soulève dans ses écrits que,

« Parce que l'interaction par définition n'est pas une activité solitaire, une idée de la conduite humaine centrée sur cette idée ne se focalise pas sur des actes isolés d'individus mais sur le développement de l'action collective, sur la façon dont les gens agissent ensemble pour créer une activité qui devient quelque chose à quoi ils ont tous contribué »

Cette vision est au cœur de l'interactionnisme, et permet de saisir sa conception de l'action conjointe des acteurs sociaux comme constitutive d'un ordre social de nature processuelle. Perpétuant cet ordre d'idée, l'expression « *interactionnisme symbolique* » a été désignée en 1937 par Blumer (1966, p.538). Pour lui, l'interaction symbolique donne à la vie de groupe le caractère d'un processus duel de définition et d'interprétation réciproque des lignes d'action en cours. Étant donné la fluidité de l'agir humain, la redéfinition est un phénomène important et constant car elle communique un caractère formatif à l'interaction et donne lieu à

de nouveaux objets, de nouvelles conceptions, de nouvelles relations et de nouveaux modes de conduite. Charon (2003, p.61) allant dans le même sens fait comprendre que selon cette conception de la sociologie, les objets sociaux doivent être compris selon l'usage que nous en faisons, car les symboles sont associés arbitrairement avec ce qu'ils représentent. Il fournit quelques exemples de symboles rattachés à des actions : si un professeur écrit une phrase de son exposé au tableau, alors il s'agit d'un élément important, ou il se soucie que le groupe puisse bien saisir ce passage. Ou encore, si un auditeur quitte la salle au milieu d'un exposé, ce geste peut prendre un sens précis. Ainsi, un geste devient un symbole si l'acteur lui donne un sens en le posant. De plus, l'interactionnisme symbolique n'ignore pas qu'il puisse exister des idéologies contradictoires et des conflits entre les individus. C'est pourquoi Charon (*Op. cit.*, p.208) rappelle que la manière dont les dominants définissent leurs adversaires (comme étant infidèles, sauvages, ou ennemis) permet de comprendre l'existence des conflits.

Dans le cadre de notre travail, ce courant de pensée nous permet d'expliquer les mésententes, divergences d'intérêts et interactions conflictuelles (oppositions) entre les acteurs impliqués dans les opérations de casses. Il nous permet en effet de comprendre que les différentes parties prenantes n'arrivent pas à s'entendre, et c'est dans leurs interactions conflictuelles que se crée le « *un poids deux mesures* » dans l'exécution des casses dans la ville de Yaoundé. Par ailleurs ce courant de pensée nous permet aussi de comprendre que les oppositions rencontrées et ayant conduit au changement des politique de résolution des problèmes de constructions dans la ville de Yaoundé, symbolisent les intérêts que les personnes hautes placées veulent préserver à travers la non-exécution des casses.

VII.2. Cadre méthodologique

Le caractère multiculturel de Bata-Nlongkak et les exigences de notre problématique de recherche, orientent nos choix méthodologiques vers une recherche qualitative qui privilégie donc les techniques de collecte de données qualitatives.

VII.2.1. Techniques de collecte des données

La collecte des données dans le cadre de notre travail, a consisté à mener une observation directe, une recherche documentaire et des entretiens semi-directifs.

- L'observation directe

L'observation directe est une technique de collecte de données indispensable à la recherche en sciences sociales et en sociologie plus précisément. Il est en effet incompréhensible de prétendre à une étude de comportement (action ou réaction) sérieuse sans mobiliser l'observation directe. Elle est une technique d'investigation, qui met l'enquêteur en situation d'interaction immédiate avec son terrain, et permet à celui-ci d'observer des dimensions précises de l'objet dont il est à l'étude. De par cette déclinaison de l'observation, nous avons porté notre regard sur l'état précaire des logements dans le quartier Bata-Nlongkak. Cette technique de collecte des données nous a permis sur la base d'une grille d'observation établie, d'observer comment se manifeste la précarité à Bata-Nlongkak, précarité qui était d'ailleurs la raison pour laquelle les autorités urbaines ont voulu mettre sur pied l'opération de casse de ce quartier.

Celle-ci a également été rendue possible grâce à neuf (09) semaines de stage passé au sein de la Société Immobilière du Cameroun (SIC). La direction des Programmes et Projets étant chargée du montage, du suivi et de l'évaluation, des études de faisabilité des projets de construction des logements, ainsi que du contrôle et de la normalisation des risques liés à ceux-ci, nous avons alors pu observer aussi bien les pratiques managériales que les méthodes utilisées dans les constructions des logements sociaux et de haut-standing. Ceci nous a permis d'observer comment l'Etat veut à son niveau, contribuer à un meilleur aménagement urbain et offrir aux populations des conditions de vie décente.

- La recherche documentaire

Cette technique consiste en une exploration des documents dans le but de dépasser les manquements des observations directe. Il s'agit pour le chercheur de dépouiller l'ensemble des documents ayant trait à son sujet de recherche. Cette technique s'est avérée nécessaire pour notre travail en ce sens qu'elle nous a permis de tirer une mine d'informations des documents d'origines diverses, traitant des casses, déguerpissements et expropriations aussi bien dans le monde, en Afrique, au Cameroun en général, et à Yaoundé en particulier. Il a été question pour nous, de consulter des articles, des lois, décrets, textes, documents de travail et autres décisions tournant autour de notre sujet de recherche. Ceci nous a permis d'avoir une première approche de notre sujet, en nous évitant de nous engager totalement dans l'inconnu.

- L'entretien semi-directif

L'entretien est une technique de collecte très utilisée en sociologie. C'est une conversation qui met le chercheur et son informateur en situation de communication verbale et d'interaction, afin de recueillir un certain nombre d'informations en rapport avec un sujet donné. L'entretien engage deux personnes en vis-à-vis ou face à face dont l'une transmet à l'autre des informations sur le sujet prédéterminé. Pour Grawitz (2001) il s'agit d' « *un procédé d'investigation scientifique, utilisant un processus de communication verbale, pour recueillir des informations, en relation avec le but fixé* » (*Op. cit.*, p.644). Il se décline donc en plusieurs variantes, qui sont l'entretien directif, l'entretien semi-directif et l'entretien libre. La variante que nous avons mobilisée dans le cadre de notre recherche, est l'entretien semi-directif.

La variante semi-directive consiste pour le chercheur à définir des thèmes en rapport avec l'objet d'étude qu'il consigne dans un guide d'entretien afin de les soumettre aux enquêtés. Cette variante a pour spécificité d'orienter en partie le discours des personnes interrogées autour des différents thèmes définis au préalable par l'enquêteur et consigné dans le guide d'entretien. Le choix de cette technique tient du fait qu'elle garantit l'étude de l'ensemble des questions qui nous intéressent dans le cadre de notre sujet de recherche, sans toutefois nous éloigner de notre centre d'intérêt. Ces entretiens ont été menés d'une part, auprès de vingt-huit (28) habitants de Bata-Nlongkak et du chef traditionnel de ce quartier. La flagrance et la répétition des informations du fait que les différentes données ne permettaient plus de retrouver un sens différent de ce que nous détenions déjà comme informations nous aura conduit, à ce nombre d'interviewés et malgré le nombre de relances, à l'atteinte du point de saturation de nos catégories d'analyse et donc, à l'arrêt de la collecte des données auprès des habitants.

D'autre part, les entretiens ont été menés auprès des acteurs étatiques et gouvernementaux impliqués dans les opérations de casse dans la ville de Yaoundé. La technique d'échantillonnage utilisée dans le cadre de ces entretiens fût celle de l'échantillonnage raisonné afin de nous permettre d'avoir accès à des sources susceptibles de nous fournir une information claire et précise pour la vérification de nos hypothèses. Nous avons également eu recours à la déclinaison par boule de neige.

VII.2.2. Technique d'analyse : l'analyse de contenu

Une analyse de contenu consiste en un examen systématique et méthodique d'informations textuelles ou visuelles. Elle est particulièrement utilisée en sciences sociales. Elle part de la sélection de documents à l'interprétation en passant par la lecture et la classification des documents sélectionnés. L'analyse de contenu est essentiellement proche de l'exercice de la langue française, qui consiste à comprendre un texte et à le synthétiser, et cet exercice est utilisé pour l'analyse des entretiens.

Pour tester nos hypothèses à partir de nos données, nous avons commencé par les retranscrire. Cette retranscription est intégrale, et inclus aussi les gestes et expressions corporelles. Même si cela aboutit à la production de plusieurs pages, cette retranscription nous aura permis de reconstituer la structure globale des propos de nos enquêtés. Le texte retranscrit a été ensuite soumis à une analyse de contenu thématique. L'analyse thématique consiste à calculer et à comparer les fréquences des caractéristiques des différents thèmes évoqués lors des entretiens. A partir de ces comparaisons, les différentes caractéristiques ont été regroupées en catégories significatives. C'est sur la base de ces catégories, décomposées par la suite, que nous avons défini le schéma de développement de nos chapitres.

Pour le type d'analyse mobilisé dans notre recherche, sa pertinence se tient du fait que c'est la plus appropriée pour appréhender les opinions, les croyances, les perceptions et les points de vue véhiculés dans le discours des enquêtés. En d'autres termes, l'analyse de contenu thématique convient, comme le soulignent Quivy, Campenhoudt et Marquet (2017, p.209), à « *l'analyse des stratégies, des enjeux d'un conflit, des composantes d'une situation problématique, des interprétations d'un évènement, des réactions latentes à une décision (ou une action), de l'impact d'une mesure* ».

VII.3. DÉFINITION DES CONCEPTS OPÉRATOIRES

Il est question pour nous ici, de définir un certain nombre de concepts clés, afin de permettre aux lecteurs de comprendre notre sujet, et d'éviter des confusions liées au sens commun de ces concepts. Comme Durkheim (1895) a écrit à ce sujet que, « *la première démarche du sociologue [...], doit être de définir les choses dont il traite, afin que l'on sache bien de quoi il est question* ». Les termes inducteurs de notre thème sont les suivants :

VII.3.1. L'aménagement urbain

L'aménagement urbain est un processus par lequel une collectivité tente de contrôler ou de concevoir le changement et le développement de son environnement physique. Au sens large, il désigne l'action publique qui permet d'orienter, d'influer sur la répartition des infrastructures et les équipements dans un espace donné. Ceci se fait en tenant compte des choix politiques globaux, besoins des différents acteurs, ainsi que les contraintes techniques, environnementales et budgétaires. Selon Simmins (2015, *paragraphe 3*),

« L'aménagement vise le « milieu physique », c'est-à-dire le territoire et les usages qui en sont faits, ainsi que tout ce qui s'y trouve, que ce soit sous terre ou en surface. Il touche également le style des édifices et la façon dont ils sont disposés dans une ville, de même que la conception des lieux publics [...] Le but ultime de l'aménagement est de créer un environnement construit par l'homme, ou « bâti », satisfaisant ».

C'est grâce aux politiques d'aménagement urbain, que les sociétés agissent pour corriger les déséquilibres et orienter les développements spatiaux à partir d'un projet global et prospectif. L'aménagement urbain est le résultat logique de l'urbanisme, il représente l'un des moyens adoptés par les organismes publics pour favoriser la sécurité, le confort et le mieux-être à long terme de l'état de la ville et de ses citoyens. Les systèmes d'aménagement étant conçus de façon à prendre en compte les besoins de l'ensemble des populations, et maîtriser le devenir des villes.

Le caractère général et imprécis de la notion d'aménagement urbain étant susceptible de perdre le chercheur, il est nécessaire de saisir cette réalité sous un angle précis que nous lirons dans le présent travail. Ainsi, nous parlerons de l'aménagement urbain en faisant référence à l'ensemble des actions et efforts du gouvernement camerounais pour corriger l'aspect physique et sécuritaire des « bâtis » dans la ville de Yaoundé. Il s'agira plus précisément, de l'ensemble des moyens mis en l'œuvre pour structurer l'espace de la ville de Yaoundé et lui redonner un visage rayonnant tout en propulsant son développement spatial, et en réalisant certains objectifs préétablis relatifs à sa croissance et son développement.

VII.3.2. Le « un poids deux mesures »

Il s'agit d'une expression d'origine française qui date du milieu du XVIII^e siècle (chez Voltaire), et provient d'une injonction biblique dans Deutéronome 25 :13-14 et Proverbes 20:10. Mermoz (1937, p.108) illustrant cette expression, a écrit : « *pourquoi un poids, deux mesures ? Pourquoi certains contrôles techniques sont-ils imposés tyranniquement à certains*

constructeurs et non à d'autres ? ». Il s'agit alors d'une situation injuste dans laquelle une personne ou un groupe est tacitement exempt, de manière partielle, de respecter une règle prévue pour tous. Lorsqu'on dit « *un poids deux mesures* », ça signifie qu'on a deux situations qui ont la même masse (mêmes effets, implications, conséquences) mais dont on obtient deux mesures (par exemple des sanctions) différentes. Il y a donc ici l'idée d'une injustice, de quelque chose qui n'est pas correct car pour deux choses identiques à l'entrée, le jugement n'est pas le même.

Dans le cadre de notre travail nous utilisons cette expression pour expliquer le fait que par rapport à la précarité observée dans tous les quartiers de la ville de Yaoundé (même poids), normalement la solution par les casses devrait être appliquée partout. Or, il y a certains quartiers qui ont été cassés et d'autres qui sont restés pareils jusqu'aujourd'hui (mesures différentes) bien qu'ayant été cités parmi les quartiers à casser, à l'instar de Bata-Nlongkak. Ce quartier qui se trouve dans le même état que d'autres ayant été cassés, n'a pas été traité pareillement d'où l'emploi de l'expression du « *un poids, deux mesures* » dans les opérations de casse à Bata-Nlongkak. Par ailleurs, d'une façon plus avancée, cette expression nous permet également de voir que dans les opérations de casse, chaque partie prenante a sa façon de concevoir et de voir les choses, et d'influencer les projets d'aménagement urbain.

VII.3.3. Les opérations de casse

Il s'agit d'un terme employé pour désigner des actions, consistant à abattre une construction en utilisant les engins de démolition et de terrassement adéquates comme le bulldozer. Tchékoté et Ngouanet (, p.260) dans leurs écrits ont expliqué que « *ces délogements et démolitions forcés sont devenus des outils de régulation territoriale pour nos grandes villes, dont le but est de mettre fin à une situation d'occupation illégale de l'espace urbain* ». Ainsi, il s'agit des actions ayant pour but de lutter contre le désordre urbain. Nnomenko'o (2021, p.62) a écrit à ce sujet que,

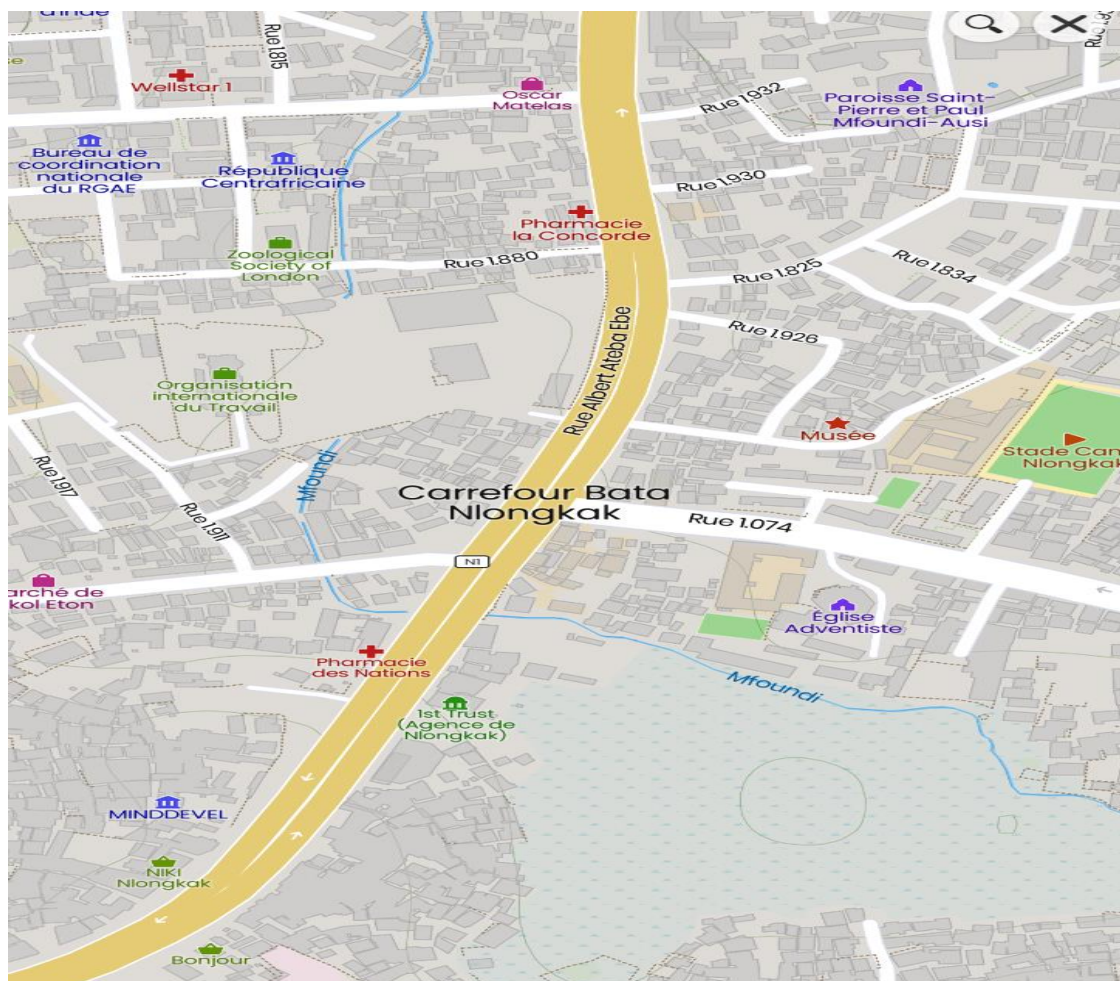
« Face à l'envahissement spontané de l'espace public, les pouvoirs publics privilégient la solution expéditive du bulldozer qu'offre l'article 5 de la loi n° 80/22 du 14 juillet 1980, plutôt qu'une approche concertée pour des alternatives aux politiques de déguerpissement qui ont montré leurs limites ».

Dans le cadre de notre travail, nous parlerons des opérations de casse en faisant référence aux démolitions de maisons et lieux d'habitations précaires dans certains quartiers de Yaoundé, et prévus dans d'autres à l'instar de Bata-Nlongkak.

VIII. DESCRIPTION DU LIEU ET DE LA POPULATION D'ÉTUDE

Notre étude qui vise la compréhension de la logique du « *un poids deux mesures* » dans les opérations dans la ville de Yaoundé, se donne pour laboratoire le quartier Bata-Nlongkak. Au vu du nombre important de quartiers que cette ville possède, le souci de faisabilité nous a contraints à restreindre notre champ d'étude à cette zone qui nous permet de comprendre plus rigoureusement ce phénomène. À cet effet, nous avons choisi de mener notre étude à Bata-Nlongkak, sur une période de 30 mois, allant de décembre 2020 en Juin 2023 (bien que nos observations aient débuté en 2015 en dehors du cadre scientifique). Nous avons effectué nos enquêtes de terrain, plus précisément la zone allant de la chefferie traditionnelle de 3^{ème} Degré (Djougolo IV Messi), jusqu'au poste de police du carrefour Bata-Nlongkak (Rue 1.074) que nous pouvons voir sur la figure suivante :

Figure 1 : Aperçu de Bata-Nlongkak sur une carte



Source : <https://mapcarta.com/fr/N8213673419/Carte> (consulté le 04 août 2022).

Nlongkak, quartier global abritant notre zone d'étude, est un quartier populaire et c'est également le chef-lieu de la commune d'arrondissement de Yaoundé 1, département du Mfoundi dans la région du centre du Cameroun. Situé dans cette commune, Bata-Nlongkak est un carrefour avec un poste de police. Il permet de relier plusieurs quartiers qui sont Nlongkak, Nkol-Eton, Elig-edzoa et Mballa 2. Il est un lieu historique, qui tire son nom d'un ancien magasin de fabrication de chaussures (Bata) qui s'y trouvait dans les années 1970-1980. Bata-Nlongkak étant un des secteurs peuplés de Nlongkak, les inondations à répétition et l'insalubrité font partie du quotidien des habitants. La population de Bata-Nlongkak est essentiellement composée des Ewondo, habitants autochtones de la ville de Yaoundé. À leurs côtés se trouvent également des personnes venant d'autres aires culturelles du Cameroun (Nord, Sud, Est, Ouest et Littoral). Cet ensemble d'habitants de Bata-Nlongkak, constitue notre population d'étude, c'est-à-dire l'ensemble d'individus sur lesquels nous allons faire notre étude. Ainsi, la population de Bata-Nlongkak comme celle du Cameroun en général, est essentiellement jeune et caractérisée par une diversité ethnique et religieuse, il nous a été donné de nous entretenir avec au total 28 habitants de ce quartier, dont les âges varient de 18 à 45 ans.

IX. TECHNIQUE D'ÉCHANTILLONNAGE

Pour mener à bien nos enquêtes sur le terrain, nous avons utilisé la méthode d'échantillonnage non probabiliste pour interroger les habitants de Bata-Nlongkak. L'échantillonnage non-probabiliste est une méthode qui consiste à sélectionner des unités dans une population en utilisant une méthode non aléatoire. Comme ce type d'échantillonnage ne nécessite pas une base de sondage complète, et nous trouvant dans l'impossibilité d'interroger tous les habitants de Bata-Nlongkak, ce fut un moyen facile et peu coûteux pour nous permettre d'obtenir un maximum de données.

La méthode d'échantillonnage non probabiliste que nous avons utilisé est l'échantillonnage à participation volontaire. Dans cette méthode, les répondants que nous avons sont uniquement des personnes volontaires et désireuses d'apporter leurs apports à notre connaissance. Cette méthode nous a été utile pour avoir des entretiens avec les décideurs de l'aménagement, qui se sont disposés volontairement pour répondre à nos demandes d'entretien.

En ce qui concerne les habitants de Bata-Nlongkak, ces personnes ont été choisies au hasard grâce à la méthode des itinéraires. La méthode des itinéraires est une méthode d'échantillonnage non-probabiliste, utilisé dans les enquêtes auprès des ménages ou de logements. Cette méthode consiste à s'imposer un circuit nous indiquant exactement les points du circuit, où nous devons posséder à des entretiens. Comme l'ont souligné Delsart et Vaneecloo (2011), cette méthode a l'avantage de laisser peu d'initiative aux enquêteurs afin de les contrôler. Dans le but de suivre les principes de cette méthode, nous avons défini à chaque descente sur le terrain, des points de départ (des maisons-témoin). A partir de ces maisons-témoins nous avons fait du porte-à-porte pour réaliser des entretiens auprès de ces personnes disponibles et volontaires, en suivant un itinéraire que nous avons préalablement établi.

Nous avons choisi cette méthode des itinéraires, pour nous éviter de nous perdre dans ce quartier ou revenir tout le temps auprès des mêmes enquêtés. Ceci nous a également permis d'avoir facilement le contact avec les habitants de ce quartier car : « *lorsqu'on fait une enquête en face-à-face à domicile par exemple, il est clair que les coûts de déplacement et de contact des individus seront fortement diminués si les individus en question habitent à proximité les uns des autres* » (*Op. cit.*, p.193).

Notre échantillon était alors constitué de deux catégories d'acteurs. Il s'agissait d'une part, de vingt-huit habitants de Bata-Nlongkak, ainsi que le chef traditionnel de Djoungolo IV (en charge de la zone de Bata-Nlongkak). D'autre part, de quinze acteurs et décideurs impliqués dans les opérations de casse à Bata-Nlongkak. Il s'agissait notamment du chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire du CRC qui nous a reçu par ordre et à la place de M.Tsimi Evouna, trois chefs et agents de services au MINDHU, cinq à la CUY, deux au MINDCAF et quatre à la SIC.

X. PLAN DE RÉDACTION

Ce travail est subdivisé en deux grandes parties, constituées chacune de deux chapitres :

Dans le premier chapitre de la première partie, il est question de présenter la genèse, l'historique et les objectifs des opérations de casse au Cameroun. Dans le but de décrire le processus de leur élaboration et examiner les raisons de leur usage dans la ville de Yaoundé, nous allons tout d'abord comment elles ont vu le jour, en partant de leur origine pour aboutir à

l'ensemble des programmes qui y font recours. Ensuite, nous parlerons de leurs objectifs pour comprendre à quelles logiques elles obéissent, et saisir leur impact dans l'aménagement de Yaoundé.

Dans le deuxième chapitre de la première partie, nous allons présenter les acteurs et déroulement des opérations de casse dans la ville de Yaoundé. Il sera alors question de présenter les personnes concernées par les opérations de casse, et de voir d'où viennent les décisions de casses et comment elles sont appliquées sur le terrain. De plus, nous analyserons le processus et le déroulement des opérations de casse. Ceci nous permettra de poser les jalons d'une analyse sociologique des réalités cachées derrière leur l'application sur le terrain, et d'expliquer dans les chapitres qui suivront, les mésententes et les blocages rencontrés dans ces opérations.

Dans le premier chapitre de la deuxième partie, nous ferons une présentation de la situation de vie à Bata-Nlongkak et justificatifs de la volonté de casse de ce quartier. Ici nous allons montrer les manifestations de la précarité à Bata-Nlongkak, et les raisons qui ont poussé les autorités publiques à vouloir détruire certaines zones de ce quartier. Il sera question d'observer la qualité de logements dans lesquels vivent les habitants de Bata-Nlongkak, et démontrer comment cet état de vie influence leur bien-être et les politiques de l'Etat.

Dans le deuxième chapitre de la deuxième partie, nous ferons une étude de cas du « *un poids deux mesures* » à Bata-Nlongkak. Il sera question de faire une analyse sociologique de la réalité des raisons pour lesquelles le programme de casse de Bata-Nlongkak n'a pas été réalisé. À travers cette analyse nous allons révéler les pesanteurs cachées derrière la mise en œuvre des programmes d'aménagement de la ville de Yaoundé, pour comprendre pourquoi parfois les décisions prises par les autorités publiques ne sont pas appliquées sur le terrain. Ce chapitre permettra alors de mettre en lumière l'ensemble les difficultés d'adaptation des politiques publiques, ainsi que les troubles repérables dans leurs modes d'organisation et de fonctionnement sur le terrain.

**PREMIÈRE PARTIE : TRAJECTOIRE, ACTEURS IMPLIQUÉS ET
DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS DE CASSE DANS LA VILLE DE
YAOUNDÉ**

Dans cette partie, il sera question de présenter le parcours et le déroulement des opérations de casse dans la ville de Yaoundé. De façon simple, il sera question de comprendre d'où sont nées les opérations de casse, leur histoire, leurs objectifs et leur évolution avec le temps, les divers programmes qui nécessitent leur usage, et les différents acteurs impliqués dans celles-ci. La pertinence de cette partie tient au fait qu'elle nous permettra premièrement de saisir et comprendre la nécessité d'usage des opérations de casse dans la ville de Yaoundé, et deuxièmement de connaître comment ces opérations se déroulent sur le terrain. Cette partie nous permettra en effet de d'analyser en profondeur le phénomène de la casse, et notamment sa trajectoire en partant des raisons de son élaboration, ses objectifs, ses acteurs, pour le comprendre dans sa totalité et comprendre les raisons de son utilisation par le gouvernement. C'est pourquoi dans le premier chapitre nous allons présenter la genèse, historique et objectif des opérations de casse. Ensuite dans le deuxième chapitre, nous allons découvrir les différents acteurs concernés par ces opérations, tout en essayant de les expliquer et comprendre leurs différents rôles, pour voir comment le processus des opérations de casses s'effectue. Cette partie nous permettra alors de poser les jalons d'une analyse sociologique des programmes d'aménagement urbain de la ville de Yaoundé. Il nous permettra de saisir les mouvements de structuration et déstructuration des opérations de casse, pour pouvoir cerner les réalités cachées derrière l'application de celles-ci. Les connaissances que nous aurons acquises ici sauront nous aider à comprendre et analyser dans la seconde partie, à la fois les raisons de la volonté de casse de Bata-Nlongkak, et les raisons du « *un poids deux mesure* » ayant freiné l'application de cette volonté.

CHAPITRE 1 : GENÈSE, HISTORIQUE ET OBJECTIF DES OPÉRATIONS DE CASSE AU CAMEROUN

Utilisées depuis plusieurs années déjà, les opérations de casse continuent de faire ravage dans plusieurs villes du Cameroun, parmi lesquelles Yaoundé. Cette observation pousse à se poser la question de savoir : comment et pourquoi cette forme de répression conflictuelle a-t-elle fait surface dans les projets d'aménagement urbain ? La double interrogation ainsi énoncée, nous introduit dans le vif du sujet du chapitre présent, qui est une présentation générale offrant une vision panoptique du contexte de la naissance et de l'utilisation des casses dans la ville de Yaoundé. À travers une vérification de la première partie de notre première hypothèse secondaire, ce chapitre trouve sa pertinence dans le fait qu'il permettra de décrire le processus d'élaboration des opérations de casse et examiner les raisons de leur usage dans la ville de Yaoundé. De ce fait, les articulations de ce chapitre tiendront premièrement à faire une présentation de la genèse et l'historique des opérations de casse pour voir comment elles ont vu le jour, en partant de leur origine pour aboutir à l'ensemble des programmes qui y font recours. Deuxièmement, nous parlerons de l'objectif de ces opérations pour comprendre et les raisons de leur utilisation par le gouvernement et leur impact dans les opérations urbaines.

I. GENÈSE ET HISTORIQUE DES OPÉRATIONS DE CASSE

De manière générale, face au désordre urbain les autorités urbaines réagissent par la répression et notamment par une violence d'action, qui se manifeste dans les opérations de casses amplifiées depuis les années 2000. Comme Tchekote et Kaffo (2012, p.103) ont mentionné que,

« C'est à partir du milieu de la décennie 2000 que les concepts de « déguerpissements », de « démolitions » et de « casses » s'opérationnalisent et deviennent l'arme de la régulation territoriale à Yaoundé. On assiste à l'expulsion de force des populations de certains quartiers développés sur des zones non aedificandi, et l'interdiction d'occupation des lieux publics. Une démonstration de force de la Communauté Urbaine de Yaoundé qui détruit à l'engin lourd l'habitat et les kiosques de commerce, parfois sous le regard passif des populations. Ainsi, de quartier en quartiers, les populations sont expulsées des emprises publiques et déguerpies du domaine privé de l'Etat et des zones non aedificandi. [...] Il en est de même des marchés et autres espaces illicitement par les commerçants occupés. »

Cependant il faudrait comprendre que les opérations de casse ne sont pas nées de nulle part, mais tirent leurs origines de plusieurs faits que les autorités urbaines ont voulu corriger.

I.I. Origines des opérations de casse

Les opérations de casse sont des outils que plusieurs maires ont eu à utiliser pendant leurs périodes de services la ville de Yaoundé. M. Abega, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) disait que,

« Du premier Maire de la ville de Yaoundé André Fouda, il y a eu des opérations de démolition jusqu'au Maire actuel, Messi Atangana Luc, parce qu'on ne peut pas bâtir une ville sans démolitions. Vous savez qu'on ne peut pas faire d'omelettes sans casser les œufs c'est pourquoi il faut d'abord démolir ce qui est mal fait, pour mieux construire » (propos recueillis le 28 avril 2023).

Concernant l'origine de ces opérations, nous avons compris qu'elles sont nées après le constat du mauvais étalement urbain des années 1990, et de la volonté de corriger cet état de chose.

I.I.1. Constat du mauvais étalement urbain après la crise économique de 1990

Depuis des années, l'urbanisation anarchique est probablement l'un des phénomènes les plus marquants de la dynamique urbaine du Cameroun. En effet, après la crise économique de 1990, l'on avait remarqué un désengagement de l'Etat dans les opérations du secteur urbain. Ce désengagement a été suivi par la régulation autonome de l'espace urbain camerounais par les populations, ce qui conduira à la précarité architecturale de la ville de Yaoundé. Voundi et al., (2018, p.1) relatant ces faits dans leurs écrits, ont soulevé que

« La crise économique des années quatre-vingt constitue l'étape cardinale pour analyser et comprendre la configuration actuelle du paysage urbain yaoundéen. Elle a marqué, le début du désengagement de l'État dans la conduite des politiques d'urbanisme. En effet, les Programmes d'ajustement structurel imposés par le Fonds monétaire international et la Banque mondiale, suite à la faillite de l'État et la dévaluation du Franc CFA, ont limité les interventions étatiques dans divers secteurs. Il s'est ensuivi dans le domaine de l'urbanisme, une urbanisation incontrôlée dictée par les choix et options de particuliers, souvent en marge des normes en vigueur. C'est ainsi que la plupart de grandes villes africaines sont aujourd'hui soumises à une mutation spatiale remarquable, dans un contexte où l'urbanisation est devenue un des grands défis du bien-être humain et d'un cadre de vie sain ».

Ce constat du mauvais étalement urbain après la crise économique de 1990, a donc impulsé la volonté de l'Etat de reprendre les choses en main. Les autorités urbaines ont dès lors réfléchis aux moyens de reprendre en main la planification territoriale, car étant conscient de l'enjeu politico-administratif de l'occupation autonome de l'espace par les populations. Concernant cet étalement urbain et le retour des alternatives planifications urbaine, Tchekoté et Kaffo (2012, p.100) écrivent que,

« L'action d'une population davantage démunie et en quête d'espace et de logement décompose et recompose la ville de Yaoundé. Deux phénomènes majeurs marquent ainsi la construction de la ville de Yaoundé en période de crise : la construction des bidonvilles et des « espaces ruraux » et un commerce populaire à l'assaut des voies de communication et des places publiques. [...] Or, en plus de conférer à la ville une morphologie de capharnaüm, ces pratiques font perdre à l'autorité publique des entrées financières considérables, du fait de leur caractère illicite (refus de payer l'impôt). Cette concurrence "interne" sur l'espace signifie, sur un autre plan, l'expression d'un enjeu politico-administratif considérable. Face à cet état des faits, il était devenu opportun pour les pouvoirs publics de procéder à un assainissement généralisé et massif, marquant ainsi le retour d'une planification de contrôle ».

C'est ainsi qu'en septembre 2000, la déclaration du millénaire est adoptée par l'Assemblée Générale des Nations Unies. Dans le cadre de sa mise en œuvre, on assistera à la remise de la dette du Cameroun, laquelle marque selon ces auteurs (*Op. cit.*, p.101), « le retour de l'Etat dans les actions de planification urbaine et rurale ». C'est dans cette logique que le contrat de ville de Yaoundé, un accord élaboré en 2005 et signé le 03 mars 2006 entre la Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY) et l'Etat du Cameroun est mis sur pied. Il définit les axes de programmes ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour leur réalisation sur une période de trois ans. La CUY composée de sept Communes Urbaines d'Arrondissement (CUA), sera dirigée en juin 2005 par un Délégué du Gouvernement, qui selon Assako (2012, p.371) dès sa nomination, va s'engager dans

« Une vaste opération d'embellissement de la capitale camerounaise grâce, entre autres, aux crédits issus de différents programmes de remise de dette dont le Contrat Désendettement Développement (C2D), l'Initiative de l'Allègement de la Dette Multilatérale (IADM), et autres. Cette opération consistera à procéder par des déguerpissements des quartiers populaires anarchiques et la construction d'infrastructures de transport en passant par la réalisation d'espaces verts, révolutionnant de façon visible, le visage et le paysage de la capitale camerounaise ».

En conséquence, les constructions étant déjà faites sur les terrains par les populations et au mépris des normes urbanistiques, il a fallu faire recours aux méthodes radicales notamment

aux casses et démolitions, pour corriger cet état de choses. Parlant des faits, M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) disait que

« Les casses proviennent du désordre que nous avons constaté dans la ville de Yaoundé. S'il n'y a pas de désordre il n'y aurait pas de casses. Nous nous sommes rendus compte qu'il y avait un désordre qui grandissait de plus en plus, et il a fallu prendre des mesures pour corriger cela au plus vite » (Propos recueillis le 03 avril 2023).

Ainsi, le constat du mauvais étalement urbain après la crise économique de 1990 constitue l'un des événements ayant marqué l'histoire des opérations de casse. Celui-ci a poussé les autorités urbaines à faire recours aux casses, et à instaurer la loi d'urbanisme pour légitimer et encadrer ces opérations.

I.I.2. La reprise de la planification et l'usage des casses après l'instauration de la loi d'urbanisme

Selon Assako (2012, p.380-381), *« les actions de démolition d'immeubles, conduites par la Communauté urbaine de Yaoundé, bénéficient d'un encadrement juridique avéré »*. Il s'agit en effet de la loi 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme, qui vient donner vie et raison aux opérations de casse dans la ville de Yaoundé.

La loi 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme encadre les opérations d'aménagement urbain en général. Elle dispose en son article 1 (MINHDU, 2004, p.1) que *« La présente loi régit l'urbanisme, l'aménagement urbain et la construction sur l'ensemble du territoire camerounais »*. À 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. Dans son article 7 (*Ibid.* p.2) elle stipule que, *« 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 »*. Dans ce sens, sont considérées comme opérations d'aménagement foncier : La restructuration et/ou rénovation urbaine³ et toute autre opération touchant au foncier urbain la restructuration et la rénovation. On retrouve également dans cette loi des documents de planifications urbaines, mentionnés dans le tableau qui suit :

³ Ces deux opérations visent selon la loi 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme (MINHDU, 2014), l'amélioration des conditions de vie et la sécurité des populations dans les quartiers précaires.

Tableau 1 : documents de planification urbaine consacrés par la loi N°2004/003 du 21 avril 2004, régissant l’urbanisme.

| Instrument | Compétences | Approbation |
|-------------------------------------|--|---|
| Le Plan Directeur d’Urbanisme (PDU) | Orientations fondamentales de l’aménagement d’un territoire urbain, destination des sols et programmation des équipements. Peut couvrir plusieurs communes | Par arrêté préfectoral |
| Le Plan d’Occupation des sols (POS) | Affectation des sols et des règles qui régissent sur le moyen terme. | Par arrêté du préfet avec approbation du conseil municipal et avis des services locaux. |
| Le Plan de Secteur (PS) | Organisation et modalités techniques d’occupation des sols, pour une partie d’une localité couverte par un plan d’occupation de sols. | Par arrêté municipal après délibération du conseil communal. |
| Le Plan Sommaire d’Urbanisme (PSU). | Affectation des sols et définition du périmètre de chacune des zones d’affectation, en attendant que la commune urbaine se dote d’un plan d’occupation des sols. | Par arrêté municipal, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux en charge des questions urbaines. |

Source : document de stratégie nationale de réduction de la pauvreté en milieu urbain.

Ces documents de planification déterminent les conditions d’utilisation de l’espace, en tenant compte des zones constructibles réservées aux activités économiques d’intérêt général, et celles réservées pour la satisfaction des besoins présents et futurs d’habitat et d’équipements publics. Les premiers PDU et POS concernent les villes de plus de 100 000 habitants notamment les communautés urbaines et chefs-lieux de régions ou de département, qui ont un fort potentiel de développement. Selon les textes du MINH DU (2019b, p.42) « *Le Plan Directeur d’urbanisme approuvé en 2008 propose de restructurer l’ensemble des bidonvilles. Yaoundé a bénéficié en 2004 d’une étude d’identification des quartiers sous-équipés et sous structurés. Celle-ci a permis de définir les zones d’habitat précaires* ». Quant aux PSU, ils sont utilisés pour les villes de moins de 100 000 habitants. De plus, les PS, les POS et les PSU servent à localiser la voirie et les équipements secondaires et tertiaires, et à délivrer sur une base technique les actes ou autorisations administratives relatives à l’utilisation du sol et à la

construction. Il s'agit notamment des permis de construire, d'implanter, de démolir, le certificat d'urbanisme, l'autorisation de lotir et le certificat de conformité. Cet ensemble d'actes sont contenus dans le décret d'application N°2008/0739/PM du 23 avril 2008, fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction, qui stipule que la délivrance du permis de construire et de démolir, ainsi que de l'autorisation de lotir, doivent se faire dans le cadre des commissions pluridisciplinaires qui réunissent en leur sein des experts des administrations publiques et de la société civile concernés. On citera comme dispositions, les plus utiles pour l'habitat selon le MINHDU (2009, p.16-18) dans cet ordre :

- 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.
- La constructibilité des terrains est subordonnée à leur desserte par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de 7 mètres.
- Tout acte sanctionnant une transaction doit reproduire les indications énoncées au certificat d'urbanisme.
- Toute construction le long d'une rue doit observer un recul de 5 mètres.
- Aucune construction provisoire ou définitive ne peut être édiflée sans une autorisation préalable de la Mairie.
- La rénovation urbaine est un ensemble de mesures et opérations d'aménagement qui consistent en la démolition partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux et inadapté en vue d'y implanter des constructions nouvelles.
- Une autorisation administrative préalable à toute construction, l'autorisation d'implanter est imposée à toute construction non éligible au permis de construire y compris les constructions sommaires, précaires et temporaires et celles envisagées sur le domaine national.

