

UNIVERSITÉ DE YAOUNDÉ I
THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

CENTRE DE RECHERCHE ET DE
FORMATION DOCTORALE (CRFD)
EN SCIENCES HUMAINES, SOCIALES
ET ÉDUCATIVES

UNITÉ DE RECHERCHE ET DE
FORMATION DOCTORALE
SCIENCES HUMAINES ET SOCIALES

DEPARTEMENT D'HISTOIRE



POST GRADUATE SCHOOL FOR
SOCIAL AND EDUCATIONAL
SCIENCES

DOCTORAL RESEARCH UNIT FOR
HUMAN AND SOCIAL SCIENCES

HISTORY DEPARTMENT

Architecture et Urbanisation au Cameroun Méridional forestier du Centre et du Sud : Approche historique des constructions des édifices et de gestation des villes (1895-2015)

Thèse présentée et soutenue publiquement le 11 Juin 2024, en vue de l'obtention du
diplôme de Doctorat/ Ph.D. en Histoire

Spécialisation: Histoire Economique et Sociale

Par :

NGANDJI Billy Athur

Master en Histoire

Jury

Président : DONG MOUGNOL Maxime Gabriel, (Pr, UYI)

Rapporteur : MVE BELINGA Jeannot, (MC, UYI)

Membre : FOUELEFACK TSAMO Denis Christian, (MC, UDSCHANG)

ABENA ETOUNDI Mathieu Jérémie, (MC, UYI)

MOUSSA II LISSOU, (MC, UYI)



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 improbations aux opinions émises dans cette thèse ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

DEDICACE

A mes filles Ngandji Michelle Archange et Ngandji Gloire Claire

REMERCIEMENTS

Pour réaliser ce travail, nous avons bénéficié de l'altruisme et de l'aide de biens de personnes à qui nous tenons à dire notre reconnaissance. Le présent travail a vu le jour suite aux apports multiples. Il nous incombe à cet effet, de témoigner notre profonde gratitude à toutes ces personnes.

A cet effet, nos remerciements les plus sincères vont en tout premier lieu au Pr Mvé Belinga Jeannot, notre encadreur qui, en dépit de ses multiples occupations, a accepté de diriger ce travail. Il l'a fait avec abnégation, constance et rigueur méthodologique.

Nous devons également dire notre constance sollicitude au Pr Kpwang Kpwang Robert pour ses conseils. Nos remerciements vont également à tous les enseignants du Département d'Histoire de l'Université de Yaoundé I pour l'initiation à l'Histoire depuis 2007.

Nous disons merci au feu Pr. Théophile Yimgaim Moyo et à l'honorable, Raymond Mengolo qui ont mis à notre disposition un important fond documentaire. Que, le personnel de la Communauté Urbaine de Yaoundé et Ebolowa, en particulier les chefs de service du département Urbanisme, trouvent en cette production scientifique, l'expression de notre reconnaissance. Ceci, eu égard à l'accueil, la simplicité dans les relations et la compréhension dont ils ont fait preuve vis-à-vis de notre modeste personne. Un merci aux exécutifs municipaux des communes de Mbalmayo, Akonolinga, Mfou et Yaoundé IV, V et VI, Ebolwa 1 et 2 pour nous avoir accordé une interview.

Nous sommes particulièrement reconnaissant à l'égard de Julienne Tuendem, Dika, Dieudonné Pessinie, Joseph Essimi Ekani, Roger Essi, Karole Patience Ongmenb, Léocadie Nyangono, Jeannot Minla Mfou'ou, Veronique Evengue, Bengono Linda, Nasser Ebooh, Valentine Fonkou pour leur soutien multiforme.

Que tous ceux qui ont contribué de quelque manière que ce soit à la réalisation de ce travail, trouvent ici l'expression de nos sincères remerciements.

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

AAN :	Archives de l'Assemblée Nationale
ACUE :	Archives Communauté Urbaine d'Ebolowa
ACUY	Archives Communauté Urbaine de Yaoundé
AEF :	Afrique Équatoriale Française
ANB :	Archives Nationales de Buéa
ANY :	Archives Nationales de Yaoundé
APA :	Affaires Politiques et Administratives
CFC :	Crédit Foncier du Cameroun
CUS :	Commune Urbaine de Sangmelima
CUY :	Communauté Urbaine de Yaoundé
DSCE :	Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi
FALSH :	Faculté des Arts Lettres et Sciences Humaines
LABOGENIE :	Laboratoire de Génie Civile.
MAETUR :	Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux
MINCOMMERCE :	Ministère du Commerce
MINDUH :	Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat
MINEPAT :	Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire
MINPROMALO :	Mission de Promotion des Matériaux Locaux
MINRESI :	Ministère de la Recherche Scientifique et de l'Innovation
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PU :	Plan d'Urbanisme
SIC :	Société Immobilière du Cameroun
UCAC :	Université Catholique d'Afrique Centrale
UD :	Université de Douala

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
PREMIERE PARTIE : FONDEMENTS DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISATION DANS LES VILLES FORESTIERES DES REGIONS DU CENTRE ET SUD	38
CHAPITRE I : LES POPULATIONS FORESTIERES ET LES PREMIERS PAS DE L'ARCHITECTURE DITE MODERNE : SOCIO HISTOIRE DE LA RENCONTRE ENTRE DEUX MODELES ARCHITECTURAUX EN MATIERE DE CONSTRUCTION DES EDIFICES DANS LES REGIONS DU CENTRE ET DU SUD FORESTIER	39
CHAPITRE 2 : DE L'AVENEMENT DE LA VILLE EN ZONE FORESTIERE.....	81
CHAPITRE III : L'ETAT POSTCOLONIAL ET LA QUESTION D'ARCHITECTURE ET D'URBANISATION EN ZONE MÉRIDIONALE FORESTIÈRE	108
DEUXIEME PARTIE LE DEFI DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET ARCHITECTURALE DES VILLES FORESTIERES DU CENTRE-SUD, FACE AUX ENJEUX DU DEVELOPPEMENT	152
CHAPITRE IV : IDENTITE DEFICITAIRE DES VILLES DES REGIONS DU CENTRE- SUD EN MATIERE D'ARCHITECTURE D'URBANISATION : LE MAL DE LA COLONISATION ET DES POLITIQUES PUBLIQUES NON ADAPTEES.....	153
CHAPITRE V : LA SURVENANCE D'ACTEURS NOUVEAUX DANS LA PLANIFICATION, L'AMENAGEMENT, DES VILLES ET DES HABITATS	217
CHAPITRE VI : PERSPECTIVE D'UNE REFLEXION STRATEGIQUE VERS UN NOUVEL ORDRE URBAIN ET ARCHITECTURAL DANS LES VILLES DU CENTRE ET DU SUD FORESTIER.	266
CONCLUSION GENERALE.....	302

LISTE DES TABLEAUX

Tableau I: Carte administrative de la Région du Centre chef-lieu Yaoundé.....	127
Tableau II: Carte administrative de la Région du Sud chef-lieu Ebolowa	127
Tableau III: Les entreprises de constructions et de commercialisation dans la ville de Yaoundé en 1990.	130
Tableau IV: Fluctuation des prix de quelques matériaux de construction de 2000 à 2009	131
Tableau V: Les prix des parcelles de 300m ² de la MAETUR en fonction de leur catégorie .	139
Tableau VI: Aperçu historique et chronologique de l'action publique en vue de la maîtrise de l'urbanisation.....	142
Tableau VII: Évolution de la population du Cameroun par région de 1976 à 2014.....	159
Tableau VIII: Poids démographique des régions de 1976 à 2014.....	160
Tableau IX: présentation des unités administratives et de l'évolution de la densité de la population du Cameroun par région et par département de 1987 à 2014.....	162
Tableau X: Carte administrative de la Région du Sud en 2015.....	176
Tableau XI: Statut d'occupation des logements et hygiène en 2016.....	189
Tableau XII : compétences en matière d'élaboration des documents de planification urbaine	258
Tableau XIII : Compétences en matière de planification, aménagement du territoire, urbanisme et habitat.....	261

LISTE DES PHOTOS

Photo 1 : Un spécimen de d'habitat locale synonyme de l'architecture locale des zones forestières.....	64
Photo 2: Résidence de Hanz Dominick au Centre administratif	77
Photo 3: Cathédrale Notre Dame des Victoires de Yaoundé.....	80
Photo 4: Le mur de la station de Yaoundé en 1895 aujourd'hui détruit.....	107
Photo 5: Ancien bâtiment colonial allemand transformé en école	180
Photo 6: Edifice coloniale : Centre Jamot situé en plein centre-ville un mur en plein délabrement	212
Photo 7 : Nouveau bloc pédagogique inauguré le 22 Juillet 2010 un mur délabré	212
Photo 8: Le manque d'entretien et l'incivilité humaine panorama macabre de la dégradation de l'édifice public	213
Photo 9: La résidence de Hanz Dominick	269
Photo 10: Un prototype du style architectural émergent dans les villes.....	270
Photo 11: Quartier Briqueterie à Yaoundé en 1960	270
Photo 12: Service du gouverneur du Sud à Ebolowa	274
Photo 13: Premier palais Français à Yaoundé.	277
Photo 14: Témoin architecturale de la période française Résidence des cadres camp SIC Messa	281
Photo 15: Hôtel de ville de Yaoundé IV (quartier Efoulan).....	284
Photo 16: Commune de Yaounde VI (située à Biyem-Assi).....	285

RESUME

L'architecture et l'urbanisation constituent des maillons essentiels en termes d'appréciation du mieux-être économique, social, dans un Etat. Ceci sans doute explique pourquoi, dans les champs relatifs aux recherches sur les villes, ces problématiques suscitent de plus en plus l'intérêt auprès des historiens, archéologues, philosophes, sociologues, géographes, économistes, juristes et bien d'autres chercheurs des sciences sociales et juridiques. Au Cameroun, la prise en compte des thématiques portant sur l'architecture et l'urbanisation en termes d'impact et particularisme notamment, dans les projets de développement, reste à posteriori très vague. Notre sujet se propose à cet effet d'en explorer la question. L'effet recherché est, de mettre en perspective des faits historiques relatifs à l'architecture et à l'urbanisation qui caractérisent un milieu géographique précis. Il s'agit sans doute, à partir du courant constructiviste de combiner un ensemble de théorèmes qui cataloguent deux concepts au point d'en faire au plan scientifique, un champ hermétique. Notre démarche de démystification emprunte un canevas diachronique et synchronique à l'effet de mettre à découvert la naissance, évolution et les particularités de l'architecture et de l'urbanisation dans l'espace géographique qui nous sert de zone d'expérimentation. Ce travail, est bâti selon les règles de la nouvelle histoire, laquelle, s'accommode de l'immédiateté. Une analyse déductive, analytique et diachronique assortie d'une collecte des données empiriques et une revue de littérature a été propice pour l'adoption d'une méthodologie efficiente et pertinente. L'interdisciplinarité a favorisé la déclinaison d'une problématique appropriée. Cette thèse axée sur les édifices et l'occupation des villes entend dans le cadre des recherches sur l'architecture et l'urbanisation, mettre en orbite la nécessité de la mémoire historique dans une dynamique de réflexion sur les villes du passé, actuelles et futures. C'est donc à juste titre que nous avons trouvé mieux, d'intituler notre sujet de recherche : "Architecture et Urbanisation au Cameroun méridional forestier du Centre et du Sud: approche historique des constructions des édifices et de la gestation des villes (1895-2015)". Ce travail envisage de passer au peigne fin des problématiques actuelles dans l'optique d'interpeller d'autres historiens à prendre part à un débat de science sociale dont les maux issus sont explicables par les faits historiques.