Cet ensemble de dispositions ont été prises pour organiser et en réguler les opérations d'aménagement du territoire de Yaoundé. Par la même occasion, cette loi à travers les opérations de rénovation urbaine et notamment les casses, a fait réapparaître et a permis de mettre en avant la loi n°85/9 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation. En outre, nous avons aussi d'autres programmes de planification urbaine qui accompagnent les opérations rénovation telle que prévue par cette loi, dans la ville de Yaoundé.

I.2. Présentation des programmes de planification urbaine, et quelques opérations de casses entreprises

Dans l'optique de mieux gérer la croissance et le développement des zones urbaines au Cameroun en évitant de tomber dans la précarité et l'anarchie, certains programmes de planification urbaine ont été mis sur pied par les communautés urbaines. Cependant, ceux-ci passent par une restructuration de l'espace, qui nécessite l'usage des casses et déguerpissements.

I.2.1. Programmes de planification urbaine encadrant les opérations de casse

Certaines opérations de casses sont encadrées et justifiées par l'application des programmes de planification urbaine sur le terrain. À ce sujet, M. Ghislain KPWAYEP (adjoint au maire de la CUY) disait que,

« Nous avons des programmes et projets en cours d'exécution. Et, c'est dans le cadre de ces programmes et projets que nous procédons parfois aux déguerpissements et démolitions des maisons ou lieux de commerce des habitants de certains quartiers. À travers ces programmes nous avons des objectifs à atteindre à long-terme, qui contribueront par ailleurs au bien-être des populations de la ville de Yaoundé » (Propos recueillis le 15 septembre 2022).

Parmi ces programmes nous pouvons citer selon les textes du MINHDU (2019a), ceux qui ont déjà conduit à certaines opérations notamment :

- Le programme de l'« *Habitat Sans Risques* » :

Il a été mis sur pieds par les CTD, et il consiste selon les textes du MINHDU (*Op. cit.*, p.91), en la résorption de l'habitat des zones à risques naturels et anthropiques. Il s'agit ici de libérer et sécuriser les zones urbaines à risques notamment par les casses et déguerpissement des personnes se trouvant dans celles-ci.

- Le programme de « *Villes Sans Taudis* » Horizon 2024/2026 (Triennial II) :

Mis sur pieds par les CTD également, il consiste en la restructuration des zones de taudis, et le programme R3 (« *Réhabilitation, Requalification et Reconstruction* ») qui consiste en l'amélioration des zones d'habitat structuré ancien et dégradé. Selon les textes du MINHDU (*Ibid.* p.91), il consiste à construire des villes durables en vue d'améliorer les conditions de vie des populations, étant donné qu'au Cameroun, 49 % de la population vie dans les bidonvilles

donc 51 % dans les 10 villes pilotes. Par ailleurs, l'objectif d'éradication des taudis dans les villes va en étroite collaboration avec les Objectifs du Développement Durable (ODD) des Nations Unies. Il est question comme l'objectif n°11⁴ l'exige, que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables. Cet objectif s'applique aux zones de taudis dont la mutation ne peut s'opérer que par la reconstitution, la régulation foncière, l'encadrement de l'auto-construction, l'amélioration de l'accès aux infrastructures, aux équipements et autres services urbains de base.

I.2.2. Quelques exemples d'opérations de casses dans la ville de Yaoundé

Dans le cadre de l'application de certains de ces programmes de planification urbaine, nous avons eu au Cameroun des opérations de casses et de déguerpissements parmi lesquels nous pouvons citer :

- Les casses d'Odza-Borne 10 en 2020

En septembre 2020 nous avons observé à travers certains médias, la démolition des maisons et lieux de commerce sur le tronçon commissariat Odza-Borne 10, dans l'arrondissement de Yaoundé IV. Kaze (2020, *paragraphe 3*) relatant et expliquant ces faits dans son article, révèle que

« Le maire de la ville de Yaoundé, Luc Messi Atangana, justifie cette descente musclée par « un éventuel affaissement des sols à cause des constructions anarchiques sur ce tronçon Odza-bonne 10 ». « Une campagne de sensibilisation avait été lancée sur ce site. En effet, des maisons ont été construites sur un site de distribution d'eau. C'est dire qu'à tout moment cette population est sous la menace d'un affaissement de terre ».

Il s'agissait ici, de déloger les personnes situées sur les zones que les textes du MINHDU (2019b, p.91) vont nommer des zones « à *haut relief interdites de constructions* » sur les flancs des montagnes.

- Les casses de Mvog-Ada (lieu nommé « Fanta-citron ») en 2015

Il s'agissait également d'une opération de déguerpissement des populations des zones marécageuses, opération dont les populations avaient été averties depuis 2007. Tala (2015, *paragraphe 2-4*) concernant ce quartier mentionne que,

⁴ Il s'agit ici de l'objectif sur les « *villes et communautés durables* ».

« Des sources proches de la communauté urbaine de Yaoundé (Cuy) sont formelles, le quartier Mvog-Ada dans sa configuration actuelle ne fera pas partie, du nouveau plan d'urbanisation (Npu) de la cité des sept collines. Plus connu sous le vocable, « Yaoundé, capitale de l'émergence à l'horizon 2035 », ledit plan prévoirait [...] la destruction pure et simple des constructions anarchiques et des bidonvilles caractérisés par leur habitat spontané. C'est lors de la première phase d'implémentation de ce programme stratégique, nous dit-on, que le quartier Ntaba Nlongkak de sinistre réputation, avait été complètement rasé. Aujourd'hui majoritairement peuplé d'allogènes et d'expatriés nigériens, exerçant dans la vente de pièces automobiles, Mvog Ada infère sous anonymat, un responsable de la communauté urbaine (Cuy) était d'ores et déjà longtemps passé par la phase des indemnités. C'est ce qui avait alors, il y a quelques années, permis à certaines de ses populations autochtones, de s'établir dans des quartiers contigus ou périphériques comme : Elig-Essono, Essos, Mimboman, Tsinga voire Biyem-Assi. Aussi, soutient-il mordicus, qu'aucune autre forme d'indemnité ne devrait y avoir lieu ».

Il s'agissait donc là d'une opération de restructuration d'une zone de taudis, et notamment des zones d'habitats spontanés et difficiles d'accès. Saha et al., (2018) en relatant la situation de ce quartier mentionnent que,

« 59% des populations accèdent à leurs domiciles en empruntant des passages tortueux et que 39% parviennent à leurs habitations par des pistes non carrossables, généralement noyées en saison de pluie. Seules 2% des habitations de la zone sont accessibles par voie carrossable ».

Par ailleurs l'opération de casse d'autres zones comme celles-ci à Mvog-Ada, est en cours. Comme M. Eloudou (chef du service de la promotion immobilière et l'auto-construction au MINHDU) l'a dit, *« Actuellement nous travaillons aussi sur le quartier Mvog-Ada, qui fait partie des quartiers les plus touchés par la précarité à Yaoundé »* (propos recueillis le 24 janvier 2021).

- Les casses d'Etetkak en 2006

En 2006, la CUY a ordonné les démolitions des maisons au quartier Etetkak, opération qui a laissé plusieurs personnes sans domicile. Le rapport de la Coalition Internationale de l'Habitat (2006, *paragraphe 4*) relatant ces faits après une interview avec l'ancien délégué du gouvernement, révèle que

« C'est une solution qui obéissait à une logique bien précise. Quand la ville de Yaoundé devait se construire, les populations qui étaient là depuis longtemps, compte tenu des nouvelles préoccupations urbanistiques devaient être dégagées. Il était donc normal qu'on leur trouve où aller. Il faut noter qu'on le faisait dans des lotissements bien tracés. »

Il s'agissait également ici, de déloger les personnes situées sur les zones que les textes du MINHDU (2019b, p.91) vont nommer des zones « à *haut relief interdites de constructions* » sur les flancs des montagnes.

- **Casses de Carrière en 2006**

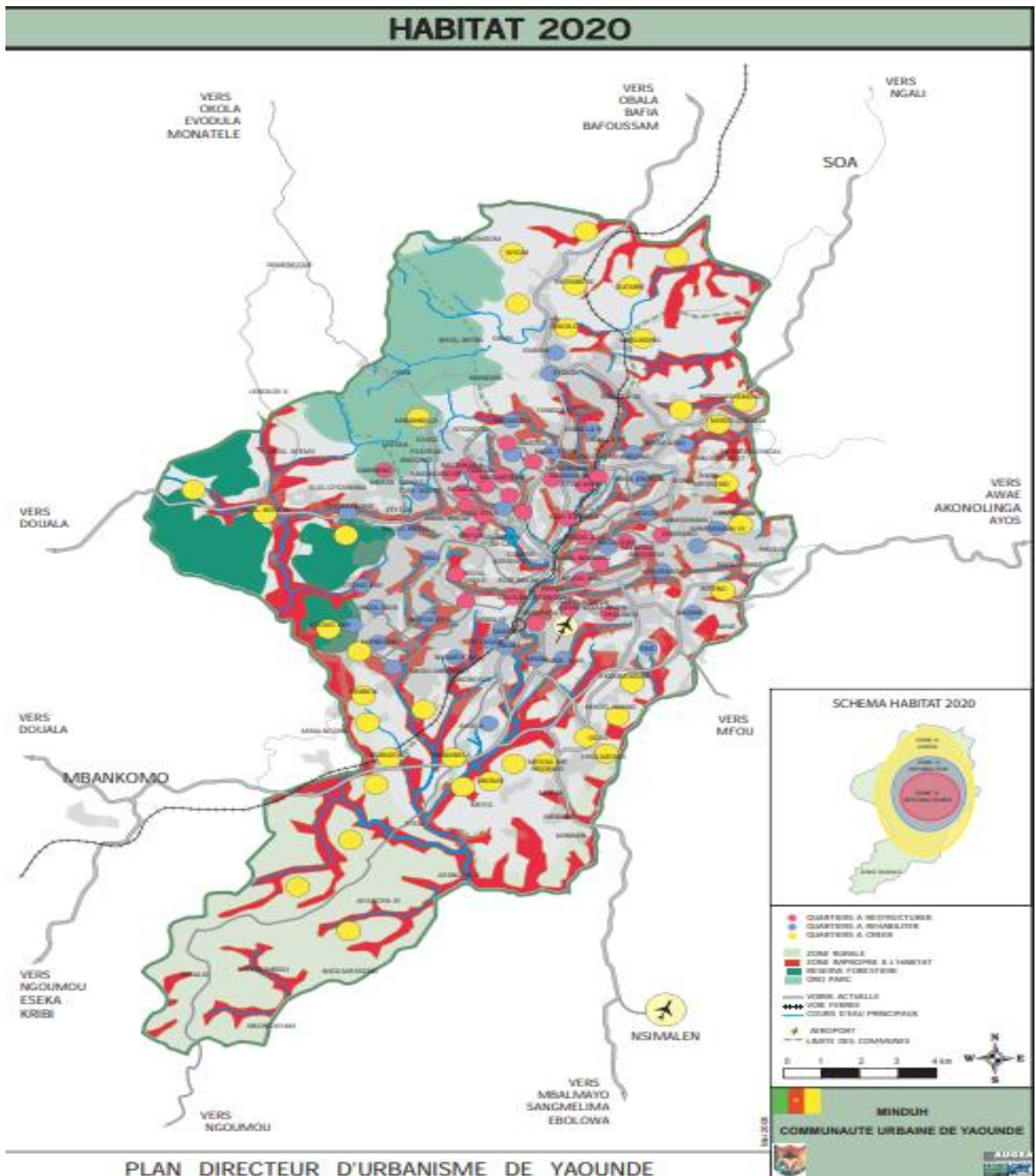
Ces opérations tout comme la précédente se situait dans le contexte de ce que les textes du MINHDU (2019c, p.91) ont nommé programme de l'« *Habitat Sans Risques* ». Le Journal VoaAfrique (2006, *Paragraphe 1*) expliquant le contexte de ces opérations, révèle qu'elles ont été entamées car il s'agissait d'une « *zone dite « de hauts reliefs protégés » des collines où de nombreuses familles sans moyen ont élu domicile depuis plusieurs années* ».

Par ailleurs, il faudrait noter que ces opérations de casse suivent leurs cours dans la ville de Yaoundé, et il reste encore beaucoup de quartier à démolir selon les programmes de planifications qui ont été mis sur pieds. À ce sujet, M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) disait que, « *vous pouvez regarder même sur le net vous verrez des listes non-exhaustives de quartiers à casser, vous verrez que normalement il en reste encore beaucoup* » (Propos recueillis le 03 avril 2023). En effet, nombreux sont les quartiers de Yaoundé qui présentent encore des habitats défectueux et inadaptés aux nouveaux plans d'urbanisme. Nsana (2022, *paragraphes 2-4*) dans son article faisait l'inventaire des quartiers qu'il reste à casser dans la ville de Yaoundé en ces termes :

« Yaoundé à l'horizon 2035 présentera un habitat renouvelé, exempt d'insalubrité et d'habitat en matériaux provisoires. Le nouveau Plan directeur d'urbanisme de Yaoundé (PDUY) laisse à imaginer des terrains constructibles séparés par des intersections ; l'ordonnancement général des constructions le long de ces voies présentant un front des façades continues. Toute cette ambition est adossée à des opérations de démolition partielle ou totale de 29 quartiers dans le but d'y implanter des constructions nouvelles. Notamment : Mballa 3, 4, 5, 6 ; Mfandena 2 ; Nlongkak 1 et 2 ; Etoa Meki; Djoungolo 1,2,3,4; Cité verte; Madagascar; Mokolo; Grand Messa; Ekoudou, Tsinga; Nkomkana; Messa Carrière; Ecole de police; Nsimyong 1; Obili; Ngoa-Ekelle 1; Nlong Mvolye; Olezoa; Ndamvout; Mvog-Mbi; Kondengui 1; Mimboman 1; Etam Bafia; Nkoldongo 2; Emombo; Nkol-Ebogo; Quartier Fouda; Mvog-Ada; Melen; Nkol-Bikok 1 et 2; Elig-Effa; Oyom-Abang; Etekak. Vingt-deux autres quartiers périphériques sont ciblés par un projet de création d'une zone d'habitat. « Le Plan directeur d'urbanisme fixe les grandes orientations. Au moment venu, on fera des études structurelles pour arrêter les actions à mener dans les quartiers conformément aux orientations du Plan directeur », précise Yacinthe Abega, responsable de l'élaboration du Plan d'urbanisme à la Communauté urbaine ».

Par ailleurs, les textes du MINHDU (2008, p.63) font une présentation de certaines zones impropres à l'habitat, comme nous pouvons le voir sur cette carte :

Figure 2 : Cartographie des quartiers exposés aux opérations de casse selon le PDU de Yaoundé



Source : Communauté Urbaine de Yaoundé, 2008.

Les opérations de casses prévues dans ces programmes de planification vont alors permettre d'éradiquer ces zones de taudis, et par la même occasion d'atteindre des objectifs bien précis à long-terme.

II. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIFS DES OPÉRATIONS DE CASSES

Les opérations de casses sont utilisées par les pouvoirs publics camerounais, pour atteindre des objectifs et des cibles bien définies. Il s'agit premièrement de combattre l'anarchie et maîtriser l'urbanisation, et deuxièmement de réguler le territoire afin de respecter les programmes et outils de planification urbaine.

II.1. Combattre l'anarchie et maîtriser l'urbanisation

Les villes africaines en général et du Cameroun en particulier, ce sont développées de façon anarchique sans planification au préalable. De ce fait, leur reconstruction passe incontestablement par des opérations de casses pour détruire ce qui est mal fait. Ces casses sont mises en avant pour limiter le déficit de planification et de mise en œuvre des outils de construction urbaine, et corriger par ricochet les erreurs d'aménagement urbain. Assako (2012, p.374) parlant de ce phénomène soulève que

« Premièrement, il faut reconnaître que nos villes, sans exception aucune, se développent sur un mode essentiellement anarchique, la disponibilité du terrain, quel qu'il soit et où qu'il se trouve, étant le seul mobile de son occupation. Nous avons donc entre 60 et 75 % des terrains urbains occupés dans l'ignorance (ou au mépris) de l'abondante législation urbanistique et foncière. La conséquence évidente est que pour aménager nos villes, il n'y a pas d'autre solution que de casser, c'est-à-dire de faire des sans-abris, de détruire des patrimoines construits, d'avoir contre soi la majorité des populations vivant en ville, de multiplier des dégâts collatéraux, de déstructurer des économies longuement consolidées sur des bases incertaines mais qui font vivre de nombreuses familles. Si une telle action était conduite par les maires des communes d'arrondissement, pas un seul n'aurait la garantie d'être réélu. Il est donc plus que recommandé, au regard des objectifs à atteindre et de la délicatesse de la tâche, qu'elle soit conduite par un acteur qui tienne sa légitimité non des urnes, mais d'une autorité suprême, du Chef de l'État en personne ».

Ainsi, les opérations de casse que nous observons depuis longtemps à Yaoundé, ont été entreprises afin de lutter contre l'anarchie tout en essayant de maîtriser l'urbanisation. Les

autorités urbaines essayent de lutter contre le désordre urbain et restructurer le paysage de Yaoundé afin de le hisser au rang des grandes métropoles occidentales.

II.1.1. Casser pour lutter contre le désordre urbain et l'incivisme

Face à la précarité du paysage de la ville de Yaoundé, les autorités urbaines réagissent en accord avec les CTD de façon active par des actes qui ne sont pas toujours appréciés de tous. Il s'agit notamment des actions de répression par des casses souvent sources de conflits, car voulant lutter contre le désordre urbain. Cette action de répression est devenue une arme pour faire régner l'ordre dans la ville de Yaoundé, obligeant ainsi les habitants des logements construits de façon hors-normes, à se remettre sur les rails. Tchekoté et Kaffo (2012, p.94) révèlent à ce sujet que

« Le réseau urbain de Yaoundé est non seulement déséquilibré, mais aussi mal hiérarchisés, avec une prépondérance de bidonvilles développés au cours des dernières décennies malgré une planification territoriale forte depuis les années 1960, tant à travers les textes que d'institutions et d'outils de gestion de l'espace urbain. Ainsi, reflet d'une dynamique spatiale sans précédente, Yaoundé est le théâtre de divers conflits entre acteurs intervenant dans la construction de son espace, avec notamment un pouvoir très fort représenté par le Délégué du Gouvernement auprès de la Communauté Urbaine de Yaoundé depuis le milieu de la décennie 2006, mais aussi des autorités décentralisées et des zones non aedificandi. Ces conflits se manifestent par des déguerpissements. Cette opposition entre une urbanisation réglementaire et planifiée et une urbanisation de fait d'une part ; et une nécessaire volonté de modernisation et le jeu d'intérêts de divers acteurs intervenant dans ce milieu »

Par ailleurs les CTD voient dans cette occupation anarchique de l'espace, de l'incivisme de la part des populations qui s'y installent souvent dans les zones impropres à l'habitat, en dépit des restrictions faites. C'est l'une des raisons pour lesquelles ils procèdent également aux casses, comme M. Abega Yacinthe (chef du service de l'urbanisme à la CUY) le disait en ces termes :

« Si tu viens t'installer où on a demandé de ne pas s'installer, c'est un défi vis-à-vis des autorités parce-que tu as décidé de faire comme bon te semble, et cela sera à tes risques et périls. Alors, lorsqu'on arrive démolir tu vas les voir à la radio, cherchant à toucher les âmes sensibles pour nous incriminer demandant pourquoi on casse les gens, on fait ceci ou cela ? Non, la ville n'est pas pour tout le monde. La ville a des contraintes » (Propos recueillis le 16 septembre 2022).

Ainsi, la CUY est profondément engagée pour lutter contre toute forme de désordre urbain, à travers les opérations de casse et ce, malgré les plaintes des habitants qui essayent de

les en dissuader par des plaintes. Concernant cet engagement dans les opérations de casse pour les personnes se situant dans les zones marécageuses et impropres à l'habitat, Tchékoté et Ngouanet (2015, p. 269) précisent que

« malgré le fait qu'à Yaoundé ces dernières décennies, le déguerpissement n'ait pas été systématiquement suivi de recasement des populations, et qu'il ait suscité des actes de violence lors du déroulement des opérations et même après, les acteurs de la construction urbaine semblent résolument engagés à le pérenniser à Yaoundé, au regard de la dynamique actuelle de l'occupation des zones périurbaines [...] cette dynamique de construction anarchique du périurbain rentre dans le processus d'étalement non maîtrisé de la ville de Yaoundé. Une dynamique qui laisse présager que dans le projet ville durable qui a commencé à être mis en œuvre dans le noyau urbain depuis la décennie 2000, à travers la reconstruction et l'embellissement de la ville, le périurbain comme l'urbain de Yaoundé devra faire face à une violence urbaine lorsqu'il sera question de procéder aux déguerpissements pour donner à cette partie du territoire un visage plus moderne et durable ».

Il faudrait donc comprendre que les opérations de casse sont des solutions utilisées par les CTD et d'autres grands aménageurs urbains dans leur combat contre l'anarchie urbaine. Il s'agit des opérations de rattrapage ou de correction de la dynamique urbaine incontrôlée et anarchique vécue dans la ville depuis près de trente ans. M.ABEGA, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) disait que,

« C'est l'aboutissement d'un long processus qui vise à normaliser, ou bien à ne pas constater une illégalité dans l'exploitation ou l'occupation des sols. C'est pourquoi l'ancien délégué du gouvernement qui est déjà président de ce conseil régional du centre, avait engagé des opérations de casse » (propos recueillis le 28 avril 2023)

Selon le MINHDU (2008, p.44), il s'agit d'un changement de logique urbaine dans la nouvelle stratégie. Pour cela il faut refaire de la ville sur la ville en tenant compte du passé et de la tradition et en luttant contre le mitage des espaces périphériques et l'implantation anarchique des constructions. De plus, étant donné l'exode urbaine et le nombre de populations qui croissent en ville chaque année, selon ces textes (*Op. cit.*, p.54) Il a été retenu plusieurs principes. Parmi ces principes nous retrouvons non-seulement l'encadrement et la rectification des tendances constatées de développement désordonné, mais aussi, la restructuration des quartiers péricentraux, pour remédier à l'étalement de l'habitat insalubre. Comme Moutila (2014, p.13) le mentionnait concernant les défis de la planification urbaine à l'heure de la décentralisation, il faudrait comprendre que

« L'éradication des bidonvilles de nos métropoles passe par deux méthodes. La première méthode est incitative. Ici les communes dédommagent les populations habitant ces bidonvilles tout en leur indiquant une zone de recasement. La deuxième

méthode est coercitive. Les communes procèdent par la violence en rasant toutes constructions anarchiques dans nos agglomérations ».

Cette violence d'action manifestée à travers les opérations de casse, a alors pour objectif de remettre la ville de Yaoundé dans un contexte urbain décent.

II.1.2. Réaménager et restructurer pour créer un contexte urbain décent

Depuis 2006, l'atteinte de l'initiative Pays pauvre très endettée (PPTE) a donné, avec l'allègement de la dette extérieure, un léger répit aux caisses de l'État. Elle a permis la reprise en main des politiques d'urbanisme par les autorités urbaines. C'est ainsi que le gouvernement a initié des plans de restructuration de certains secteurs de Yaoundé afin de donner à la ville, le visage d'une capitale moderne, et créer ainsi un contexte urbain décent. À cet effet, Durang (2002, p.46) fait comprendre dans ses écrits qu'avec la restructuration de la ville, les pouvoirs publics se sont donnés pour objectif d'édifier une capitale nationale digne de ce nom, qui puisse tenir une position respectable parmi les capitales africaines. Parlant plus clairement de ces plans de réaménagement et de restructuration, Voundi et al., (2018, p.9) ont écrit qu'

« En fait, explique un cadre de la communauté urbaine de Yaoundé, « l'opération de restructuration formule la recherche d'un semblant d'équilibre entre le SDAU de 1982 et le PDU établi en 2008 ». Cette option est retenue dans le cadre d'une nouvelle réflexion urbanistique dont l'objectif principal est de concevoir un outil de renouvellement urbain et socio-économique de la capitale camerounaise ».

Il s'agit donc d'une nouvelle stratégie d'aménagement dont l'ambition est de réunifier et rééquilibrer la ville, la rendre plus accueillante et plus agréable à vivre, mieux accessible, et par la même occasion, favoriser son rayonnement. Cependant, ces plans de restructuration passent pour la plupart par des opérations de casse et de déguerpissement. Comme Tchekote et al., (2019) l'ont mentionné, « *Le déguerpissement est une opération d'urbanisme qui a pour but de contribuer à la restructuration et la rénovation des quartiers anarchiques* ». Comme M. Abega, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) l'a soulevé, « *Vous savez qu'on ne peut pas faire d'omelettes sans casser les œufs c'est pourquoi il faut d'abord démolir ce qui est mal fait, pour mieux construire* » (propos recueillis le 28 avril 2023). Pour les cas d'occupation de zones précaires en raison de différents facteurs et critères

soit juridiques⁵, écologiques et sécuritaires⁶, la solution radicale d'intérêt public selon les textes du MINH DU (2008, p.63), est alors de faire recours aux opérations de casse. En effet selon Assako (2012, p.380-381),

« Les casses et autres déguerpissements qui ont cours à Yaoundé sont normaux. Il s'agit d'opérations d'urbanisme, de restructuration et de rénovation de quartiers anarchiques. La plupart des grandes villes africaines mènent, en cette aube du XXI^e siècle, des opérations similaires, parfois de plus grande envergure que ce qui se passe à Yaoundé ».

Ces opérations de casse auront alors pour objectif l'élaboration d'un véritable projet de ville et de reconquête de ces espaces à réaménager (assainissement, embellissement, équipements de loisirs, espaces verts). Essayant d'expliquer ces faits, M. Abega (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) disait que,

« Nous avons des opérations qui concernent la conquête ou même la reconquête des marécages. Si vous avez bien remarqué, la ville de Yaoundé est en plein changement climatique parce-que son écosystème est sans cesse en déséquilibre. C'est-à-dire que les gens s'installent dans les bas-fonds par conséquent les eaux n'ont plus de zones où elles peuvent pénétrer dans le sol et du coup on observe une commodité spectaculaire des eaux, qui entraînent souvent des inondations ci et là. De ce fait, l'opération de reconquête des marécages consiste à préserver les zones de bas-fonds marécageux, pour que ces zones continuent de jouer le rôle naturel qu'elles sont censées jouer » (propos recueillis le 28 avril 2023)

C'est pourquoi, pour reconquérir la ville de Yaoundé et rentabiliser ses terrains, les CTD sont amenées à procéder à la démolition complète de ces quartiers insalubres. C'est ce que Ndock (2020, p.) appelle « l'urbanisme de rattrapage » c'est-à-dire une opération de restructuration du territoire urbain à postériori des installations spontanées et autoorganisées de populations, qui autorise une réorganisation du territoire. C'est également ce que Tchékoté et Ngouanet (2015, p. 269) appellent « la réhabilitation in-situ » qui consiste à

« Intégrer pleinement les quartiers précaires au tissu urbain afin de réduire les inégalités sociales, améliorer la sécurité urbaine et les conditions de mobilité, d'habitat et d'accès aux services et aux opportunités pour les populations concernées. Les quartiers précaires ainsi « réhabilités » sont censés permettre un développement économique local et plus durable »

⁵ C'est-à-dire par illégalité domaniale et donc l'occupation d'emprises initialement destinées à des opérations publiques, illégalité foncière c'est-à-dire les titres de propriété non conformes ou sans statut précis, ou par informalité administrative c'est-à-dire des constructions non autorisées ni répertoriées.

⁶ Fonds de vallées inondables ; Crêtes à forte pente sujettes à l'érosion ; Berges de cours d'eau insalubres ; Franges de sites de pollution (décharges, industries à risques)

Par ailleurs, ces opérations de casses permettent également aux pouvoirs publics d'amener les populations à respecter les nouveaux programmes et outils de planification urbaine, mis sur pieds pour redonner à Yaoundé l'image d'une grande capitale comme celles des métropoles.

II.2. Réguler pour respecter les programmes et outils de planification urbaine

Les raisons souvent évoquées pour expliquer les opérations de casse dans la ville de Yaoundé, tournent autour de la volonté des acteurs urbains d'éradiquer le phénomène des bidonvilles. Les CTD procèdent à une restructuration des quartiers, et essayent à leur niveau d'apporter une nouvelle offre en logements décents car sachant que l'ancienne a été mal faite. Comme Moutila (2014, p.13) l'a écrit concernant les défis de la planification urbaine à l'heure de la décentralisation, il faudrait comprendre que

« Les villes du Cameroun souffrent d'un réel problème de planification. Elle se caractérise et par une anarchie indescriptible. L'urbanisation galopante a entraîné la prolifération des bidonvilles çà et là et plus grave encore dans les zones non à aedificandi. Il importe donc pour nos communes dans le cadre de la décentralisation : D'enrayer les bidonvilles dans nos métropoles ».

C'est pourquoi le 1^{er} Forum Urbain National (FUN1) tenu à Yaoundé en octobre 2014 a selon les textes du MINH DU (2019b, p.32), recommandé l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme d'amélioration des quartiers d'habitat précaire. Sachant que la Vision 2035 exprimée dans le DSCE ambitionne de « maîtriser le développement urbain et d'améliorer le cadre et les conditions de vie des populations urbaines, à l'effet d'accroître la compétitivité et l'efficacité économique, sociale et environnementale des villes du Cameroun », il est de question à travers les opérations de casse, de respecter les stratégies d'amélioration des bidonvilles. Ainsi, les opérations de casse ont également pour objectif d'amener les populations à respecter les lois et programmes mis sur pieds par les pouvoirs publics, pour améliorer l'état de la ville de Yaoundé.

II.2.1. Précarité en enfreintes à la loi : Casser pour respecter la loi d'urbanisme

Il faudrait comprendre que les logements précaires enfreignent à la loi d'urbanisme, c'est pourquoi les autorités urbaines usent parfois de violence à travers les casses, pour amener les populations à se conformer aux directives de cette loi. Mopi et Kouana (2020, p.56) ont écrit à ce sujet que

« La loi n°2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes quant à elle définit en son article 17 les compétences transférées aux communes en matière de planification, de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat. On peut citer entre autres : la création et l'aménagement d'espaces publics urbains, l'élaboration des plans d'occupation des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement, les opérations d'aménagement, la délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir, l'aménagement et la viabilisation des espaces habitables. C'est en vertu de ces pouvoirs qui leurs sont conférés que les collectivités territoriales décentralisées effectuent parfois des opérations de déguerpissement à des fins d'aménagement urbain ».

En effet, cette loi telle que mentionnée par le MINH DU (2004, p.9), précise dans ses Article 54 et 55 que la restructuration et la rénovation urbaine ont pour objet l'amélioration des conditions de vie et de sécurité des populations, au regard de leur situation foncière et de l'état de leurs constructions. De ce fait, les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont entreprises à l'initiative de l'Etat ou d'une commune et s'effectuent conformément à un plan de restructuration et/ou de rénovation. C'est pourquoi M. Abega, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) disait que,

« Les opérations de démolition naissent de la réglementation, de ce fait ce sont des opérations qui contribuent à mieux appliquer les plans d'urbanisme et même toute la réglementation en matière d'occupation du sol » (propos recueillis le 28 avril 2023).

En effet dans la ville de Yaoundé, on observe une violation assez flagrante des articles de la Loi N°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun. Contrairement à ce qui est mentionné dans cette loi, les constructions à Yaoundé s'étalent vers les flancs des montagnes et d'autres zones dangereuses impropres à l'habitat. Ces types d'habitats ne peuvent pas être autorisés par un Permis de Construire, parce que cette loi précise en son article 108, alinéa 1 que *« 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 »*. C'est la raison pour laquelle, en voulant expliquer ces actions et en s'appuyant sur les normes urbanistiques à respecter par la CUY, M. Abega Yacinthe (chef du service de l'urbanisme à la CUY) faisait comprendre que ces opérations de casse sont légales et utiles pour respecter la réglementation. Il disait en effet que,

« Si tu es dans une zone non-constructible, on ne te délivrera jamais une autorisation de construire. Par exemple pour ceux qui sont dans les zones marécageuses c'est normal qu'on parte casser leurs maisons ! Il y a des normes

avec lesquelles nous travaillons, il s'agit de la réglementation en matière d'urbanisme » (Propos recueillis le 16 septembre 2022).

C'est ainsi que dans le contexte d'occupation anarchique de l'espace, la ville de Yaoundé est marquée depuis des années par de nombreuses opérations de casses et déguerpissements des maisons qui n'obéissent pas aux normes urbanistiques. Les textes du MINHDU (2019b, p.49) font une description de ces maisons en ces termes :

« Dans un bidonville, les logements sont caractérisés par : des maisons en matériaux locaux : terre battue, briques de terre, bois acheté chez des vendeurs clandestins ; des constructions aléatoires ; l'exiguïté de l'espace autour de la maison [...] la majorité de ces logements ne respectent pas les normes de construction et de planification, d'urbanisme et d'architecture. Une infime minorité dispose d'un permis de construire. On assiste ainsi aux problèmes d'accès, de VRD, des équipements socio-collectifs, de nuisances diverses, pollution, insalubrité et autres risques sécuritaires liés aux mauvaises conditions de vie dans ces quartiers à habitat précaire. Il y règne une promiscuité certaine avec de grandes difficultés pour circuler. En général, le standing de ces maisons est très bas et les commodités sommaires ».

En outre, les opérations de casse de ce type de maisons permettent par ricochet à l'Etat et aux CTD, de respecter leur programme d'embellissement de la ville de Yaoundé.

II.2.2. Casser pour respecter le programme d'embellissement de la ville de Yaoundé

Donner à Yaoundé une image digne d'une capitale politique des grands pays, a toujours été un souhait pour l'Etat et les pouvoirs publics camerounais à travers notamment le programme d'embellissement de la capitale camerounaise, mis sur pieds depuis 2006. Pour conduire cette démarche de développement durable et de bonne gouvernance, il est proposé selon le MINHDU (2008, p.45) l'application de quatre concepts :

- Une ville plus rayonnante
- Une ville plus accueillante et agréable à vivre
- Une ville réorganisée et rééquilibrée
- Une ville mieux accessible

Il s'agit ici de rééquilibrer et lutter contre l'habitat précaire dans les fonds de vallée et sur les crêtes de plus de 15% de pente, en envisageant le transfert de ces populations dans des quartiers nouveaux. Cependant, du fait de la non-résolution suffisante du problème de la précarité des logements dans la ville de Yaoundé, force est de constater dans cette ville un état avancé de dégradation de l'environnement. La ville de Yaoundé fait face avec acuité à la

prolifération des taudis, bidonvilles, quartiers précaires ou habitat informel. Certaines personnes démunies se retrouvant en ville sans les moyens financiers nécessaires pour se loger de façon convenable, s'installent souvent dans des logements précaires créant ainsi ce qu'Ela (1983, p.47-49) appelait la « *villagisation de la ville* ». Expliquant ce phénomène, il a écrit que

« L'habitat varie, certes, à l'intérieur d'un même quartier : des maisons de planches entourées d'une cour et d'un potager peuvent alterner avec des constructions de ciment comportant de nombreuses petites pièces. Parfois, les maisons paraissent avoir été construites en plusieurs étapes ou être restées inachevées ; on verra, par exemple, un bâtiment en dur à l'entrée conduisant à un passage couvert de tôle ondulée près duquel on trouve une cuisine ou une chambre ajoutée. [...] La capitale elle-même est formée d'éléments multiples qui sont, tantôt de véritables villages, tantôt des quartiers plus urbanisés où l'on rencontre plus des cases faites de planches, de terre ou de chaume ».

Par la même occasion, cette de « *villagisation de la ville* » représente des conséquences certaines, car elle freine les efforts de développement, d'urbanisation et d'embellissement de la ville. L'entassement et recrudescence de logements précaire, fait naître des zones de taudis marqué par ces logements en mauvais état, dégradés et anciens conduisant à la « *bidonvilisation* » de Yaoundé c'est-à-dire sa transformation en Bidonville. Selon le rapport du MINHDU (2016, p.7),

« Le bidonville au Cameroun est un groupement de logements ou de zones contiguës en voie de consolidation où l'on observe une prolifération de l'habitat anarchique majoritairement auto-construit en matériaux de récupération, semi définitif et définitif de confort varié ».

Ce phénomène aggrave la pauvreté et la vulnérabilité humaine, et par la même occasion, expose les individus aux risques naturels tout en ayant un impact significatif sur le développement de la ville de Yaoundé. La conséquence qui en découle est alors l'accélération de la dégradation de l'environnement urbain, marqué par une urbanisation anarchique et le renchérissement des coûts d'urbanisation. C'est ce fait que les pouvoirs publics se sont donnés pour mission de corriger. Mopi (2022, p.803) fait mention du cas de Mokolo en ces termes :

Un des cas le plus récent est celui du quartier Mokolo Sud à Yaoundé où les populations étaient en colère après l'opération de déguerpissement lancée par le Maire de la ville en août 2021 dernier, sous le fallacieux prétexte des raisons d'embellissement d'après les habitants. Ces populations dénoncent la casse de leurs maisons d'habitation et de leurs structures commerciales.

Il faudrait en effet comprendre que le gouvernement se lance dans ce type d'opérations car la précarité entrave l'image de la belle ville tel que voulue par l'Etat et les pouvoirs publics camerounais. Comme M. Kpwayep (adjoint au maire de la CUY) l'a dit,

« Une des choses que nous devons intégrer aux populations, c'est que déjà on vit dans un cadre où il faut trouver des équations adaptées. Ça veut dire que, si vous êtes face à une situation d'inflation des prix et des coûts de la vie, entre temps il y a d'autres zones où les coûts sont moindres. La capitale c'est la ville, par reconnaissance c'est elle qui donne la visibilité de la nation alors on ne peut pas avoir la prétention qu'on peut y habiter n'importe comment. Et nous avons le devoir de veiller à ce que la capitale soit belle c'est pourquoi on est parfois obligés de se confronter à ce type de personnes sur le terrain » (Propos recueillis le 15 septembre 2022).

Cette vision de Yaoundé la capitale à l'image des grandes métropoles européenne, est alors faussée par ce phénomène de ruralisation de l'espace, qui se voit par la naissance et l'accroissement des logements précaires à Yaoundé. Ainsi, la précarité des logements entrave la volonté d'embellissement de la ville car la transformant en petit village. C'est pourquoi l'Etat et les CTD font recours à la force à travers les opérations de casse, pour résoudre ce problème.

En somme, dans ce chapitre il était question de décrire le processus d'élaboration des opérations de casse et examiner les raisons de leur usage dans la ville de Yaoundé. De ce fait, nous avons vu que ces opérations sont nées après le constat du mauvais étalement urbain des populations, au mépris des normes urbanistiques. Ce constat a amené les pouvoirs publics à développer des moyens pour corriger le désordre et maîtriser l'étalement urbain, c'est ainsi que les opérations de casse sont nées dans la ville de Yaoundé. Elles ont été encadrées et légalisées par l'instauration de la loi d'urbanisme, ainsi que d'autres programmes de planification urbaine. Par leur usage, les pouvoirs publics ont voulu reprendre en main la planification urbaine pour corriger le désordre existant, et créer un contexte urbain décent. De plus, ces opérations sont utilisées pour amener les populations à respecter les outils de planification urbaine et notamment la loi d'urbanisme, car certaines constructions ne respectent pas les principes de cette loi et nécessitent de ce fait d'être démolies. Par la même occasion, ces opérations permettent de lutter contre l'habitat précaire, et respecter les programmes d'embellissement de la ville de Yaoundé. En effet, les pouvoirs publics camerounais se sont donnés pour mission depuis des années, de rehausser l'éclat de la ville de Yaoundé en la hissant également au même rang que les grandes métropoles européennes. Et, pour pouvoir atteindre cet objectif il faudrait à travers les opérations de casse, détruire ce qui est mal fait pour construire ce qui sera meilleur. Toutefois, il y a une procédure bien définie à suivre avant de se lancer dans ces opérations.

CHAPITRE 2 : ACTEURS ET DÉROULEMENT DES OPERATIONS DE CASSE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ

Dans le présent chapitre, le second de notre étude, il est question de faire une présentation des personnes concernées par les opérations de casse, de voir d'où viennent les décisions de casses et comment elles sont appliquées sur le terrain. Ce chapitre nous permettra de vérifier notre deuxième hypothèse secondaire. Après avoir fait une brève présentation des acteurs sociaux impliqués dans les opérations de casse, nous verrons comment ceux-ci interagissent pour l'exécution de ces casses sur le terrain. Ceci nous permettra de poser les jalons d'une analyse sociologique des réalités cachées derrière l'application sur le terrain, des opérations de casse. Il sera également question de comprendre le phénomène des casses dans sa totalité, à travers une analyse du processus de la mise en œuvre des opérations de casse, en partant des méthodes douces notamment les négociations faites, pour aboutir aux méthodes fortes. Ceci nous permettra d'expliquer et d'analyser dans les chapitres qui suivront, les mésententes et les blocages rencontrés dans les opérations de casse. Nous allons donc premièrement présenter les principaux acteurs institutionnels et non-institutionnels, qui interviennent dans les opérations de casse. Puis nous allons voir deuxièmement, comment ces acteurs procèdent pour être à mesure de réaliser ces opérations de casses.

I. ACTEURS

Les acteurs institutionnels sont selon Weber (1971), des « *professionnels* » qui au sein d'une organisation, détiennent en lien avec leur fonction, une autorité légale-rationnelle sur un groupe d'individus ou sur une société entière. Il s'agit en d'autres termes des différents agents et composantes étatiques chargés de réguler les rapports sociaux se configurant autour d'objets précis. Ainsi, dans les opérations de casse les acteurs sont de deux ordres. Il s'agit premièrement des acteurs institutionnels que sont les ministères en charge des problèmes d'habitat et tout ce qui est lié au foncier, deuxièmement des acteurs non-institutionnels que sont les Collectivités Territoriales Décentralisées et les populations locales.

I.1. Acteurs institutionnels

Il s'agit ici de l'ensemble du corps des fonctionnaires chargés collectivement de la gestion des biens et affaires publics. Les dispositions institutionnelles en lien avec les opérations de casse, font intervenir deux principaux acteurs institutionnels de l'Etat, il s'agit du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU), ainsi que le Ministère du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF).

I.1.1. Rôle du MINDCAF dans les opérations de casse

Créé en 2004, le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF) est responsable de l'élaboration et la mise en œuvre de la politique du gouvernement en matière domaniale, cadastrale et foncière. Dans le cadre des opérations de casse, elle est chargée :

- de l'assistance des administrations publiques, des CTD et des autres personnes morales de droit public dans le montage des études de faisabilité foncière des projets envisagés;
- de la conduite, jusqu'à leur terme, des procédures légales d'acquisition des terrains par des voies de droit public;
- de la constitution et de la Protection des réserves foncières de l'Etat par les voies de droit public;
- du contrôle de l'inscription des droits au sommier national du domaine privé de l'Etat, ou au sommier national du domaine public, selon le cas, ainsi que dans les livres fonciers concernés de l'élaboration et du suivi de l'application des normes d'indemnisation;
- de la participation à la budgétisation par les administrations publiques concernées, des coûts d'acquisition des terrains d'assiette des projets envisagés;
- du contrôle de l'apurement des droits indemnitaires des personnes expropriées;
- du suivi de la gestion du contentieux de l'indemnisation, en liaison avec la Division des Affaires Juridiques.

Le MINDCAF étant chargé de toute opération liée au foncier, intervient dans les opérations de casse en tant que régulateur. Parlant de ce sujet, M. Mendomo disait que « *C'est le MINDCAF qui délivre les Déclarations d'Utilité Publique, pour les grandes opérations qui touchent au foncier urbain et rural, parmi lesquelles les opérations de casse* » (propos recueillis le 27 avril 2023). En effet, pour les grandes opérations de casse, les services publics font souvent

recours au MINDCAF pour avoir la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui leur permettra d'effectuer ces opérations en toute légalité. Cependant le MINDCAF assure juste la sécurisation des terres, mais le ministère en charge des opérations urbaines au Cameroun c'est le MINH DU.

I.1.2 Rôle du MINH DU dans les opérations de casse

Créé en 1977 le Ministère de l'Habitat et du Développement urbain (MINH DU) est un architecte de l'Etat qui a pour fonction l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan d'amélioration de l'habitat en milieu urbain et rural. De ce fait il est chargé de la mise en œuvre de la politique d'habitat social et du suivi de l'application des normes en matière d'habitat. Il travaille en étroite collaboration avec les CTD et exerce sur la tutelle de la Société Immobilière du Cameroun (SIC), les projets concourant à l'aménagement des villes et de l'habitat, ainsi que des programmes et projets liés à l'embellissement des centres urbains. Comme il est mentionné dans les textes du MINH DU (2019b, p.30),

« L'Etat à travers le MINH DU met un accent sur la résorption des quartiers précaires, avec l'appui des partenaires techniques et financiers internationaux et en impliquant les populations elles-mêmes dans l'identification, la formulation et la mise en œuvre des projets ».

C'est la raison pour laquelle au MINH DU nous avons une sous-direction des opérations d'aménagement et d'embellissement, dont le travail spécifique est de d'élaborer les plans d'aménagement et d'embellissement des villes en liaison avec les CTD, contrôler et suivre les travaux d'aménagement urbain, et mettre en œuvre des projets à haute intensité de main d'œuvre dans le secteur de l'aménagement et de l'embellissement urbain. De plus, le MINH DU dans assure la prévention et le suivi de la répression des occupations spontanées et anarchiques de l'espace urbain, et participe de ce fait aux opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique, qui sont souvent accompagnées de casses. Mais pour parvenir à leurs résultats, le MINH DU s'appuie fortement sur les CDT. M. Donfack (chargé d'étude assistant dans la cellule des études et de la planification de l'habitat, au MINH DU) parlant de ce sujet disait que,

« Le MINH DU travaille directement avec les Collectivités Territoriales Décentralisées, parce qu'on se dit qu'en leur confiant directement les projets, comme elles sont proches des populations, le projet ira plus vite. C'est le cas actuellement avec le projet d'aménagement de Nkolbikok, comme la communauté urbaine de Yaoundé 6 s'est impliquée activement, le projet avance sur la bonne voie. Certes c'est le MINH DU qui porte le projet, mais c'est la communauté Urbaine qui est devant et c'est la meilleure façon de procéder parce que

l'administration foncière au niveau local relève de leur domaine, c'est pourquoi nous passons par elles » (Propos recueillis le 06 Octobre 2022).

Le MINHDU constitue alors l'une des sources de financement de certaines casses menées par les CTD. Les CTD disposent en effet de deux sources de financement que sont d'une part les financements sectoriels, et d'autre part les financements sur fonds propres. La première source de financement concerne les projets qui entrent dans les politiques administratives des Ministères. C'est pourquoi M. Mendo (agent de service à la sous-direction des expropriations et indemnités du MINDCAF) disait que « *le MINHDU est le patron des Collectivités Territoriales Décentralisées, dans toutes les opérations d'urbanisme* » (propos recueillis le 27 avril 2023). Les CTD étant ici des personnes morales de droit public distinctes de l'Etat et bénéficiant à ce titre d'une autonomie juridique et patrimoniale.

Ceci nous pousse donc à comprendre que les opérations de casse ne sont pas seulement du ressort des acteurs institutionnels, mais nous avons également des acteurs non-institutionnels qui sont fortement impliqués dans celles-ci.

I.2. Acteurs non-institutionnels

Les acteurs non-institutionnels impliqués dans les opérations de casse, sont de deux ordres. Il s'agit premièrement de la Communauté Urbaine de Yaoundé, et deuxièmement des populations locales.

I.2.1. Rôle de la CUY dans les opérations de casse

La Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY) est l'un des acteurs de premier plan dans la construction de l'espace urbain. Tchekoté et Kaffo (2012, p.101) soulignent à cet effet que c'est par la Loi n°87-15 du 15 juillet 1987 que Yaoundé a été transformée en communauté urbaine, c'est-à-dire une commune urbaine à régime spécial. Ce régime dérogatoire est venu supprimer la fonction de maire au profit d'un délégué du gouvernement nommé par décret présidentiel, qui assure et applique les politiques sectorielles du gouvernement dans son espace géographique. Par la même occasion, il rend compte directement à l'administration centrale.

C'est à la faveur de la loi n°96/06 du 18 janvier 1996 portant révision de la Constitution du 02 juin 1972, appuyée par la loi N° 2004/18 du 22 Juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes, une communauté urbaine est une collectivité publique décentralisée et une

personne morale de droit public. Elle gère, sous la tutelle de l'Etat, les affaires locales en vue du développement économique, social et culturel de ses populations.

La CUY est une collectivité territoriale décentralisée, qui siège à l'hôtel de ville de Yaoundé et compte sept (07) communes réparties dans la ville. Elle a plusieurs missions, parmi lesquelles celle de pourvoir aux besoins des habitants de Yaoundé, en termes d'urbanisme et d'aménagement urbain, c'est pourquoi elle réagit souvent au désordre urbain par les casses. Avec certains de ses services internes, la CUY se charge de l'identification et contrôle de la régularité des constructions et réhabilitations. Elle collecte et conserve toute la documentation relative à la réglementation en matière d'urbanisme, et élabore toute mesure réglementaire concernant la mise en application des prescriptions d'urbanisme. Par la même occasion, elle établit des dossiers de répression (amendes, avertissements, sommations, notifications, etc.) pour les infractions urbaines, et assure la police des bâtiments. C'est ainsi qu'elle prévient l'arrivée des bidonvilles et du désordre urbain dans la ville de Yaoundé, étant soutenue par le MINHDU avec qui elle collabore, en dépit d'être sous sa tutelle. Mme Rabiadou (agent de service à la sous-direction des opérations d'aménagement et d'embellissement des villes, au MINHDU) le disait par ailleurs en ces termes :

« On travaille en collaboration avec les maires, vu que ce sont les gestionnaires de la ville et c'est eux qui font les plans d'aménagement. Il y a plusieurs projets des CTD, où le MINHDU intervient sur le plan stratégique, technique et financier. En fait, dans tout ce qui concerne l'aménagement urbain, le MINHDU est compétent et il doit être impliqué et doit également approuver le projet » (propos recueillis le 10 mai 2023).

De plus, selon les textes du MINHDU (2008, p.112) la CUY est également assistée dans ses fonctions par l'Établissement Public de Coopération Urbaine (EPCU), qui se charge de la collecte et l'analyse des données urbaines en liaison avec les organes compétents au sein du MINHDU. Parmi ces données nous pouvons citer celles sur l'occupation des sols, l'observation des sites à risque et la réglementation, qui sont souvent exploitées pour les opérations de casse. Parlant du rôle de la CUY dans ces opérations, Tchekote et Kaffo (2012, p.102) soulèvent que

« La Communauté Urbaine a des compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement urbain, d'équipements et d'infrastructures d'intérêt communautaire, domaines d'action du Ministère du Développement Urbain. Il en est de même de l'entretien de la voirie urbaine et signalisation, de l'exécution des mesures foncières et domaniales du permis de bâtir, qui relèvent aussi des compétences d'autres ministères pour ne citer que ces exemples. C'est donc en toute légitimité que la Communauté Urbaine va devenir en la faveur de la reprise

des investissements, le « régulateur territoriale » à travers les déguerpissements, ceci après plusieurs décennies d'« anarchisme».

Cependant ces déguerpissements, casses et autres actions de la CUY sont parfois effectuées en accord avec les populations locales, qui agissent aussi en tant qu'acteurs impliqués dans ces opérations.

I.2.2. Rôle des populations des zones ciblées par les opérations de casses

Les populations étant les principales personnes touchées par les retombées des opérations de casse, ne sont pas toujours de simples victimes mais ont également un rôle à jouer dans ce processus ce qui leur confère également les rôles d'acteurs dans ces opérations. En effet, celles-ci sont impliquées dans les opérations de casse car étant les occupants des constructions à casser, elles peuvent participer à des négociations préalables avec la CUY ou tout autre acteur urbain voulant procéder aux casses pour toute raison quelconque. Concernant la place et l'importance de l'avis des populations locales dans les opérations de casse, M. Donfack (chargé d'étude assistant dans la cellule des études et de la planification de l'habitat, au MINHDU) disait que,

« On fait toujours appel aux populations locales avant d'entreprendre un projet de restructuration urbaine. Il faudrait gagner la confiance des populations et faire qu'elles se sentent impliquées, pour que le projet arrive à bon port. On ne pourrait aller casser la maison de quelqu'un sans l'avoir consulté ou au moins prévenu au préalable »

Par la même occasion, ces populations locales qui jouent en même temps les rôles de victimes et acteurs dans les opérations de casse, ont un pouvoir d'annulation de ces opérations, par un soulèvement pouvant bouleverser le processus. D'où l'importance de les consulter. C'est pourquoi M. Ngoumou (chef de Djoungolo IV Messi, chefferie traditionnelle de 3ème degré), disait que,

« Après tout ce sont nos maisons, ce sont nos vies, c'est de nous qu'il s'agit donc on ne peut pas venir casser sans nous impliquer ou sans nous avoir consulté au préalable. C'est pourquoi parfois nous avons les gens de la mairie et même du MINHDU qui viennent sensibiliser les habitants du quartier et causer avec eux » propos recueillis le 23 avril 2023).

Par ailleurs, notons que la négociation avec les populations fait partie entière du processus de casse, c'est une étape utile qui, lorsqu'elle n'est pas faite, peut aboutir à des conflits très importants.

II. PRÉSENTATION DU PROCESSUS DE CASSES

Les opérations de casses ne se font pas au hasard mais suivent des canons bien définis au préalable par des textes juridiques. Comme l'a soulevé M. Abega Yacinthe (chef du service de l'urbanisme à la CUY),

« Lorsqu'on parle souvent de rénovation, réorganisation ou restructuration de certains quartiers précaires, il s'agit d'une opération qui va consister à raser les maisons construites sur des espaces non-constructibles, pour en faire reconstruire avec des matériaux adaptés. Donc c'est tout un processus avec des canons à respecter » (Propos recueillis le 16 septembre 2022).

M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) parlant de ce processus disait que, *« Pour ce qui est des grandes casses dans les quartiers précaires, il y a une procédure à suivre. Soit on passe par une déclaration d'utilité publique, ou on passe par des négociations directes avec les populations »* (propos recueillis le 03 avril 2023). Les opérations de casse selon ces propos, peuvent donc se faire de deux manières. Soit par la douceur à travers des négociations au préalable avec les populations se trouvant dans ces zones précaires, ou par la force ou violence d'action, notamment à travers l'utilisation du droit d'utilité publique.

II.1. Processus de négociation avec les populations des zones ciblées par les opérations de casses

Conformément à la Loi d'urbanisme (MINHDU, 2004, p.10) article 57, les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine doivent être conduites en concertation avec les populations concernées. C'est pourquoi le MINHDU essaye à son niveau de se concerter avec les populations, et la CUY essaye de négocier avec elles par rapport aux modalités d'indemnisation avant de descendre sur le terrain avec des engins, pour casser.

II.1.1. Utilisation de l'aménagement concerté par le MINHDU

Pour procéder à de grandes opérations de casse, le MINHDU commence toujours par se concerter avec les populations⁷ car étant conscients des impacts d'une telle opération. Selon les

⁷ À travers notamment des réunions avec les chefs traditionnels, autorités communales, associations et groupes de personnes qui vont représenter les habitants de la zone à détruire, et transmettre les informations à celles-ci selon les propos de Mme Rabiatou (agent de service à la sous-direction des opérations d'aménagement et d'embellissement des villes, au MINHDU).

textes du MINH DU (2008, p.112), cette phase est essentielle dans les opérations de casse car avant d'entreprendre de détruire une zone, il faudrait « mener auprès des populations des actions préalables à la réalisation des grands travaux impliquant des transferts d'emprise, des modifications d'occupation ou des déplacements massif ». M. Donfack (chargé d'étude assistant dans la cellule des études et de la planification de l'habitat, au MINH DU) disait à ce sujet que,

« Il faut se concerter avec les populations en amont, parce que ce genre d'opérations n'est pas facile pour elles surtout dans ce contexte de crise du logement et de crise foncière. C'est pourquoi nous commençons toujours par trouver un terrain d'entente avec elles, par tous les moyens possibles » (Propos recueillis le 06 Octobre 2022).

Cette étape est très importante, car elle permet de s'entendre avec les populations, pour éviter de futurs conflits et créer par la même occasion, un climat de confiance. M. Donfack (chargé d'étude assistant dans la cellule des études et de la planification de l'habitat, au MINH DU) expliquait de ce fait que,

« Il faut créer un climat de confiance et impliquer suffisamment les populations dans les opérations de restructurations, les rassurer du fait que nous voulons leur bien-être. Sinon, elles risquent se révolter car comme on le dit souvent, faire quelque chose contre moi c'est être en guerre avec moi d'où on assiste souvent aux audiences publiques » (Propos recueillis le 06 Octobre 2022).

C'est donc pour éviter ces conflits, que le MINH DU a opté pour l'aménagement concerté avec les populations. Toutefois cette méthode n'étant pas encore totalement encadrée par des textes juridiques au Cameroun, le MINH DU se base sur certaines orientations prévues par la loi d'urbanisme. Il s'agit notamment des orientations sur les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) qui selon cette loi, doivent être conduite de manière concertée entre la puissance publique (ou son mandataire) et les propriétaires fonciers identifiés, dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou des règles générales d'urbanisme et de construction. L'Article 67 de la Loi d'urbanisme (MINH DU, 2014, p.12) soulève à cet effet que:

« 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 ».

De ce fait, les opérations d'aménagement concerté font l'objet de conventions libres passées entre la puissance publique ou l'aménageur public et les populations intéressées, constituées en personne morale de droit commun. Ces conventions précisent, en plus des limites du périmètre de la ZAC, les modalités de la concertation qui associera, pendant toute la durée de l'opération l'ensemble des personnes concernées.

C'est après s'être ainsi concertés avec les populations et après les avoir informés de la date des opérations de casse au moins un mois à l'avance, que les agents du MINH DU descendent souvent sur le terrain accompagné des engins pour détruire les zones ciblées. Cependant cette méthode n'est pas souvent utilisée par la CUY, qui préfère souvent proposer plutôt aux habitants leurs projets, et négocier avec eux pour les modalités d'indemnisation.

II.1.2. Négociations avec les habitants et évaluation sommaire des biens pour une future indemnisation par la CUY

Pour procéder aux opérations de casse, la CUY commence souvent par identifier les occupants de ces maisons (les ayant-droit) afin de négocier avec ceux-ci. Dans le cas où la négociation aboutit, la CUY pourra alors établir un Procès-verbal de négociation, qui sera un document légal attestant la validité de ces négociations. D'ailleurs Mme Adijatou (agent de service à la sous-direction des expropriations et indemnisations du MINDCAF) disait à ce sujet que,

« On peut aussi acquérir des terres par la négociation, mais dans ce cas il faudra établir un procès-verbal de négociation au préalable. En cas de problèmes celui-ci sera utilisé comme preuve légale du fait que la négociation a effectivement eu lieu et a été conclue par les deux parties prenantes » (propos recueillis le 27 avril 2023).

Toutefois, il faudra d'abord faire une évaluation sommaire des biens des populations, pour s'entendre avec elles au niveau des prix de dédommagement. M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) parlant de ce sujet disait que,

« Il y a toujours des négociations au préalable dans toute opération de casse. C'est-à-dire que si je viens et je vois tout un quartier dans la précarité, je dois d'abord faire un recensement des personnes qui y sont installées, puis je fais une évaluation sommaire de leurs biens pour estimer combien je pourrai leur donner » (propos recueillis le 03 avril 2023).

Il s'agit plus précisément de vérifier deux choses : le foncier et la mise en valeur du terrain. Le foncier ici, s'évalue par la disposition du titre foncier et du permis de bâtir. Expliquant ce processus, M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) disait que,

« Pour ceux qui ont le permis de bâtir et le titre foncier, on prend en compte la consistance non-seulement de leurs terrains, mais aussi de leur mise en valeur, contrairement à ceux qui n'ont rien. Et c'est cet aspect qui nous crée souvent aussi les problèmes avec les gens, parce que ceux qui savent cette information profitent pour vouloir obtenir plus qu'il n'en faut, ou essayent d'escroquer » (propos recueillis le 03 avril 2023).

Quant à la mise en valeur, elle concerne les personnes qui n'ont pas de titre foncier mais qui ont construit sur un terrain. Concernant le processus à suivre pour ce type de personnes, M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) disait que,

« Si quelqu'un n'a pas de titre foncier, on évalue quand même la mise en valeur qu'il a faite sur le terrain. On ne va pas dire que parce-que quelqu'un n'a pas de titre foncier on ne dédommage pas. Cependant le dédommagement de ce type de personnes n'est pas souvent grande chose vue que la plupart n'ont pas souvent au moins le permis de construire. Donc ils n'ont ni de permis, ni de titre foncier, c'est pourquoi l'évaluation qu'on fait n'est pas souvent consistante, c'est juste pour qu'ils ne partent pas dans la rue comme ça sans rien. C'est juste une évaluation sommaire » (propos recueillis le 03 avril 2023).

Pour appuyer les CTD dans ces négociations, nous avons plusieurs organismes d'études et d'exécution conséquents, selon les textes du MINH DU (2004, p.13). Ceux-ci œuvrent pour le compte de l'Etat et des CTD, susceptibles d'exécuter en régie ou de faire exécuter leurs études et leurs travaux d'aménagement. Nous pouvons citer à titre d'exemples, les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine (GIFU), constitués entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux des opérations de remembrement de parcelles. De ce fait, elles œuvrent pour la modification des droits de propriété ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires, le groupement des parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers notamment par bail à construction, la conservation, la restructuration et ou la rénovation urbaine.

C'est après cet ensemble de négociations et d'évaluations sommaires ainsi présentées, et après s'être entendue avec les habitants sur les prix et modalités de dédommagement que la CUY sort un communiqué. Ce communiqué servira pour informer les populations de sa descente sur le terrain pour casser, avec délai avant lequel elles devront avoir quitté les lieux. Ensuite la CUY descend sur le terrain avec les engins dont elle dispose, pour démolir les habitations. Notons cependant que les négociations au préalable ne sont pas valables pour les

personnes ayant construit dans les marécages et autres lieux à risques et impropres à l'habitat. Il s'agit ici des lieux mentionnés dans l'article 6 des textes du MINHDU (2009, p.16-18), qui stipule que « *sont inconstructibles, sauf prescriptions spéciales, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, séisme, etc.), les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement protégées* ». Parlant du protocole de casse pour ce genre de zones, M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) disait que,

« Par contre, tu peux marcher et voir une construction que tu juges dangereuse parce qu'elle n'a pas respecté toutes les normes en matière d'urbanisme ou même les normes architecturales. Par exemple les maisons qui menacent de tomber en ruine, qui mettent les habitants dans une situation d'insécurité. À ce moment, on peut agir directement sous prétexte que la situation est dangereuse pour les habitants. Ici, le maire va juste prendre un ordre de service pour certifier qu'ils occupent des zones dangereuses ou impropres à l'habitat vu que le marécage est une zone dans laquelle on n'est pas sensé construire » (Propos recueillis le 03 avril 2023).

En effet, ce type d'exception est mentionné par la loi d'urbanisme (MINHDU, 2004) qui stipule dans son article 125 que le Maire peut prescrire la démolition de murs, bâtiments ou édifices quelconques dans certains cas. Il s'agit notamment des situations où nous avons des bâtiments menaçant ruine ou sur un immeuble insalubre, ou en cas de nécessité d'application des dispositions des documents de planification urbaine en vigueur. Les démolitions effectuées dans ces cas visés, ne sont pas soumises à la délivrance d'un Permis de Démolir. D'ailleurs, Mme ADIJATOU (agent de service à la sous-direction des expropriations et indemnisations du MINDCAF) disait à ce sujet que

« L'embellissement de la ville émane des CTD, donc quand ils font certaines casses ils peuvent agir sans avoir besoin de la DUP, pareil pour les problèmes de construction anarchique et les maisons ne disposant pas de permis de bâtir et autres. Vu que là il s'agit du domaine de l'Etat, c'est le domaine national » (propos recueillis le 27 avril 2023).

Il en va de même pour ceux qui construisent sur la voie et qui par conséquent ne respectent pas les normes. Comme M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) le disait concernant ce cas,

« La communauté urbaine peut démolir facilement pour tous ceux qui construisent sur l'emprise de la voie. Parce qu'il y a souvent aussi un problème. Les gens ont tendance à croire que parce qu'on leur donne un terrain ils doivent construire n'importe comment. C'est pourquoi l'on demande souvent à ceux qui veulent construire, de se procurer un certificat d'urbanisme. Ce qui fait que même-ci quelqu'un est sur son terrain, s'il ne respecte pas les normes on a le droit de venir

le casser. Il faudrait juste suivre la procédure en demandant l'ordre de mission et c'est fait » (propos recueillis le 03 avril 2023).

Néanmoins pour certains cas, la CUY peut utiliser une mise en demeure. Il s'agit d'un document où elle va demander aux habitants de se conformer aux normes avant qu'elle ne réagisse par des casses. M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) parlant de l'utilisation de celle-ci disait que,

« La mise en demeure est toujours accompagnée d'un délai. Ça veut dire que si on te donne une mise en demeure et tu ne réagis pas, nous aurons le droit de venir te casser. C'est pourquoi on demande toujours à ceux qui veulent construire de se procurer un certificat d'urbanisme pour savoir comment occuper le terrain » (Propos recueillis le 03 avril 2023).

En somme, la négociation demeure une étape importante à effectuer au préalable avant toute opération de casse. Toutefois, lorsque la négociation échoue la CUY recourt souvent aux méthodes drastiques en passant par l'utilisation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

II.2. Processus de casses par l'utilisation d'une Déclaration d'Utilité Publique

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP), est une procédure administrative qui permet de légaliser la réalisation des opérations d'aménagement sur des terrains privés, en expropriant leurs propriétaires pour des causes d'utilité publique. Cette procédure est soutenue par la loi n°85/9 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation. Celle-ci mentionne dans ses articles 1, 2 et 3 que dans le cadre de la réalisation des objectifs d'intérêt général, les aménageurs publics peuvent recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'expropriation pour cause d'utilité publique affecte uniquement la propriété privée et ouvre droit à une indemnisation pécuniaire ou en nature dont le montant est fixé par le décret d'expropriation. Ce décret entraîne automatiquement un transfert de propriété au nom de l'Etat ou de toute autre personne de droit public bénéficiaire de cette mesure. Parlant de cette procédure, Mme Adijatou (agent de service à la sous-direction des expropriations et indemnisations du MINDCAF) disait que *« La DUP est l'acquisition par la force, quand les négociations au préalable ont échoué. On demande une DUP uniquement pour des projets étatiques »* (propos recueillis le 27 avril 2023). Allant dans le même sens, M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) disait que,

« Lorsque ces négociations préalables n'aboutissent pas, c'est à ce moment qu'on saisit souvent le MINDCAF pour demander la déclaration d'utilité publique. Ainsi la zone devient un endroit à détruire pour utilité publique et là il n'est plus question

de se frotter aux populations, on gère maintenant le cas avec le MINDCAF et c'est lui d'ailleurs qui va évaluer la pertinence d'une telle opération. Le ministre prend donc un arrêté d'utilité publique, dans lequel il définit également les membres de la commission de constat et d'évaluation. Ce sont ces membres qui descendront sur le terrain et qui après avoir recensé les populations sur la zone à détruire, vont évaluer la valeur de leurs biens qu'il faudra dédommager, ainsi que le foncier » (propos recueillis le 03 avril 2023).

Ainsi, la possession d'une DUP est importante pour légaliser toute opération de casse voulant se faire par la force. Cependant pour l'obtenir, il y a des conditions à remplir. Ce n'est qu'après avoir rempli ces conditions que les services publics pourront descendre sur le terrain pour casser.

II.2.1. Procédure d'acquisition de la DUP

La DUP est délivrée par la MINDCAF, sous la demande de tout organisme public voulant l'acquérir pour des opérations de restructuration et rénovation urbaine. Toutefois comme M. Mendo (agent de service à la sous-direction des expropriations et indemnités du MINDCAF) l'a dit,

« Pour obtenir une Déclaration d'Utilité Publique, les services concernés doivent respecter la procédure à suivre, et disposer de tous les documents qui pourront jouer en leur faveur et montrer la pertinence de leurs projets. Par exemple, prouver qu'ils disposent des fonds nécessaires pour réaliser leurs opérations » (propos recueillis le 27 avril 2023)

En effet, cette procédure correspond aux prescriptions données par la loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation. Concernant les modalités de validation d'une DUP, dans les textes du MINDCAF (2008, p.64) articles 19, 20 et 21, il est mentionné que les services publics, les collectivités locales et les organismes publics autonomes qui sollicitent des dépendances du domaine national pour des projets d'intérêts général, doivent adresser leurs demandes au ministre chargé des domaines. Cette loi est appuyée par le décret n°87/1812 du 18 décembre 1987 portant application de la loi n°85/9 du 4 juillet 1985. Celui-ci dispose en ses articles 2 et 3 que tout département ministériel désireux d'entreprendre une opération d'utilité publique doit saisir le MINDCAF avec un dossier préliminaire comprenant :

- une demande assortie d'une note explicative indiquant l'objet de l'opération (le projet à réaliser) ;

- une fiche dégagant les caractéristiques principales des équipements à réaliser et précisant la superficie approximative du terrain sollicité ainsi que la localisation du terrain ;
- l'appréciation sommaire du coût du projet y compris les frais d'indemnisation ;
- la justification de l'existence de crédits pour paiement, des impenses que pourrait éventuellement supporter le terrain.
- la date approximative de démarrage des travaux et la disponibilité des crédits d'indemnisation.

Une fois le dossier reçu, le MINDCAF juge de l'utilité publique du projet et prend un arrêté déclarant d'utilité publique les travaux projetés et définissant le niveau de compétence de la commission de constat et d'évaluation. Par la même occasion, il le notifie pour enquête au Préfet du lieu de situation de l'immeuble. Cette enquête est menée dans les formes prévues aux articles 4, 5 et 6 de l'ordonnance n°74-3 du 6 juillet, relative à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, par une commission. Ladite commission est chargée au niveau national, régional ou départemental de procéder au choix et au bornage des terrains concernés, au constat des droits et à l'évaluation des biens mise en cause, à l'identification de leurs titulaires et propriétaires et à la mise en place des panneaux indiquant le périmètre de l'opération. Elle est présidée au niveau national par le Ministre du MINDCAF ou son représentant, au niveau Régional et départemental par les autorités administratives territorialement compétentes ou leurs représentants. Les fonctions de secrétariat sont assurées par le responsable central ou du service déconcentré des domaines. Les membres sont constitués du ou des préfet(s) concerné(s), du responsable central ou du service déconcentré du cadastre, du représentant de l'administration en charge de l'urbanisme et de l'habitat, du représentant de l'administration en charge des mines et de l'énergie, du représentant de l'administration en charge de l'agriculture, du responsable du service déconcentré des routes, du représentant du service ou de l'organisme demandeur, du ou des député(s) concerné(s), du ou des Magistrat(s) municipal(aux) concerné(s) et de(s) l'autorité(s) traditionnelle(s) concernée (s). Les articles 9, 10 et 11 du même décret précisent que dès réception de l'arrêté déclarant les travaux d'utilité publique, le président de la commission de constat et d'évaluation le notifie au(x) préfet(s) et magistrat(s) municipal (aux) de la localité concernée en vue d'assurer la publicité. Ceci correspond d'ailleurs aux propos de M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) qui disait que,

« Le président de la commission d'évaluation c'est le préfet. C'est lui qui prend un arrêté préfectoral contactant les membres de la commission sur la base de l'arrêté de déclaration d'utilité publique, qui aura déjà précisé les membres de cette commission. Donc le préfet prend l'arrêté pour constater l'effectivité de ces membres-là. Mais il fait son devis, étant donné qu'il y a d'abord le devis de constat de la commission d'évaluation, qui est envoyé à l'administration demanderesse vu que c'est cette administration qui paye, avant qu'ils ne commencent à faire leur travail » (propos recueillis le 03 avril 2023).

Par la même occasion, l'incorporation du terrain au domaine privé de l'Etat, de la collectivité locale ou l'organisme public est prononcée par décret qui doit indiquer le montant des impenses à la charge de l'organisme bénéficiaire. Ici, les indemnités de déguerpissement dues à la suite de cette incorporation correspondent à la valeur des constructions ou des cultures que supportait le terrain au moment de l'enquête. Toutefois il faudrait noter que selon l'article 4 des textes du MINDCAF (2008, p.21),

« Dans certains cas, le bénéficiaire de l'expropriation peut avant paiement effectif de l'indemnité, occuper les lieux dès la publication du décret d'expropriation. Un préavis de six mois à compter de la date de publication du décret d'expropriation, est donné aux victimes pour libérer les lieux. Ce délai est de trois mois en cas d'urgence ».

Toute cette procédure ainsi présentée, permet à l'Etat et tout service public de délimiter les emprises à casser, comme le disait Mme Rabiadou (agent de service à la sous-direction des opérations d'aménagement et d'embellissement des villes, au MINHDU) en ces termes :

« Il faut délimiter les emprises à casser, sur le plan juridique et sur le plan physique. Sur le plan juridique à travers la DUP. Sur le plan physique c'est-à-dire que des personnes vont descendre sur le terrain pour voir les lieux et voir comment ce sera aménagé, ils vont faire une démarcation physique du terrain » (propos recueillis le 10 mai 2023).

Après cette phase de délimitation des emprises, il faudra passer à la phase de l'indemnisation avant d'exproprier les populations et de casser.

II.2.2. Phase de l'indemnisation et de l'expropriation dans les opérations de casse pour utilité publique

L'acquisition de la DUP n'est pas synonyme du commencement immédiat des casses, mais elle donne lieu à une indemnisation au préalable et ensuite à une expropriation. C'est pourquoi Mme Adijatou (agent de service à la sous-direction des expropriations et indemnisations du MINDCAF) disait que *« la DUP ne signifie pas qu'on casse déjà, c'est juste*

pour signaler qu'il y aura des travaux sur telle zone. C'est après le travail de la commission qu'on peut être autorisé à casser » (propos recueillis le 27 avril 2023). Il faudrait d'abord s'assurer d'être dans les règles et notamment d'avoir indemnisé les populations avant de les casser. M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) disait à ce sujet que,

« Quand la commission descend sur le terrain, après avoir répertorié les personnes qui sont sur le terrain ils font un rapport qu'ils renvoient au MINDCAF. Ensuite le MINDCAF monte des projets de décrets qu'il envoie à la Communauté Urbaine. Ensuite le premier ministre signe les décrets. Il y en a deux types : le décret d'indemnisation et le décret d'expropriation. Dans le décret d'indemnisation il y a les différents montants qu'il faut payer à chaque habitant sur la zone à détruire. Donc quand ce décret est signé par le Ministre, l'administration demanderesse doit payer le montant qui revient à chacun » (Propos recueillis le 03 avril 2023).

En effet, selon les textes du MINDCAF (2008, p.21) en principe, l'expropriation ouvre droit à une indemnisation préalable. La loi n°85/9 du 4 juillet 1985 dans son article 7 sur les modalités d'indemnisation, relève que l'indemnité porte sur le dommage matériel direct immédiat et certain causé par l'éviction. Ces dommages couvrent les terrains nus, les cultures, les constructions et toutes autres mises en valeur, quelle qu'en soit la nature, dûment constatées par une commission de constat et d'évaluation, qui à la suite de leur constat, fera sortir un décret d'indemnisation. Mme Rabiadou (agent de service à la sous-direction des opérations d'aménagement et d'embellissement des villes, au MINHDU) disait que,

« Le décret d'indemnisation va permettre de payer les personnes impactées. Il va donner pour chaque bien évalué, le montant et la personne qui doit en bénéficier. Il faudra compenser les populations en fonction du type de personnes impactées, mais pour cela il faut qu'elles-mêmes contribuent matériellement et financièrement » (propos recueillis le 10 mai 2023).

Cette indemnité est pécuniaire, mais peut être substituée par une compensation de même nature et de même valeur selon les conditions définies entre les demandeurs de la DUP et les populations. Dans ce cas, le terrain attribué doit autant que faire se peut, être situé dans la même commune que le terrain frappé d'expropriation. C'est pourquoi M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) relatant la procédure à suivre disait que,

C'est le MINDCAF qui délivre un arrêté de déclaration d'utilité publique, ensuite il y a une commission préfectorale qui décent sur le terrain pour essayer de répertorier le foncier et la mise en valeur. Vu que quand une personne est dans une zone compliquée et il n'a pas de titre foncier, on peut quand même répertorier la mise en valeur de ce qu'il a construit sur le terrain. Et la commission préfectorale est chargée de répertorier tous ces gens-là, pour qu'on sache qui est là et qui possède quoi. Ensuite ils font un rapport qui permettra de savoir exactement combien chacun pourra avoir à la vue de cette évaluation. Maintenant ce sera à

l'entreprise qui demande, de réaliser et d'indemniser les populations sur la base du rapport qui sera fait. Mais elle est libre soit d'indemniser ou de recaser ces personnes. Ça dépend de l'objectif voulu dans l'opération de casse » (propos recueillis le 03 avril 2023).

De ce fait, il est important de procéder aux négociations avec les propriétaires ou ayants-droits concernés. Concernant ces propriétaires, les textes du MINDCAF (2008, p.22) stipulent qu'elles doivent être informées au moins trente jours à l'avance du jour et de l'heure de l'enquête en vue de garantir leur participation à toutes les phases de l'enquête. Cette enquête doit être menée dans toutes ses phases en présence des propriétaires des fonds et des biens, ainsi que des notabilités du lieu et des populations. En cas de désaccord, les résultats des négociations sont soumis à l'arbitrage du Ministre du MINDCAF et en cas d'arbitrage infructueux, il est procédé à l'expropriation aux frais du bénéficiaire. Mais, en cas d'aboutissement des négociations, les personnes morales de droit public susvisées doivent se conformer aux règles d'acquisition de droit commun. C'est sur la base du décret d'expropriation que les expropriations et indemnisations seront alors effectuées. Mais les malversations financières lors de ces opérations et les indemnisations illégales constituent les principales irrégularités constatées à l'origine de la violation des droits fonciers de communautés locales.

Après toute cette phase les services publics peuvent alors sortir un communiqué pour informer les populations de sa descente sur le terrain pour casser, avec selon l'article 4 des textes du MINDCAF (2008, p.21) un délai de 3mois minimum avant lequel ces personnes devront avoir libéré les lieux. Ensuite, les services publics pourront exproprier les populations n'ayant pas respecté le délai, et utiliser leurs engins pour détruire les zones ciblées. Toutefois, l'article 13 stipule que l'arrêté de déclaration d'utilité publique devient caduc, si dans un délai de deux (2) ans à compter de la date de notification au service ou organisme bénéficiaire, il n'est pas suivi d'expropriation effective. Mais la validité peut être prorogée une seule fois par le Ministre du MINDCAF pour une durée n'excédant pas un an. De plus, en cas de contestation et de litiges fonciers dus au montant des indemnités, l'exproprié adresse sa réclamation à l'administration du MINDCAF. S'il n'obtient pas satisfaction, il saisit un délai d'un mois, à compter de la date de notification de la décision contestée, le Tribunal judiciaire compétent à travers une réclamation.

En somme, dans ce chapitre il était question de faire une présentation des personnes concernées par les opérations de casse, de voir d'où viennent les décisions de casses et comment

elles sont appliquées sur le terrain. Concernant les acteurs, nous avons vu qu'il y a deux types d'acteurs à savoir : les acteurs institutionnels dont les principaux concernés sont le MINDCAF et le MINH DU, et les acteurs non-institutionnels, notamment la CUY et les populations locales. En ce qui concerne le processus des opérations de casse, nous avons vu qu'elles peuvent se faire de deux manières. Soit par la douceur à travers des négociations au préalable avec les populations se trouvant dans ces zones précaires, ou par la force ou violence d'action, notamment à travers l'utilisation du droit d'utilité publique. Le processus de négociation est encouragé par le MINH DU à travers les opérations d'aménagement concerté, qui consiste à impliquer les populations locales en trouvant ensemble un consensus sur l'utilisation des terrains des zones à détruire ou en s'entendant sur la vente de ces terrains. Les négociations du côté de la CUY, consistent à s'entendre sur les prix des biens qui seront perdus à travers les opérations de casse, pour pouvoir les indemniser plus tard. Quant au processus par la force, il consiste à suivre un protocole pour acquérir une DUP. Grâce à la DUP, la CUY ou tout autre acteur du secteur public pourra avoir l'autorisation d'exproprier les populations des zones à casser, mais il faudrait au préalable les dédommager. L'indemnisation est une phase importante dans toute opération de casse, car il faudrait s'assurer que les populations expropriées ne se retrouvent pas délaissées à elles-mêmes sans aucune solution. C'est pourquoi nous avons une commission d'évaluation qui fera des descentes sur le terrain, pour s'assurer que les populations soient indemnisées comme elles le méritent, pour qu'il n'y ait pas de conflits plus tard. Cette procédure ainsi relatée, nous permettra d'ailleurs dans les chapitres qui suivent, de comprendre la logique du « *un poids deux mesures* » dans l'opération de casse de Bata-Nlongkak.