ABSTRACT

Architectur and urbanisation are essential links in the assessment of economic and social well-being. This undoubtedly explains why, in the fields of research on cities, these issues are increasingly attracting the interest of historians, archaeologists, philosophers, sociologists, geographers, economists, lawyers and many other researchers in the social and legal sciences. In Cameroon, the consideration of themes relating to architectur and urbanisation in terms of impact and particularism in particular, in development projects, remains very vague. Our subject proposes to explore this issue. The desired effect is to put into perspective historical facts relating to architectur and urbanisation that characterise a specific geographical environment. It is undoubtedly a question of combining, from the constructivist current, a set of theorems that catalogue two concepts to the point of making them a hermetic field on a scientific level. Our demystification approach borrows a diachronic, didactic framework in a maieutic dialectic in order to uncover the birth, evolution and particularities of architecture and urbanisation in the geographical space that serves as our experimental zone. This work is built according to the rules of the new history, which accommodates immediacy. A deductive, analytical and diachronic analysis accompanied by a collection of empirical data and a literature review was conducive to the adoption of an efficient and relevant methodology. Interdisciplinarity has favoured the development of an appropriate problematic. This thesis, which focuses on buildings and the occupation of cities, intends to put into orbit the need for historical memory in the context of research on architecture and urbanisation, in a dynamic of reflection on the cities of the past, present and future. It is therefore with good reason that we have found it appropriate to title our research topic: "Architecture and Urbanisation in Southern Cameroon: Historical approach to building construction and the gestation of cities (1895-2015)". This work intends to scrutinize current issues with a view to calling on other historians to take part in a social science debate whose can be explained by historical facts.

INTRODUCTION

I- CONTEXTE DU SUJET :

À bien des égards, écrire une Thèse de Doctorat PhD, constitue une aventure intellectuelle passionnante. Tout sujet de recherche se conçoit généralement comme l'aboutissement d'un certain nombre de considérations aussi bien personnelles qu'académiques. Cette thèse de Doctorat PhD, ne constitue pas une exception. Elle s'est donnée une forme à une période tumultueuse. Initialement formulée, autrement, elle s'est vue maintes fois remaniée, au gré des suggestions de notre directeur. Définitivement stabilisée, son titre est désormais : "Architecture et Urbanisation au Cameroun méridional forestier du Centre et du Sud: approche historique des constructions des édifices et de la gestation des villes (1895-2015)".

Depuis la caverne, jusqu'à la maison moderne, l'homme n'a ménagé d'aucun effort pour améliorer ses conditions de vie. Dans le cas d'espèce, un des éléments qui déterminent les conditions de vie, concerne aussi bien la qualité du logement que le milieu de vie.

Vu sous cet angle, l'architecture et l'urbanisation apparaissent comme des éléments caractéristiques déterminants les conditions de vie de l'homme¹. Raison pour laquelle, de plus en plus, ces deux concepts en l'occurrence, l'architecture et l'urbanisation pourraient être considérés comme des priorités des sociétés contemporaines.

En effet, il convient de noter à l'analyse des faits historiques relatives à l'occupation des paysages, l'approche selon laquelle, depuis des temps anciens, la qualité en matière de construction, le style architectural, les modalités d'occupations des espaces et le développement des villes, dépendaient des facteurs pluridimensionnels².

De ces facteurs multiples, nous avons eu à titre d'illustration, évoquer les aspects liés aux normes sociales, au milieu géographique, au niveau de développement et à l'histoire des sociétés concernées³.

Mais avant toute analyse historique, il apparait fort utile de situer notre entendement des concepts. L'architecture et l'urbanisation piliers ou alors concepts majeurs de la présente recherche ont de notre point de vue un sens propre à la présente

¹ A .Sinou, *Bulletin d'informations architecturales de l'Institut Français d'architecture*, pp, 1-4 .

² M. O. Mbida, "Les déterminants sociodémographiques de la qualité du logement dans les métropoles camerounaises : cas de Douala et de Yaoundé", Mémoire de Master en Démographie, IFORD, Yaoundé, Octobre, 2010, pp , 8-9 .

³ P. Georges, *La ville et le fait urbain à travers le monde*. Paris, PUF, 1952, pp, 234- 235.

recherche. Elle doit en ce qui concerne la présente thèse, être comprise pour ce qui est de l'architecture, comme, l'ensemble composé du bâti, du style et de son environnement proche à l'instar de la cour⁴.

Ainsi défini, le concept architecture se distingue de l'habitat qui est une entité plus vaste⁵. Vu sous cet angle et au regard de la distinction entre l'architecture et l'habitat, nous avons voulu pour besoin d'éclaircissement, donner un sens à l'habitat ceci en rapport avec cette recherche. L'habitat au plan notionnel, englobe à la fois le logement et les nombreux équipements qui participent à l'amélioration des conditions de logement⁶.

L'architecture, semble dès lors au plan "stricto sensu" du point de vue de l'analyse de l'histoire des villes, un concept pas tout à fait, totalement liée à l'urbanisation⁷.

Notre analyse précédente puise son essence sur la base des éléments empiriques lesquelles, permettent de s'apercevoir que l'architecture, affecte autant le milieu rural que le milieu urbain. Nous sommes sans doute fondé à parler comme Jean Marc Ela d'une architecture de village et d'une architecture des villes.

Quant à l'urbanisation, elle est appréhendée comme tout processus d'occupation des espaces urbains. L'urbanisation, intègre à cet effet au plan conceptuel les notions de planification, d'aménagement de services, de recasement et même d'expropriation⁸. De façon triviale l'urbanisation, suppose la sécrétion des villes.

Au niveau des origines de l'urbanisation, certains théoriciens, en opposition aux auteurs comme Champeaud⁹ ; Ki- Zerbo, semblaient échoir l'urbanisation aux origines exclusivement hexagonales¹⁰. C'est notamment fort de cela que les théoriciens européocentristes ne cessèrent de proclamer que l'urbanisation, avait commencé dans les pays du Nord depuis la révolution industrielle¹¹.

Suite à l'impérialisme occidentale laquelle, naquit des progrès scientifiques et techniques du XIX siècle, l'urbanisation prise sous l'angle de la gestation des villes eut à

⁴ A.O. Mbida, "Les Déterminants Sociodémographiques de la Qualité du Logement dans les Métropoles" Camerounaises : cas de Douala et de Yaoundé", Mémoire de Master Professionnel en démographie, IFORD, Yaoundé, 2010, pp, 20-21 .

⁵ M. Nerfin, " Pour une politique de l'habitat en Afrique", in, *tiers- Monde*, tome 6, n° 24, 1965, pp, 50-55.

⁶ Les réseaux de rues, d'adduction d'eau, d'électricité, les équipements scolaires, hospitaliers ainsi que le milieu de vie font également partie de l'habitat.