**DEUXIÈME PARTIE : SOCIO-ANALYSE DE LA SITUATION DE VIE
PRÉCAIRE À BATA-NLONGKAK ET DES PESANTEURS CACHÉES
DERRIÈRE LA NON-EXCÉCUTION DES CASSES DANS CE
QUARTIER**

Dans cette partie, il est question de comprendre et d'expliquer les raisons pour lesquelles la CUY a voulu casser certaines zones de Bata-Nlongkak, et les raisons pour lesquelles cette casse n'a pas eu lieu. De façon globale il sera question pour nous dans cette partie de vérifier notre hypothèse principale, et d'entrer pleinement dans le vif de notre sujet. Cette partie est importante dans la mesure où elle permettra de faire une analyse sociologique de la réalité cachée derrière les opérations de casse dans la ville de Yaoundé. Ceci nous permettra de comprendre la logique du « *un poids deux mesures* » rencontré dans l'opération de casse de Bata-Nlongkak. Il sera question de saisir d'une part les logiques qui ont poussé la CUY à vouloir détruire certaines zones de Bata-Nlongkak, raison pour laquelle, nous allons commencer par une présentation de l'état de vie à Bata-Nlongkak et des justificatifs de la volonté de casse de ce quartier. Par la même occasion, nous allons d'avantage cerner l'importance de l'action des pouvoirs publics par les casses, qui sont parfois source de conflits avec les populations de Yaoundé. D'autre part, à travers une étude de cas du « *un poids deux mesures* » à Bata-Nlongkak, nous ferons la lecture critique des raisons qui nous ont été données pour justifier le fait de ne pas avoir cassé ce quartier. Ceci nous permettra de dévoiler les pesanteurs cachées derrière les opérations d'aménagement de la ville de Yaoundé.

CHAPITRE 3 : PRÉSENTATION DE LA SITUATION DE VIE À BATA-NLONGKAK ET JUSTIFICATIFS DE LA VOLONTÉ DE CASSE DE CE QUARTIER

Avant de parler de la raison pour laquelle Bata-Nlongkak n'a pas été cassé, il faudrait d'abord comprendre pourquoi ce quartier devait être cassé. C'est la raison pour dans ce chapitre nous allons montrer comment la précarité se manifeste à Bata-Nlongkak, et les raisons qui ont poussé les autorités publiques à vouloir détruire certaines zones de ce quartier. Il sera question de faire le constat de la qualité de logements dans lesquels vivent les habitants de Bata-Nlongkak, et présenter la façon dont cet état de vie influence leur bien-être et les politiques publiques en matière de logement. La pertinence de ce chapitre tient au fait qu'il nous permettra de vérifier la deuxième partie de notre première hypothèse secondaire. Par la même occasion, il nous permettra de mieux comprendre l'ampleur et l'impact des effets néfastes de la précarité des logements qui existe à Bata-Nlongkak. Suivant cet ordre d'idées, les articulations de ce chapitre tiendront d'une part à présenter la façon dont la précarité se manifeste à Bata-Nlongkak, sur les plans architectural, physique, juridique et humain. En insistant sur les caractéristiques des logements à Bata-Nlongkak, nous aurons une idée assez claire des conditions dans lesquelles les populations sont logées dans ce quartier, qui est directement concerné par notre recherche. Il s'agira donc d'explorer les matériaux utilisés pour les constructions des logements, la situation de vie et la position foncière des habitants de ce quartier. Par la même occasion, nous verrons les dynamiques d'occupation des logements comme l'a recommandé Balandier (2001), pour comprendre comment la précarité se construit, évolue et s'inscrit dans cet espace. Ensuite, il sera question de faire une socioanalyse des conséquences de cette précarité sur l'image de Yaoundé au sens des auteurs comme Ela (1983) et d'Olemba (2011), et sur la santé des populations comme l'a soulevée la charte de l'Organisation Mondiale de la Santé (1946).

I. MANIFESTATIONS DE LA PRÉCARITE À BATA-NLONGKAK

En observant la ville de Yaoundé en général, un constat clair marque notre attention : l'état précaire de certains logements, que l'on rencontre dans certains quartiers à l'instar de

Bata-Nlongkak. Parlant de la récurrence de ce phénomène, Mbida (2010, p.39) fait remarquer que, « *plus de la moitié de la population en zone urbaine est dans le besoin d'un logement obéissant aux normes modernes d'urbanisation* ». Allant dans le même sillage d'idées, le rapport de l'Institut National de la Statistique (INS, 2002, p.3) montre que « *d'une manière générale, 3 ménages sur 4 vivent dans des logements avec des murs en matériaux non définitifs (planches, carabots, brique et pisé de terre, nattes)* ». De plus, un rapport de travail du MINHDU (2011, p.5) en se basant sur les données issues du rapport du Bureau Central des Recensements et des Études de la Population (BUCREP, 2005), fait comprendre concernant cette situation, qu'au Cameroun 60,9% des populations occupent des logements dont les murs sont en matériaux précaires et ces maisons abritent 64,2% de la population urbaine. Cependant, comment se caractérise ce phénomène de la précarité des logements, de façon pratique ? La troisième Enquête Camerounaise Auprès des Ménages (ECAM 3) présente les principales caractéristiques des logements précaires au Cameroun en 2007 de la manière suivante :

Tableau 2 : Caractéristiques des logements précaires au Cameroun

| Principales caractéristiques des logements précaires | Valeur |
|--|--------|
| Logement près d'un champ non défriché | 63,44% |
| Matériaux rudimentaires des murs | 62,71% |
| Latrine insalubre | 58,34% |
| Mauvaise évacuation d'eau usée | 74,12% |
| Mauvaise évacuation des ordures ménagères | 75,60% |
| Utilisation d'eau non potable comme eau de boisson | 72,07% |

Source : ECAM 3, 2007.

En plus de ces caractéristiques, les textes du MINHDU (2019b, p.35) en définissant l'état précaire montrent qu'au Cameroun, on reconnaît les zones précaires par le fait que leurs services de base sont insuffisants, et se caractérise par les composantes suivantes : un accès insuffisant à l'eau, à l'assainissement et autres infrastructures de base. De ce fait, sont désignés comme zones précaires et à détruire : les tissus urbains structurés anciens en état de dégradation ; l'habitat exposé aux risques naturels et anthropiques ; l'habitat spontané non réglementaire et les zones de taudis. Bata-Nlongkak étant notre lieu d'étude, nous allons observer comment cet ensemble de caractéristiques de la précarité, sont visibles et se manifestent dans ce quartier sur le plan architectural et physique, ainsi que sur les plans juridique et humain.

I.1. Précarité architecturale et physique

Sur le plan architectural et physique, la précarité est visible à Bata-Nlongkak à travers l'entassement et le mauvais état physique et la fragilité des maisons. Ces maisons sont pour certaines situées soit sur des zones inondables, à proximité des drains et cours d'eau, ou sont anciens et en cours de dégradation. Il s'agit ici des bâtis vétustes, délabrés et en dégradation, ne répondants plus aux normes en matière de sécurité d'une habitation, raison pour laquelle la CUY a voulu casser ceux-ci.

I.1.1. Délabrement et fragilité des logements à Bata-Nlongkak

Lors de nos observations à Bata-Nlongkak nous avons vu des logements en terre battue, en planches, en tôles et en semi dur qui se retrouvent actuellement en état de délabrement. Il s'agit ici, des maisons qui combinent à la fois avec des matériaux précaires et durables, et leur délabrement est du non-seulement à la qualité des matériaux de construction utilisés, mais au manque de recours aux professionnels. C'est ce qu'a soulevé M. ABEGA Yacinthe (chef du service de l'urbanisme à la CUY) en ces termes :

« La faute revient aux architectes, ingénieurs et techniciens, si les gens construisent des maisons qui ne sont pas solides et durables. Tous ces gens y compris les propriétaires mêmes de ces maisons, sont responsables des types de matériaux choisis pour construire ce type de maisons » (Propos recueillis le 16 septembre 2022).

En effet, le problème ne se trouve pas seulement au niveau de la nature des matériaux de construction. Ce qui cause également un problème, c'est le fait que ces matériaux de construction ne sont pas traités c'est pourquoi ils se retrouvent en état de délabrement après quelques temps. À ce sujet M. Mahmoud (Ingénieur de suivi à la SIC) disait que,

« La particularité des maison africaines c'est justement ces petits détails tels que cette capacité de construire avec la terre battue. Mais le problème c'est que pour construire même-ci c'est avec de la terre battue, il faudrait un avoir matériel adapté. Et la plupart du temps, les gens qui construisent ce type de maison ne font pas appel aux professionnels, ils disent que les professionnels sont trop chers et qu'en plus c'est une construction facile donc pas besoin de professionnels. Pourtant, si on prend la peine de construire ces maisons grâce à l'aide des professionnels et avec des matériaux bien traités et adaptés, vous verrez que ces maisons seront vraiment belles, peut-être même plus belles que les maisons modernes là » (Propos recueillis le 26 mai 2021).

Il n'est donc pas seulement question de l'utilisation des matériaux précaires, mais aussi du faible recours aux professionnels, et du manque de traitement et d'entretien de ces logements. Nous pouvons constater cette précarité architecturale dans l'image qui suit :

Figure 3 : Maisons construites en matériaux précaires et en état de délabrement à Bata-Nlongkak



Source : L'auteur, Mars 2022.

Nous pouvons observer à travers cette image, l'entassement et la fragilité de ces logements. De plus, dans ce quartier les eaux de pluies et le ruissellement occasionnent des conflits de voisinage, car comme Bayokolak Yves l'a dit, « *les eaux d'une maison peuvent parfois inonder la maison voisine* » (Propos recueillis le 17 mars 2022). Par ailleurs cette précarité architecturale et physique ne touche pas seulement les constructions privées, mais touche également celles de l'Etat et ses institutions.

I.1.2. Etat de lieux des logements de l'Etat et ceux construits sur un terrain communal à Bata-Nlongkak

À Bata-Nlongkak les logements construits par l'Etat ne semblent pas échapper au phénomène de la précarité. C'est le cas notamment de la cité SIC de Nlongkak, et d'un camp dont les terrains avaient été « offerts » par l'ancien maire de Yaoundé 1 aux populations pauvres. En ce qui concerne la cité de la SIC (Société Immobilière du Cameroun) à Nlongkak, une réalité attire notre attention et même dans la ville de Yaoundé en général, c'est celle de la dégradation des bâtiments avec le temps, comme nous pouvons le voir à travers cette image :

Figure 4 : Aperçu de l'état précaire des cités SIC de Nlongkak



Source : L'auteur, Mars 2022

Comme nous pouvons le voir, cette cité SIC d'ailleurs très ancienne, qui était sensée résoudre les problèmes de logement dans ce quartier, se retrouve dans un état semblable à celui

des ménages pauvres qui occupent les logements de Bata-Nlongkak. Cette situation tend à dégrader l'image des cités SIC à Yaoundé, et les éloignent ainsi du but dans lequel elles ont été construites, c'est-à-dire non seulement d'aider les populations à faibles revenus à vivre dans des logements décentes, mais aussi, d'embellir l'image des villes avec ses logements neufs, beaux et durables, luttant ainsi contre la précarité résidentielle. C'est d'ailleurs en parlant de ce contraste entre l'image des cités SIC et le but pour lequel elles ont été mises sur pieds, qu'Assako (2012, p.386) a écrit que :

« Le visage que présentent les Cités SIC dans nos villes aujourd'hui sont est en contradiction avec l'urbanisme avant-gardiste dont elles ont fait naître l'espoir dans les années 1980 où elles ont été construites : elles ont généré et continuent d'entretenir l'anarchie et la précarité résidentielle contre lesquelles elles ont été réalisées. Le camp SIC de Messa (qui a aggravé la pollution du lac municipal de Yaoundé, du fait de la station d'épuration de ses eaux, en panne pendant plusieurs années et heureusement réhabilitée en 2010), celui de Mendong (dont le débordement des fosses septiques pollue tout le quartier) celui de Tsinga (qui a été rasé pour les mêmes raisons), sont autant d'exemples d'échec de ce type d'urbanisme ».

Ce constat constitue la principale raison pour laquelle le camp SIC de Nlongkak, fait l'objet d'un programme de restructuration et de rénovation établi par la SIC. Parlant de ce sujet M. Kemajou Jules (chargé de projet à la SIC) nous a fait comprendre que

« La SIC est en train d'entreprendre un projet de rénovation et de restructuration partielle de la cité SIC de Nlongkak qui est déjà en état de délabrement et ne réponds plus aux normes depuis des années. De plus nous voulons l'agrandir et le rendre plus moderne et attrayant » (Propos recueillis le 17 avril 2021).

En ce qui concerne les logements communaux, nous avons pu observer à Bata-Nlongkak un camp plongé dans la précarité, près du poste de police. La particularité de ce camp, réside dans le fait que ces terrains avaient été « offerts » aux populations par le premier maire de la commune d'arrondissement de Yaoundé 1, M. Gabriel Mballa⁸. Selon les propos de Ndzana Gaston, « Il possédait de vastes étendus fonciers, et voulant aider les sans-abris et voler au secours des nécessiteux, il avait fait louer des terrains dans cette zone, à des prix modestes et symboliques » (Propos recueillis le 22 mars 2022). Cependant les habitants, n'ayant pas assez de moyens financiers avaient construits de façon anarchique et avec matériaux provisoires (terre battue, planches, maisons en tôles). C'est ainsi que ce camp est de nos jours, fortement

⁸Maire de la commune d'arrondissement de Yaoundé 1, de 1987 à 1996.

caractérisé par le vieillissement de ses logements, l'effondrement de certaines, fissures pour d'autres et matériaux de construction précaires comme nous pouvons le voir sur cette image :

Figure 5 : Aperçu des maisons construites à Bata-Nlongkak, sur le terrain offert par le 1^{er} Maire de la commune d'arrondissement de Yaoundé 1.



Source : L'auteur, Mars 2022.

En plus de cette précarité architecturale et physique visible à Bata-Nlongkak, nous avons également la précarité juridique et humaine dans laquelle se trouvent certains habitants de ce quartier, chose que le gouvernement a également voulu corriger à travers les casses.

I.2. Précarité juridique et humaine

La précarité juridique désigne toute occupation du sol en marge de la légalité. Elle est accompagnée à Bata-Nlongkak par une incertitude qui habite les habitants par rapport à leurs droits d'occupation du sol. Quant à la précarité humaine, elle désigne la pauvreté relative des habitants, l'insalubrité générale de leur milieu de vie, la promiscuité et l'indécence dans leur

qualité de vie. Ces deux types de précarité se manifestent à Bata-Nlongkak à travers le caractère provisoire des constructions, et les maux que subissent ses habitants au quotidien.

I.2.1. Constructions provisoires par illégalité et craintes de démolitions ou d'expulsions

À travers la norme des droits fonciers au Cameroun, l'Etat refuse aux propriétaires fonciers coutumiers la reconnaissance et la protection de leurs droits en tant que droits réels de propriété immobilière. Ainsi, pour des propriétaires coutumiers ne disposant pas de titre foncier pour faire légaliser leurs droits d'occupation, il se pose selon Mougoué (2006, p.192-193) un problème au niveau du « *durcissement de l'habitation* ». À ce niveau, le propriétaire du logement fait face à deux forces contraignantes :

« A l'égard de l'administration, il est en situation inégale par rapport au droit moderne. Il ne peut en aucun cas obtenir un permis pour toute construction en ville. Du côté traditionnel, il est, certes le propriétaire terrien. Il ne peut, en effet, à titre d'exemple, construire en dur qu'après négociation et surtout versement d'une somme d'argent supplémentaire et des cadeaux en nature au propriétaire terrien. L'acquéreur d'un lopin de terre dans un terrain coutumier est prisonnier du système [...] Dans les quartiers traditionnels, l'imbroglio du découpage foncier et un chevauchement des droits induisant une insécurité foncière qui dissuade les particuliers et les aménageurs publics de toute amélioration de l'habitat et des équipements publics ou donne prétexte à leur immobilisme. »

Ce texte explique le fait qu'étant conscients du caractère précaire de leur appropriation foncière, et donc de leur situation de vulnérabilité, certains habitants de Bata-Nlongkak ont construit de façon provisoire. Ils ont décidé en effet de ne pas investir pour construire des logements plus convenables et durables, car sachant qu'ils pourraient être expulsés de là à tout moment. Parlant de cette situation, Enama Jean disait que

« Nos bailleurs sont conscients du fait que l'Etat peut venir casser ici à tout moment, étant donné que nous ne sommes pas dans les normes. C'est pourquoi les maisons ici sont construites de façon provisoires, comme ça au cas où on vient casser ça ne va pas faire trop de mal » (propos recueillis le 17 mars 2022).

Il s'agit ici d'un phénomène récurrent dans les villes de Yaoundé et de Douala. Les textes du MINH DU (2019a, p.108) sur les statuts d'occupations des logements et la disposition des autorisations pour construire par les ménages, montrent que

« Plus d'un ménage sur trois est propriétaire de son logement à Yaoundé et Douala. En revanche, seulement un ménage sur dix (10,5%) propriétaire de son logement possède un document qui lui confère la propriété de sa parcelle. Parmi les ménages

« propriétaires » de leur logement, plus de 70% ne possèdent pas d'autorisation de construire, soit 60% en milieu urbain et 84,6% en milieu rural ».

Comme nous pouvons le constater à travers ce rapport, la proportion de ménages ayant construits dans les normes demeure faible dans les villes de Yaoundé et Douala. On est donc confronté au problème des dynamiques de la ville de Yaoundé. La stabilité des espaces étant sujette à des casses et déguerpissements sans recasement, chaque propriétaire revendique la possibilité de reconnaissance de ses droits d'occupation du sol pour pouvoir s'installer de manière définitive. C'est le cas de Nyakong Lilie, qui nous a exposé la situation suivante :

« Nos parents sont morts en nous laissant dans les problèmes de terrain. En fait, mon père était polygame et il a laissé quatre maisons pour ses quatre femmes sur un même terrain qu'il avait hérité de nos grands-parents. Donc, ces quatre maisons que vous voyez, ont un titre foncier commun et celui qu'il avait désigné comme propriétaire est égoïste et il dérange. Le seul moyen pour nous d'être libres et de construire comme on veut, c'est de discuter pour faire le titre foncier de notre côté du terrain et ce n'est vraiment pas évident de mener ce combat, surtout que nous n'avons pas les moyens » (Propos recueillis le 13 août 2021).

Ainsi, comme l'a souligné Onana (2006, p.92), pour les personnes n'ayant pas de moyens financiers, *« acquérir un titre foncier est un parcours de combattant »*. Ce type de situation est d'avantage difficile pour les personnes ne disposant pas de moyens financiers, comme nous avons pu le comprendre. De ce fait, sortir de cette situation de *« droit précaire »* sur le logement est un véritable défi pour certains. Ceci nous amène d'ailleurs à revenir à ce que Mougoué (2006, p.192) relèvait concernant cette situation de *« droit précaire »* sur les biens, et d'insécurité foncière à Yaoundé. Il démontrait en effet que,

« Près de 80% de la population de Yaoundé vivent dans des quartiers spontanés où sévit l'insécurité foncière. [...] Les premiers qui se croient toujours propriétaires vont même jusqu'à imposer le type de matériaux de construction à utiliser. Ils s'opposent à la restauration quand la maison tombe en ruine. C'est-à-dire que les acquéreurs de ces terrains n'ont qu'un droit précaire sur leurs biens. »

En plus de cette catégorie de personnes qui occupent des logements sur des terrains dont ils sont conscients de leur non-appartenance, nous avons également à Bata-Nlongkak, des personnes qui ont construit sur des terrains dont ils sont les propriétaires traditionnels, mais dont les droits ne sont pas reconnus sur le plan légal. La sécurité d'occupation des lieux et la reconnaissance d'un droit d'habiter par les autorités, sont des préoccupations pour ces habitants qui réclament la reconnaissance de ces lotissements à leurs noms. Et étant dans l'impasse des contraintes financières pour faire légaliser leurs droits, ces personnes ont pris pour stratégie de construire en matériaux provisoires, par crainte d'investir sur un terrain où ils sont exposés à

une expulsion ou démolition future. C'est ce que soulignait Kayo Maurelle lorsqu'elle disait que,

« Ces maisons sont l'héritage que notre feu-père avait eu de notre grand-père, mais il n'a jamais vu le titre foncier de la maison, il ne savait même pas si elles en ont un. C'est pourquoi il n'a pas dépensé de son vivant pour améliorer l'état de ses maisons, parce qu'il se disait qu'un jour l'Etat pouvait venir casser ou nous chasser d'ici » (Propos recueillis le 15 mars 2022).

Il s'agit donc là d'une autre forme d'insécurité foncière, qui avait poussé cet homme à ne pas construire en dur par crainte d'une expulsion future. Concernant ce type de situation Mandeng (1983, p.95-96) fait remarquer que,

« Dans les quartiers traditionnels qui se sont développés de manière spontanée, une proportion importante de terrains n'est pas encore immatriculée et les morcellements des titres-mères n'ont pas été enregistrés. Le statut foncier de la plupart des occupants est donc ambigu sinon précaire. [...] Par conséquent l'occupant ne dispose pas d'un titre foncier officiel. Il ne peut donc pas introduire une demande de permis de construire, ni à fortiori, introduire une demande de prêt de construction. L'occupant peut au mieux obtenir une autorisation qui n'est en fait qu'une tolérance qui interdit de construire de manière définitive et ne donne lieu à aucune forme d'indemnisation en cas d'expropriation »

Par ailleurs, nous avons également les moyens financiers qui influencent le type de constructions observables à Bata-Nlongkak, et contribuent ainsi à une précarité dans la qualité de vie des habitants.

I.2.2. Manifestations de la précarité dans la qualité de vie des habitants

La précarité dans la qualité de vie se voit à Bata-Nlongkak à travers la pauvreté relative des habitants, insalubrité générale de leur milieu de vie, la promiscuité et l'indécence ainsi que les nuisances qu'elles subissent (caractéristiques du site, odeurs, etc). Ceci constitue par ailleurs une source d'inconfort pour les habitants de ces maisons, car comme l'a dit Avoulou Téclaire, *« Vivre dans une maison comme celle-ci, n'est pas quelque chose d'agréable »* (propos recueillis le 22 mars 2022). La précarité est une cause de gêne, d'angoisse, de malaise social et de honte pour les habitants qui sont souvent eux-mêmes insatisfaits de leur niveau de vie. Pour certains habitants de Bata-Nlongkak, ces logements précaires, inconfortables, instables, induisent des modes de vie angoissant, stigmatisant et disqualifiant. C'est d'ailleurs ce que nous a confirmé Ngagne Modo, lorsqu'elle disait que :

« Je ne suis pas satisfaite par la qualité de ma maison, et je me sens toujours mal à l'aise à chaque fois que je dois recevoir les gens chez moi. Ma maison n'est pas du tout agréable et confortable je ne peux pas me venter d'y vivre et j'ai souvent honte de montrer ma maison aux gens. Quand bien-même quelqu'un découvre ma maison, ça me dérange vraiment » (propos recueillis le 15 mars 2022).

Ainsi pour certains habitants de Bata-Nlongkak, les logements précaires sont difficiles à vivre. Et malgré les efforts déployés pour améliorer la qualité de confort de ceux-ci, la situation d'insatisfaction demeure la même. C'est également ce que nous a soulevé Baliang Modo, à savoir :

« Parfois même, tu veux essayer de penser à autre chose en regardant ta maison mais tu n'y arrive même pas, tellement elle est dans un état déplorable. Malgré nos efforts l'état de cette maison n'est vraiment pas satisfaisant, cette maison n'est pas du tout agréable à vivre » (propos recueillis le 15 mars 2022).

Quoique, cette situation n'est pas due à une volonté de non-respect des normes mais elle est aussi associée pour certains à leur niveau de vie financière dans leur quête d'un logement, et pour d'autres, à la quête d'une sécurité. En ce qui concerne la sécurité, nous avons observé les cas de certains habitant de Bata-Nlongkak, qui y demeurent par nécessité de sécurité physique car étant dans les pays en guerre et recherchant un endroit plus calme pour y demeurer. L'important est donc de se déplacer et trouver un toit dans un pays voisin, peu importe son aspect. Par ailleurs, la plupart n'ayant pas les moyens financiers pour subvenir à leurs besoins élémentaires, se retrouvent dans cet état de vie précaire. C'est d'ailleurs ce que Baliang Modo expliquait en ces termes, concernant la situation d'une de ses locataires :

« La Tchadienne qui habite derrière était venue parce qu'elle fuyait la guerre au Tchad avec les Boko-haram. Donc, on l'avait trouvé là un matin, allongée au sol elle n'avait rien et en ce moment le derrière était même encore en chantier. C'est comme ça qu'elle avait négocié avec nous genre même s'il faut faire un petit boulot elle n'a pas de problème, tout ce qu'elle veut c'est avoir un toit où dormir. On a commencé à lui donner des petites tâches même comme ça ne compensait pas le loyer mais bon, au final et avec le temps elle a trouvé un petit boulot qui lui permet déjà de reverser quelque chose pour le loyer » (propos recueillis le 15 mars 2022).

Ces logements précaires et à petit coûts, représentent donc des maisons de refuge, qui leur permettent d'échapper à la triste réalité, et de recommencer une nouvelle vie. Pour d'autres par contre, il s'agit d'une quête de bien-être en ville car comme sa Majesté Ngoumou (chef de Djoungolo IV Messi, chefferie traditionnelle de 3ème degré) l'a dit, *« certains quittent les villages pour venir rechercher la vie en ville »* (propos recueillis le 23 avril 2023). Toutefois cette situation est également liée au pouvoir d'achat des ménages, car comme les textes du MINH DU (2009, p. 30) l'ont soulevé,

« Les ménages les plus pauvres qui ne peuvent acheter de terrains ni payer un loyer dans le secteur privé (en particulier les “déplacés”) se sont rabattus sur l’occupation de terrains illicites du domaine public ou privé de l’Etat lesquels sont souvent situés dans des zones peu propices à la construction (zones inondables, sujets à l’érosion, etc.) ».

Le faible pouvoir d’achat et l’insécurité foncière conduisent alors les populations à l’auto-construction des logements en matériaux provisoires, ou la location de ceux-ci sur des terrains qui représentent plusieurs problèmes et risques pour ces habitants. Comme les textes du MINH DU (2009, p. 29) l’indiquent,

« La grande majorité des ménages (estimée à plus de 90%) n’a eu d’autre choix que “l’autoproduction” de leur habitat. Cette autoproduction s’est faite sur des terrains au statut foncier incertain, très mal desservis par les transports du fait de leur éloignement par rapport au réseau viaire et mal raccordés aux services urbains de base en matière d’eau et d’assainissement ; durée excessive des chantiers de construction (plus d’une année dans la grande majorité des cas) du fait de l’absence de crédit autre que celui des tontines s’appliquant seulement à certaines étapes de la construction (fondations, linteaux, charpente couverture) et du recours à un artisanat de la construction peu qualifié et peu structuré ; effort financier très lourd des constructeurs, en particulier pour les premiers accédant à la propriété qui sont obligés de continuer de payer une location pendant la construction) ; -surcoûts de production en main d’œuvre et de transport de matériaux liés à l’absence d’eau et d’électricité et à l’éloignement du réseau viaire carrossable en toutes saisons ».

Cependant cette situation a pour conséquences les problèmes d’assainissement l’insécurité et les maux liés à la santé, raisons pour lesquelles la CUY a voulu procéder par des opérations de casse dans ce quartier.

II. CONSÉQUENCES DE L’ÉTAT PRÉCAIRE ET JUSTIFICATIFS DE LA VOLONTÉ DE PROCÉDER À UN RÉAMÉNAGEMENT DE BATA-NLONGKAK

Les opérations de casse prévues à Bata-Nlongkak vont dans deux sens. Il s’agit premièrement de casser à cause de l’illégalité et l’occupation des marécages car comme nous l’avons vu, certaines personnes ont construit sans titre foncier et d’autres vivent dans les marécages dans ce quartier. Deuxièmement, nous avons des casses pour une rénovation urbaine car ce quartier est caractérisé par un habitat précaire qui présente des conséquences certaines sur la vie des populations et sur les actions du gouvernement. Ces conséquences touchent à la

fois sur l'environnement, la santé, la sécurité et de façon globale, la volonté de bonne urbanisation de la ville de Yaoundé.

II.1. Problèmes d'assainissement, de traçage et de villagisation de la ville de Yaoundé

Nous avons observé à Bata-Nlongkak, le manque d'assainissement et de voies d'accès aux logements, ainsi que le manque d'accès à l'eau potable. La plupart des habitants de ce quartier n'ont pas accès à l'eau potable, comme l'a soulevé Mapot Marguérite, en ces termes : « *On a le courant sauf quand Eneo coupe bien-sûr, mais le principal problème qui demeure c'est le manque d'eau, surtout de l'eau potable. On est obligés d'aller puiser dans les forages voisins pour se ravitailler* » (Propos recueillis le 29 mars 2022). Les textes du MINH DU (2019a, p.50) en guise d'explication de cette situation mentionnent que,

« La majorité de ces logements ne respectent pas les normes de construction et de planification, d'urbanisme et d'architecture. Une infime minorité dispose d'un permis de construire. On assiste ainsi aux problèmes d'accès, de VRD, des équipements socio-collectifs, de nuisances diverses, pollution, insalubrité et autres risques sécuritaires liés aux mauvaises conditions de vie dans ces quartiers à habitat précaire. Il y règne une promiscuité certaine avec de grandes difficultés pour circuler. En général, le standing de ces maisons est très bas et les commodités sommaires ».

Ces propos nous permettent de mettre en avant l'une des raisons mises en avant par le gouvernement pour justifier la casse de Bata-Nlongkak. Il s'agit notamment du non-équipement en infrastructures et services urbains de base, et des difficultés de traçage de ce quartier.

II.1.1. Les difficultés d'assainissement et de traçage de Bata-Nlongkak

L'occupation anarchique des terrains et les constructions précaires ont eu pour conséquence directe l'augmentation des difficultés d'assainissement et de traçage de la ville de Yaoundé. Il faudrait comprendre que l'installation précaire des ménages à Yaoundé sans tenir compte des plans d'occupation du sol et des autres documents normatifs, ne permet pas au gouvernement de suivre par un assainissement de ces zones non-signalées. Comme les textes du MINH DU (2009, p. 30) l'ont soulevé, « *le caractère diffus de l'occupation du sol provoque un étalement coûteux des villes en termes de raccordement aux réseaux et de transport intra urbain alors que les centres-villes sont insuffisamment denses* ». À cette difficulté s'ajoute celle du traçage de la ville de Yaoundé, car comme l'a soulevé M. Abega Yacinthe (chef du service de l'urbanisme à la CUY) en ces termes : « *Vous avez l'impression que la ville est mal*

construite et mal pensée simplement parce-que les gens construisent sans respecter les normes » (propos recueillis le 16 septembre 2022). Il s'agit alors de la difficulté de l'implantation des services urbains de base et des équipements socio-collectifs, pour accompagner ces logements construits de façon hors-normes. D'ailleurs Olemba (2011, p.14) avait déjà fait mention de ce problème observable aussi dans d'autres villes pauvres, lorsqu'il a écrit que

« Yaoundé comme toutes les autres villes du pays traverse une précarité de type A, dans laquelle la construction précède les infrastructures, sous l'effet de la nécessité. C'est donc la précarité affectée au tiers monde pauvre, qui n'a pas moyens d'assurer le financement de son urbanisation »

Concernant particulièrement Bata-Nlongkak, M. Abega Yacinthe (chef du service de l'urbanisme à la CUY) a mis l'accent sur le fait que *« dans cette zone il se pose des problèmes d'assainissement, de mobilité, d'insécurité et tout ce qui va avec »* (propos recueillis le 16 septembre 2022). Ce problème relève du fait que les habitants de ce quartier et même de Yaoundé en général, ne sont pas suffisamment conscientes du fait que c'est à travers leurs constructions que la ville se crée, se prolonge, et qu'il devient difficile pour l'Etat et le gouvernement de les suivre. C'est d'ailleurs pourquoi M. Abega Yacinthe (chef du service de l'urbanisme à la CUY) a poursuivi ses propos en disant que,

« Le souci c'est que chacun doit participer à l'aménagement de la ville. Chacun doit penser à accompagner l'Etat en aménageant son territoire pour qu'il y fasse bon-vivre. Mais beaucoup n'y pensent pas, ils vendent les terrains en désordre et créent une ville mal construite avec des espaces mal loti » (propos recueillis le 16 septembre 2022).

Ceci constitue une autre raison pour laquelle la CUY a voulu procéder à des opérations de casse dans ce quartier, car il se trouve dans une précarité ne permettant pas de l'assainir et le tracer comme il le faut. Les textes du MINH DU (2019b, p.94) parlant de ce type de quartier et de la nécessité d'intervention par des opérations de casses, expliquent que

« Dans les zones de taudis, le niveau de précarité est excessif du fait de l'absence quasi complète des commodités d'habitation, des équipements, des infrastructures et autres services urbains de base. Suivant la grille de précarité, il s'agit d'une précarité d'ordre 5, c'est-à-dire qui valide les cinq critères ONU-Habitat : que ce soit l'accès à l'eau potable, l'assainissement, la qualité structurelle de l'habitat, la sur-occupation du logement ou la sécurité d'occupation, rien n'est satisfaisant. L'intervention à suggérer dans ce cas est l'éradication de l'ensemble des habitations d'habitat précaires au travers de la rénovation et densification en hauteur pour une recréation d'un contexte urbain décent ».

Il s'agit donc à travers les casses, d'apporter des solutions aux problèmes d'eau potable, d'assainissement, de logements convenables, d'occupation normale des espaces de logement ou de sécurité d'habitation dans leur totalité. Ces solutions ne seront appliquées que dans un contexte de relogement des personnes dans des sites requalifiés ou ailleurs, pour une reconstruction et rénovation de ce quartier. De plus, faudrait savoir que ce type de mesures ont été pensées car la précarité entraîne des difficultés de mobilité urbaine, et conduit à la villagisation de la ville.

II.1.2. La villagisation et les entraves à l'image de la belle ville de Yaoundé

La « villagisation de la ville »⁹ se caractérise par l'existence en ville, des logements construits en matériaux précaires (exemple les maisons en terre battue), qui sont prédominants dans les villages camerounais. Ici, la ville devient alors un prolongement de la campagne, où nous pouvons observer non seulement les attitudes, les mentalités, mais aussi la typologie des habitats que l'on retrouve dans les villages camerounais. Par ailleurs Ela (1983, p.44) parlant des modèles traditionnels dans la vie urbaine, a démontré qu'il existe une véritable « *vie rurale en milieu urbain* ». C'est ainsi qu'il a pu mentionner concernant l'aspect physique des villes africaines qu'« *en Afrique noire, une large fraction de la population urbaine s'agglutine dans un espace qui se distingue difficilement de l'espace rural* ». Cette difficulté de distinction de la ville avec le village, est d'ailleurs la raison pour laquelle Mezing Nina disait qu'

« On n'a pas trop de problèmes à vivre ici, vu que nous sommes habitués à vivre à l'intérieur des maisons comme ça. Même quand j'étais chez mes parents à Nanga, c'est de la même façon que je vivais donc on peut dire que je ne suis pas totalement dépaylée¹⁰ c'est pourquoi je m'adapte vite » (propos recueillis le 31 mars 2022).

Il s'agit clairement là d'une conséquence visible de l'immigration des paysans vers la ville, comme nous avons pu le constater plus haut. Ceux-ci transportent en ville des façons de se loger du village. Mandeng (1983, p.23) concernant cette situation a écrit que,

« Du point de vue de l'habitat : si les formes de logement manifestent une certaine supériorité sur leur pendant rural du fait que les demeures sont presque toujours abritées par un toit en tôles, la différence va difficilement plus loin. Les habitations construites d'un « poto-poto » revêtu d'une couche de ciment paraissent être légion ».

⁹ Terme employé par Ela (1983) pour désigner l'importation en ville des mentalités, façons d'être et de faire du village.

¹⁰ Expression communément utilisée, pour exprimer le fait d'être perdu dans un espace peu commun.

Cependant, cette situation réduit les efforts du gouvernement pour tendre vers une capitale rayonnante comme celles des grandes métropoles. En effet, la précarité observable à Bata-Nlongkak donne à la ville de Yaoundé l'aspect d'un village, faussant ainsi les programmes d'embellissement conduits par le MINHDU et la CUY. C'est pourquoi le MINHDU s'efforce de palier à ce problème à Bata-Nlongkak à travers des sensibilisations. Sa Majesté Ngoumou (chef de Djoungolo IV Messi, chefferie traditionnelle de 3ème degré) disait à ce sujet que,

« Dernièrement il y a les gens du MINHDU qui sont venus nous sensibiliser sur l'habitat précaire, dans le cadre d'un projet. Ils nous ont dit qu'ils veulent essayer un peu de faire le réaménagement de la ville, et accompagner les propriétaires fonciers à lotir les terrains et les viabiliser » (propos recueillis le 23 avril 2023)

La CUY quant à elle, a en projet de casser et faire déguerpir les habitants de certaines zones de ce quartier car se disant pouvoir résoudre ce problème ainsi. D'ailleurs Djatcheu (2022, p.20) parlait déjà de ce type de solutions souvent employée par le gouvernement, lorsqu'il mentionnait que

« Depuis quelques années, à l'échelle des pays africains, la volonté des acteurs institutionnels est d'éradiquer ces quartiers qui posent de nombreux problèmes juridiques, d'insalubrité, voire d'image de marque s'ils sont situés près du centre-ville d'une grande métropole. Les déguerpissements semblent être la solution « hygiéniste » souvent retenue, ce qui ne fait que transporter la précarité dans un autre espace de la ville, dans la précipitation, suscitant le dénuement encore plus grand pour ces populations déracinées ».

En outre, il est important de souligner que cette villagisation de la ville, est souvent à l'origine de plusieurs maux que les populations subissent au quotidien parmi lesquels les problèmes d'insécurité, et d'autres maux liés à la santé des populations.

II.2. Les problèmes d'insécurité et les maux liés à la santé

La précarité des logements présente des conséquences certaines au niveau de la sécurité et de la santé des populations de Yaoundé. Parlant des problèmes liés à cette situation, le rapport du MINHDU (2016, p.7) mentionne qu'

« Au Cameroun, l'urbanisation rapide et mal maîtrisée a conduit à la prolifération des taudis, bidonvilles, quartiers et habitats informels. La proportion est actuellement estimée entre 60% et 70%, aggravant la pauvreté et la vulnérabilité aux risques naturels ou d'origine humaine (L'enquête CAVIE menée en 2002 mettait en évidence la très forte représentation des quartiers précaires dans les deux plus grandes villes du pays – près de 71,6% à Douala et 62,4% à Yaoundé – cette situation étant encore magnifiée dans la majorité des autres villes du pays. La

pauvreté qui résulte de la sous intégration croissante de ces populations se manifeste par le sous-emploi, le manque d'accès aux réseaux et aux services urbains de base, des conditions de précarité et d'insalubrité insoutenables et une insécurité de plus en plus généralisée) »

Ainsi, suite à la bidonvilisation de ce quartier, nous avons pu observer à Bata-Nlongkak une absence de protection contre les intempéries, développement des fléaux sociaux ainsi que le développement des maladies dues à leur situation de vie. Par ailleurs, cet ensemble de conditions constituent aussi des raisons qui poussent la CUY à vouloir procéder par une démolition de certains secteurs de ce quartier.

II.2.1. Absence de protection contre les intempéries et développement des fléaux sociaux

La nature du milieu sur lequel un logement est construit, a un impact sur le niveau de sécurité du ménage qui s'y installe. En expliquant ce fait, le rapport du BUCREP (2005, p.94) démontre que,

« Le site d'implantation est une variable relative à la nature de l'endroit où on est érigé en logement du ménage. La nature du lieu d'implantation peut être impropre pour l'habitat du fait de sa topographie ou des installations d'infrastructures qui peuvent constituer un danger pour ceux qui habitent à proximité. Les sommets de collines, les vallées drainées, les marécages sont des endroits qui peuvent certes se prêter à la construction des maisons mais, ce genre de site comporte par exemple des risques d'éboulement de terrain ou d'inondation ».