⁷ J. Durand, "Quelques réflexions sur l'urbanisme et l'habitat", Industries et travaux d'Outre –Mer, Paris, Avril, 1963, P. 15.

⁸ P. B. Essomba, "Voies de communication et espaces culturels au Cameroun sous domination Allemande (1884-1916)", Thèse de Doctorat d'Etat., Université Yaoundé I, 2005, p.145.

⁹ J. Champeaud, *villes et campagnes du Cameroun de l'ouest*, Paris, Orstom, 1983, p.12.

¹⁰ J. Ki-Zerbo, *Histoire de l'Afrique noire d'hier à demain*, Paris Hatier, 1978, pp , 45-47 .

¹¹ R. Brauman, "Indigènes et indigents : de la mission civilisatrice coloniale à l'action humanitaire" in *Blanchard* (eds), Paris, découverte, 2005, p.183.

gagner le reste du monde et notamment les terres subsahariennes¹². Cette vision aussi embarrassante puisse-t-elle être, permet de s'interroger sur les modèles des villes du Centre et du Sud forestier.

Il est question également d'analyser les conséquences de l'urbanisation dans les pays du Sud, eut égard aux controverses suscitées par rapport à son appropriation par les sociétés du Sud.

Les pays du Sud dont il est question, sont entre autres les sociétés africaines au sud du Sahara à l'instar des peuplades du Cameroun méridionale forestier¹³.

Le travail qui est le nôtre, consiste à mettre en perspective à partir des éléments d'ordres historiques matériels, iconographiques le postulat selon lequel, l'architecture vu sous l'angle de l'édifice et de son style, a eu à fonder la gestation des villes et dont de l'urbanisation dans les régions du Centre et du Sud forestier camerounais¹⁴. Autrement dit, l'architecture perçue sous l'angle du style de l'édifice, du matériau de construction est à l'origine de la ville en zone forestière.

Cependant, après un demi-millénaire d'appropriation d'un style architectural imposé et d'une histoire urbaine mouvementée, une analyse panoramique des constructions des édifices, des différents styles architecturaux, des mécanismes en matière d'occupations des espaces, la configuration des édifices et des villes en zone méridionale forestière vues sous l'angle de l'art de bâtir et des pratiques aménagistes, laisse apercevoir des failles¹⁵.

Cette vue d'ensemble et du constat inhérent à l'architecture d'une part et à l'urbanisation d'autre part, incite à engager une réflexion synoptique sur les fondements, les caractéristiques, la gestion et les survivances des politiques sur l'habitat et les questions d'aménagements des villes en zone méridionale forestière. Ce qui fait dire à Beaujeu-Garnier : "On bâtit n'importe comment, sans souci d'esthétique, pour parer au plus pressé, sans être bridé par aucun règlement"¹⁶.

¹² J. Darcy, *La politique de l'Allemagne en Afrique. Les possessions allemandes*, pp.336-337.

¹³ P.Antoine (s/d), *Les crises et l'accès au logement dans les villes Africaines*, Paris, CEPED, N° 13, 2008, pp, 34-36 .

¹⁴ DIAL et DSCN "Consommation et conditions de vie des ménages à Yaoundé. Premiers résultats" Yaoundé, Direction de la statistique et de la comptabilité nationale, et Paris, Développement et investigations l'ajustement à long terme, 1993 p, 24

¹⁵ A. Kouame(s/d), "L'enquête crise et insertion urbaine à Yaoundé", in *Groupe de réflexion sur l'approche biographique*, Biographies d'enquêtes. Bilan 14 collectes biographiques, méthodes et savoir, Paris, P.U.F.1999, pp 221-222.

¹⁶ B.Garnier, *l'Europe Centrale*, Paris, Centre de Documentation universitaire, 1952.vol. 2, p.85

Dans une dynamique de développement, le tableau dont a fait montre l'illustration précédente, est relative aux constructions et à l'occupation des espaces en zone forestière. Elle a fait tout naturellement référence à l'architecture et à l'urbanisation pris sous l'angle de la nature de l'habité et de l'aménagement des espaces urbains.

Il s'agit au sens de la présente recherche, d'une forme d'interpellation des camerounais autant que les africains en faveur d'une introspection profonde pour un engagement. Ces exercices à savoir, l'introspection et l'engagement doivent se situer au sens heuristique sur la nature des constructions des édifices habitables et des services d'une part. Il est également question de tenir compte, de la qualité des villes par rapport à l'aménagement en prélude aux occupations des espaces d'autre part¹⁷. Ceci est d'autant plus pertinent au regard des enseignements issus des études historiques sur les villes. Ces études permettent de souligner la nécessité de l'interdisciplinarité et notamment le rôle de l'historien. Car en effet, le devoir de l'historien consiste sans doute dans le cas de la présente recherche, à revêtir les tréfonds du passé des villes, de toute la vraie histoire. Cette attitude de l'historien est d'autant plus particulière dans les champs d'urbanisation et d'architecture. Ceci, dans un contexte où, des limites profondes du passé sur l'architecture et l'urbanisation en zone méridionale forestière au Centre et au Sud continuent de subsister. Ces limites pris sous l'angle du déficit d'ingéniosité des politiques et des techniciens, constituent des sources de ravitaillement de l'idéologie des légionnaires euro-centristes comme Henri Bourgoïn qui, pour le plus récent, réifièrent la trace noire¹⁸.

En nous investissant dans ce travail, il a été question de s'inviter dans le champ de l'architecture et de l'urbanisation. Ainsi, ce travail, se pose dans la nouvelle historiographie comme, un jalon qui a amorcé l'immense champ de l'art de construire des habitats. En même temps, il s'agissait de s'investir dans les champs relatifs à l'aménagement et l'occupation des espaces urbains par une masse humaine sans cesse grandissante en zone méridionale forestière.

Au même moment, la présente recherche, se propose de mettre en perspective l'idée selon laquelle, l'architecture et l'urbanisation, apparaissent comme des indicateurs

¹⁷ E. Friedrich, *La question du logement*. Leipzig, 1887. Traduction française : Paris, Éditions sociales, 1957, pp. 23-25.