En effet, les maisons construites sur des fortes pentes rocailleuses et les bas-fonds marécageux, sont souvent soumises aux risques d'effondrement, de glissement de terrain et d'inondations en saisons de pluie. C'est pourquoi, pour construire sur ce type de terrain, il faudrait au préalable des opérations d'aménagement car comme l'a soulevé le rapport du BUCREP (*Op. cit.*, p.95), ces zones sont souvent récupérables :

« Il convient toutefois de rappeler que même un site dangereux du fait de sa topographie peut être viabilisé au moyen de travaux de terrassement et d'aménagement conséquents. Autrement dit, en dehors des périmètres interdits à la construction, un site est réellement dangereux quand il n'a pas été viabilisé par des travaux d'aménagement et de terrassement préalables pour le rendre propre à la construction de maisons d'habitation ».

Cependant les populations n'ayant pas toujours les moyens financiers pour aménager ces terrains comme nous l'avons dit, subissent alors plusieurs nuisances qui rendent difficiles leurs conditions de vie. Il s'agit du manque de protection, car le ménage se trouve exposé aux risques naturels et anthropiques tels que les inondations, dues à cette installation dans les

marécages. C'est d'ailleurs cette exposition aux risques naturels, que nous pouvons observer dans l'image qui suit :

Figure 6 : Aperçu des maisons construites autour des cours d'eau et marécages à Bata-Nlongkak.



Source : L'auteur, Mai 2023.

Expliquant cette situation d'insécurité en lien avec les cours d'eaux autour Bata-Nlongkak, sa Majesté Ngoumou (chef de Djoungolo IV Messi, chefferie traditionnelle de 3ème degré) disait que,

« Nous sommes délimités par deux rivières : Mfoundi de ce côté et Tongolo de l'autre côté. Ces deux causent souvent des inondations sans le quartier surtout en saison de pluies, quand elles sont saturées. Au niveau du Mfoundi c'est vrai que nous n'avons plus trop de soucis parce que comme on avait cassé Ntaba, il n'y a plus beaucoup de personnes qui subissent les désagréments de ce côté-là. Quand il pleut par exemple, l'eau arrive à circuler normalement c'est vrai que ceux qui sont

proches de là subissent parfois, mais ils ne sont pas nombreux. Par contre, de l'autre côté nous avons souvent beaucoup de difficultés et la force humaine étant limitée dans ces situations, nous faisons souvent appel à la mairie » (propos recueillis le 23 avril 2023)

De plus, nous avons un ensemble de risques dues aux défauts de constructions de ces maisons, et qui mettent les habitants dans une situation d'insécurité. Néanmoins celles-ci sont conscientes de ces risques et du fait que leurs maisons pourraient finir par s'écrouler un jour ou l'autre pour certaines. C'est pourquoi Mvongo Félix disait que, « *je sais que nous ne sommes pas totalement en sécurité ici* » (Propos recueillis le 13 août 2021). Et Nyakong Lilie expliquait de son côté que, « *Pendant les saisons de pluie, parfois les tôles des maisons quittent. Et quand bien-même ça ne quitte pas, l'eau coule dans certains coins à l'intérieur de la maison* » (propos recueillis le 13 août 2021). Allant dans le même sens, les textes du MINH DU (2019a, p.63) soulignent que

« La précarité des matériaux de construction et l'inconsistance du substratum ont pour conséquences l'enlèvement des maisons. Lorsque les pluies surviennent tard dans la nuit, il arrive bien souvent que les plus faibles (femmes enceintes, enfants en bas âge et personnes âgées) y périssent ».

Ainsi, le manque de matériaux appropriés met les habitants dans une situation d'insécurité, où l'on est sans cesse confronté à des menaces dues à la qualité du bâtiment. C'est le cas d'Avoulou Téclaire qui se retrouve souvent dans cette situation d'exposition aux intempéries. Elle disait à ce sujet que « *la maison est pourrie, quand il pleut ça coule à l'intérieur par de petits trous, on est obligés de toujours chercher les seaux* » (Propos recueillis le 22 mars 2022). En plus de cette insécurité due aux matériaux de constructions des maisons, il faudrait relever que, n'ayant pas bénéficiés des voies de traçage, celles-ci sont souvent des lieux de repère pour des personnes de mauvaise moralité dans la nuit. D'ailleurs, Mvongo Josiane disait à ce sujet que,

« L'état de nos maisons entraîne parfois le vol, on ne se sent pas totalement en sécurité ici. Parfois dans la nuit tu suis quelqu'un crier dehors, on est en train de l'agresser mais pas moyen de l'aider, déjà que dehors c'est le noir il n'y a pas de lumières qui éclairent le chemin les lumières sont seulement au bord de la route. Comme notre secteur n'est pas viabilisé, les étrangers centrafricains et certains gars d'Elig-Edzoa descendent souvent se camoufler ici dans la nuit pour agresser les gens et voler dans les maisons. Ils ont aussi des secteurs cibles où ils partent se réfugier après leur acte, parce-que dans le noir on ne peut pas les repérer » (propos recueillis le 13 août 2021).

Par ailleurs, Durang (2002, p.410) parlait aussi de cette situation d'insécurité entraînée par les problèmes d'urbanisation anarchique et de manque de viabilisation dans certains quartiers de la ville de Yaoundé. Il écrit à ce sujet que,

« Comme nous l'avons déjà décrit, ces quartiers sont marqués par une urbanisation anarchique, une insalubrité et un sous-équipement chronique. Absence d'éclairage public, impasses et ruelles sombres, étroites et ravinées font de ces quartiers, dès que la nuit commence à tomber, des lieux mal famés et de leurs voies de circulation de réels coupe-gorge ».

Les habitants de ces quartiers ont dès lors le sentiment de vivre dans un environnement physique et social favorisant les atteintes aux personnes et aux biens, chose que la CUY n'encourage pas et voudrait essayer de résoudre. C'est d'ailleurs le cas de MATENE Adorante, cette jeune mère avec à sa charge deux enfants, notamment un garçon de 4 ans et une fille de 6ans, qui a dû quitter d'une maison plus exposée à Bata-Nlongkak, pour aménager dans une autre plus sécurisée. Ces propos étaient alors les suivants, pour expliquer les raisons de son déplacement :

« Je ne peux pas accepter que mes enfants vivent dans un endroit où ils seront exposés à tout type danger sans que je ne puisse agir. Ma sécurité et celle de mes enfants était plus importante. C'est pourquoi j'ai préféré quitter là-bas dedans pour prendre une maison plus proche de la route, parce-que celles-ci sont plus sécurisées que celles qui sont dedans là-bas. Même-ci cette maison aussi n'est pas dans un bon état, au moins ici mes enfants sont plus en sécurité donc mon cœur est plus tranquille » (propos recueillis le 15 mars 2022).

Par ailleurs, nous n'oublions pas le fait que l'ouverture de ces logements aux autres risques naturels tels que les poussières en saison sèche, est souvent vectrices de plusieurs maladies. Et, le manque de protection contre les défauts de construction et intempéries, cause à long terme des maux liés à la santé.

II.2.2. Développement des maladies physiques, sociales et mentales

Depuis l'adoption du programme Action 21 lors de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement, les pouvoirs publics ont pris conscience du lien qui existe entre l'environnement et la santé, ainsi que l'influence qu'elle a sur celle-ci. En effet, il faudrait comprendre que la précarité des logements a un impact et de lourdes conséquences sur la santé des populations. Nous voyons par exemple que l'ouverture de la maison aux intempéries et divers dangers de la nature par des fissures, expose les populations vulnérables aux infections respiratoires. Par la même occasion, cette ouverture favorise l'intrusion des parasites et insectes

nuisibles au bien-être des populations (cafards, souris, moustiques). C'est d'ailleurs ce dont se plaignait Nyakong Lilie en ces termes :

« On souffre ici avec les moustiques et les souris. Comme la maison n'est pas vraiment fermée avec les petites fissures sur les murs, ils entrent facilement donc pulvériser et désinfecter la maison ne nous sert souvent à rien parce-que le soir même tous vont revenir. En fait lorsqu'on met des produits pour les tuer, plus tard d'autres arrivent encore » (Propos recueillis le 13 août 2021).

De plus, ces insectes et petits animaux nuisibles, sont souvent à la cause de nombreuses maladies (diarrhées, paludisme, etc) comme Kayo Maurelle l'a soulevé en disant que, *« on souffre la plupart du temps du palu, avec les moustiques qui rodent dans cette maison. A partir d'une certaine heure les moustiques sont partout dans la maison, du salon jusqu'aux chambre »* (Propos recueillis le 15 mars 2022). Par ailleurs concernant cette maladie Abouï et Akamba (2023, p.429) ont révélé dans leurs écrits que *« bien qu'il s'agisse d'une maladie qui concerne toutes les couches sociales, la prévalence serait plus élevée dans les quartiers précaires inondables de part une exposition importante des ménages aux risques environnementaux et à une précarité au logement accrue »*.

Déjà, il faudrait noter que la santé est un état de bien-être à la fois physique, social et mental. Selon la Charte de l'Organisation Mondiale de la Santé (1946), il ne s'agit pas uniquement de l'absence de maladie ou d'une infirmité. De ce fait, sont considérés comme nuisibles à la santé, tout ce qui peut causer un malaise physique, mental ou social dans un milieu donné. Il peut s'agir non seulement des maladies, mais aussi de toutes manifestations pathologiques (présence de bactéries et autres agents infectieux) ainsi que le stress dû à la stigmatisation. C'est ainsi qu'à Bata-Nlongkak nous avons pu comprendre que la présence des moisissures sur certains murs de maisons, est une situation qui nuit également à la santé. M. Eloudou (chef du service de la promotion immobilière et l'auto-construction au MINHDU) disait à ce sujet que,

« Nous avons déjà dit à maintes reprises comment les gens doivent implanter leurs maisons, la limite qu'ils doivent avoir avec leurs voisins et tout. Mais il y a des gens qui n'écoutent pas, ils partent coller les maisons n'importe comment après ils se plaignent des choses comme les moisissures dans les maisons. Vous allez voir les enfants qui sont tout le temps malades, ils ne savent pas que la moisissure là cause aussi la grippe et les maladies bizarres. Tout ça c'est parce qu'ils ont raté dès la base de construction de la maison, et après ça vient coûter cher au niveau de la santé des enfants et des personnes vulnérables » (propos recueillis le 04 Octobre 2022).

Ainsi, la présence de la moisissure sur les murs ou autres parties de la maison, est dangereuse pour la santé des habitants. En effet, la moisissure causée la plupart du temps par les eaux d'inondations dans ces maisons, libère à long terme des spores et d'autres substances toxiques notamment les mycotoxines, qui sont à l'origine de l'irritation des muqueuses des voies respiratoires, et des allergies. Une étude de l'Institut National de santé publique du Québec (2002, p.5) sur les risques à la santé associés à la présence de moisissure en milieu intérieur, démontre que certains individus sont susceptibles de développer des problèmes de santé, liés à leur exposition à la moisissure. Il s'agit notamment des problèmes tels que l'asthme, les fièvres, grippe, le rhume, la toux, les maladies pulmonaires obstructives chroniques qui peuvent se manifester à la fois chez les nourrissons, les jeunes enfants, les personnes âgées et les immunodéprimés en fonction du niveau d'exposition à ces moisissures. Ces moisissures dans les maisons peuvent également avoir des effets irritatifs, comme cette étude (*Op. cit.*, p.5) l'a soulevé en ces termes : « *les symptômes d'irritation des yeux, du nez et de la gorge ont souvent été associés à la présence d'une croissance fongique à l'intérieur* ». Et, en plus de détériorer la santé des habitants, ces moisissures fragilisent d'avantage l'état des maisons qui a la base n'ont pas été construites avec des matériaux durables.

Notons par ailleurs que les types de matériaux utilisés pour les constructions, peuvent agir sur la santé des populations. Ceci a été démontré par un rapport du BUCREP (2005, p.30), qui a révélé que « *le matériau de construction détermine non-seulement la durabilité de la maison mais constitue un élément majeur des conditions d'hygiène et de salubrité du logement. Le type de matériau peut ainsi avoir une influence directe sur l'état de santé des membres du ménage* ». De plus, l'activité des ménages contribue à détériorer d'avantage ces maisons, en participant par la même occasion à la pollution de la nappe phréatique et les risques sanitaires d'origine hydrique. Il s'agit notamment de la recrudescence des maladies telles que le paludisme et la diarrhée. Comme l'a soulevé M. Eloudou (chef du service de la promotion immobilière et l'auto-construction au MINH DU),

« Certains construisent sur des anciennes décharges d'ordures, ne sachant pas que les ordures pourrissent en bas et fragilisent la maison petit à petit. Et même, quand il pleut les odeurs remontent à la surface et ils aspirent ça. Après ils commencent à s'y habituer au point de ne plus remarquer les odeurs, et des années plus tard ils ont des problèmes comme le diabète sans savoir que c'est à cause de leur maison. Parce que pour s'habituer aux mauvaises odeurs, le corps secrète le sucre, élevant ainsi les risques de diabète »(propos recueillis le 04 Octobre 2022).

En effet, la présence et/ou la manifestation de certains éléments d'insalubrité du milieu peut détériorer la qualité de la santé des populations qui y vivent. Dans ce sens, comme l'a soulevé Olemba (2011, p.10), « *l'insalubrité est une accumulation de facteurs néfastes pour la santé, il s'agit de facteurs environnementaux, physiques, chimiques, biologiques* ». Et il a aussi démontré que les mauvaises conditions du milieu physique c'est-à-dire la qualité du site, de la végétation, et les moyens d'assainissement (adduction d'eau, fourniture d'énergie électrique, réseaux de vidange) ont un impact sur la santé des populations. C'est d'ailleurs dans ce sens que Nyakong Lilie soulevait que,

« On a souvent les maux de ventre ici et parfois les enfants tombent malade à cause des odeurs qui se dégagent tantôt des caniveaux qui sont devant là, tantôt des toilettes qui sont à l'extérieur. Le fait de respirer tout le temps ces mauvaises odeurs nous rend malades » (Propos recueillis le 13 août 2021).

Il en va de même pour l'eau de boisson, qui est souvent vectrice de nombreuses maladies pour les habitants de ces logements. Ces logements pour la plupart ne disposant pas d'un robinet fonctionnel, la plupart des habitants se ravitaillent dans les forages et puits voisins pour survivre. C'est d'ailleurs, ce que disait Mayébé Alice, à savoir : « *On n'a pas de robinet fonctionnel ici* » (Propos recueillis 29 mars 2022). Pourtant, cette situation est souvent source de nombreuses maladies, comme l'a soulevé le rapport du BUCREP (2005, p.54) en ces termes : « *l'eau de boisson joue un rôle primordial sur l'état de santé d'une population. L'inaccessibilité à une source d'eau de boisson salubre favorise la propagation de maladies infectieuses et parasitaires devant lesquelles les enfants sont les plus vulnérables* ». Il en va de même pour l'adduction en énergie car comme l'a soulevé M. Eloudou (chef du service de la promotion immobilière et l'auto-construction au MINHDU), « *Quand vous n'avez pas de lumière vous êtes tout le temps nerveux, on vous dit bonjour vous ne répondez même pas. Vous ne savez pas que c'est aussi la qualité de votre maison qui impacte sur vous, et c'est dangereux* » (propos recueillis le 04 Octobre 2022). Cet ensemble de raisons sont les causes pour lesquelles l'Etat et la CUY ont voulu casser Bata-Nlongkak ainsi que d'autres quartiers de Yaoundé, car étant conscients des risques que les populations en courent.

En somme, il était question dans ce chapitre de connaître les raisons pour lesquelles la CUY a voulu que certaines zones de Bata-Nlongkak soient cassées. Nous avons donc vu que ce quartier devait être cassé car il est plongé dans une précarité qui a des conséquences non-négligeables sur le bien-être et la santé de ses habitants, ainsi que sur le visage de la ville de

Yaoundé. Bata-Nlongkak est en effet plongé dans une précarité architecturale et physique qui se voit à travers le délabrement et la fragilité des maisons, qui sont construites pour la plupart en matériaux de récupération. De plus, les habitants de ce quartier sont dans une situation d'insécurité foncière car n'ayant pas de titres fonciers pour la plupart, et elles vivent dans la pauvreté, l'insalubrité, la promiscuité et l'indécence. Toutefois, cette situation n'est pas sans conséquences car elle ne permet pas aux autorités locales de tracer, d'assainir et d'aménager ce type de quartier dans lequel les populations ont construit de façon désordonnée. De plus, cette précarité donne à la ville une image similaire à celle du village, ce qu'Ela (1983) appelait déjà la « *villagisation de la ville* ». Par la même occasion, les personnes vivant à Bata-Nlongkak sont victimes de plusieurs maux liés à leur sécurité (inondations, agressions) et à leur santé (maladies physiques, sociales et mentales). Telles ont ainsi été présentées, les raisons qui ont poussé la CUY à vouloir casser certaines zones de Bata-Nlongkak. Cependant, nous verrons que cette opération de casse n'a pas eu lieu jusqu'aujourd'hui, car elle a connue certaines difficultés dans sa mise en œuvre.

CHAPITRE 4 : ÉTUDE DE CAS DU « UN POIDS DEUX MESURES » À BATA-NLONGKAK

Dans le présent chapitre, le dernier de notre étude, nous visons une analyse sociologique de la réalité des raisons pour lesquelles le programme de casse de Bata-Nlongkak n'a pas été réalisé. Il sera question plus précisément de découvrir et comprendre les raisons pour lesquelles Bata-Nlongkak qui était une zone à détruire, a pu échapper aux opérations de casse qui ont pourtant eu lieu dans d'autres quartiers. La pertinence de ce chapitre tient au fait qu'il nous permettra de vérifier notre troisième hypothèse secondaire. Il permettra en effet de révéler les pesanteurs cachées derrière la mise en œuvre des programmes de casse, pour comprendre la logique du « *un poids deux mesures* » observé par rapport à Bata-Nlongkak. Ceci permettra de mettre en lumière l'ensemble des difficultés d'adaptation des programmes d'aménagement de la ville de Yaoundé, ainsi que les troubles repérables dans les modes d'organisation et de fonctionnement des politiques publiques sur le terrain. De ce fait, les articulations de ce chapitre tiendront premièrement à procéder par une présentation des problèmes économiques, fonciers ainsi que des conflits sociaux et juridiques rencontrés par rapport à l'opération de casse de Bata-Nlongkak. Deuxièmement, nous ferons une analyse des nouvelles mesures prises par l'Etat et les pouvoirs publics pour résoudre les problèmes de logement dans la ville de Yaoundé. Ceci nous permettra par la même occasion, de jeter un regard sur les dynamiques de ces acteurs du « *dehors* », qui œuvrent pour la résolution des problèmes d'aménagement urbain au Cameroun et plus précisément des problèmes liés au logement dans la ville de Yaoundé. De plus, nous allons selon les recommandations de Gurvitch (1950, p. 51), scruter les significations envisagées, vécues ou désirées par les agents qui œuvrent dans les opérations de casse et qui participent à la construction de la réalité du « *un poids deux mesures* » dans celles-ci.

I. PROBLÈMES LIÉS À L'OPÉRATION DE CASSE DE BATA-NLONGKAK

Depuis la mise sur pieds d'un ensemble de programmes d'embellissement et d'aménagement de la ville de Yaoundé en 2006, un ensemble de quartiers avaient été ciblés comme étant des zones à restructurer et réaménager, parmi lesquels Bata-Nlongkak. Sa Majesté Ngoumou (chef de Djoungolo IV Messi, chefferie traditionnelle de 3ème degré) parlant de cette situation disait que,

« La Communauté Urbaine nous a déjà averti qu'ils vont venir détruire certaines maisons et raser totalement certains secteurs de ce côté, ils l'ont fait depuis plusieurs années aujourd'hui. Mais, plus le temps passe, plus on oublie cet avertissement et les personnes continuent de s'installer de façon anarchique et quand on essaye de les sensibiliser vous connaissez les réponses... On se débrouille, on va faire comment, on va aller où ? » (Propos recueillis le 23 avril 2023).

Ainsi, l'opération de casse de certaines zones de Bata-Nlongkak a été annoncée depuis des années, mais n'a pas suivi son cours pourtant comme M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) l'a rappelé, nous avons dans ce quartier des zones impropres à l'habitat. Il disait en effet que,

« Ils sont dans les zones précaires et marécageuses. Pourtant, les textes disent que le marécage c'est pour la verdure et tout, ce n'est pas pour construire, et ils sont conscients de cela, ils savent que ce type de zone n'est pas propre à l'habitat » (Propos recueillis le 03 avril 2023).

Cependant lors de nos enquêtes de terrain nous avons pu comprendre que les opérations de casse n'ont pas eu lieu dans ce quartier en partie à cause de plusieurs difficultés et blocages qui sont à la fois d'ordre économique, foncières, social et juridique.

I.1. Difficultés économiques et foncières rencontrées

Les opérations de casse comme toute opération d'aménagement urbain de grande envergure, nécessitent des financements. En l'absence du financement nécessaire, il sera difficile de parvenir au terme de ces opérations c'est pourquoi M. Donfack (chargé d'étude assistant dans la cellule des études et de la planification de l'habitat, au MINHDU) disait, qu' *« avant de commencer une opération, il faut se rassurer qu'elle ira jusqu'à la fin »* (Propos recueillis le 06 Octobre 2022). M. Abega, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) allant dans le même sens tout en apportant d'avantages d'explications, disait à ce sujet que

« La restructuration d'un quartier ne se fait pas en pointant du doigt. Pour casser, il faut au préalable se rassurer d'avoir des moyens pour recaser les personnes, les indemniser, et même restructurer le quartier. Donc le premier blocage, c'est le blocage financier » (propos recueillis le 28 avril 2023).

Comme nous pouvons le comprendre, l'un des freins à l'opération de casse de Bata-Nlongkak c'est le manque de financement car faut s'assurer au préalable de pouvoir indemniser et reloger les personnes déguerpies.

I.1.1. Le manque de moyens financiers pour l'indemnisation des personnes qui seront touchées par les casses

Les problèmes de financement des opérations de casse, arrivent le plus souvent lors de l'examen des capacités d'indemnisation des populations. Concernant la situation de Bata-Nlongkak nous avons pu comprendre que la non-coopération des habitants pour la réduction des prix d'indemnisation a également impacté le processus. Comme l'a dit M. Ngoumou (chef de Djoungolo IV Messi, chefferie traditionnelle de 3ème degré), « *chacun veut essayer de tirer son épingle du jeu, c'est pourquoi les négociations n'ont pas abouti parce-que les habitants n'étaient pas satisfaits par les prix qui leur étaient proposés* » (propos recueillis le 23 avril 2023). Concernant cette situation, Tchékoté et Ngouanet (2015, p. 269) mentionnent que

« Le déguerpissement de la population résidant, notamment mais pas uniquement, dans des zones de risque ou de fort intérêt économique (zone d'expansion urbaine, spéculation foncière, évènement sportif majeur, etc.) ou public, est toujours une pratique récurrente et s'effectue, en théorie, en échange d'une indemnité ou d'une option de relogement (dans un logement embryonnaire ou fini) ou de recasement (quand les ménages s'installent sur un lot dans une parcelle à bâtir). Dans la pratique, les compensations et le recasement/relogement ne sont pas toujours observés, peu adaptés ou injustes ; dans bien des cas les opérations de déguerpissement sont illégales ».

Les habitants ayant observé les défauts de compensation ailleurs, ne sont pas favorables aux négociations avec les agents de l'Etat pour les prix d'indemnisation. Nous comprenons donc ici qu'il y a eu un manque d'entente des parties prenantes sur ce sujet. M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) faisait comprendre que c'est un problème qui demeure dans tous les quartiers de Yaoundé,

« Ces négociations-là n'aboutissent jamais parce que les usagers ont trop le gros cœur. Chacun veut exagérer et profiter pour sortir aussi de là avec les poches pleines. Toi-même tu connais l'esprit du camerounais quand il s'agit déjà des questions d'argent » (propos recueillis le 03 avril 2023).

Pourtant, ces problèmes de non-entente sur les prix d'indemnisation constitue également une entrave à l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et donc d'une autorisation juridique pour casser. L'obtention d'une DUP est souvent difficile par les Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD), car celles-ci sont butées au niveau de la condition sur les financements des indemnités. Les financements constituent un véritable problème pour la CUY dans toutes les opérations de casse qu'elle désire entreprendre dans la ville de Yaoundé. M. Abega, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC)

disait à ce sujet que, « *sur le plan financier nous avons souvent des problèmes d'indemnisation, parce-que les ressources publiques ne permettent pas d'indemniser les populations* » (propos recueillis le 28 avril 2023). Un autre problème qui ressort ici, est qu'il est également difficile de compter sur l'Etat. Car en effet, l'Etat ne dispose pas souvent les financements nécessaires. Comme l'a dit M. Donfack (chargé d'étude assistant dans la cellule des études et de la planification de l'habitat, au MINHDU), « *Les opérations de restructuration coutent très cher, généralement l'Etat ne parvient pas à mobiliser le financement pour cela* » (Propos recueillis le 06 Octobre 2022). C'est pourquoi les textes du MINHDU (2019a, p.17) laissent comprendre qu'il faudrait « *accroître les moyens financiers dédiés à l'amélioration des quartiers d'habitat précaire* », notamment les opérations de rénovation et de restructuration de ceux-ci, pour pouvoir non seulement indemniser les habitants, mais aussi les reloger.

I.1.2. Contours des logiques d'expropriation foncière sans relogement

Hormis le problème d'indemnisation des personnes déguerpies, un autre problème c'est posé à savoir celui de la capacité à pouvoir reloger les personnes qui seront déguerpies. C'est pourquoi M. Abega, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) disait que, « *c'est la rareté des ressources publiques qui a fait que ces démolitions ne soient pas faisables. Il fallait non-seulement pouvoir dédommager les populations, mais aussi s'assurer de pouvoir les réinstaller ailleurs* » (propos recueillis le 28 avril 2023). Par ailleurs, le problème de relogement des personnes déguerpies n'est pas un problème récent, mais c'est un facteur qui a toujours freiné les opérations de casse car comme Franqueville (1984, p.66) l'avait écrit,

« Il ne s'agit plus seulement de détruire pour reconstruire. Le desserrement de l'habitat, inévitable, se heurte en effet à des obstacles d'ordre foncier et suppose le relogement des personnes « déguerpies ». Un seul quartier a, jusqu'ici, fait l'objet d'une destruction quasi totale, celui de Nlongkak au sud de Bastos, où quelques villas et petits immeubles sont venus remplacer les cases en poto-poto. Les anciens occupants, ceux du moins qui furent capables de produire un titre foncier, ont, pour la plupart, été installés sur le lotissement municipal d'Essos. Ailleurs, les opérations de déguerpissement et de destruction ont été plus limitées et ponctuelles ».

Dans la ville de Yaoundé nous avons en effet plusieurs cas de ménages ayant été expropriés de leurs terres et ayant subi des casses, sans être relogés. Mme Rabiadou (agent de service à la sous-direction des opérations d'aménagement et d'embellissement des villes, au MINHDU) l'a également soulevé et nous a fait comprendre qu'en voulant éviter ce type de

situation à Bata-Nlongkak, il s'est posé un problème de manque de site de recasement pour les populations. Pourtant, il est important dans toute opération de casse, de recaser les populations car en l'absence de site de recasement le problème de base ne sera pas résolu, mais sera plutôt délocalisé pour une autre zone. Elle disait à ce sujet que,

« Le problème aussi c'est qu'à Yaoundé on manque de sites de recasement. De surcroît quand on choisit un site, il faut le sécuriser. Pourtant les opérations de casse nécessitent des relogements. Ça veut dire qu'il faudrait au préalable aménager des sites de recasement. C'est là l'erreur que la communauté urbaine a déjà eu à commettre dans le passé, parce que lorsqu'on casse sans recaser, on ne résout pas vraiment le problème mais on va plutôt le délocaliser parce que les populations qui seront déguerpies, iront créer le même désordre ailleurs »

Ces propos convergent avec ceux de Mben Lissouck (2018, p.251) qui a écrit que, « *il a été observé que la plupart du temps, les populations déguerpies des sites présentés comme insalubres par les dirigeants, s'en aillent s'installer ailleurs dans les mêmes conditions* ». Notons par ailleurs qu'en plus de ne pas résoudre le problème de base, le manque d'indemnisation et de relogement des personnes déguerpies, est souvent à l'origine des conflits sociaux. C'est d'ailleurs la crainte de parvenir à ces conflits, qui a poussé les différentes parties prenantes à bloquer jusqu'aujourd'hui, la réalisation des casses à Bata-Nlongkak.

I.2. Les conflits sociaux, juridiques, et oppositions rencontrées

Face à la précarité et l'incivisme observés dans certaines zones de Yaoundé, la CUY se trouve souvent obligé de procéder à des opérations de casse qui sont le plus souvent accompagnés par la violence. Tchekote et Ngouanet (2015, p.262) ont écrit à ce sujet que

« Pour tendre vers une ville moderne, deux faits majeurs vont marquer la dynamique de la construction urbaine à Yaoundé. D'abord, une série de déguerpissements des populations des zones non aedificandi et/ou déclarées d'utilité publique sera engagée par la Communauté Urbaine, acteur institutionnel de premier plan dans la construction de l'espace urbain. Ces actes de démonstration de force se déroulant parfois sous le regard passif des propriétaires, s'accompagnent généralement de violence, et les espaces déguerpis ne sont pas toujours mis en valeur après par l'autorité institutionnelle ».

Il faudrait comprendre ici que, cette répression bien qu'étant parfois observée de façon passive par les propriétaires, ne fait pas toujours l'unanimité et crée de nouveaux conflits entre les différents acteurs. C'est d'ailleurs une autre raison pour laquelle les opérations de casses prévues à Bata-Nlongkak n'ont pas eu lieu jusqu'aujourd'hui, car il est question pour les différentes parties prenantes, de s'accorder pour éviter des conflits et tensions sociales.

I.2.1. L'évitement des tensions sociales et des poursuites judiciaires

La peur des poursuites judiciaires et la crainte de se confronter en conflits avec les populations, font partie des raisons pour lesquelles l'opération de casse prévue à Bata-Nlongkak, n'a pas eu lieu jusqu'à nos jours. En effet, il faudrait comprendre que la CUY ne se sent pas suffisamment protégée par les lois camerounaises, c'est pourquoi elle a du mal à continuer avec ce type d'opérations. M. Abega, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) disait à ce sujet que,

« Les difficultés sont aussi d'ordre juridique hein, les textes en vigueur sont parfois compliqués et ne protègent pas suffisamment le magistrat municipal et ses collaborateurs contre les poursuites judiciaires. Je veux dire, pour casser quelqu'un qui construit dans l'illégalité, on va vous dire qu'il faut entamer de longues procédures alors que nous savons qu'il s'agit d'un problème qui gêne la société. C'est-à-dire que sa construction est anarchique et ne correspond pas aux normes raison pour laquelle on agit. Donc avant de continuer ces opérations, il faudrait renforcer les pouvoirs des magistrats municipaux dans ce sens pour qu'ils soient aptes à agir dans ce genre de situation sans que cela ne leur vaille une poursuite judiciaire. On a vu des gens se faire condamner à la communauté urbaine, pour destructions de biens alors qu'ils étaient en mission de travail, ils étaient de service » (propos recueillis le 28 avril 2023)

Le frein majeur ici, est alors que les agents de la CUY ont peur d'aller en justice et d'être condamnés à cause des retombées de ce type d'opérations. M. Abega, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) disait à ce sujet que,

« Il y a des vides juridiques qui font que, si la partie adverse nous poursuit nous pouvons nous retrouver en justice. Si le magistrat municipal aujourd'hui ne peut pas mener certaines actions parce que la loi ne peut pas le protéger, ce qui d'ailleurs cause un problème. Ça cause un problème parce qu'à un moment imaginez, vous avez plusieurs collaborateurs mais personne ne veut agir de peur d'aller en prison. Vous allez travailler comment ? Moi-même qui vous parle, actuellement j'ai une procédure au tribunal parce-que je travaillais à la Communauté Urbaine de Yaoundé. J'ai eu cette procédure parce qu'un Monsieur s'est plaint du fait que j'ai démolis ses biens. Vous voyez, moi j'agissais dans le cadre de mon travail au sein de la communauté urbaine mais quelqu'un lui, vient me poursuivre à titre personnel et le juge vous condamne à titre personnel, alors que je travaillais dans le cadre d'une mission de service public » (propos recueillis le 28 avril 2023).

Ainsi, pour les opérations de casse la CUY n'est pas totalement indépendante malgré les fonctions qui lui ont été assignées c'est pourquoi il devient difficile pour elle d'opérer. La CUY est limité dans ses moyens d'action et exposée aux plaintes des populations, ce qui ne l'aide pas à poursuivre normalement ses opérations de casses. Parlant de ce sujet, M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) disait que,

« Déjà, lorsque quelqu'un construit sans permis, on ne peut pas facilement le casser. Pour le casser il faut une ordonnance du juge. Et c'est là la principale difficulté et étant donné que tout ce qu'on peut faire sans difficultés est de marquer sur les bâtiments « arrêt de travaux » ou saisir les matériaux de la personne. Si on a cassé quelqu'un qui juge qu'il a été cassé sans raison valable, il peut nous faire censurer. Il peut nous traîner devant le tribunal administratif où on va nous assigner avec une amende. Si le résultat du procès n'est pas en notre faveur. Il y a eu plusieurs cas de procès pour problèmes de casses au temps de Monsieur Tsimi Evouna. Il aimait beaucoup casser et il n'était pas très procédural, il ne suivait pas toute cette procédure avec le MINDCAF comme je vous ai cité plus haut. Et dans ce genre de cas la sanction c'est simplement l'indemnisation, on se devait d'indemniser la personne qui a été cassée injustement et vous voyez que là c'est nous qui étions en difficulté parce que pour indemniser il faut des moyens financiers. Cependant beaucoup se retrouvent souvent avoir tort au tribunal vu qu'on ne casse pas pour rien, on casse parce que la personne n'est pas dans les normes. La seule chose qui nous condamne ou nous cause souvent des problèmes, c'est le fait de ne pas avoir respecté la procédure » (Propos recueillis le 03 avril 2023).

Il faudrait comprendre que ces plaintes ne se font pas seulement en justice, mais nous avons aussi des plaintes à travers des médias, qui suscitent l'opinion publique. Nous avons à titre d'exemple, un article du journal *« l'écho des droits humains »* (2023, paragraphe 3) où nous retrouvons les propos d'une mère de famille, qui s'est plainte du fait que sa maison ait été détruite sans qu'elle n'ait reçu d'avertissement au préalable, et après y avoir dépensé toutes ses économies avec son conjoint. Essayant de faire appel à l'opinion et au soutien public pour lui venir en aide dans cette situation, elle parlait de la façon suivante :

« Je ne sais pas ce que j'ai fait pour mériter une telle souffrance dans mon propre pays. J'ai fui la guerre dans mon village en venant m'installer à Yaoundé. Avec l'argent que j'avais vendu le cacao, j'ai pu acheter un petit terrain avec mon mari. Notre maison était très avancée. J'ai été surprise de voir les policiers et gendarmes arriver ici le 25 mai pour me détruire et me laisser en plein air. Je ne sais pas ce que j'ai fait pour mériter cette souffrance dans mon propre pays ».

Nombreuses sont des personnes comme cette mère, qui se plaignent de leur situation auprès des médias essayant ainsi de passer par l'opinion publique pour créer des soulèvements et conflits. C'est aussi le cas de ce chef traditionnel ayant été touché par des destructions à Odza (Kaze, 2020, paragraphe 5), qui sans avoir reçu un avis de destruction au préalable, a utilisé les médias pour dénoncer cette situation. Il mentionnait en effet qu' *« Il est inadmissible que l'on puisse détruire une maison, sur un terrain dont je possède le titre foncier »*. Ce journal (*Op. cit.*, paragraphe 6) prenant comme appui les propos de ce chef, présentait alors la situation de certains habitants qui *« crient à l'injustice »* à Yaoundé, et qui dénoncent ces destructions et déguerpissements car elles trouvent cette situation injuste. Il s'agit surtout des personnes

pauvres, et celles dont ces opérations n'ont pas été signalées au préalable. Par ailleurs Assako (2012, p.392) concernant ces opérations et des conflits qui en découlent, a écrit que « *la fréquence et la prégnance des conflits qui résultent de cette situation sont largement et régulièrement relayés par les médias nationaux et internationaux qui s'attardent sur le sort des déguerpis abandonnés à eux-mêmes* ». C'est pourquoi concernant le cas de Bata-Nlongkak, les populations ont été récalcitrantes car connaissant toutes les difficultés liées aux opérations de casse. Par ailleurs sa Majesté Ngoumou (chef de Djoungolo IV Messi, chefferie traditionnelle de 3ème degré) disait à ce sujet que,

« Au lieu de résoudre un problème, les casses entraînent plutôt d'autres problèmes parce que les habitants ont souvent du mal à accepter qu'elles sont responsables de tout ce désordre, malgré les avertissements qui sont donnés. Vous avez vu même dans d'autres quartiers, généralement ces opérations de casse font l'objet des litiges. Dans les quartiers où il y a des démolitions, les populations sont mal à l'aise donc on essaye de notre côté, de palier à cela car on ne veut pas aussi être des victimes » (propos recueillis le 23 avril 2023)

En effet, l'expérience observée dans d'autres quartiers de Yaoundé et même au Cameroun en général, a montré que les opérations de casse entraînent souvent plusieurs litiges. À ce sujet, Mopi et Kouana (2020, p.49) ont écrit que

« Ces opérations sont pour la plupart du temps contestées par les communautés locales à cause des problèmes qui naissent de celles-ci ; notamment la sous-évaluation des biens, le détachement des populations de leur patrimoine foncier et les détournements des fonds relatifs à l'indemnisation des victimes ».

Tout ceci constitue l'une des difficultés et contraintes que les opérations de casse entraînent souvent, et face auxquelles l'Etat et les populations locales s'opposent. Cependant selon M. Abega (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) le problème vient plutôt de l'acceptation des casses car ces habitants. Ceux-ci sont pour la plupart conscients de leur situation d'illégalité, mais n'acceptent pas le fait qu'ils doivent déguerpir. Il disait en effet que,

« Nous avons des difficultés d'ordre social parce-que ces populations qui sont installées illégalement et dans la précarité, n'ont pas pour la plupart de documents. Elles n'ont ni titre foncier, ni permis de bâtir, et il y a même aussi le problème d'acceptation du déguerpissement. Ça fait partie des blocages sociaux, parce que dans ce quartier nous avons des autochtones qui ne veulent pas partir. Il y a eu des revendications de ces personnes qui estiment qu'elles ne peuvent pas aller ailleurs. Certains ont demandé pourquoi leur quartier seulement, pourquoi pas les autres quartiers ? En plus, pour ces personnes qui sont déjà installées depuis des années, même-ci on leur a dit un an ou deux ans à l'avance qu'on va casser, elles ont toujours l'impression que c'est une rigolade » (propos recueillis le 28 avril 2023)

Parlant également de cette non-acceptation des casses par les populations, M. Donfack (chargé d'étude assistant dans la cellule des études et de la planification de l'habitat, au MINH DU) nous a fait comprendre que,

« Le changement n'est pas toujours accepté par tous, il y a toujours des résistances face au changement. Normalement ça devrait être une aubaine pour les populations de savoir qu'on va réaménager leur quartier et construire de nouvelles infrastructures et de nouveaux logements, mais il y a aussi le lien fort que les populations ont tissé avec leur environnement, et ce type d'opération crée souvent des fractures du tissu familial et social. Quand un enfant est habitué à jouer au quartier avec tel autre et maintenant il faut se déplacer, ou quand tel père était le voisin de son fils tel, vous voyez que ça devient difficile pour eux d'accepter ce changement » (Propos recueillis le 06 Octobre 2022).

Outre cette crainte d'aboutir à ces conflits et cette difficulté de la non-acceptation des casses par les populations, nous avons aussi les oppositions des hautes personnalités qui ont influencé la marche des opérations de casse à Bata-Nlongkak.