¹⁸ H. Bourgoïn, *L'Afrique malade de management*, Paris, Jean Picolet, 1984, p.36.

d'analyse et de perception du niveau de développement d'une ville, d'une région et naturellement d'une nation¹⁹.

Ce qui sans doute nous permet de penser qu' en considérant la maison d'une part, comme un medium autrement dit, support d'un message, d'autre part, un media soit une communication, on peut, estimer que l'histoire de l'architecture et de l'urbanisation au Cameroun méridional forestier du Centre-Sud peut s'écrire à l'analyse des dynamiques sociales, économiques, culturelles, politiques et de leurs effets sur les contemporains²⁰.

II-JUSTIFICATION DU CHOIX DU SUJET

Le choix de ce thème, est soutenu par plusieurs raisons. Il s'agit, des motivations historiques, des logiques internationales, économiques et pratiques.

Les motivations d'ordre historique dans ce travail de recherche, se structurent autour du questionnement de l'architecture et de l'urbanisation. Ceci dans un contexte, marqué par des faits historiques aux impacts considérables sur l'architecture et l'urbanisation. Ces faits historiques furent en terme d'illustration ; l'impérialisme occidentale, la période postcoloniale, les aléas sociaux assujettis à la conjoncture économique. Ces périodes historiques et évènements ont eu des faits marquant. Lesquels faits, permettent de disposer des éléments à partir desquels, il a été loisible suivant la logique et la méthode historique, d'entreprendre un questionnement profond.

Ce questionnement, s'articule autour des fondements, l'évolution, la particularité, les biais de l'architecture et de l'urbanisation dans la zone méridionale forestière des villes du Centre et du Sud.

Ces motivations historiques, ont permis de questionner la mémoire historique par rapport au contexte de survenance des architectures et l'urbanisation. Notamment, dans une zone géographique ou, les populations occupantes disposaient depuis des temps préhistoriques, des savoirs en termes de construction des édifices. Ceci comme le laisse percevoir les travaux des monographies constitutives aux peuplades de ces territoires²¹.

¹⁹ A .Sinou, *Bulletin d'informations architecturales de l'Institut Français d'architecture*, n° 141, pp, 1-4 .

²⁰ E. Takam, "L'architecture traditionnelle en Afrique centrale et les problèmes de conservation", *Mémoire de Maîtrise en Histoire*, Université de Yaoundé., 1984, P.12

²¹ B.A. Ngandji, "L'évolution de l'architecture moderne dans la cité de Yaoundé : Approche Historique d'un dynamisme des styles architecturaux 1895 à 2010", *Mémoire de Master en Histoire*, UY1, 2018, pp. 45. 47 .

Au regard de ce qui précède, nous sommes de façon triviale, fondé à dire que, l'architecture et l'urbanisation peuvent s'appréhender comme des survivances de la mémoire coloniale et post coloniale²². A cet effet, à travers cette réflexion, nous sommes essentiellement axés sur les genres architecturaux.

En mettant en exergue, l'aspect patrimonial de l'architecture, nous voulons par le truchement de cette recherche penser l'architecture et l'urbanisation. Ceci en les appréhendant comme, des déterminants majeurs susceptibles de jauger du niveau de développement d'une ville et d'une région d'une part. D'autre part, la recherche entend étudier à partir des données historiques, l'architecture, comme vecteur des identités culturelles.

La recherche voulait également questionner la pertinence et la durabilité des modèles architecturaux et des approches d'urbanisation dans les régions méridionales forestières du Centre et du Sud du Cameroun dans un contexte de mondialisation²³.

L'assertion précédente se fonde sur le fait que, à l'accession à l'indépendance en 1960 du Cameroun oriental, le "jeune État" du Cameroun, dans la quête d'un rayonnement international et pour un développement dynamique dans tous les plans notamment économique et social, devait à travers son architecture, et son urbanisation se réaliser. En même temps, s'affirmer, se prendre en main malgré l'instabilité politique régnante dans plusieurs régions du pays²⁴.

En effet, le pays cumulait ce que Bourges et Vauthier nomment : "tous les facteurs de désintégration" et qu'ils définissent comme : "rivalités politiques soutenues par des rivalités tribales, terrorisme qui sévissait à l'Ouest, au littoral et dans la Sanaga Maritime"²⁵.

C'est ainsi que les chantres de l'aménagement des villes optèrent pour la délocalisation des populations des sites jadis lieu d'habitation des populations pour les zones périphériques aux voies de transport²⁶. Ainsi, du point de vue analogique, nous

²²J. Suret-Canale, *Afrique noire occidentale et centrale. L'ère coloniale, 1900-1945*, p.147.

²³ H. Bourgoïn, *L'Afrique malade de management*, Paris, Jean Picolet, 1984, p.36.

²⁴ Il convient de noter que l'accession à l'indépendance donc fais allusion notre analyse est relatif au Cameroun méridionale qualifié de façon triviale de Cameroun Français.

²⁵ *Ibid* . pp, 35-37.

²⁶ H. Bourges et al., *Les cinquante Afriques*, Paris, Seuil, 1979, p.24.

avons été tenté de comprendre le rapport qu'il y avait entre l'insécurité grandissante dans le pays à l'indépendance et l'urbanisation en zone méridionale forestière.

Les raisons internationales justifient également le choix du sujet. Car, il a été question dans la présente recherche de comprendre les raisons et l'impact des engagements internationaux du pays sur les thématiques relatives aux constructions des édifices d'une part et à la sécrétion des villes en terme d'aménagement d'autre part.

Ces engagements qui avaient eu comme corollaire, la mobilisation de plusieurs acteurs ont nécessité un questionnement de l'état de lieu en matière de modèles architecturaux et d'urbanisation mondiale.

En effet, Il a été question sous le prisme, de l'analyse des indices de développement de mettre l'emphase entre l'architecture, l'urbanisation, la vision internationale et l'apport de ces deux concepts au développement de la zone d'étude.

Sur le plan de l'histoire des relations internationales, il a été observé une croissance des villes dans le monde. Ce qui, traduit une augmentation de la population urbaine et donc par corolaire l'urbanisation. Ce qui, vise à expliquer une mobilisation internationale des acteurs.

En effet, le nombre d'agglomérations urbaines a eu à s'accroître de manière considérable, et ceci dans tous les continents. Ainsi, entre 1975 et 2005, le nombre de villes de plus de dix millions d'habitants avait été multiplié par sept passants de 3 à 20²⁷.

Les agglomérations de cinq à dix millions d'habitants eurent à se multiplier par deux durant la même période passant de 15 à 30²⁸. Pendant ce temps, celles des villes où agglomérations d'un à cinq millions d'habitants, étaient passées de 163 millions à 364 millions, tandis que, celles de cinq cents mille à un million d'habitants quant à elles se situaient désormais de 245 millions à 555 millions²⁹. Dans le cadre de la présente recherche, il a été question de comprendre les motivations internationales qui suscitérent cette urbanisation galopante. D'autant plus que, l'urbanisation galopante a été à l'origine de la mobilisation de divers acteurs internationaux.

La convoitise internationale sur les thématiques de l'architecture et de l'urbanisation, est tributaire de la croissance annuelle de la population urbaine en Afrique

²⁷ UN-HABITAT (2003), *Slums of the world: the face of urban poverty in the new millennium* Nairobi, Global Urban observatory, p,94

²⁸ *Ibid* . , p.96

²⁹ M. Nerfin, "Pour une politique de l'habitat en Afrique", *In Tiers monde*, tome 6, 24, 2018, pp, 55-59.

au sud du Sahara. Cette croissance urbaine, approche les 5%, soit deux fois supérieure, à celle des pays d'Amérique Latine et d'Asie³⁰. C'est par ailleurs encore sur ce continent qu'on dénombre le plus d'effectif de citadins résidant dans un bidonville³¹. On a eu en 2010, à estimer à 187 millions de personnes à vivre dans ces conditions, soit pas moins de 72% de la population habitant dans une ville.

Dans la même dynamique, les statistiques d'ONU HABITAT font état de ce que d'ici 2025, la ville africaine au sud du Sahara, connaîtra les nouveaux citadins³². Cette forte croissance urbaine pose les problèmes en termes de qualité de résidences et d'occupation des espaces urbains.

A l'effet de lutter contre les fléaux urbains cités auxquels, s'ajoutent les questions de dégradations des logements, nous avons, au regard des sources archivistiques, constaté une préoccupation de la communauté Internationale marquée par la multitude, des foras supposés être des cadres de médiation et de réflexions ou acteurs étatiques et non étatiques prennent des engagements. Vu sous cet angle, nous avons été amenés à questionner les effets de l'architecture et de l'urbanisation sur le développement.

Depuis les années 1978 au niveau mondial d'importantes ressources financières, humaines sont mobilisées pour un logement décent soit une architecture saine³³. C'est ainsi que, dans le cadre de la mobilisation institutionnelle, dès 1978, le Programme des Nations Unies pour les établissements humains, ONU -Habitat, avait été établi afin de coordonner les activités de l'Organisation des Nations Unies liées au logement et aux établissements humains.

Par ailleurs, les Nations Unies avaient instauré en 1986 une journée internationale de l'habitat³⁴. Elle se célèbre chaque année, le premier lundi du mois d'Octobre et le thème de celle qui fut célébrée le 5 Octobre 2009 s'intitulait : "Planifier notre avenir urbain".

Outre la création d'une instance mondiale en charge des établissements humains, la communauté internationale était parvenue à prendre certaines mesures permettant de créer et renforcer le cadre légal et institutionnel de l'habitat tant au niveau international qu'au, niveau des Etats. Par exemple, à Vancouver en 1976, il a avait été défini à l'intention des

³⁰ A. Tibaijuka, "profil de la ville de Yaoundé", article publiée par ONU habitat, Nairobi, 2007, p.5.

³¹ *Ibid*, p.12.

³² *Ibid*, p.7.

³³ ONU, *Nouveau Programme pour les villes*, Washington, 2017, pp, 23-26 .

³⁴ UN-HABITAT (2003), *Slums of the world: the face of urban poverty in the new millennium* Nairobi, Global Urban observatory, p,94

gouvernements un certain nombre d'obligations relatives au logement et à la création des communautés intégrées socialement et racialement³⁵.

De même, à la conférence de Pékin en 1995, des objectifs stratégiques incluant des actions à prendre par les gouvernements les organismes non gouvernementaux (ONG) et le secteur privé pour assurer l'accès au logement et à une bonne santé, avait été définies dans les recommandations finales. La même année à Copenhague, les Etats signataires de la déclaration de Copenhague avaient pris dix engagements exprimant leurs objectifs pour éradiquer la pauvreté et promouvoir le développement social et le droit au logement³⁶.

Autre exemple, à Istanbul en 1996, l'agenda et le plan d'action Habitat II dont les thèmes forts évocateurs étaient respectivement: "des logements adéquats pour tous" et «des logements soutenables et humains dans un monde urbanisé» ; avait confirmé *le statut légal du droit à un logement* convenable et dans ce contexte, avait établi plus de cent engagements et six cent recommandations pour la coopération et l'action unifiée vers la réalisation du droit au logement³⁷.

La mobilisation internationale a eu à s'observer également par les Etats Africains. C'est ainsi qu'en 2005, la Conférence des Ministres africains de l'habitat tenue à Durban en Afrique du Sud la première du genre, suivie de celle d'Abuja tenue les 27 et 28 juillet 2008, vinrent s'ajouter à la préoccupation internationale. La spécificité des questions de logement du continent africain³⁸. L'intérêt de la communauté internationale pour la qualité du logement montre que l'architecture et l'urbanisation représentent pour la communauté internationale des sources de développement durable et d'équité³⁹.

Cependant, nous pouvons au regard des dynamiques actuelles basées sur les faits empiriques émettre des réserves quant à l'effectivité de ces résolutions internationales en matière d'amélioration des styles architecturaux en terme de construction des édifices

³⁵ NATIONS UNIES, "Analyse pays des défis de développement au Cameroun: bilan commun du système des Nations Unies sur le document de stratégie de réduction de la pauvreté du Gouvernement du Cameroun", UN, 2009, p. 84

³⁶M. Otsomotsi Mbida, "Les déterminants sociodémographiques de la qualité du logement dans les métropoles camerounaises : cas de Douala et de Yaoundé", Mémoire Master en démographie, IFORD, Yaoundé, Octobre, 2010, pp, 8-9 .