I.2.2. Oppositions des hautes personnalités ayant des intérêts à préserver derrière la non-réalisation des casses à Bata-Nlongkak

Nous avons pu lors de nos entretiens, comprendre que les oppositions de certains responsables du MINDCAF et du MINH DU ont aussi été des facteurs qui ont conduit à la non-réalisation des opérations de casse à Bata-Nlongkak. Concernant le MINH DU, le principal problème qui nous a été exposé, était celui d'éviter les conflits avec les populations. Par ailleurs expliquant le pouvoir que la décision du MINH DU a sur les opérations de casse de la CUY, Mme Rabiadou (agent de service à la sous-direction des opérations d'aménagement et d'embellissement des villes, au MINH DU) disait que,

« On peut s'opposer et même intervenir dans les actions de la CUY, elles demeurent quand même sous notre tutelle, ça veut dire que d'une manière implicite on a les yeux sur ce qu'elles font. Quand elles décident de faire quelque chose qui n'est pas réglementaire, on agit. Par exemple concernant ces opérations de casse, si on voit que les populations locales ne sont pas impliquées et que l'opération peut conduire à de grands conflits, on fait un arrêt momentané du projet pour comprendre les différents arguments des deux parties. Pendant ce temps on va essayer de trouver un consensus pour réorienter le projet en fonction des objectifs voulus et pour que les préoccupations des différentes parties soient prises en compte » (propos recueillis le 10 mai 2023).

Nous voyons alors à travers ces propos que le MINH DU essaye à son niveau de préserver la paix avec les populations locales, et de trouver des consensus car voulant éviter des

conflits sachant que ceux-ci pourraient de façon implicite, les affecter. Par contre, en ce qui concernait le MINDCAF, le principal problème exposé a été celui du refus d'obtention d'une DUP car les modalités n'ayant pas été totalement remplies. M. Effoudou (agent du service de l'urbanisme de la CUY) nous a en effet dit que, « *Ce sont les choses de l'Etat ! Les gens du MINDCAF peuvent parfois décider qu'ils ne sont pas favorables, et dans ce cas on n'y peut rien on accepte juste et on reste tranquille de peur de ne pas se retrouver en justice et devoir payer des amendes* » (Propos recueillis le 03 avril 2023). Essayant d'expliquer et de justifier cette situation, Mme Adijatou (agent de service à la sous-direction des expropriations et indemnités du MINDCAF) nous a fait comprendre que,

« Honnêtement, dans la plupart de leurs casses la communauté urbaine ne demande pas la DUP. C'est quand les populations se révoltent qu'ils viennent souvent demander pour réguler leur situation. Cependant avec le temps qui est parfois imparti et les dossiers incomplets ou invalides, ils ne l'obtiennent pas toujours à temps. On refuse également la DUP quand il y a un élément qui n'existe pas, quand il y a des flous, des zones d'ombres ou des éléments qui manquent dans le dossier de demande d'acquisition de la DUP. Par exemple, il faut joindre le projet à réaliser et ce projet doit être suffisamment clair et bien élaboré, avec de preuves que l'on dispose du financement nécessaire pour le réaliser. Sans oublier de préciser la superficie voulue pour le projet et les dates » (propos recueillis le 27 avril 2023).

Ainsi, il s'agissait alors d'un problème de non-existence des moyens financiers nécessaires pour la réalisation de cette opération. De plus, M. Mendomo (agent de service à la sous-direction des expropriations et indemnités du MINDCAF) disait que

« On ne prend pas une déclaration d'utilité publique sans projet innovant. Le projet permet au programme de destruction d'être plus crédible. Voici un autre problème que Monsieur Tsimi avait. On ne casse pas juste pour casser ou juste parce que c'est mal fait, mais on casse pour faire mieux. Normalement on casse avec un projet en main, on casse pour réaliser un projet et non pour dire simplement qu'ils sont dans la précarité. On casse pour développer ou améliorer le quartier et non pour le faire simplement disparaître parce qu'il n'est pas agréable à voir ou à vivre. Et c'est en fonction de ce projet qu'on détermine l'utilité de casser, et les limites des espaces à casser » (propos recueillis le 27 avril 2023).

L'autre problème exposé ici, était alors celui de la pertinence du projet de casse de Bata-Nlongkak. Cependant lors de nos entretiens avec M. Abega, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC), nous avons pu comprendre qu'il y a également des blocages politiques sous-jacents, qui expliquent le fait que Bata-Nlongkak n'a pas été touché jusqu'à nos jours. En effet, il nous a dit que,

« Il y a également eu des blocages politique parce que l'élite politique de la zone n'était pas favorable au projet. Et même le gouvernement n'a pas totalement adopté le projet et vous savez, ce genre de situation a souvent une influence sur les actions de la CUY. Parce que comme vous le voyez, le magistrat municipal n'a pas pu avancer avec la procédure » (propos recueillis le 28 avril 2023).

Ainsi, nous avons pu comprendre que les oppositions de l'élite politique, ont joué négativement dans l'opération de casse de Bata-Nlongkak. Cette élite politique dont le nom n'a aucunement été révélé protège, couvre ce quartier, et empêche alors que ces opérations aient lieu sans que les populations ne soient suffisamment rassurées au préalable. M. Abega, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) disait à ce sujet que,

« L'Etat veut conserver son pouvoir c'est pourquoi il est difficile de les convaincre. L'Etat n'a pas les mêmes intérêts qu'une collectivité comme la Communauté Urbaine ! Je veux dire, si on dit par exemple au Président de la République que les gens marchent partout dans Yaoundé parce qu'ils protestent contre les démolitions que le Maire veut faire, lui il n'a pas intérêt parce qu'il veut préserver son pouvoir il va juste nous demander de calmer ça » (propos recueillis le 28 avril 2023).

En n'exécutant pas ces casses ou en les déjouant, l'intérêt politique tiré ici est l'assurance de toujours disposer de la confiance des populations pour les futures élections. Par ailleurs, parlant des difficultés rencontrées dans les opérations d'aménagement de la ville de Yaoundé, Assako (2012, p.376) a permis de mieux comprendre les blocages d'ordre politique. Dans ses écrits il mentionne en effet que,

« Cette action, aussi salubre soit-elle, rencontre une forte opposition, aussi bien de simples populations que de hautes personnalités, censées (à tort) ne pas être concernées par les lois et règlements de la République. Plusieurs membres du Gouvernement et certains hauts responsables de l'Armée et de la Police, etc., usent, en vain de toute leur influence et de leurs réseaux de relations pour mettre un terme à l'action engagée »

Il ne faudrait pas oublier que les maires et par la même occasion celui de la CUY, sont nommés par décret présidentiel et doivent rendre des comptes à l'administration centrale. Comme Tchekoté et Kaffo (2012, p.101) l'ont souligné concernant ces personnes,

« Les autorités déconcentrées qui sont des représentants directs de l'Etat, assurant et appliquant les politiques sectorielles du gouvernement dans leur espace géographique, sont nommées par décret et rendent compte directement à leurs ministères respectifs et autorités hiérarchiques ainsi qu'au Chef de l'Etat »

C'est pourquoi Sa Majesté Ngoumou (chef de Djoungolo IV Messi, chefferie traditionnelle de 3ème degré) expliquait que,

« Les maires sont des élus, ce sont des personnes qui habitent dans les mêmes villages que certains de ces habitants, c'est pourquoi ils comprennent la situation. Aussi, ils sont parfois limités dans leurs moyens et leurs actions, mais font tout pour éviter qu'on en arrive au niveau des destructions » (propos recueillis le 23 avril 2023)

Cette situation va plus loin, car les maires mettent en risque leurs élections et peuvent à travers les opérations de casse, perdre le soutien des populations et donner des raisons aux partis adverses. M. Abega, (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) disait à ce sujet que,

« Malheureusement les problèmes d'ordre politique ont un autre volet. C'est que, le magistrat municipal peut être buté dans son plan d'action politique parce que ses adversaires politiques peuvent s'appuyer sur ces opérations de casse pour le descendre aux prochaines élections. De plus, quand les populations autochtones restent fâchées ça devient très compliqué » (propos recueillis le 28 avril 2023).

En outre, il faudrait noter que même au sein de la CUY nous avons des personnes qui ne sont pas d'accord avec l'usage des opérations de casse. Certains agents de la CUY sont souvent partagés et ne sont pas toujours d'accord avec ces actions de répression qu'ils doivent appliquer sur le terrain. C'est pourquoi par exemple, prenant sa casquette d'habitant de Yaoundé et de personne attaché à ses sources, M. Abega Yacinthe (chef du service de l'urbanisme à la CUY) a mis l'accent sur le fait que

« Yaoundé est d'abord un village avant d'être tout ce que vous voulez. C'est le village des gens. C'est pourquoi moi je vais te dire que personnellement je suis contre le cette vision qui voudrait qu'on arrive à Yaoundé et qu'on détruise nos vieilles « Bicopes », nos cabanes de l'époque. Ailleurs ça a une valeur culturelle. Vous pouvez faire ça chez les Bami ? Eux ils restent avec leur architecture et autre... » (Propos recueillis le 16 septembre 2022).

Ainsi, tandis que certains voudraient voir une « ville belle » aux grands immeubles gratte-ciel, d'autres désirent mettre en avant l'originalité africaine en préservant ces patrimoines qui font la spécificité des villes africaines. Cet ensemble de difficultés rencontrées dans l'application des opérations de casse à Yaoundé et même dans d'autres quartiers de la ville de Yaoundé, ont alors conduit à une réorientation des mesures de résolution des problèmes de construction à Yaoundé.

II. RÉORIENTATION DES MESURES DE RÉOLUTION DES PROBLÈMES DE CONSTRUCTIONS À YAOUNDÉ

Face à l'ensemble des difficultés d'ordre économique, foncières, sociales et juridiques rencontrées dans l'exécution des opérations de casse, les autorités urbaines ont dû revoir et réorienter leurs politiques pour un meilleur encadrement des populations. Ceci, afin de résoudre les problèmes de construction, avant d'envisager de procéder par des casses.

II.1. Nouvelles politiques d'aménagement urbain et d'investissement rural avec les habitants

Les nouvelles politiques d'aménagement urbain consistent à éviter les conflits sociaux pouvant découler de toute action par la répression. M. Donfack (chargé d'étude assistant dans la cellule des études et de la planification de l'habitat, au MINHDU) faisait remarquer à ce sujet que,

« Les populations ne font plus confiance aux autorités, il y a une crise de confiance due aux mauvaises expériences vécues et observées ailleurs. N'oublions pas que les populations suivent les médias et sont au courant de ce qui s'est déjà passé ailleurs en termes de désastres liés à ce type d'opérations. Raison pour laquelle, les populations sont réfractaires au changement et se soulèvent parfois. Donc, il faut créer un climat de confiance et impliquer suffisamment les populations dans les opérations de restructurations, les rassurer du fait que nous voulons leur bien-être. Sinon, elles risquent de se révolter car comme on le dit souvent, faire quelque chose contre moi c'est être en guerre avec moi d'où on assiste souvent aux audiences publiques » (Propos recueillis le 06 Octobre 2022).

De ce fait, il est désormais question de procéder par une approche participative de l'aménagement en impliquant les populations dans les mécanismes d'amélioration des villes et villages.

II.1.1. Approche participative concertée de l'aménagement urbain : cas de Nkolbikok

Nkolbikok est l'un des multiples quartiers de Yaoundé, dans lesquels le niveau de précarité est élevé. Les textes de l'Organisation des Nations Unies pour l'habitat (ONU-HABITAT, 2011, p.66) parlant des caractéristiques de l'habitat à Nkolbikok mentionnent que,

« Dans le bidonville de Nkolbikok, les logements sont en matériaux précaires, denses et mal structurés. La taille de la parcelle varie entre 100 m² et 1 500 m². La

médiane est à 310 m². La trame viaire existante est insuffisante, incohérente, constituée de multiples impasses, très dégradée et impose de procéder à des redressements de parcelles importants. La densité de la voirie est très faible (moins de 8% de la superficie de la zone). Cette faible densité de la voirie, ajoutée à la mauvaise qualité des voies entraînent des impacts néfastes sur la circulation, le développement des activités et la sécurité. La situation en termes d'accessibilité de la zone est contrastée, mais mauvaise dans l'ensemble. Les voies sont dans l'ensemble des voies en terre sans aucun revêtement. L'accès aux domiciles dans la zone d'étude est majoritairement constitué de chemins piétons en terre. L'habitat est caractérisé par les matériaux précaires dans la grande majorité de la zone inondée et semi dur dans la partie spontanée ».

Ces caractéristiques forment les raisons pour lesquelles ce quartier a été choisi comme zone à aménager et à restructurer. De ce fait, il a été inclus à titre expérimental pour la ville de Yaoundé, dans le programme participatif d'amélioration des bidonvilles (PPAB) de l'ONU-HABITAT. Un article du Journal du Cameroun (2015, paragraphes 6-7), révèle à ce sujet que

« L'initiative, mise sur pied par le gouvernement en 2011 et soutenu par Onu-Habitat et l'Union européenne, participera au changement physiologique urbain, à l'encadrement des chefs de quartier et de la société civile. Le PPAB de Nkolbikok est financé à hauteur d'environ 400 millions de F. Ce projet vise entre autres l'aménagement de plus d'un kilomètre de voirie, la construction des logements sociaux et l'installation de 67 points d'éclairage public ».

Ce programme ainsi mis sur pieds, a pour objectif de d'améliorer durablement la qualité de l'environnement et offrir des logements décents aux ménages affectés par les travaux, et réduire les effets négatifs des aménagements sur les populations vulnérables dans ce quartier. Les résultats attendus à travers ce programme sont l'amélioration de l'état de précarité de Nkolbikok. Il sera également question de mettre en place des procédures et régularisation foncière des propriétaires des parcelles ménagées et attribuer des titres de propriété aux nouveaux acquéreurs. Selon l'ONU-HABITAT (2011, p.97-107), les modalités de réalisation de ce projet vont exiger de procéder à la régularisation foncière, le recasement des populations déplacées, l'indemnisation pécuniaire et/ou en nature des propriétaires fonciers.

Cependant l'indemnisation pécuniaire des propriétaires fonciers ne sera possible que pour les détenteurs de titres fonciers. Une liste des propriétaires à indemniser sera établie sur la base des résultats de l'enquête du parcellaire. Cette indemnisation sera alors effectuée sur la base des procédures de la loi n°85-09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation. Tout ceci sera possible à travers la disposition de nouvelles sources de financement car les anciennes ayant été défailtantes. Concernant ce sujet Belinga (2018, p.55) écrit que

« La mise en œuvre du PPAB s'est effectuée dans un contexte de crise des politiques urbaines au Cameroun. L'insuffisance flagrante des fonds budgétaires alloués à l'urbanisme expliquait le nécessaire et urgent recours à un « plan Marshall » selon le ministre de l'Habitat et du développement urbain. Cette incapacité financière soulève au moins deux grandes difficultés pour l'État. La première réside dans le lien entre légitimité du régime et assèchement budgétaire : ne pouvant plus effectivement compter sur sa bourse pour mener des opérations stratégiques de légitimation par le clientélisme et par l'emploi des dispositifs de violence à grande échelle comme il le faisait plusieurs décennies plus tôt, l'État doit imaginer d'autres mécanismes de légitimation. La seconde grande difficulté pour le gouvernement réside dans l'articulation entre économie d'endettement et souveraineté ».

La nouvelle approche participative concertée, consiste ainsi en la participation au projet, des populations bénéficiaires à travers leurs représentants (chefferies de quartiers, associations locales). Mme Rabiatou (agent de service à la sous-direction des opérations d'aménagement et d'embellissement des villes, au MINH DU)

« Il faut travailler en collaboration avec les populations, elles doivent s'approprier les projets et y adhérer. À Nkolbikok nous sommes en train d'expérimenter cela. Dans ce quartier les gens savent qu'on va casser leurs maisons et qu'ils vont partir, mais ils l'ont accepté parce qu'ils savent que c'est pour des améliorations et pour un lendemain meilleur. C'est un projet à but social et nous mettons vraiment l'accent sur le caractère social car dans ce type de projet, les populations sont amenées à comprendre les bienfondés du projet » (Propos recueillis le 10 mai 2023).

Allant dans le même sens, Belinga (2018, p.59) en parlant des grandes caractéristiques du PPAB dans la zone de Nkolbikok, nous fait comprendre que,

« Le programme PPAB, cofinancé par la Commission européenne, est l'exemple par excellence du nouveau principe de gestion urbaine qui promeut la « bonne gouvernance » par la « transparence » et la « participation », constituant, au moins sur le plan rhétorique, une véritable rupture dans les techniques de gouvernement urbain au Cameroun. Il entend en effet impliquer les populations locales et la société civile, aux côtés de l'État, dans les processus de politiques d'aménagement urbain, à travers leur consultation et leur réappropriation du programme. Cette logique participative a été réalisée à Nkolbikok à travers l'organisation d'un partenariat entre des organismes publics, le ministère de l'Habitat et du développement urbain (Minhdu), le Programme de gouvernance urbaine (PGU), la Communauté urbaine de Yaoundé (CUY), généralement chargée des missions de planification, de gestion et de contrôle de la ville et une ONG, Environnement-recherche-action (Era)-Cameroun, spécialisée dans les questions techniques d'aménagement urbain et chargée de l'exécution technique du PPAB ».

De façon pratique, dans ce quartier il s'agit premièrement de réaliser les logements sociaux pour l'accueil des ménages vulnérables. Il est prévu pour la réalisation de cette opération de construire 13 bâtiments de 3 étages. Ensuite, mettre en place des mécanismes de

relogement des populations vulnérables tout en fixant des règles et procédures d'attribution des logements aux familles délogées. Ces règles traiteront les cas des familles propriétaires ayant perdu plus d'une maison, les locataires, et autres. Les textes sur la copropriété serviront de base pour fixer les règles de propriétés et d'utilisation de ces bâtiments par les copropriétaires, et il y aura une vente des parcelles ou de mise à disposition des propriétaires privés victimes des travaux tel que prescrit par la Banque Mondiale. M. Donfack (chargé d'étude assistant dans la cellule des études et de la planification de l'habitat, au MINHDU) nous expliquait à ce sujet que,

« La Banque Mondiale privilégie l'aménagement concerté c'est-à-dire s'entendre avec les propriétaires pour l'utilisation du sol. Par exemple tu pars vers une personne qui a un terrain de 700m² mais qui vit dans un taudis avec tous les risques que cela comporte : inondations, insalubrités, maladies et autres problèmes fréquents dans ces zones. Voici ce qu'on va faire, on va aménager un lieu provisoire pour abriter le propriétaire pendant un certain temps. Entre temps on va construire sur son terrain, généralement ce sont des immeubles en hauteur qu'on privilégie donc par exemple les R+3 où le propriétaire sera logé au rez-de-chaussée, et on va mettre le reste en location, bien-sûr le bailleur aura aussi des bénéficiaires par exemple on peut lui donner un niveau ou une maison où le loyer va lui appartenir. Cependant, il n'y a pas encore de textes juridiques qui encadrent ce genre d'opérations au Cameroun. C'est pourquoi la Banque Mondiale a lancé des procédures et études pour encadrer l'aménagement concerté. Ceci nous permet en même temps à travers la concertation, de prendre en compte les réalités des populations dans la mise en œuvre du projet, pour l'améliorer. Ça nous permet d'impliquer les populations dans l'aménagement du site et de connaître leurs besoins, pour trouver des consensus » (Propos recueillis le 06 Octobre 2022).

Toutefois Belinga (2018, p.56) voit dans cette nouvelle politique, un nouveau moyen de contrainte utilisé par l'Etat. Selon lui, il y a dans cette nouvelle approche un lien entre « *politique du ventre* » et politique de la suspicion à travers la politique du « *comme si* » dans un contexte de raréfaction des ressources économiques au Cameroun. Ce régime de suspicion s'est notamment traduit par de la méfiance par rapport à la « *mentalité camerounaise* » et notamment la soif du gain financier. Concernant ce nouveau moyen de contrainte, il s'appuie sur certains auteurs pour expliquer que « *la concentration des moyens de la contrainte peut difficilement être réalisée à partir des ressources classiques, c'est-à-dire celles dont se servait jusqu'ici l'État* », car de nos jours, « *ces ressources n'existent simplement plus, [et] ne sont plus disponibles dans les mêmes quantités* »¹¹. De fait, ces mécanismes de domination suggèrent le renforcement du « *bloc hégémonique au pouvoir* »¹², un renforcement qui après s'être alimenté

¹¹ A. Mbembe. (1999). « Du gouvernement privé indirect », politique africaine, n°73/1999, p.105.

¹² J.-F. Bayart (1989). L'État en Afrique. La politique du ventre, Paris, Fayard, 2006 [1989].

à partir des formes de contrôle des élites politiques et économiques, se réalise en quelque sorte « *par le bas* »¹³, c'est-à-dire par la société civile. De plus, à la base les populations n'avaient pas selon lui, été suffisamment informées et éclairées sur leur niveau de participation financière à ce projet, cette nouvelle politique a juste été un objet utilisé par un Etat qui voulait éviter les outrages des populations dues à leurs expulsions. Il révèle à ce sujet (p.62) que cela a « *permis à l'État d'éviter d'être invectivé par une population qui était initialement condamnée aux opérations de déguerpissement à la veille des élections présidentielles de 2011* ». En plus de cette nouvelle politique utilisée pour l'aménagement urbain, l'Etat et les CTD ont également réorienté leurs politiques vers le financement des investissements ruraux.

II.1.2. Financement des projets ruraux et recasements vers le village

Face à l'ensemble des conflits qui découlaient des actes de répression de l'Etat, les nouvelles politiques d'aménagement urbain consistent également à tenir compte du faible niveau de vie et des réalités des personnes aux faibles moyens de revenus. C'est pourquoi l'Etat essaye désormais d'encadrer ces personnes, pour ainsi diminuer le désordre urbain. Cependant ces projets sont orientés vers le village, car la volonté de l'Etat est de réduire le taux de migrations en ville. Comme l'a dit M. Kpwayep (adjoint au maire de la CUY),

« Pour ceux qui se rendent compte qu'à Yaoundé le train de vie est énorme et inadapté à leurs moyens, la mairie se donne de les accompagner dans leurs investissements au village, s'ils ont de bons projets » (Propos recueillis le 15 septembre 2022).

Il faudrait comprendre que la CUY oriente ce type de personnes vers les villages car se disant comme M. Kpwayep (adjoint au maire de la CUY), que « *la ville n'est pas pour les pauvres* » (Propos recueillis le 15 septembre 2022). Par la même occasion, il est question de palier au problème de logement en ville, car ces problèmes étant causés à la base par l'exode rural et donc le déplacement des personnes des villages vers les villes. Ainsi, ce financement des projets ruraux a pour principale visée de baisser le taux d'envie de migrations vers la ville comme M. Kpwayep (adjoint au maire de la CUY) le disait en ces termes :

« Nous incitons les populations à avoir accès aux projets ruraux. Nous le faisons à travers le financement des projets avec l'accompagnement du gouvernement. Parce-que nous identifions les populations et nous parrainons les projets des habitants voulant investir dans les zones rurales. Ceci nous permet par la même occasion de réduire le taux d'envies de migration, parce que ces personnes vont

¹³ J.-F.Bayart, A.Mbembe et C.Toulabor. (2008). Le politique par le bas en Afrique noire, Paris, Karthala.

transporter avec elles l'emploi vers ces zones » (Propos recueillis le 15 septembre 2022).

Cependant, il faudrait noter que malgré ce dispositif de financement le problème perdure, car à la question de savoir si dans cet ensemble de projets l'Etat tient compte des populations aux faibles niveaux de revenus, nous avons eu une réponse négative. Comme l'a soulevé M. Kpwayep (adjoint au maire de la CUY),

« Même à Paris il y a les SDF qui vivent dans la rue, et des personnes qui restent dans des logements insalubres. La précarité est un phénomène qui existe partout, mais on a le souci d'aller à une certaine vitesse, et se hisser au même niveau que les grandes villes. Du coup, chemin faisant c'est vrai qu'il y a des gens qui vont rester parce qu'ils ne comprennent pas la politique, voilà pourquoi les populations doivent plutôt avoir la jugeote d'apprécier la vitesse de croissance de la ville et d'accepter la réalité de leurs niveaux de vie, pour pouvoir se placer dans la société en fonction de leurs réalités » (Propos recueillis le 15 septembre 2022).

Ces propos nous permettent donc de comprendre que, la ville est réservée aux personnes ayant les moyens de construire des logements convenables et de respecter la réglementation en vigueur. Cependant cette réglementation est inaccessible pour les plus pauvres, de par ses lourdeurs financières et administratives notamment par le prix du titre foncier, les conditions pour acquérir un certificat d'urbanisme, une autorisation de lotir, un permis d'implanter, un permis de construire et un certificat de conformité. Ces divers prix et conditions étant inaccessibles pour les populations aux faibles niveaux de revenus. En outre, à la question de savoir ce qu'il en est des personnes qui possèdent des terrains à Yaoundé mais n'ont pas de moyens pour construire des logements adéquats, il se pose un problème lié à la mentalité des habitants. En effet comme l'a soulevé M.Kpwayep (adjoint au maire de la CUY),

« Il y a ce qu'on appelle le service social à la mairie. Ceux-ci peuvent aider à vendre les maisons sur lesquelles des personnes ont investi, pour construire une meilleure au village ou ailleurs. En même temps, on ne peut pas globaliser les contextes. Ce sont des situations qu'on amène progressivement, pour les faire intégrer. Encore que les politiques de l'administration restent dans une logique de voir si c'est une bonne approche. Parce-que, ce serait très beau que les bâtiments soient tous bien construits, et que les gens qui sont pauvres mais qui ont des terrains améliorent cet état de chose. Mais vous allez voir que la situation est parfois très critique. Soit ce sont des vendeurs de terrains, ou ceux qui refusent carrément de céder l'espace » (Propos recueillis le 15 septembre 2022).

Ainsi, malgré le financement des projets et l'accompagnement des personnes pauvres à l'investissement en milieu rural, le problème de la précarité des logements demeure car les cibles c'est-à-dire les personnes pauvres, n'étant pas toujours atteintes de façon efficace. C'est pourquoi l'Etat et les CTD ont également pensé aux moyens d'encadrement des populations

dans le type de construction, et aux moyens d'accroissement de l'offre en logements convenables et parcelles constructibles pour éviter tout type de précarité et de désordre urbain.

II.2. Mesures d'accroissement de l'offre et d'accompagnements pour des constructions modernes

S'étant rendus compte que le désordre urbain naît de l'auto-construction, l'Etat et les CTD se sont désormais orientés également vers l'accompagnement des personnes désirant construire dans la ville de Yaoundé. Par la même occasion, il est désormais question de maximiser dans les constructions de logements sociaux et accessibles au plus grand nombre.

II.2.1. Accompagnement des auto-constructeurs pour éviter la précarité et le désordre urbain

Le MINHDU à travers son service consacré à la promotion immobilière et l'auto-construction, s'est donné pour mission d'accompagner les auto-constructeurs et débrouillards, pour éviter de faire perdurer la précarité et le désordre urbain. C'est ce que nous a fait comprendre M. Eloudou (chef du service de la promotion immobilière et l'auto-construction au MINHDU) lorsqu'il disait que,

« Le MINHDU à travers le service de la promotion immobilière et l'auto-construction, encadre les débrouillards qui souhaitent construire. On les prend en main, on les sensibilise et on les amène à bien faire. D'ailleurs on a aussi commencé à concevoir quelques maisons plan-types, pour ceux qui veulent construire mais qui n'ont pas assez de moyens, pour qu'ils aient quand même quelque chose de petit mais convenable. Mais ce n'est pas encore terminé, on développe ces plans au fur et à mesure » (Propos recueillis le 04 Octobre 2022).

Notons par ailleurs que ces mesures d'accompagnement ont été mises sur pieds, car l'Etat s'étant rendu compte que les logements précaires sont pour la plupart construits par des personnes ignorantes, d'où l'importance d'un encadrement. Et cet accompagnement est possible par le recours du MINHDU aux promoteurs immobiliers. En effet, comme l'a soulevé M. Eloudou (chef du service de la promotion immobilière et l'auto-construction au MINHDU),

« Certains font ça par ignorance, ils veulent bien faire mais ils ne connaissent pas comment faire. C'est pourquoi nous avons aussi les arnaques dehors. Tu as par exemple quelqu'un qui a de l'argent et qui veut quand même bien-faire, mais qui part acheter des terrains à 1million et demi, mais sans savoir que pour aménager le terrain là ça va coûter plus cher. C'est le cas de ceux qui payent les terrains sur

les flancs de collines. Tu vois il arrive et trouve le terrain moins cher, il se dit que c'est une bonne affaire et paye. Mais après quand il commence à venir faire les travaux de construction il se rend compte que c'était le piège. Parce qu'il faut creuser d'abord, faire un bon terrassement et soutenir la maison avec de bons matériaux. Et tu vas voir il construit quand même sans connaître tout ça et après la maison commence à s'effondrer, puis pour réparer ça devient compliqué et extrêmement cher comme s'il repayait le terrain et ça l'essouffle, certains préfèrent donc rester ainsi. Vous voyez quelqu'un qui pouvait mieux faire et se retrouve dans les problèmes, ça c'est ignorance » (Propos recueillis le 04 Octobre 2022).

Cette ignorance est souvent accompagnée par un recours à une main d'œuvre peu qualifiée. Car comme l'a soulevé M. Eloudou (chef du service de la promotion immobilière et l'auto-construction au MINHDU),

« Il a vu un voisin qui a utilisé un chef de chantier ou un maçon pour construire sa maison, il l'appelle aussi et après on lui sort un plan bizarre bizarre, le voilà qui gagne le marché et commence à construire. Du coup il tombe entre les mains de quelqu'un qui ne connaît même pas, mais qui cherche juste à gagner son argent. Résultat de cause, le bâtiment tombe ou commence à se détériorer très vite » (Propos recueillis le 04 Octobre 2022).

D'ailleurs, Djatcheu (2018, p.3) parlait aussi de ce recours aux mains d'œuvre peu qualifiées, lorsqu'il a écrit qu'en ce qui concerne les mécanismes économiques et techniques de la production des habitations précaires, *« la main-d'œuvre utilisée est familiale et amicale, avec souvent l'encadrement de journaliers qui apprennent leur métier en même temps qu'ils le pratiquent »*. C'est pourquoi, comme l'a soulevé M. Eloudou (chef du service de la promotion immobilière et l'auto-construction au MINHDU), *« les promoteurs immobiliers doivent accompagner les auto-constructeurs. Ils jouent à peu près les mêmes rôles que la MAETUR et la SIC. Ils mettent à disposition des parcelles constructibles et des logements. Et accompagnent pour la construction des maisons avec les outils disponibles. Ils peuvent aider à trouver le financement, aux personnes bancables »* (Propos recueillis le 04 Octobre 2022). Cependant, notons que cette politique qui consiste en la construction des logements sociaux et domaniaux, connaît plusieurs difficultés sur le terrain.

II.2.2. Constructions de logements sociaux et la viabilisation des lotissements

Compte tenu de la volonté de l'Etat camerounais d'embellir la ville de Yaoundé sans passer par la violence, il est désormais question dans les nouvelles politiques, de construire davantage de logements sociaux. De plus, il est question d'assainir le marché foncier par la création de nombreux lotissements viabilisés susceptibles d'être acquis à crédit à des taux privilégiés. Ceci permettra d'atteindre les objectifs fixés dans le Programme National de

l'Habitat (PNH). Selon la *Note de politique nationale de l'habitat* (MINHDU, 2019e, p.7), ce programme a été mis sur pied avec pour finalité d'« *assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et d'assainir les quartiers de taudis* ». C'est la raison pour laquelle le MINHDU, s'étant rendu compte du déficit en logements qui continue d'exister, maximise sur les constructions afin de renouveler et de diversifier l'offre. C'est ce que M. Eloudou (chef du service de la promotion immobilière et l'auto-construction au MINHDU) disait, en ces termes : « *Nous construisons des logements, par exemple avec le programme gouvernemental. C'est pour apporter une nouvelle offre, vu que l'offre demeure insuffisante* » (Propos recueillis le 04 Octobre 2022). Ces actions sont aussi soutenues et encouragées par la CUY, M. Kpwayep (adjoint au maire de la CUY), disait que la CUY soutient cette politique de façon interne et externe :

« En externe, le gouvernement local essaye d'inciter l'habitat sur le plan international. Vous voyez par exemple certaines cités construites par les communes voisines, même dans la ville de Yaoundé, nous avons eu à construire avec la SIC plusieurs logements, par exemple celle qui est devant Acropole, la cité de la paix avec les turcs et bien d'autres... Et de façon interne, on incite les gens à l'investissement local c'est-à-dire l'investissement rural. Ce qui permettra aux employés et autres d'aller vers d'autres villes et de développer celle-ci. Nous incitions cet investissement rural notamment dans l'agriculture, pour créer de l'emploi dans certaines zones reculées, et bien-évidemment reposer plutôt le problème de l'habitat dans ces zones » (Propos recueillis le 15 septembre 2022).

Cependant, plusieurs difficultés économiques et administratives influencent l'efficacité de cette politique dans la ville de Yaoundé. Nous notons par exemple l'insuffisance du soutien financier de l'Etat, car M. Kemajou Jules (chargé de projet à la SIC) disait que « *l'Etat ne nous soutien plus comme avant, c'est pourquoi il devient de plus en plus difficile pour la SIC de construire des logements sociaux* » (Propos recueillis le 17 avril 2021). De plus, avec la croissance urbaine que connaît le Cameroun chaque année il devient de plus en plus difficile pour ces institutions de satisfaire les demandes. Comme il est mentionné dans la vision de la SIC (2020, p.1), concernant l'état actuel de son patrimoine immobilier existant,

« En 2020, soit près de soixante-dix (70) ans après sa création en 1952, le parc immobilier de la SIC est estimé à un total d'environ douze mille (12 000) logements construits dans sept (07) des dix Régions du Cameroun. Ce parc immobilier est par ailleurs vieillissant et mal entretenu tandis que le déficit actuel en logement au Cameroun est estimé à deux millions (2 000 000) de logements pour une population sans cesse croissante et estimée à 24,9 millions d'habitants. »

Ceci explique les problèmes de disponibilité de logements sociaux, rencontrés sur le terrain. Kayo Stella disait à ce sujet qu'« *Il y a de cela deux mois, je suis allée au camp SIC*

d'Olembé pour chercher une chambre, mais l'on m'a répondu qu'il n'y a plus de chambre disponible, même celles en construction étaient déjà réservées » (Propos recueillis le 15 mars 2022). Il s'en suit donc l'échec de la MAETUR (Mission d'aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux) et de la SIC dans leurs rôles, Mbouombouo (2000, p.59) a écrit à ce sujet que « l'échec de l'habitat social et la crise multidimensionnelle creusent de plus en plus l'écart entre la faible offre de logements ou de terrains à bâtir, et la demande exponentiellement croissante de ces produits ». De surcroît, les prix de ces logements sociaux ne sont pas accessibles pour tous. Ngo Bayiha (1907, p.46) remettait en question leur caractère « social » car « ce sont des logements modernes qui ne correspondent pas aux possibilités financières réelles des ménages de Yaoundé ; leur prix sont donc prohibitifs. Dans ce contexte il est impossible d'appeler social c'est-à-dire construit pour les économiquement pauvres ». Les personnes pauvres se sentent donc exclus des procédures d'acquisition des logements sociaux, comme Bayokolak Yves qui disait que

« Ce n'est pas évident qu'on prenne les gars pauvres comme nous, dans les camps SIC. Déjà, ils ont des conditions et lorsqu'on voit ces conditions, cela veut dire que la personne qui sort de nulle part ne peut pas avoir un logement là-bas. Donc si t'es un pauvre étudiant qui se bat dans les chantiers comme moi, t'es directement rayé de la liste. Pourtant si t'es un ingénieur, tu as fait une bonne formation et t'as un revenu fixe, ils seront plus rassurés » (Propos recueillis le 17 mars 2022).

En effet, les conditions requises par la SIC pour bénéficier des logements sociaux, demeurent hors de la portée de certaines couches sociales. C'est pourquoi Mandong (1990, p.61) demandait si « la politique de l'habitat urbain n'instaure ou ne renforce-t-elle pas une discrimination dans la lutte pour le toit en induisant une marginalisation des couches peu aisées ? ». Il en va de même avec la situation avec la MAETUR dont les parcelles coûtent au minimum 25.000 FCFA/m², prix qui écarte les ménages pauvres. Comme M. Eloudou (chef du service de la promotion immobilière et l'auto-construction au MINHDU) l'a dit,

« A Nkolandom où la MAETUR a aménagé le terrain, le m² coûte 23.000FCFA. Vous voyez que tout le monde ne peut pas acheter un terrain là-bas ! Quand on prend le schéma classique, c'est difficile pour un camerounais de construire. Et là je parle même pour les fonctionnaires, c'est pourquoi chacun préfère construire par ses propres moyens » (Propos recueillis le 04 Octobre 2022).

Concernant les facteurs administratifs nous voyons que, dans le système d'acquisition et de commercialisation des logements sociaux, selon Mvongo Josiane les « gros poissons »¹⁴

¹⁴ Nom donné par les populations, aux individus dont le statut dans la sphère sociopolitique leur confère une plus grande importance au niveau de la société, par rapport aux autres individus.

sont favorisés au détriment des autres (propos recueillis le 13 août 2021). La première difficulté ici, est le fait que la SIC loge ses employés ainsi que ceux de l'Etat dans ces logements sociaux¹⁵. Cependant certains ayant des logiques mercantilistes et clientélistes font relouer ces logements à des prix plus élevés, faisant ainsi naître le phénomène des « *ré-locataires* »¹⁶ dans les cités SIC pour en tirer des bénéfices financiers. Ceci est visible à la cité SIC de Nlongkak, où certains enquêtés nous ont dévoilé que leurs logements ne leur appartiennent pas, mais appartiennent à d'autres personnes qui reversent leurs loyers à la SIC. Ces ré-locataires payent des loyers plus chers que leur prix initial, ce qui crée alors une incohérence par rapport à l'objectif de base de ces logements. Ngo Bayiha (1907, p.48) a écrit concernant cette incohérence et des difficultés actuelles du logement, que

« C'est l'Etat lui-même qui a contribué involontairement à la surenchère immobilière en voulant combattre. Il s'est livré à la concurrence avec les grandes sociétés pour la location des logements des fonctionnaires et de ses agents. Ce qui traduit une incohérence dans l'application de la politique du gouvernement. »

Après des entretiens avec des ingénieurs de suivi à la SIC, nous avons compris qu'il s'agit là d'une « *stratégie bien réfléchie* », dans le mécanisme de locations et vente des logements sociaux. La SIC par soucis de rentabilité, préfère loger des personnes chez qui ils peuvent avoir la garantie de payer le loyer, et donc l'assurance d'un partenariat dénué de tout problème. Mme EBALE (ingénieur de suivi à la SIC) nous a en effet expliqué que,

« Le véritable problème c'est qu'on ne peut pas mettre quelqu'un qui n'a pas d'argent dans une maison ! Sinon il va payer le loyer comment ? On a besoin d'être rassurés que ceux qui entrent dans nos logements pourront payer le loyer chaque mois sans soucis. C'est d'ailleurs pourquoi on demande par exemple le bulletin de paye datant des trois derniers mois, pour s'assurer que la personne qui entre dans notre logement n'a pas de problème de salaire, et dispose des revenus minimums qu'il faut pour y vivre » (Propos recueillis le 24 mai 2021).

Par la même occasion, ce système transforme les logements sociaux en un « *produit financier* » dont les agents immobiliers renforcent la « *sélectivité* » sur le terrain tout en tirant des avantages financiers à travers la hausse des prix. Ndongo Matthieu disait que « *certains agents immobiliers achètent même ces logements et les revendent plus cher* » (Propos recueillis le 31 mars 2022). Bonneval (2011) faisait déjà état de l'existence de ces logiques de marché

¹⁵ En 2019, Mbodiam (2021, paragraphe 4) comptait un ensemble de logements sociaux, affectés aux fonctionnaires de l'état, notamment « *257 logements affectés au ministère des domaines et des affaires foncières, 427 logements pour le ministère de la défense, 28 logements à usage de la SIC et 15 logements sinistrés* ».

¹⁶ Nom donné par les habitants de Bata-Nlongkak, pour désigner les personnes qui louent des logements sociaux de la SIC auprès des fonctionnaires qui sont considérés comme des bailleurs auprès de ceux-ci, mais connus comme des locataires auprès de la SIC.

dans le secteur immobilier qui, loin d'être exclusivement imputables aux particuliers, découlent du travail d'intermédiation des agents immobiliers.

En somme, il était question dans ce dernier chapitre de découvrir les raisons pour lesquelles Bata-Nlongkak qui était pourtant une zone à détruire, a pu échapper aux opérations de casse contrairement à d'autres quartiers ayant été détruits. Nous avons alors vu que cette opération n'a pas eu lieu premièrement à cause des difficultés économiques et foncière à savoir l'absence de financements pour indemniser les populations au préalable et l'absence des sites de relogement pour ceux-ci. Sans oublier la peur d'aboutir à des conflits sociaux à travers le soulèvement des populations à cause des problèmes d'indemnisation comme cela fut le cas pour d'autres opérations de ce genre, et la peur des poursuites judiciaires. Nous avons aussi noté les oppositions des hautes personnalités, qui se préservent des enjeux politiques de ce type d'opérations car ne voulant pas perdre leurs emplois ou être discrédités dans leurs élections, et la corruption des équipes de contrôle des constructions, qui n'exercent pas toujours correctement leur travail sur le terrain. Ceci nous a permis de révéler les pesanteurs cachées derrière la mise en œuvre des programmes de casse, pour comprendre la logique du « *un poids deux mesures* » observé concernant l'exécution des casses à Bata-Nlongkak. Cet ensemble de difficultés ont alors conduit à une réorientation des mesures de résolution des problèmes de construction à Yaoundé, ce qui constituait la deuxième raison de la non-effectivité des opérations de casse à Bata-Nlongkak. En effet, il est désormais question d'éviter toutes les difficultés énoncées plus haut et avant d'envisager de casser, d'avoir une approche de plus en plus participative dans les opérations d'aménagement urbain. Cette approche participative consiste à aménager la ville en collaboration avec les habitants, et aider ceux-ci à travers des financements de projets dirigés vers les villages, pour réduire par la même occasion le taux de migrations vers la ville, qui est source de non-maitrise du désordre urbain. De plus, il est désormais question d'accompagner les auto-constructeurs pour éviter la précarité et avoir des constructions modernes, et maximiser sur la production de logements sociaux qui permettront aux populations d'être logées de façon convenable.

CONCLUSION

Parvenus au terme de notre recherche, il convient de rappeler ses fondements et les différents cheminements ayant abouti aux conclusions dont il sera question dans cette partie. Notre étude est née de l'observation de l'utilisation des opérations de casses rigoureuses par les autorités urbaines, pour faire régner l'ordre dans la ville de Yaoundé. Nous avons en effet observé depuis longtemps les casses de quartiers à l'instar de Ntaba en 2008, et récemment, les casses d'autres à l'instar d'Odza en 2020. Ce qui a attiré notre attention c'est le fait que ces quartiers ont été détruits avec pour raison leur état précaire alors que d'autres, également plongés dans cet état et ayant été cités parmi les « *bidonvilles* » à détruire à l'instar de Bata-Nlongkak, n'ont pas été touchés. Il s'agit là d'une situation qui a suscité en nous une multitude de questionnements, nous conduisant à mener cette recherche afin de comprendre la logique du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse à Bata-Nlongkak. Tel sont ainsi présentés le constat et le problème, qui nous ont guidé dans notre recherche.

Aborder cette recherche, nous a conduits à la formulation d'un certain nombre de questionnements qui ont servi de guide à notre enquête. La question principale était celle de savoir : Comment comprendre la logique du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse dans la ville de Yaoundé ? Pour mieux y répondre, il s'est posé le besoin de la décomposer en trois questions secondaires. Ces questions secondaires se sont formulées de la manière qui suit : À quelles fins les opérations de casses sont-elles utilisées dans la ville de Yaoundé ? Quels sont les acteurs impliqués dans ces opérations ? Quelles sont les pesanteurs rencontrées dans ces opérations ?

Pour mener à bien cette étude sans pour autant évacuer l'esprit de curiosité et de découverte qui caractérise tout effort intellectuel, il a fallu organiser notre recherche en formulant des réponses provisoires destinées à être confrontées à la réalité du terrain. À cet effet l'hypothèse principale de notre recherche stipulait que, la logique du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse dans la ville de Yaoundé s'explique par les divergences d'intérêt entre les différentes parties prenantes et la fuite des conflits souvent rencontrés, et ayant conduit à une réorientation des mesures de résolution des problèmes de construction à Yaoundé. Nous avons émis comme première hypothèse secondaire : Les opérations de casse sont certes un outil du gouvernement pour un meilleur aménagement urbain, mais aussi un moyen d'éviter aux populations de vivre sur des sites insécurisés, pouvant représenter des risques pour leur santé, sécurité et bien-être. Cependant le gouvernement est composé de plusieurs entités, qui n'interviennent pas toutes dans les opérations de casse. C'est pourquoi dans la seconde hypothèse nous avons dit : les opérations de casse sont conduites par le MINHDU et la CUY,

qui sont les principaux acteurs des opérations urbaines dans la ville de Yaoundé. Étant donné que ces opérations n'ont pas été effectives dans certains quartiers à l'instar de Bata-Nlongkak, la troisième hypothèse dit : Les pesanteurs rencontrées dans les opérations de casse sont entre autres les difficultés économiques, foncières et juridiques, ainsi que l'absence d'unanimité et les oppositions entre les parties prenantes.

La vérification de ces hypothèses de recherche, s'est faite grâce à la mobilisation d'outils méthodologiques, et de quelques théories sociologiques. Du point de vue méthodologique et compte tenu de la direction de nos questionnements, nous avons opté pour une recherche qualitative basée sur l'approche phénoménologique descriptive herméutique de Giorgi. Celle-ci est inspirée de la philosophie phénoménologique d'Edmund Husserl ou de ce qui est de son école de pensée. Cette approche méthodologique privilégie les techniques qualitatives telles que l'observation (documentaire ou directe) et l'entretien pour ce qui est de la collecte des données, et l'analyse de contenu qualitatif pour ce qui est des techniques d'analyse. Ainsi, l'analyse des documents ayant trait à son sujet de recherche, et les entretiens auprès des acteurs étatiques et gouvernementaux qui sont des acteurs du « *dehors* » impliqués dans les opérations de casse dans la ville de Yaoundé, nous ont permis de saisir le palier institutionnel formel de la conception et la mise en œuvre des opérations de casse. La mise en confrontation de ce palier formel avec la réalité s'est faite via les techniques d'observation directe lors de nos descentes à Bata-Nlongkak, accompagnée par notre grille d'observation. Elle a également été rendue possible grâce à neuf (09) semaines de stage passées au sein de la Société Immobilière du Cameroun (SIC). La direction des Programmes et Projets étant chargée du montage, du suivi et de l'évaluation, des études de faisabilité des projets de construction des logements, ainsi que du contrôle et de la normalisation des risques liés à ceux-ci, nous avons alors pu observer aussi bien les pratiques managériales que les méthodes utilisées dans les constructions des logements sociaux et de haut-standing. Ceci nous a permis d'observer comment l'Etat veut à son niveau, contribuer à un meilleur aménagement urbain et offrir aux populations des conditions de vie décente. De plus, les entretiens semi-directifs avec les habitants de Bata-Nlongkak, nous ont permis du fait de l'orientation de nos études dans le sillage d'une sociologie par le bas comme celle de Jean-Marc Ela, de rendre compte du ressenti et de la perception de ces acteurs sociaux du « *dedans* », par rapport à l'état de leurs logements et les menaces de casses qui pèsent sur eux. Pour ce qui est du support théorique de notre recherche, nous avons mobilisé deux approches théoriques que sont : la sociologie critique et dynamique, et l'interactionnisme symbolique.

La sociologie critique et dynamique a été développée par des auteurs comme Balandier, Bourdieu, Touraine et Ziegler, ainsi que tous ceux qui prônent une sociologie de contestation, d'opposition et de dévoilement. La notion de profondeur ici, montre simplement qu'il faut étudier le phénomène social dans sa totalité. Il s'agit d'explorer minutieusement les différentes dimensions du quotidien pour y débusquer les mouvements (changements). Le sociologue est donc appelé à scruter les significations envisagées, vécues ou désirées par les agents collectifs et individuels observés. Cette démarche nous a permis d'analyser en profondeur le phénomène de la casse, et notamment sa trajectoire en partant des raisons de son élaboration, ses objectifs, ses acteurs, pour le comprendre dans sa totalité et comprendre les raisons de son utilisation. Nous avons ainsi pu voir que les pouvoirs publics ont commencé à exécuter les opérations de casses à Yaoundé après le constat du mauvais étalement urbain ayant précédé la crise économique de 1990. Ces opérations ayant pour objectifs de combattre l'anarchie et maîtriser l'urbanisation, tout en respectant les programmes et outils de planification urbaine. Elles sont conduites par la CUY et le MINHDU, qui sont les principaux opérateurs de tout aménagement urbain.

De plus, cette démarche nous a permis de saisir les changements qui se sont opérés quant à l'utilisation des casses dans la ville de Yaoundé, changements qui nous permettent d'expliquer pourquoi Bata-Nlongkak n'a pas été cassé. Il s'agit notamment des réorientations des politiques publiques pour les résolutions de problèmes de mauvaises constructions et d'aménagement urbain de Yaoundé. Cette démarche nous a également permis de scruter les raisons avancées par la CUY à travers la volonté de casse de Bata-Nlongkak. Il s'agissait notamment de l'état précaire de ce quartier, et les conséquences de cet état sur la santé, la sécurité et le bien-être des populations. Cette démarche a aussi l'avantage qu'elle nous a aidé à comprendre les logiques officielles et officieuses constituant les mésententes et blocages, qui expliquent le « *un poids deux mesures* » rencontré dans l'opération de casse de Bata-Nlongkak. Par logiques officielles nous voyons les difficultés économiques, foncières et les conflits sociaux et juridiques rencontrés dans ce type d'opération. Quant aux logiques officieuses, il s'agit des intérêts des hautes personnalités qui s'opposent à l'exécution des casses à Bata-Nlongkak. Ainsi, cette démarche nous a permis de saisir l'ensemble des mouvements de structuration et déstructuration des opérations de casse dans la ville de Yaoundé, et de cerner les réalités cachées derrière l'application de celles-ci.

En ce qui concerne l'interactionnisme symbolique, ce courant de pensée développé par Blumer fait comprendre que l'acte social résulte d'une foule d'interactions et donne lieu à de

nouveaux objets, de nouvelles conceptions, de nouvelles relations et de nouveaux modes de conduite. L'interaction symbolique donne à la vie de groupe le caractère d'un processus duel de définition et d'interprétation réciproque des lignes d'action en cours et il n'ignore pas qu'il puisse exister des idéologies contradictoires et des conflits entre les individus. ce courant de pensée nous a permis d'expliquer les mésententes, divergences d'intérêts et interactions conflictuelles (oppositions) entre les acteurs impliqués dans les opérations de casses. Il nous permet en effet de comprendre que les différentes parties prenantes n'arrivent pas à s'entendre, et c'est dans leurs interactions conflictuelles que se crée le « *un poids deux mesures* » dans l'exécution des casses dans la ville de Yaoundé. Les difficultés rencontrées dans les opérations de casse ailleurs notamment les conflits sociaux et juridiques qui en découlaient, ont amené les populations et hautes personnalités à adopter une position de refus de ce type d'opération à Bata-Nlongkak. Par ailleurs, ceci nous permet aussi de comprendre que les oppositions rencontrées et ayant conduit au changement des politique de résolution des problèmes de constructions dans la ville de Yaoundé, symbolisent les intérêts que les personnes hautes placées veulent préserver à travers la non-exécution des casses. Il s'agit là d'une position stratégique car étant conscients de tout ce qu'ils perdraient dans une telle opération, par exemple l'assurance de toujours disposer de la confiance des habitants de ce quartier, car sachant qu'ils sont sous leur protection. C'est grâce à ces deux modèles et courants théoriques que nous avons, de façon plus pratique, pu aborder la réalité de notre terrain lors de la collecte des données. Ils en constituaient alors le fil conducteur de la construction de nos outils de collecte de données.

La collecte de nos données de terrain s'est faite par des entretiens d'une part auprès de vingt-huit (28) habitants de Bata-Nlongkak ainsi que leur chef de quartier. Il s'agissait à travers la méthode d'échantillonnage non-probabiliste et plus précisément celle à participation volontaire, d'interroger toutes ces personnes. D'autre part, les entretiens avec les acteurs étatiques et gouvernementaux impliqués dans les opérations de casse dans la ville de Yaoundé se sont déroulés au MINH DU, à la CUY, au CRC, au MINDCAF et à la SIC. L'observation documentaire s'est également concentrée au niveau de ces institutions, compte tenu du fait que ce sont elles qui disposaient des informations et documents de travail ayant trait à notre sujet de recherche. Les données issues de ces entretiens ont permis la vérification de nos hypothèses.

Après traitement et analyse de nos données de terrain via la méthode d'analyse de contenu, nous avons opté pour l'organisation de notre étude autour de deux grandes parties, ayant chacune deux chapitres. Ainsi, dans la première partie nous avons fait une présentation de la trajectoire, des acteurs impliqués et du déroulement des opérations de casse dans la ville

de Yaoundé. Le premier chapitre se proposait de présenter la genèse, historique et objectif des opérations de casse. Il était question de décrire le processus de leur élaboration et examiner les raisons de leur usage dans la ville de Yaoundé. Ensuite, nous avons dans le deuxième chapitre de cette partie, présenté les acteurs concernés par les opérations de casse, et le déroulement des opérations de casse dans la ville de Yaoundé.

Bata-Nlongkak ayant été ciblé pour la réalisation de ces opérations, il était question dans la deuxième partie de notre travail, de faire une socioanalyse de la situation de vie précaire à Bata-Nlongkak et des pesanteurs cachées derrière la non-exécution des casses dans ce quartier. Nous avons d'abord fait dans notre troisième chapitre, une présentation la situation de vie à Bata-Nlongkak et des justificatifs de la volonté de casse de ce quartier. Il s'agissait de montrer comment la précarité se manifeste à Bata-Nlongkak, et les raisons qui ont poussé les autorités publiques à vouloir détruire certaines zones de ce quartier. Puis, dans le quatrième chapitre nous avons fait une étude de cas du « *un poids deux mesures* » Bata-Nlongkak. Nous sommes partis des problèmes rencontrés (difficultés économiques et foncières, conflits sociaux et juridiques), pour aboutir à une présentation des nouvelles politiques publiques pour la résolution des problèmes de mauvaise construction et aménagement urbain de Yaoundé.

L'articulation de ce travail autour de deux parties réparties en quatre chapitres, prend son explication dans l'orientation de notre problématique. C'est à travers ces chapitres que sont développés les éléments nous permettant la discussion de nos hypothèses. Ainsi, ce qu'il faudrait retenir sur nos cinq chapitres, c'est tout d'abord que les opérations de casse sont nées après le constat du mauvais étalement urbain des populations suite à la crise économique de 1990, et au mépris des normes urbanistiques. Ce constat a amené les pouvoirs publics à chercher des moyens pour reprendre en main la planification urbaine. Tchekote et Kaffo (2012, p.103) ont écrit à ce sujet que « *c'est à partir du milieu de la décennie 2000 que les concepts de « déguerpissements », de « démolitions » et de « casses » s'opérationnalisent et deviennent l'arme de la régulation territoriale à Yaoundé* ». C'est ainsi que la loi d'urbanisme a été instaurée, et constituera l'encadrement juridique des opérations de casse. Elle viendra légaliser les opérations touchant au foncier urbain, parmi lesquelles la restructuration et la rénovation qui justifient souvent l'usage de ces casses. Il s'en suivra la mise en place de plusieurs programmes de planification urbaine, à l'instar des programmes de l'« *Habitat Sans Risques* » et des « *Villes Sans Taudis* » Horizon 2024/2026 (Triennal II). Dans le cadre de l'application de ces programmes et de l'amélioration du cadre de vie en milieu urbain, plusieurs opérations de casses feront des ravages à Yaoundé, parmi lesquelles celles d'Odza-Borne 10 en 2020,

Mvog-Ada (lieu nommé « *Fanta-citron* ») en 2015, Etekak en 2006, et autres. Par la même occasion, l'objectif visé sera tout d'abord, de combattre l'anarchie et maîtriser l'urbanisation en rasant les bidonvilles pour combattre l'incivisme des populations qui s'installent dans les zones impropres à l'habitat, en dépit des restrictions faites. Dès lors, les autorités urbaines à travers les opérations de casse essaient de réaménager et restructurer l'espace de Yaoundé, pour y créer un contexte urbain plus décent en cassant ce qui est mal fait pour construire ce qui sera mieux. Ensuite, elles essaient d'amener les populations à respecter la loi d'urbanisme à travers les opérations de casse, car certaines constructions ne respectent pas les principes de cette loi et devraient donc être démolies. Il est alors question d'éradiquer l'habitat précaire, qui détériore l'image de la belle ville comme l'ont remarqué des auteurs tels qu'Ela (1983) et Olemba (2011). C'est à travers de telles observations que se vérifie la première partie de notre première hypothèse secondaire, et nous pouvons comprendre que les opérations de casse sont effectivement un outil du gouvernement pour un meilleur aménagement urbain. Ceux-ci ont pour objectif d'hisser Yaoundé au même rang que les grandes métropoles européennes en améliorant sa physionomie. Toutefois, ces opérations sont conduites par certaines personnes bien définies et elles ont des étapes à suivre.

En ce qui concerne ces acteurs impliqués dans les opérations de casse, nous en distinguons deux types : les acteurs institutionnels et les acteurs non-institutionnels. Parmi les acteurs institutionnels nous avons le MINDCAF intervient en tant que régulateur de toute opération touchant le foncier. Pour les grandes opérations de casse, les services publics font recours au MINDCAF pour avoir la DUP qui leur permettra d'effectuer ces opérations en toute légalité. Le deuxième acteur institutionnel c'est le MINHDU, il est l'un des acteurs de premier plan dans la construction de l'espace urbain. Comme il est écrit dans les textes du MINHDU (2019c, p.30), « *L'Etat à travers le MINHDU met un accent sur la résorption des quartiers précaires...* ». De ce fait, il élabore, contrôle et suit les travaux d'aménagement les plans d'aménagement et d'embellissement des villes en liaison avec les CTD. En ce qui concerne les acteurs non-institutionnels nous avons la CUY et les populations locales. La CUY est également un acteur de premier plan dans la construction de l'espace urbain. Elle s'occupe également de l'aménagement urbain, c'est pourquoi elle réagit souvent au désordre urbain par les casses. C'est à travers ces observations que se vérifie notre deuxième hypothèse secondaire, qui dit que les opérations de casse sont conduites par le MINHDU et la CUY, qui sont les principaux acteurs des opérations urbaines dans la ville de Yaoundé. Les populations locales quant à elles, étant les principales personnes touchées par les retombées des opérations de casse, ne sont pas

toujours de simples victimes mais ont également un rôle à jouer dans ce processus ce qui leur confère également les rôles d'acteurs. En effet, celles-ci étant les occupants des constructions à casser, peuvent participer à des négociations préalables avec la CUY ou tout autre acteur urbain voulant procéder aux casses pour toute raison quelconque. Ces négociations consistent souvent pour le MINH DU, à se concerter avec les populations et les impliquer dans le projet de restructuration ou de rénovation à entreprendre. Pour la CUY, cette phase consiste à faire une évaluation sommaire des biens des habitants afin de pouvoir les indemniser avant ou après être descendu avec les engins pour casser. Dans ce cas, l'on établit un Procès-Verbal de négociations, qui sera signé au MINDCAF. Cependant lorsque les négociations n'aboutissent pas, le MINH DU et la CUY utilisent la force en passant par la DUP. Pour l'acquiescer ils devront disposer des moyens financiers et constituer un dossier à déposer au MINDCAF. Une fois le dossier reçu, le MINDCAF juge de l'utilité publique du projet et prend un arrêté déclarant d'utilité publique et définit une commission de constat et d'évaluation. Cette commission aura pour rôle de faire le bornage des terrains ciblés, identifier leurs titulaires et propriétaires, mettre des panneaux indiquant le périmètre de l'opération, et évaluer les biens mise en cause. L'identification faite permettra plus tard de pouvoir indemniser les personnes touchées, car avant de casser pour utilité publique il est conseillé d'indemniser d'abord.

En outre, dans ce travail nous avons aussi essayé de comprendre pourquoi Bata-Nlongkak devait être détruit. Nous avons donc vu que ce quartier est plongé dans une précarité à la fois architecturale, physique, juridique et humaine, qui présente des conséquences que la CUY voudrait corriger par les casses. La précarité architecturale et physique est visible à travers l'effondrement et la fragilité des maisons qui sont construites avec des matériaux provisoires comme la terre battue, les planches et autres, qui se délabrent au fil du temps. La précarité juridique quant à elle, concerne la situation de ces habitants qui étant conscients du caractère précaire de leur appropriation foncière, et donc de leur situation de vulnérabilité, ont construit de façon provisoire car sachant qu'elles pourraient être expulsées à tout moment. Pour ce qui est de la précarité humaine, elle se voit à travers la pauvreté relative des habitants, insalubrité générale de leur milieu de vie, la promiscuité et l'indécence ainsi que les nuisances qu'elles subissent (caractéristiques du site, odeurs, etc). Ceci constitue une source d'inconfort pour les habitants de ces maisons, car ces logements précaires, inconfortables, instables, induisent des modes de vie angoissant, stigmatisant et disqualifiant. Toute cette précarité ainsi présentée, entraîne d'une part les problèmes d'assainissement et de traçage et de villagisation de la ville de Yaoundé (aspect d'un village), car la plupart des logements précaires sont construits par des

canons informels qui ne respectent pas toujours les planifications de la CUY. Ce manque d'assainissement associé à la pauvreté, conduisent alors à la prolifération des fléaux sociaux, laissant les habitants dans l'insécurité. De plus, les habitants de ces logements sont souvent touchés par des maladies physiques (paludisme, typhoïde...), sociales (malaise social et gêne par rapport à leur état de vie) et mentales (angoisses quotidiennes) à cause de leur exposition à l'intrusion des insectes nuisibles et à cause du type de matériaux utilisés pour la construction de leurs maisons. Un rapport du BUCREP (2005, p.30), montre à cet effet que « *le matériau de construction détermine non-seulement la durabilité de la maison mais constitue un élément majeur des conditions d'hygiène et de salubrité du logement. Le type de matériau peut ainsi avoir une influence directe sur l'état de santé des membres du ménage* ». De même, ces habitants sont confrontés problèmes d'insécurité. L'insécurité ici désigne l'absence de protection contre les intempéries car ces maisons étant pour certaines près des marécages sont exposées aux inondations en cas de pluies, et toutes en général sont exposées aux fléaux sociaux (banditismes, vols...). C'est à travers de telles observations que nous avons pu vérifier la deuxième partie de notre première hypothèse secondaire. Toute cette situation ainsi décrite, explique la volonté de la CUY de casser certaines zones de ce quartier. Cependant ces casses n'ont pas eu parce que certains problèmes ont été rencontrés dans ce type d'opérations dans d'autres quartiers, et ces problèmes ont conduit à une réorientation des politiques d'aménagement urbain.

Parmi les problèmes et blocages rencontrés dans l'opération de casse de Bata-Nlongkak, nous avons parlé des difficultés économiques et foncières, ainsi que des conflits sociaux, juridiques, et des oppositions. Les opérations de casse comme toutes opérations d'aménagement urbain de grande envergure, nécessitent de grands financements. En l'absence ou insuffisance de ces financements, il est difficile d'exécuter des casses. Le premier problème rencontré était alors celui de l'insuffisance des moyens financiers pour l'indemnisation des personnes dont les maisons seront cassées, car de surcroît les habitants n'étaient pas satisfaits par les prix proposés. De plus, la CUY est incapable de reloger les personnes déguerpies, pour ne pas ainsi recréer le même désordre ailleurs. Le second problème, était celui de la crainte des tensions sociales et des poursuites judiciaires. Mopi et Kouna (2020, p.49) mentionnent que « *Ces opérations sont pour la plupart du temps contestées par les communautés locales à cause des problèmes qui naissent de celles-ci* ». Ayant fait face à ce genre de problèmes dans d'autres quartiers, les agents de la CUY évitent désormais de mettre en péril leur vie et leurs postes, ou d'aller en justice et d'être condamnés à cause de ce type d'opérations, car ayant également leurs intérêts

à préserver. Sans oublier qu'ils ne veulent pas se frotter aux hautes personnalités et même à l'Etat qui veulent éviter les conflits que ce type d'opération occasionne souvent et par conséquent, ne sont pas d'accord pour la continuité de ce type d'opérations sans indemnisation au préalable ou relogement des personnes déguerpies. C'est à travers de telles observations que se vérifie notre dernière hypothèse secondaire qui dit que les pesanteurs rencontrées dans les opérations de casse sont entre autres les freins économiques, ainsi que l'absence d'unanimité et les oppositions entre les parties prenantes.

Face à cet ensemble de difficultés, les pouvoirs publics ont dû revoir et réorienter leurs politiques pour un meilleur encadrement des populations, et pour parvenir à la résolution des problèmes de mauvaises constructions et mauvais aménagement urbain. Il est désormais question de se pencher davantage vers l'aménagement urbain concerté, le financement des projets ruraux pour reculer les populations vers les campagnes, l'accompagnement des auto-constructeurs et l'accroissement de l'offre en logements convenables. L'approche participative et notamment l'aménagement urbain concerté est une nouvelle méthode en cours d'expérimentation dans plusieurs villes du Cameroun, à l'instar de Nkolbikok à Yaoundé. Cette approche consiste à s'entendre avec les propriétaires pour l'utilisation du sol, avant de casser leurs habitations. De ce fait l'on va aménager un lieu provisoire pour abriter le propriétaire pendant un certain temps, et construire sur son terrain un immeuble en hauteur où le propriétaire sera logé plus tard avec des bénéfices qu'il tirera du loyer. Toutefois nous avons dit que Belinga (2018, p.56) voit dans cette nouvelle politique, un nouveau moyen de contrainte utilisé par l'Etat pour avoir le contrôle sur les populations. Une autre nouvelle orientation consiste pour la CUY de baisser le taux d'envie de migrations vers la ville à travers un financement des projets ruraux, et pour le MINH DU d'accompagner ceux qui possèdent les terrains en ville, pour qu'ils construisent de façon convenable. De plus, ces deux institutions prônent et encouragent la politique de construction des logements sociaux pour permettre au plus grand nombre d'être logé dans des conditions décentes, et éviter ainsi le désordre urbain. Néanmoins, plusieurs difficultés économiques et administratives influencent l'efficacité de ces mesures dans la ville de Yaoundé. Il s'agit du manque de moyens financiers pour la construction massive des logements sociaux, et des favoritismes dans les systèmes de commercialisation de ceux-ci.

La confrontation de ces différentes hypothèses au terrain nous permet de nous rendre compte que la logique du « *un poids deux mesures* » qui existe dans les opérations de casse à Bata-Nlongkak s'explique par les divergences d'intérêt entre les différentes parties prenantes et la fuite des conflits rencontrés dans ce type d'opération à Yaoundé, qui ont conduit à une

réorientation des mesures de résolution des problèmes de construction à Yaoundé. De façon plus claire, nous avons premièrement vu dans cette étude que les opérations de casse sont des outils pour un meilleur aménagement urbain afin de redonner un visage rayonnant à la ville de Yaoundé et de permettre aux populations de vivre dans des conditions décentes. Il est question pour la CUY, d'éradiquer les bidonvilles et combattre l'incivisme des populations qui s'installent dans les zones impropres à l'habitat, en dépit des restrictions faites car ces constructions ne respectent pas la loi d'urbanisme. C'est également la raison pour laquelle ceux-ci ont voulu détruire Bata-Nlongkak car ce quartier est plongé dans une précarité qui met en danger le bien-être des populations, et qui fausse leur volonté d'embellir la ville de Yaoundé tout en maîtrisant son urbanisation. Deuxièmement, nous avons vu que les opérations de casses sont conduites par le MINHDU et la CUY, qui sont les principaux acteurs des opérations urbaines dans la ville de Yaoundé. Ceux-ci font parfois recours au MINDCAF et aux populations locales, qui sont d'autres acteurs secondaires intervenant dans les opérations de casse. Enfin, nous avons vu que Bata-Nlongkak qui n'a pas aussi été cassé car la CUY ne dispose pas d'assez de moyens financiers pour indemniser et reloger les personnes. De plus, elle évite de créer les tensions sociales et ses agents évitent d'être exposés aux poursuites judiciaires comme ce fut le cas dans d'autres quartiers de Yaoundé, car ayant des intérêts à préserver. Sans oublier qu'ils ne veulent pas se frotter aux hautes personnalités, et même à l'Etat qui veulent préserver la paix sociale et avoir toujours la confiance des populations en évitant les conflits que ce type d'opération occasionne souvent. C'est pourquoi la CUY a dû revoir et réorienter ses politiques pour un meilleur encadrement des populations, et pour parvenir à la résolution des problèmes de mauvaises constructions et mauvais aménagement urbain. Il est désormais question de se pencher davantage vers l'aménagement urbain concerté, le financement des projets ruraux pour reculer les populations vers les campagnes, l'accompagnement des auto-constructeurs et l'accroissement de l'offre en logements convenables.

Il devient donc nécessaire pour éviter une légitimation continue des raisons « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse dans la ville de Yaoundé uniquement sous le prétexte du manque de moyens financiers ou d'un simple oubli de certains quartiers, de prendre en compte les pesanteurs, blocages et conflits d'intérêts cachés derrière ce type d'opérations. Ceci reviendra à prendre en compte ce qu'Assako (2012 p.376) citait comme étant des blocages d'ordre politique venant des hautes personnalités qui utilisent « *toute leur influence et de leurs réseaux de relations pour mettre un terme à l'action engagée* ». Cette prise en compte

favoriserait une bonne connaissance des motivations des différents acteurs impliqués dans les opérations de casse, ainsi que les enjeux qu'ils risqueraient de gagner ou de perdre dans ce type d'opérations. Par la même occasion, elle pourra permettre une facile adaptation des opérations d'aménagement urbain aux réalités du terrain à travers une prise compte des différents intérêts des parties prenantes. C'est d'ailleurs l'idée soutenue par les travaux de Toussaint et al. (1998), verdier (2009), Assako (2012) et Fixot (2010), qui mettent l'accent sur le caractère collectif du processus d'aménagement urbain par la prise en compte des motivations, besoins et capacités des acteurs.

Au demeurant, cette recherche se situe dans les canons d'une sociologie urbaine, et se revendique d'être une contribution à la sociologie de la rénovation et de l'aménagement urbain, qui étudie les différentes transformations et les rapports d'interactions qui existent dans la façon dont la ville se construit. Dans ce sillage, il serait intéressant d'interroger les logiques du phénomène du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse dans les deux plus grandes villes camerounaises que sont Yaoundé et Douala, du fait de la récurrence de ce phénomène. Par ailleurs, une analyse à froid de ce phénomène, pourrait permettre de mettre en exergue des nouvelles formes d'aménagement des villes africaines.

Pour terminer, signalons que la présente recherche ne s'est pas faite sans écueil ni biais. La collecte des données, malgré qu'elle ait été facilitée par un stage à la SIC et des recherches au MINHDU, à la CUY, au CRC, au MINDCAF et à Bata-Nlongkak, n'a pas été sans entraves. Nous avons eu des rendez-vous avortés avec certaines autorités à l'instar de Tsimi Evouna qui nous a plutôt orienté vers son collaborateur M. Abega (chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC) en lui donnant des instructions à suivre. Sans oublier des demandes d'autorisation de recherche sans réponses à l'instar de celle déposée à la mairie de Yaoundé 1, et des séjours stériles dans certains secteurs de Bata-Nlongkak à la quête d'informations auprès des habitants. Néanmoins nous avons abouti à des conclusions qui, par l'aide de notre encadreur, prétendent à la scientificité et dont la disposition est avant tout l'expression d'une ouverture aux critiques constructives.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux

- Ansart, P.** (1990). *Les sociologies contemporaines*. Paris : Seuil, 3^{ème} édition.
- Balandier, G.** (1971). *Sens et puissance*. Paris : PUF.
- Balandier, G.** (2001). *Le grand système*. Paris: Fayard.
- Bayart, J-F.** (1989). *L'État en Afrique. La politique du ventre*. Paris, Fayard, 2006.
- Bayart, J-F., Mbembe, A., Toulabor, C.** (2008). *La politique par le bas en Afrique noire*. Paris, Karthala.
- Crozier, M., Friedberg, E.** (1977). *L'acteur et le système*. Paris : Seuil.
- Durkheim, E.** (1895). *Les règles de la méthode sociologique*. Paris : PUF.
- Grawitz, M.** (2000). *Méthode des sciences sociales*. Paris : 11^{ème} édition Dalloz.
- Gurvitch, G.** (1950). *La vocation actuelle de la sociologie*. Paris : 1^{ère} édition PUF.
- Mead, G.** (1934). *L'Esprit, le soi et la société*. Paris : PUF.
- Mermoz, J.** (1937). *Mes Vols*. Paris : Flammarion
- Olivier, L., Bédard, G., Ferron, J.** (2005). *L'élaboration d'une problématique de recherche. Sources, outils et méthode*. Paris : L'Harmattan.
- Simeu-Kamdem, M., Touna M.** (2018). *Les politiques de la ville en question : à la recherche d'une meilleure gouvernance en Afrique subsaharienne*. Paris : L'Harmattan.
- Quivy, R., Van Campenhoudt, L., Marquet, J.** (2017). *Manuel de recherche en sciences sociales*. Paris : Armand Colin.

Ouvrages spécifiques

- Bonneval, L.** (2011). *Les agents immobiliers : Pour une sociologie des acteurs des marchés du logement*. Lyon : ENS Editions.
- Bouebe A Tabou.** (2013). *Habitat et santé au Cameroun : le quartier Mbankolo à Yaoundé*. Paris : L'Harmattan.

Canel, p., Delis, Ph., Girard, Ch. (1990). *Construire la ville africaine : chroniques du citoyen promoteur*. Paris: Karthala.

Charon, J. (2003). *Symbolic Interactionism. An Introduction, an Interpretation, an Integration*. Pearson, 8th Edition.

Delsart, V., Vaneecloo, N. (2011). *Méthodes statistiques de l'économie et de la gestion : Tome 2, estimation, tests, échantillonnage*. Villeneuve-d'Ascq : Presses Universitaires du septentrion.

Djatcheu, M. (2022). *L'habitat précaire en Afrique subsaharienne : le cas de l'agglomération de Yaoundé*. Paris : L'Harmattan.

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

Franqueville, A. (1984). *YAOUNDÉ : Construire une capitale*. Études urbaines, collection MEMOIRES N°104. Paris : éditions de l'ORSTOM.

Nguema, R-M., Ndong Mba, J-C. (2021). *De la ville non pensée à la ville pensée : réflexions et critiques géographiques sur Libreville*. Paris : L'Harmattan

Olemba Olemba, P. (2011) *Expansion de l'Habitat insalubre à Yaoundé : Essai d'approche explicative*. Institut de Formation et de Recherche Démographique – Yaoundé.

Tchawe, E. (2013). *L'étalement urbain en Afrique : Défis et paradoxes*. Yaoundé : L'Harmattan Cameroun.

Articles scientifiques

Assako Assako, R. (2012). « À propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique centrale ». In *Les cahiers d'outre-mer, revue de géographie de Bordeaux* 259, pp. 371-393.

Balloy, P., Katenda, K., Hanocq, P. (2023). « Enjeux fonciers et urbanisation à Luwoshi : Processus de construction et d'appropriation du lieu ». in *Innovative Space of Scientific Research Journals volume 39No.2*, avril 2023, pp.944-953.

Belinga, P. (2018). « Politique de la suspicion et développement urbain au Cameroun. Le Programme participatif d'amélioration des bidonvilles (PPAB) dans la ville de Yaoundé ». *Politique Africaine* 2018/2 (n°150) éditions Karthala, pp.53-74

Becker, H. S. (2004). « Quelques idées sur l'interaction ». in *Blanc, A., Pessin, A.(dir.) ; L'art du terrain : mélanges offerts à Howard S. Becker*. L'Harmattan, Paris, 2004, pp. 245-255.

Blot, J., Spire, A. (2014) « Déguerpissements et conflits autour des légitimités citoyennes dans les villes du Sud » In *L'Espace Politique* [En ligne], 22 | 2014-1, mis en ligne le 17 mars 2014, consulté le 26 avril 2023. URL : <http://journals.openedition.org/espacepolitique/2893> ; DOI : 10.4000/espacepolitique.2893.

Blumer, H. (1966). “*Sociological implications of the thought of George Herbert Mead*”. In *American Journal of Sociology*, 76, pp. 535-548.

Djatcheu, M. (2018). « Fabriquer la ville avec les moyens du bord : L'habitat précaire à Yaoundé (Cameroun) ». In *Géoconfluences*, 10 septembre 2018.

Evouna Evouna, A. (2010). « Les politiques d'aménagement des espaces urbains à Yaoundé: Déguerpissements ou évictions forces ? ». In *Bulletin de l'APDHAC – Ex Cathedra*, No. 34, Janvier 2010, pp. 14-16.

Giorgi, A.(1997). *The theory, practice and evaluation of the phenomenological method as a qualitative research procedure*. In *Journal of phenomenological psychology*, pp. 235-360.

Kana, E., Takem Mbi, B., Kaffo, C. (2010). « Étalement urbain et insécurité foncière dans la périphérie sud de Yaoundé (Cameroun) ». in Nkankeu, F., Bryant,C ; *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*. pp. 95-109.

Mbaha, J., Assako Assako, R-J. (2010). « Recompositions territoriales et gouvernance urbaine sur fond de conflits multiformes à douala ». in Nkankeu, F., Bryant,C ; *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*. pp. 111-127.

Mbembe, A. (1999). « Du gouvernement privé indirect ». In *politique africaine*, n°73/1999, p.105.

Mben Lissouck, F. (2018) « L'urbanisme des marges dans la ville camerounaise : un renversement de perspective ». In Nzhié Engono,J., Leka Essomba, A ; *Vivre en ville aujourd'hui : métropolisation des changements sociaux au Cameroun*. pp. 233-238.

Mimche, H.(2009). « Dynamiques d'insertion résidentielle des migrants à la périphérie de Yaoundé et conséquences sociodémographiques », in Amadou, S., et al ; *Villes du Sud :*

Dynamiques, diversité et enjeux démographiques et sociaux. France, éditions des archives contemporaines, pp. 223-246.

Mevoa, A., Tohozin, A., Toko Mouhamadou. (2015). « Utilisation du SIG pour une réorganisation urbaine du centre-ville de Mbalmayo au Cameroun » In *Afrique SCIENCE volume 11(3) ISSN 1813-548X*, pp.73-81.

Mewassi Aboui, E.M.S., Akamba G.Y. (2023). Précarité de Logement et Problèmes Sanitaires en Contexte d'Inondabilité au Quartier Étam-Bafia, Yaoundé. In *Esipreprint*, pp.409-434

Mopi, F. (2022). « Exclusion sociale et multiplication des litiges fonciers au Cameroun ». In *African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences ISSN:2657-2664, Vol.5 Issue 4* (September 2022), pp.800-817.

Mopi, F., Kouana, M. (2020). « Les communautés locales face à l'expropriation foncière et au déguerpissement à l'ère des grands projets structurants et de la régulation territoriale au Sud Cameroun : analyse des contours d'un phénomène controversé », in *African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences, ISSN:2657-2664, Vol.3 Spécial No.3*, pp.48-66.

Mougoué, B. (2006). « Croissance spatio-démographique de Yaoundé et ses conséquences au cours de la 2^{ème} moitié du 20^e siècle », In Elouga, M., NgaNdongo, V., Mebenga, L; *Dynamiques urbaines en Afrique noire*. Paris, l'Harmattan, pp. 179-195

Moutila, B. (2013). « Planification urbaine au Cameroun : nature, origine et défis ». In *Hypothèses : Géographie et environnement*. Consulté en ligne le 26 avril 2023 sur le site <https://moutilageo.hypotheses.org/17>.

Ndock, G. (2020). « Urbanisme de rattrapage, marquage territorial populaire et conflits d'odonymies dans les quartiers de Yaoundé (Capitale du Cameroun) ». In *EchoGéo* [En ligne], 53|2020, consulté le 26 avril 2023. URL: <http://journals.openedition.org/echogeo/20168>; DOI:<https://doi.org/10.4000/echogeo.20168>.

Nguema, R-M. (2014). « Politique de déguerpissement et processus de restructuration des territoires de Libreville [Gabon] ». In *L'Espace Politique* [En ligne], 22 | 2014-1, mis en ligne le 17 mars 2014, consulté le 26 avril 2023. URL : <http://journals.openedition.org/espacepolitique/3014> ;DOI :<https://doi.org/10.4000/espacepolitique.3014>.

Nnomenko'o, J. (2021). « Pour une planification urbaine durable au Cameroun ». In *Revue acaref*, mars 2021 pp.51-69.

Pettang, C., Vermande P., Zimmermann, M. (1995). « L'impact du secteur informel dans la production de l'habitat au Cameroun », In *Cahier des sciences humaines*.31 (4), pp 883-903.

Priso D. Dickens, NonoWambo E.M., Nguendo-Yongsi H.B. (2006). « Evolution du cadre de vie en milieu urbain planifié ou les limites d'un urbanisme volontaire : cas des quartiers Bonamoussadi et Makepe à Douala. »In Elouga Martin, NgaNdongo Valentin et Mebenga Luc ; *Dynamiques urbaines en Afrique noire*. Paris, l'Harmattan, pp 157-178.