³⁷ Ministère de la coopération, *Manuel d'urbanisme en pays tropical*, Volume 1 : habitat, éd. du ministère de la coopération, Paris, 1974, pp.22-25.

³⁸ Dans la Déclaration de Durban, les gouvernements ont pris note de l'importance du rôle d'ONU Habitat en tant que coordonnateur des questions relatives à l'urbanisation et au développement durables des établissements humains, y compris dans la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du Nouveau Programme pour les villes et des objectifs de développement durable concernés.

³⁹<https://unhabitat.org/books/sustainable-urbanization-in-the-paris-agreement/>. Sustainable Urbanization in the Paris Agreement: Comparative Review of Nationally Determined Contributions for Urban Content, 2017.

d'une part et sur la qualité des villes et dont de l'urbanisation d'autre part dans les zones d'expérimentation de la présente thèse.

Au niveau économique et social, l'architecture et l'urbanisation étaient adossées à la conjoncture économique mais aussi à la capacité performante des plans quinquennaux. Il va s'en dire que, dès les premières années de l'accession à l'indépendance, les autorités camerounaises se sont mobilisées pour développer le pays et en faire un havre de prospérité.

Ceci se traduit au plan économique par ; la mise sur pied d'une politique de développement économique, sociale et culturelle. Cette politique de développement, était adossée d'une part, sur une planification de type indicatif, d'autre part, sur une stratégie axée sur l'organisation des comices agropastoraux dont les faits d'entraînement, avaient eu à servir à l'amélioration , l'homogénéisation des styles architecturaux des édifices publics et à la sécrétion des pôles urbains vivifiés au regard des aménagements survenus⁴⁰.

Cette planification politique camerounaise de développement certes, n'accordait pas un intérêt manifeste à l'architecture en ce qui concerne le secteur privé. En revanche, on semble à partir des sources orales et archivistiques percevoir une volonté manifeste d'encadrement de l'architecture à l'effet de stimuler l'urbanisation⁴¹. Cette perception qui reste la nôtre tire sa substantifique moelle de nos analyses des documents de politique publiques et les actes administratifs. Car l'historien que nous sommes, ressent suite aux lectures un ensemble d'éléments lesquels permettent, d'envisager qu'il a belle et bien existé, une volonté politique d'organisation, d'orientation d'impulsion, d'animation du développement économique et sociale à partir de l'architecture dans les zones urbaines⁴².

Ainsi, de 1960 au début des années 1980, quatre plans quinquennaux furent élaborés. Ils servaient de boussole à l'économie camerounaise. Les plans présentaient, les objectifs de développement visés par l'Etat et les moyens par lesquels ceux-ci devaient être atteints⁴³. L'ordre gouvernant à travers les plans entreprit des opérations à caractère social.

⁴⁰ D. Chouapine, " Les cultures maraichères dans l'économie des Grass Fields : Essai d'analyse historique (1960-2015)", Thèse de Doctorat/Ph.D en Histoire, Université Yaoundé I, 2017, pp, 27-29.

⁴¹ E. F. Etoga, *Sur les chemins du développement*. Essai d'histoire des faits économiques du Cameroun, Yaoundé CEPMAE, 1971, pp. 296-299.

⁴² J. Ngandjeu, *Le Cameroun et la crise : renaissance ou blocage ?*, Paris, L'Harmattan, 1988, p.18.

⁴³ Ministry of economic affairs and planning, *Fourth five year economic plan, 1976-1981*, Yaoundé, Publication du MINCOM, 1990, p.94.

Ainsi, du point de vue de l'analyse et de l'interprétation des sources gouvernementales, il apparaît notamment le fait que, les planificateurs urbains de l'Etat imaginèrent, pour étayer leurs projections, des démarches nouvelles. C'est ainsi qu'ils essayèrent de déterminer ce qui provoque la croissance urbaine dans le domaine de la construction des habitats⁴⁴. Au même moment, ils s'appuyèrent sur un certain nombre d'éléments issus de l'héritage colonial en l'occurrence l'organisation administrative.

L'organisation administrative structurée autour des chefs des unités administratives entrevoient une priorisation de certain site en matière d'implantation des modèles architecturaux spécifiques et adaptés. C'est pourquoi, l'organisation administrative du pays a eu à jouer un rôle déterminant dans le développement et l'innovation de l'architecture et dans la sécrétion des villes. Nous sommes des lors au regard de ce qui précède, fondé à dire que, l'histoire de l'architecture et de l'urbanisation au Cameroun devrait s'analyser autour de l'approche choisie par les planificateurs urbains depuis l'époque de protectorat. Cette approche choisie, reste à notre analyse ; la pyramide des villes⁴⁵.

La crise économique de 1987 et les mesures d'ajustements instituées par l'initiative "pays pauvres très endetté" vont sonner un point d'arrêt aux plans. L'impact sur l'architecture des édifices en termes de construction, de sauvegarde du patrimoine architecturale et sur le processus d'urbanisation fut immédiat. Car on a semblé noter, la fin des réalisations en termes infrastructurelles fondamentalement en ce qui concernait les offres de service, l'abandon de certain chantier par l'Etat, la détérioration des édifices publics. Cette situation a pour ainsi, dit contribuer inexorablement à l'altération des habitats et au changement profond de la physionomie des villes⁴⁶.

C'est ainsi que les villes camerounaises en l'occurrence celles des régions du Centre et du Sud forestière en termes d'architecture et d'urbanisation, eurent à sombrer. En revanche, les villes continuèrent à connaître une démographie galopante⁴⁷. Cette croissance démographie dans les villes en situation de crise économique constitue un pan

⁴⁴ A. Bopda., "Dynamique de l'espace urbain à Yaoundé, reconstruction et expansion post- coloniale", Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle en Géographie, Université de Yaoundé, 1985, pp.28 -44.

⁴⁵ La pyramide est dominée par une grande métropole qui se détache du lot : c'est la cité primatale, pour reprendre l'expression proposée par le géographe américain Mark Jefferson.

⁴⁶ J.M. Gankou, *L'investissement dans les pays en développement : le cas du Cameroun*, Paris, Economica, 1985, p.12.