Saha F., Tchio Nkemta D., Tchindjang M., Voundi É., Mbevo Fendoung P. (2018). « Production des risques dits «naturels» dans les grands centres urbains du Cameroun ». In *Natures Sciences Sociétés volume 26-4*, pp.418-433

Simmins, G. (2015). « Aménagement urbain et régional ». In *L'encyclopédie canadienne*, mis en ligne le 4 mars 2015. Consulté en ligne sur le site : <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/fr/article/amenagement-urbain-et-regional>

Socpa, A. (2010). « Nouveaux conflits fonciers en milieu urbain au Cameroun: le cas des autochtones « sans terre » à Yaoundé ». in Nkankeu, F., Bryant,C ; *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*. pp.83-94.

Tadjie, R. (2017). « Expansion urbaine et acuité des problèmes fonciers au Cameroun ». in *Droit en Afrique volume 20 ISSN 2363-6270*. pp.171-191.

Tchekote, H., Djofang, N., Ndongo,B., Atekoa, M. (2019). « Enjeux socio-économique et environnementaux de l'occupation des zones à risque d'inondation du bassin versant de l'Abiergué (Yaoundé-Cameroun) ». In *Revue scientifique et technique forêt et environnement du bassin du Congo*. Volume 13 pp.69-80.

Tchekote, H., Kaffo, C. (2012). « Déguerpissements et gouvernance urbaine : Yaoundé entre échec de planification et tentatives de régulation territoriale ». In *Revue des hautes terres*, pp. 93-104.

Tchekote, H., Kaffo,C., Kana, E. (2020). « Pratiques d'habiter des « mal lotis » dans les zones marginales à risques dans la ville de Yaoundé (Cameroun) et conséquences socio-environnementales ». In *Revue Fabriques Urbaines, Volume 01, Numéro 01*. pp.43-59

Tchekote, H., Ngouanet, C. (2015) . « Périurbanisation anarchique et problématique de l'aménagement du territoire dans le périurbain de Yaoundé ». Journal-article in *Territoires périurbains*, pp. 259-270.

Tchotsoua, M.; Bonvallot, J. (1995). « Crise socio-économique et érosion accélérée à Yaoundé : une contribution à la gestion de l'environnement urbain en milieu tropical humide ». In *Bulletin du RESEAU EROSION n°15*, pp. 214-231

Voundi, E., Tsopbeng, C., Tchindjang, M. (2018). « Restructuration urbaine et recomposition paysagère dans la ville de Yaoundé ». In *La revue électronique en sciences de l'environnement*.

Mémoires, thèses, rapports de stages, communications et documents de travail

1- Mémoires

Chouaibou, M. (2016). « Pratiques en aménagement du territoire ». Rapport de stage, Université de Yaoundé 2. Master professionnel en gouvernance et développement économique, option : Politiques urbaines et des Collectivités Territoriales Décentralisées

Mandong, I. (1990). « Les politiques gouvernementales de l'habitat urbain et l'action des organismes d'intervention. Le cas de l'habitat populaire de Yaoundé ». Mémoire de Master en Sociologie, Université de Yaoundé 1, spécialité : Sociologie urbaine.

Mbouombouo, P. (2000). « Les quartiers résidentiels de Yaoundé dans les dynamiques de ségrégation urbaine ». Mémoire de Master en Sociologie, Université de Yaoundé 1, spécialité : Sociologie urbaine.

Minla, Y. (2006). « Représentations sociales et non-participation des résidents à l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers populaires de Yaoundé » Mémoire de Master en Sociologie, Université de Yaoundé 1, spécialité : Sociologie urbaine.

Ngo Bayiha, S. (1907). « Croissance démographique et besoins en matière de logements » Mémoire de Master en Sociologie, Université de Yaoundé 1, spécialité : Sociologie urbaine.

Onah, J-R. (2013). « Dynamiques d'occupation des bas-fonds marécageux à Yaoundé: Une contribution à l'explication du désordre urbain » Mémoire de Master en Sociologie, Université de Yaoundé 1, spécialité : Sociologie urbaine.

2- Thèses

Bopda, A. (1997). « Yaoundé dans la construction nationale au Cameroun : territoire urbain et intégration ». Thèse de doctorat en Géographie, Université de Paris I - Sorbonne.

Durang, X. (2002). « Vivre et exister à Yaoundé. La construction des territoires citadins ». Thèse de doctorat en Géographie et aménagement, Université de Paris IV –Sorbonne.

3- Rapports de stage

Makang, M. (2018). « Les actes administratifs de police municipale : cas de la CUD ». Rapport de fin de stage à la Communauté Urbaine de Douala, Université de Douala, spécialité : droit public interne (droit administratif).

4- Communications et documents de travail

BUCREP. (2005). « Caractéristiques de l’habitat et cadre de vie des populations. Volume II – Tome 05 », 161p.

Fondation Abbé Pierre. (2018). « Problématiques d’habitat des quartiers précaires en milieu urbain ».

Coalition Internationale pour l’Habitat. (2006). « Démolitions à Etetak-Yaoundé. Cameroun ». Consulté en ligne sur le site <https://hic2.puntzero.cat/fr/demolitions-a-etekak-yaounde-cameroun/> le 27 avril 2023.

INS. (2002). « Deuxième enquête camerounaise auprès des ménages. Pauvreté, habitat et cadre de vie au Cameroun en 2001 ».

Institut National de santé publique du Québec. (2002). « Les risques à la santé associés à la présence de moisissure en milieu intérieur ». Document synthèse.

Mbaha,P., Olinga, J., Tchiadeu, G. (2013). « Cinquante ans de conquête spatiale à Douala : D’héritage colonial en construction à patrimoine socio-spatial vulnérable aux risques naturels ». Université de Douala.

MINDCAF. (2008). « Régime foncier et domanial du Cameroun. Lois et ordonnances, décrets et arrêtés, circulaires et instructions ». Document de travail.

MINEPAT. (2009). « Cameroun Vision 2035 ». Document de travail. Yaoundé : Division de la prospective et de la planification stratégique.

MINHDU. (2004). *Loi N°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.* Yaoundé, 24p.

MINHDU. (2005). *Décret n° 2005/190 du 03 juin 2005 portant organisation du Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat.* Yaoundé, 28 p.

MINHDU. (2006). « Document de stratégie nationale de réduction de la pauvreté en milieu urbain. Cameroun ». 157p.

MINHDU. (2009). « Stratégie de développement du sous-secteur urbain au Cameroun ».

MINHDU. (2011). « Promotion immobilière et résorption de la crise du logement ». Rapport pour la conférence annuelle des responsables des services centraux et déconcentrés.

MINHDU. (2012). *Décret n°2012/384 du 14 septembre 2012 portant organisation du Ministère d l'Habitat et du Développement Urbain.* Yaoundé. 44p.

MINHDU. (2014). « Recueil des textes relatifs à l'urbanisme et l'habitat ».

MINHDU. (2018). « Note de politique de l'habitat social ».

MINHDU. (2019a). « Elaboration d'une stratégie d'amélioration des bidonvilles au Cameroun (phases 2 et 3) : Rapport consolidé du diagnostic de phase 1 ».

MINHDU. (2019b). « Elaboration d'une stratégie d'amélioration des bidonvilles au Cameroun (phases 2 et 3) : Définition des programmes d'actions et des outils de mise en œuvre ».

MINHDU. (2019c). « Étude sur l'offre et la demande en logements et parcelles a usage d'habitation au Cameroun. Rapport sur le profil du logement au Cameroun ».

MINHDU. (2019d). « Note de politique Nationale de l'Habitat ».

MINHDU, CUY. (2008). « Yaoundé 2020, plan directeur d'urbanisme ». Rapport de présentation

ONU-HABITAT. (2011). « Programme participatif d'amélioration des bidonvilles dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 6 : cas de la zone de Nkolbikok ».

Polepole, P. (2017). « Restructuration urbaine au-delà du déguerpissement: Précarité, catastrophes naturelles et résistance à Douala (Cameroun) ». Document de travail de l'ONU-HABITAT, pour la deuxième conférence internationale sur l'urbanisation durable au Canada, en Chine et en Afrique : Développement urbain intelligent : des actions locales vers le global.

SIC. (2020). « Vision stratégique de la SIC à l'horizon 2035 et ses valeurs », 7p.

Articles de presse

Actu Cameroun. (2019). « Cameroun-Litige : environ 500 familles menacées de déguerpissement au quartier Mimboman à Yaoundé ».

Consulté en ligne, sur le site <https://actucameroun.com/2019/03/28/cameroun-litige-environ-500-familles-menacees-de-deguerpissement-au-quartier-mimboman-a-yaounde/amp/> sur le site

Investir au Cameroun. (2022). « Zone industrielle de la Magzi : les occupants illégaux qui refusent de se faire recenser risquent déguerpissement forcé ».

Consulté en ligne sur le site <https://www.investiraucameroun.com/index.php/gestion-publique/0505-17867-zone-industrielle-de-la-magzi-les-occupants-illegaux-qui-refusent-de-se-faire-recenser-risque-deguerpissement-force/amp>.

Journal du Cameroun.com. (2015). « Aménagement des bidonvilles: 50 millions de F pour assainir Nkolbikok ».

Consulté en ligne, sur le site <https://www.journalducameroun.com/amenagement-des-bidonvilles-50-millions-de-f-pour-assainir-nkolbikok/>

Journal VoaAfrique. (2006). « Cameroun : Une opération de démolition menace de milliers de familles de Yaoundé ».

Consulté en ligne, sur le site <https://www.voaafrique.com/a/a-46-2006-07-14-voa2-91949564/1372971.html>

Kaze, B. (2020). « Cameroun - Déguerpissements: Le maire de Yaoundé, Luc Messi Atangana, ordonne la destruction des maisons d'habitation et structures commerciales au quartier Odza », in Cameroon-Info.Net du 09 Septembre 2020.

Consulté en ligne sur le site <https://www.cameroon-info.net/article/cameroon-deguerpiements-le-maire-de-yaounde-luc-messi-atangana-ordonne-la-destruction-des-maisons-382278.html>.

Ngoumou, E. (2020). « Accès aux logements sociaux : la situation au Cameroun passée en revue ». In *Cameroon Tribune*. Consulté en ligne sur le site : <https://www.google.com/url?esrc=s&q=&rct=j&sa=U&url=https://www.cameroon-tribune.cm/article.html/33715/fr.html/acces-aux-logements-sociaux-la-situation-au-cameroun-passee-en-revue&ved=2ahUKEwjv9bDRrsr9AhVSF1kFHSWwCiAQFnoECAkQAg&usg=AOvVaw38vyWiDoe9CcHGkq6-85FH>.

Nsana, L. (2022). « Yaoundé à l’horizon 2035 : 29 quartiers à casser », in *Journal Intégration*. : La tribune des communautés.

Consulté en ligne sur le site <https://journalintegration.com/yaounde-a-lhorizon-2035-29-quartiers-a-casser/>

Tala, M. (2015) Cameroun – Yaoundé: plus de cinquante maisons détruites à Mvog-Ada, in *237online.com* du 15 juillet 2015.

Consulté en ligne, le site <https://www.237online.com/cameroun-yaounde-plus-de-cinquante-maisons-detruites-a-mvog-ada/>

Vincent, F. (2023). « Démolition du domicile d’une famille de déplacés à Yaoundé ». In *l’écho des droits humains*. Consulté en ligne sur le site : <https://echodroitshumains.com/demolition-du-domicile-dune-famille-de-deplaces-a-yaounde/>.

ANNEXES

Annexe 1 : Guides d'entretien

ENTRETIEN AUPRÈS DES POPULATIONS DE BATA-NLONGKAK EN VUE D'UNE ENQUÊTE SOCIOLOGIQUE SUR LES OPÉRATIONS DE CASSE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ

Mme/Mlle/M.....

Le présent entretien vise essentiellement un but académique. Sa réalisation est axée sur le thème : « **l'aménagement urbain au Cameroun : comprendre la logique du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse au quartier Bata-Nlongkak de la ville de Yaoundé** » L'objectif de cette étude est de comprendre les raisons du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse prévues à Bata-Nlongkak. Dans le but de promouvoir la recherche scientifique et le développement urbain, nous vous prions de bien vouloir répondre aux questions qui vous sont posées.

IDENTIFICATION DE L'ENQUÊTÉ

- 1- Nom et prénom.....
- 2- Sexe.....
- 3- Âge.....
- 4- Statut matrimonial.....
- 5- Statut professionnel/Activité.....

THEME 1 : CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET QUALITÉ DE VIE À BATA-NLONGKAK

- 1- Examiner les motivations qui ont poussée au choix de ce logement.
- 2- Trouvez-vous que votre logement vous permet de vivre agréablement ? Pourquoi ?
- 3- Quels sont selon vous, les avantages et inconvénients du fait de vivre dans une maison comme la vôtre ?
- 4- Examiner le niveau d'accès à l'eau potable, aux toilettes et à l'énergie.

- 5- Avez-vous déjà été victimes d'inondations ou d'effondrement des murs de votre maison ? Comment faites-vous pour surmonter cela ?
- 6- Vous sentez-vous en sécurité dans cette maison ?
- 7- Interroger le niveau de stabilité de la santé et noter les maux fréquents liés à l'environnement.

THEME 2 : VÉCU DES MÉNACES DE CASSE PAR LES POPULATIONS À BATA-NLONGKAK

- 1- Examiner le niveau de connaissance et de conscience des risques d'expulsions et de démolition auxquels ces habitants sont exposés
- 2- Pourquoi selon vous, cette zone n'a toujours pas été détruite par le gouvernement ?
- 3- Comment vivez-vous au quotidien, étant conscients des menaces et risques de démolitions et d'expulsions ?

ENTRETIEN AUPRÈS DES ACTEURS INSTITUTIONNELS EN VUE D'UNE ENQUÊTE SOCIOLOGIQUE SUR LES OPÉRATIONS DE CASSE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ

Mme/Mlle/M.....

Le présent entretien vise essentiellement un but académique. Sa réalisation est axée sur le thème : « **l'aménagement urbain au Cameroun : comprendre la logique du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse au quartier Bata-Nlongkak de la ville de Yaoundé** ». L'objectif de cette étude est de comprendre les raisons du « *un poids deux mesures* » dans les opérations de casse prévues à Bata-Nlongkak. Dans le but de promouvoir la recherche scientifique et le développement urbain, nous vous prions de bien vouloir répondre aux questions qui vous sont posées.

THEME 1 : TRAJECTOIRE, OBJECTIFS ET ACTEURS DES OPÉRATIONS DE CASSE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ

- 1- D'où viennent les opérations de casse, comment sont-elles nées ?
- 2- Par qui ont-elles été implémentées au Cameroun/dans la ville de Yaoundé ?
- 3- Dans quel objectif sont-elles utilisées dans la ville de Yaoundé ?
- 4- Quels sont les différents acteurs impliqués dans ces opérations, et quels sont leurs rôles ?
- 5- Comment se déroulent ces opérations ? (processus d'exécution sur le terrain)

THEME 2 : JUSTIFICATIFS DE LA VOLONTÉ DE CASSE DE BATA-NLONGKAK ET RAISONS DE LA NON-EXCÉCUTION DE CES CASSES

- 1- Pourquoi Bata-Nlongkak avait été cité parmi les zones à casser dans la ville de Yaoundé ?
- 2- Les habitants de ce quartier sont-ils informés du fait que certaines zones quartier doivent être détruites ?
- 3- Pourquoi Bata-Nlongkak n'a pas été cassé jusqu'à ce jour, contrairement au programme établi/contrairement aux autres quartiers ?

Annexe 2 : Grille d'observation

Liste des éléments à Observer sur les logements de Bata-Nlongkak :

- Type de logement : état délabré, rudimentaires, en voie d'effondrement, fragilités (logements ayant plusieurs fissures, moisissures et ouvertures sur les murs, sols et toitures) ;
- Matériaux de construction des maisons : planches, bambous, vieilles tôles, terre battue, poto-poto, pissé, perches, piquets, lianes, bambous.
- Nature du milieu physique : Entassement des maisons, marécages près des maisons, insalubrité.
- Qualité de vie des habitants :
- Moyens d'évacuation des eaux de pluies et d'assainissement des logements.
- Accès à l'éclairage, l'eau potable, l'électricité.

Annexe 3 : Sources orales


A- Habitants

| | Noms | Âges | Activité/Statut professionnel | Statut matrimonial |
|----|-----------------------|------|-------------------------------|--------------------|
| 1 | ABENG Paola | 26 | Etudiante | Célibataire |
| 2 | ANGOULA Marius | 29 | Enseignant | Célibataire |
| 3 | AVOULOU Christian | 19 | Etudiant | Célibataire |
| 4 | AVOULOU Téclaire | 48 | Couturière | Célibataire |
| 5 | BALIANG MODO Clarisse | 40 | Commerçante | Fiancée |
| 6 | BAYOKOLAK Yves | 24 | Plombier | Célibataire |
| 7 | BELOMBÈ Bienvenu | 26 | Etudiant | Célibataire |
| 8 | EBEDÉ Durrel | 30 | Séminariste | Célibataire |
| 9 | ENAMA Jean de dieu | 30 | Militaire | Célibataire |
| 10 | KAYO Maurelle | 25 | Chômage | Célibataire |
| 11 | KAYO Stella | 27 | Décoratrice | Célibataire |
| 12 | KOUVOU Alida | 42 | Commerçante | Veuve |
| 13 | MAPOT Marguerite | 43 | Commerçante | Mariée |
| 14 | MATENE Adorante | 32 | Commerçante | Célibataire |
| 15 | MAYÉBÉ Alice | 40 | Commerçante | Mariée |
| 16 | MBONO Martial | 27 | Etudiant | Célibataire |
| 17 | MEKO Monplaisire | 23 | Technicien | Célibataire |
| 18 | MENGANG Péniel | 26 | Etudiant | Célibataire |
| 19 | MEZING Nina | 28 | Chômage | Mariée |
| 20 | MVONGO Félix | 49 | Enseignant | Marié |
| 21 | MVONGO Josiane | 34 | Commerçante | Mariée |
| 22 | NDONGO Matthieu | 33 | Etudiant | Célibataire |
| 23 | NDZANA MEVOA Gaston | 29 | Etudiant | Célibataire |
| 24 | NGAGNE MODO Hermine | 44 | Ménagère | Célibataire |
| 25 | NGO Michelle | 30 | chômage | Célibataire |
| 26 | NGUIMFACK Thomas Loïc | 28 | Etudiant | Célibataire |
| 27 | NYAKONG Lilie | 31 | Agent d'entretien | Mariée |
| 28 | TATOU Apolline | 48 | Enseignante | Mariée |

B- Décideurs et acteurs impliqués dans les opérations de casse

- 1- ABEGA, chef de la direction des infrastructures et de l'aménagement du territoire au CRC ;
- 2- ABEGA Yacinthe, chef du service de l'urbanisme à la CUY ;
- 3- ADIJATOU, agent de service à la sous-direction des expropriations et indemnisations du MINDCAF ;
- 4- DONFACK David, chargé d'étude assistant dans la cellule des études et de la planification de l'habitat, au MINH DU ;
- 5- EBALE Akono Christiane, ingénieur de suivi à la SIC ;
- 6- EFFOUDOU Raymond, agent au service de l'urbanisme de la CUY ;
- 7- ELOUDOU, chef du service de la promotion immobilière et de l'auto-construction au MINH DU ;
- 8- KEMAJOU Jules-Marie, chargé des projets à la SIC ;
- 9- KPWAYEP Ghislain, adjoint au maire de la CUY ;
- 10- LAMI, ancien directeur des programmes et projets à la SIC ;
- 11- MBANG Marie Solange, directrice de l'Urbanisme, de l'architecture et de l'amélioration du cadre de vie à la CUY ;
- 12- MANGA Fernand Didier, sous-directeur de l'Urbanisme, de l'architecture et de l'amélioration du cadre de vie à la CUY ;
- 13- MENDOMO, agent de service à la sous-direction des expropriations et indemnisations du MINDCAF ;
- 14- NGOUMOU Joseph Christian, chef de Djoungolo IV Messi, chefferie traditionnelle de 3^{ème} degré ;
- 15- RABIATOU, agent de service à la sous-direction des opérations d'aménagement et d'embellissement des villes, au MINH DU ;
- 16- SEHOU Mahmoud, ingénieur de suivi à la SIC.

Annexe 4 : Autorisation de recherche au MINH DU

| | |
|--|--|
| <p>REPUBLIQUE DU CAMEROUN PAIX – TRAVAIL – PATRIE</p> <p>-----</p> <p>MINISTERE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN</p> <p>-----</p> <p>SECRETARIAT GENERAL</p> <p>-----</p> <p>DIRECTION DE L'HABITAT SOCIAL ET DE LA PROMOTION IMMOBILIERE</p> <p>-----</p> <p>SOUS DIRECTION DE LA PROMOTION IMMOBILIERE ET DE L'AUTO-CONSTRUCTION</p> <p>-----</p> <p>SERVICE DE L'AUTO-CONSTRUCTION</p> <p>-----</p> <p>N° <u>100/12</u> /L/MINH DU/SG/DHSPI/SDPIAC/SAC/C</p> | <p>REPUBLIC OF CAMEROON PEACE – WORK – FATHERLAND</p> <p>-----</p> <p>MINISTRY OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT</p> <p>-----</p> <p>SECRETARIAT GENERAL</p> <p>-----</p> <p>DEPARTEMENT OF SOCIAL HOUSING AND REAL ESTATE PROMOTION</p> <p>-----</p> |
| | <p>Yaoundé, le 15 JAN 2021</p> |
| <p>MADAME LE MINISTRE THE MINISTER</p> <p>A/TO</p> <p>Madame DIPEPA MARIE ISABELLE LAFORTUNE TEL : 656 54 29 19 Email : dipepamarie@yahoo.fr -YAOUNDE-</p> | |
| <p>Objet : Autorisation de Recherche.</p> | |
| <p>Madame,</p> <p>Par correspondance dont l'objet est repris en marge, vous m'avez saisi pour avis.</p> <p>Y faisant suite, j'ai l'honneur de vous notifier mon avis favorable pour conduire vos recherches dans le strict respect de la législation, au sein des Directions techniques de mon Département Ministériel.</p> <p>Veuillez agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.</p> | |
| <p>Pour le Ministre, et par Délégation, Le Secrétaire Général</p> <p><i>Ana Mathurin</i> Politologue Professeur des Universités</p>  | |

Annexe 5 : Attestation de fin de stage à la SIC



SOCIETE IMMOBILIERE DU CAMEROUN CAMEROON REAL ESTATE CORPORATION

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 75.000.000.000 F CFA
SIEGE SOCIAL, 510, Avenue de l'Indépendance, Hippodrome-BP : 387 YAOUNDE CAMEROUN
Web site : www.sic.cm E-mail : info@sic.cm

N/Réf. : 0616 /ASAC/SIC/DG/DRHMG/SDRH/SGRH/BGCF/2021

ATTESTATION DE STAGE ACADEMIQUE

Nous soussignés, SOCIETE IMMOBILIERE DU CAMEROUN (SIC) B.P. 387 YAOUNDE, représentée par son Directeur Général, Dr. AHMADOU SARDAOUNA,

Attestons que Mademoiselle DIPEPA Marie Isabelle Lafortune, étudiante en Master II Sociologie, Option Management des Projets de Développement à l'Université de Yaoundé I, a effectué un stage académique à Direction des Programmes et Projets du 1^{er} avril 2021 au 31 mai 2021.

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

Fait à Yaoundé, le

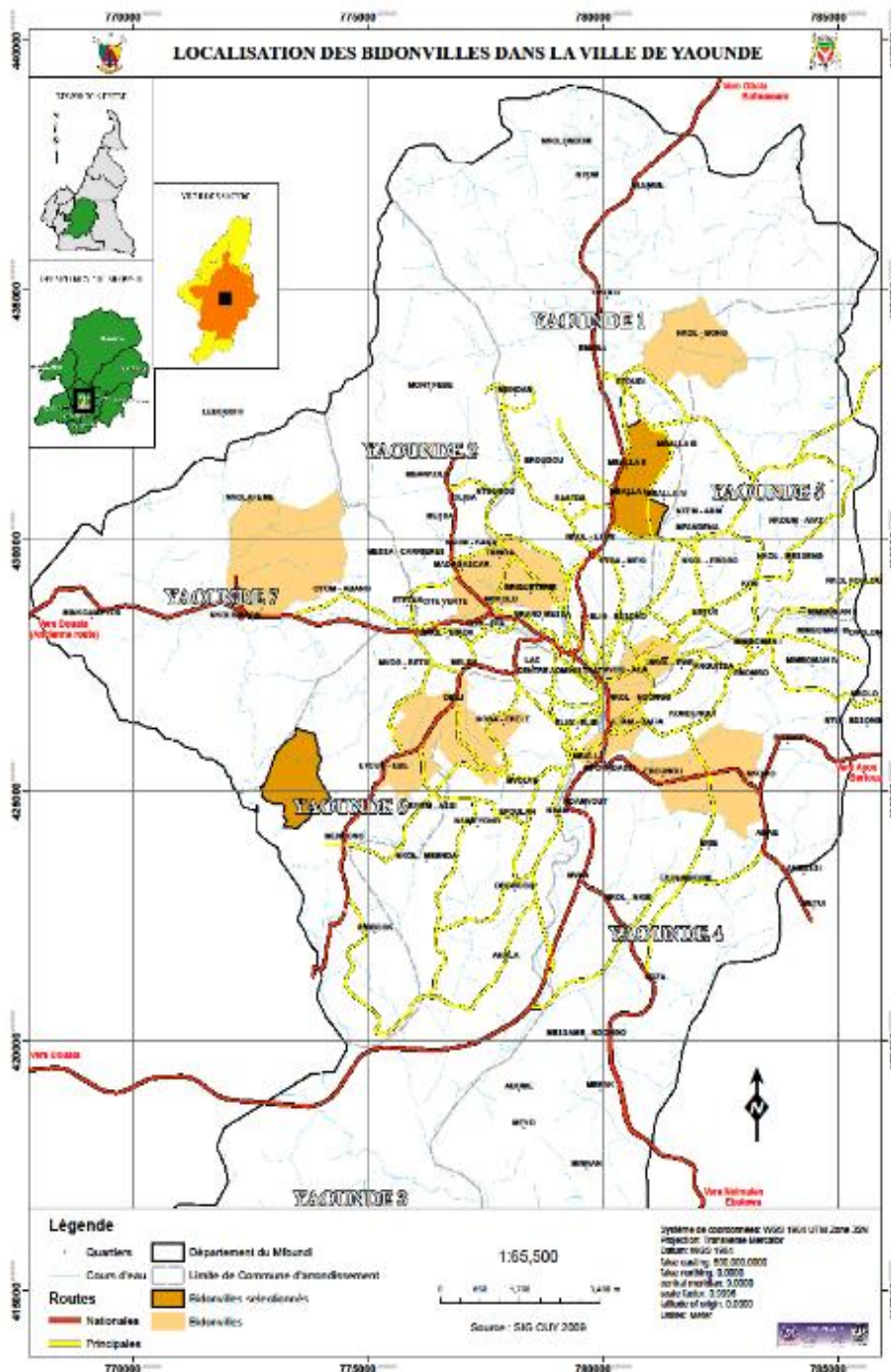
30 AOUT 2021



LE DIRECTEUR GENERAL,

Dr. AHMADOU SARDAOUNA

Annexe 6 : Localisation et caractéristiques des bidonvilles de Yaoundé



Source : Institut National de Cartographie (INC)

Caractéristiques des bidonvilles dans la ville de Yaoundé selon les critères d'ONU Habitat

Dans la ville de Yaoundé et selon ECAM3 :

- 90 % de logements sont mal construits ;
- 27 % ont des problèmes d'assainissement ;
- 1 % n'a pas accès à l'eau potable ;
- 17 % ont un problème de surpeuplement dans le logement ;
- 17 % ont un problème de sécurité foncière ou de location de logement.

Annexe 7 : Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé

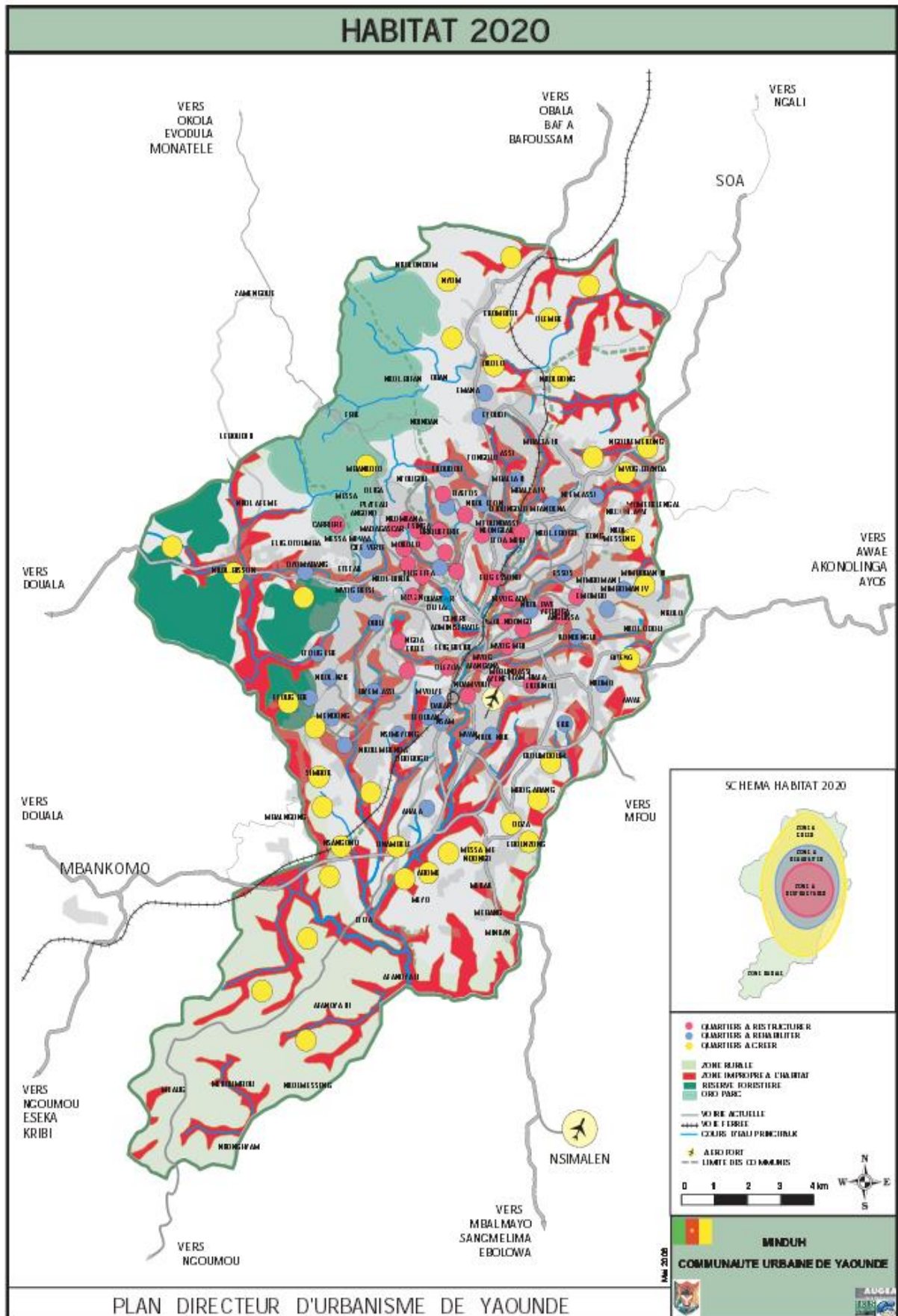


TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|------|
| AVERTISSEMENT : | i |
| REMERCIEMENTS | iii |
| RÉSUMÉ..... | iv |
| ABSTRACT | v |
| SOMMAIRE | vi |
| LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES | vii |
| SIGLES, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS | viii |
| INTRODUCTION GÉNÉRALE..... | 1 |
| I. CONTEXTE DE L'ÉTUDE ET JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SUJET..... | 2 |
| II. PROBLÈME | 3 |
| III. PROBLÉMATIQUE | 4 |
| III.1. Revue de la littérature | 5 |
| III.1.1. Croissance urbaine et naissance des problèmes d'aménagement de Yaoundé dus à l'échec d'une planification au préalable..... | 5 |
| III.1.2. Corriger le désordre urbain et réguler l'incivisme des populations par des déguerpissements | 7 |
| III.1.3. Conflits fonciers et problèmes créés par le déplacement des populations lors des expropriations et déguerpissements de l'Etat..... | 8 |
| III.2. Limites des pensées des auteurs..... | 9 |
| III.3. Position de notre travail | 10 |
| IV. QUESTIONS DE RECHERCHE..... | 11 |
| V. HYPOTHÈSES DE RECHERCHE..... | 11 |
| VI. OBJECTIFS DE RECHERCHE | 12 |
| VII. MÉTHODOLOGIE..... | 12 |
| VII.1. Cadre théorique | 12 |

| | |
|---|----|
| VII.1.1. La sociologie critique et dynamique..... | 12 |
| VII.1.2. L’interactionnisme symbolique | 14 |
| VII.2. Cadre méthodologique..... | 15 |
| VII.2.1. Techniques de collecte des données | 15 |
| VII.2.2. Technique d’analyse : l’analyse de contenu | 18 |
| VII.3. DÉFINITION DES CONCEPTS OPÉRATOIRES | 18 |
| VII.3.1. L’aménagement urbain | 19 |
| VII.3.2. Le « <i>un poids deux mesures</i> » | 19 |
| VII.3.3. Les opérations de casse..... | 20 |
| VIII. DESCRIPTION DU LIEU ET DE LA POPULATION D’ÉTUDE | 21 |
| IX. TECHNIQUE D’ÉCHANTILLONNAGE | 22 |
| X. PLAN DE RÉDACTION | 23 |
| PREMIÈRE PARTIE : TRAJECTOIRE, ACTEURS IMPLIQUÉS ET DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS DE CASSE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ | 25 |
| CHAPITRE 1 : GENÈSE, HISTORIQUE ET OBJECTIF DES OPÉRATIONS DE CASSE AU CAMEROUN | 27 |
| I. GENÈSE ET HISTORIQUE DES OPÉRATIONS DE CASSE | 27 |
| I.I. Origines des opérations de casse | 28 |
| I.I.1. Constat du mauvais étalement urbain après la crise économique de 1990..... | 28 |
| I.I.2. La reprise de la planification et l’usage des casses après l’instauration de la loi d’urbanisme..... | 30 |
| I.2. Présentation des programmes de planification urbaine, et quelques opérations de casses entreprises | 33 |
| I.2.1. Programmes de planification urbaine encadrant les opérations de casse..... | 33 |
| I.2.2. Quelques exemples d’opérations de casses dans la ville de Yaoundé | 34 |
| II. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIFS DES OPÉRATIONS DE CASSES | 38 |
| II.1. Combattre l’anarchie et maîtriser l’urbanisation..... | 38 |
| II.1.1. Casser pour lutter contre le désordre urbain et l’incivisme | 39 |

| | |
|---|----|
| II.1.2. Réaménager et restructurer pour créer un contexte urbain décent | 41 |
| II.2. Réguler pour respecter les programmes et outils de planification urbaine | 43 |
| II.2.1. Précarité en enfreintes à la loi : Casser pour respecter la loi d’urbanisme | 43 |
| II.2.2. Casser pour respecter le programme d’embellissement de la ville de Yaoundé | 45 |
| CHAPITRE 2 : ACTEURS ET DÉROULEMENT DES OPERATIONS DE CASSE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ | 48 |
| I. ACTEURS..... | 48 |
| I.1. Acteurs institutionnels | 49 |
| I.1.1. Rôle du MINDCAF dans les opérations de casse | 49 |
| I.1.2 Rôle du MINH DU dans les opérations de casse..... | 50 |
| I.2. Acteurs non-institutionnels..... | 51 |
| I.2.1. Rôle de la CUY dans les opérations de casse | 51 |
| I.2.2. Rôle des populations des zones ciblées par les opérations de casses..... | 53 |
| II. PRÉSENTATION DU PROCESSUS DE CASSES..... | 54 |
| II.1. Processus de négociation avec les populations des zones ciblées par les opérations de casses..... | 54 |
| II.1.1. Utilisation de l’aménagement concerté par le MINH DU | 54 |
| II.1.2. Négociations avec les habitants et évaluation sommaire des biens pour une future indemnisation par la CUY | 56 |
| II.2. Processus de casses par l’utilisation d’une Déclaration d’Utilité Publique | 59 |
| II.2.1. Procédure d’acquisition de la DUP | 60 |
| II.2.2. Phase de l’indemnisation et de l’expropriation dans les opérations de casse pour utilité publique..... | 62 |
| DEUXIÈME PARTIE : SOCIO-ANALYSE DE LA SITUATION DE VIE PRÉCAIRE À BATA-NLONGKAK ET DES PESANTEURS CACHÉES DERRIÈRE LA NON-EXCÉCUTION DES CASSES DANS CE QUARTIER..... | 66 |
| CHAPITRE 3 : PRÉSENTATION DE LA SITUATION DE VIE À BATA-NLONGKAK ET JUSTIFICATIFS DE LA VOLONTÉ DE CASSE DE CE QUARTIER | 68 |

| | |
|---|----|
| I. MANIFESTATIONS DE LA PRÉCARITE À BATA-NLONGKAK | 68 |
| I.1. Précarité architecturale et physique | 70 |
| I.1.1. Délabrement et fragilité des logements à Bata-Nlongkak | 70 |
| I.1.2. Etat de lieux des logements de l'Etat et ceux construits sur un terrain communal à Bata-Nlongkak..... | 72 |
| I.2. Précarité juridique et humaine | 74 |
| I.2.1. Constructions provisoires par illégalité et craintes de démolitions ou d'expulsions | 75 |
| I.2.2. Manifestations de la précarité dans la qualité de vie des habitants..... | 77 |
| II. CONSÉQUENCES DE L'ÉTAT PRÉCAIRE ET JUSTIFICATIFS DE LA VOLONTÉ DE PROCÉDER À UN RÉAMÉNAGEMENT DE BATA-NLONGKAK..... | 79 |
| II.1. Problèmes d'assainissement, de traçage et de villagisation de la ville de Yaoundé | 80 |
| II.1.1. Les difficultés d'assainissement et de traçage de Bata-Nlongkak..... | 80 |
| II.1.2. La villagisation et les entraves à l'image de la belle ville de Yaoundé..... | 82 |
| II.2. Les problèmes d'insécurité et les maux liés à la santé | 83 |
| II.2.1. Absence de protection contre les intempéries et développement des fléaux sociaux..... | 84 |
| II.2.2. Développement des maladies physiques, sociales et mentales..... | 87 |
| CHAPITRE 4 : ÉTUDE DE CAS DU « UN POIDS DEUX MESURES » À BATA-NLONGKAK | 92 |
| I. PROBLÈMES Liés À L'OPÉRATION DE CASSE DE BATA-NLONGKAK | 92 |
| I.1. Difficultés économiques et foncières rencontrées | 93 |
| I.1.1. Le manque de moyens financiers pour l'indemnisation des personnes qui seront touchées par les casses | 94 |
| I.1.2. Contours des logiques d'expropriation foncière sans relogement | 95 |
| I.2. Les conflits sociaux, juridiques, et oppositions rencontrées..... | 96 |
| I.2.1. L'évitement des tensions sociales et des poursuites judiciaires..... | 97 |

| | |
|---|-----|
| I.2.2. Oppositions des hautes personnalités ayant des intérêts à préserver derrière la non-réalisation des casses à Bata-Nlongkak | 100 |
| II. RÉORIENTATION DES MESURES DE RÉOLUTION DES PROBLÈMES DE CONSTRUCTIONS À YAOUNDÉ | 104 |
| II.1. Nouvelles politiques d'aménagement urbain et d'investissement rural avec les habitants | 104 |
| II.1.1. Approche participative concerté de l'aménagement urbain : cas de Nkolbikok | 104 |
| II.1.2. Financement des projets ruraux et recasements vers le village | 108 |
| II.2. Mesures d'accroissement de l'offre et d'accompagnements pour des constructions modernes | 110 |
| II.2.1. Accompagnement des auto-constructeurs pour éviter la précarité et le désordre urbain..... | 110 |
| II.2.2. Constructions de logements sociaux et la viabilisation des lotissements | 111 |
| CONCLUSION | 116 |
| BIBLIOGRAPHIE | 128 |
| ANNEXES | ix |
| TABLE DES MATIÈRES | xx |