⁴⁷ M. Rochefort, *L'organisation urbaine de l'Alsace*, Les Belles Lettres, 1960, pp, 56-59.

qui devrait dans l'avenir susciter l'intérêt des chercheurs en sciences sociales relativement aux fonctions de la ville.

Selon le document stratégique pour la croissance publié en 2009, il est convenu que, si le rythme d'urbanisation actuel se poursuit, plus de 75% de la population camerounaise vivra dans les villes d'ici 25-30 ans.

Pour ce qui est des villes des régions du Centre et du Sud forestières, à l'exception de la ville de Yaoundé qui connaît une réelle embellie architecturale⁴⁸. Quelques autres villes disposent d'un style architectural durable et à la mesure des ambitions du développement⁴⁹. Quant aux villes de troisième catégorie en l'occurrence les chefs-lieux d'Arrondissement, ils abritent des édifices aux styles architecturaux coloniaux, désuets, précaires et exigus⁵⁰.

Face à cette situation des approches, semblent se dégager à l'effet de trouver des solutions durables. Une des approches, tend à proposer la création des villes nouvelles au sein des grandes métropoles. Tandis que, l'autre approche, milite pour l'aménagement de l'existant⁵¹. En matière de modèle de construction alors que certains théoriciens incitent pour les édifices de type horizontaux, ailleurs on promeut la verticalité⁵².

En termes de choix entre l'architecture moderne et l'architecture traditionnelle, les débats persistent. Cependant c'est certainement la posture de Poussin, F A qui, semble nous intéresser en ce sens qu'elle nous positionne au cœur de notre motivation par rapport à ce sujet. Sur la question de, qu'elle type d'architecture dans une perspective pro-émergence Poussin souligne à cet effet,

Je pense aux traditionalistes et à ces architectes innovants qui respectent l'échelle et les sensibilités humaines. En combinant les formes nouvelles avec les typologies qui ont subi une sélection compétitive tout au long de l'histoire, nous pouvons déterminer une architecture nouvelle, adaptée aux êtres humains au lieu de lui rester à jamais étrangère. On a dupé les praticiens plus jeunes, en leur faisant identifier la nouveauté à l'apparence étrange de la déconstruction. Néanmoins, une nouvelle

⁴⁸ Le panorama du nouveau quartier ministériel situé au quartier Etoudi à Yaoundé, met en évidence un ensemble de service d'une architecture innovante. De ces édifices on, a notamment l'immeuble siège abritant les services du Conseil Economique et Social.

⁴⁹ La ville d'Ebolowa, a connu suite à la tenue du comice agro- pastorale en 2011 une mutation profonde au plan architecturale. Ceci est perceptible au regard des édifices des Délégations Régionales des Forêts, Commerce, Santé, de l'Enseignement, l'hôtel de police et des Finances. Du côté de Mfou nous avons les Services de la Préfectures, des Finances, Sangmelima (Finances, hôtel de ville, hôtel de police, service du commerce du plan et de la Planification, Mbalmayo abritent certains services notamment les bâtiments abritant, les services des finances, de commandement, de police et parfois des Délégations régionales des sectorielles des forêts, de l'éducation,

⁵⁰ *Cameroun vision 2035*, Yaoundé, MINEPAT, 2010, p.7.

⁵¹ P. Vennetier, *Les villes d'Afrique*, Paris, Masson, 1976, p.19.

⁵² *Ibid*, p.12.

génération d'architectes est assez intelligente pour se rendre compte de ce qui se passe et mettre fin à cette malheureuse tromperie⁵³.

Au plan pratique, notre étude se veut également, être une connaissance approfondie du processus d'évolution de l'architecture et d'urbanisation. Cette réflexion, postule pour une sortie de l'amateurisme dans le domaine de l'aménagement et de l'occupation des espaces en zone urbaine⁵⁴. L'architecture comme art de bâtir des habitations dans le cadre de cette recherche est un champ de recherche qui nous a toujours intéressés. Cette passion pour l'architecture est née du fait que, pour bon nombre de chercheurs, ce champ est souvent perçu comme hermétique. Pourtant, les concepts d'architecture, et d'urbanisation recèlent des informations susceptibles de mieux comprendre les dynamiques politiques, culturelles, sociales et économiques d'une nation.

Comme nos prédécesseurs qui eurent à travailler sur l'architecture et l'urbanisation, nous sommes sans cesse préoccupé par la question persistante de l'anarchie urbaine. En même temps nous voulons nous attarder sur le phénomène de l'écoulement des édifices, qui minent quasiment toutes les villes africaines depuis des décennies. Etant donné que l'art de construire constitue un des problèmes majeurs au regard des tares existant, nous avons pensé qu'une prospection dans ce champ disciplinaire historique peut être bienfaisante pour les pays pauvres comme le Cameroun en général et les villes des régions forestières du Centre et du Sud en particulier.

En outre, les différentes lectures sur l'architecture et l'urbanisation, nous ont amené à nous intéresser sur ces problématiques. Ces lectures nous ont permis de mieux nous imprégner des stratégies employées par les nouveaux pays émergents pour , sortir du sous-développement en matière de choix des modèles architecturaux , d'aménagement des villes . Il en ressort que, ces pays ont presque tous utilisé les mêmes méthodes notamment ; la recherche et la mise en œuvre des approches innovantes dans le cadre de l'élaboration, la réalisation des grands projets de construction et de leur urbanisation.

III- L'INTERET DU SUJET

L'intérêt de notre sujet est pluriel. Il est à la fois politique, économique, social et scientifique. Sur le plan politique, cette étude nous plonge au cœur de l'actualité

⁵³ P,Frédéric (dir.). *Figure de la ville et construction des savoirs : Architecture, urbanisme, géographie*. Nouvelle édition [en ligne]. Paris : CNRS Éditions, 2005, pp, 90-94.

⁵⁴ B. Alpha Mamadou, "Le sous-développement n'est pas un retard du développement", *Jeune Afrique Economie*, n°203, 1995, p.46.

internationale. Cette actualité internationale déclinée en agenda, a comme priorité entre autre avec la lutte contre la pauvreté laquelle demeure l'un des chevaux de bataille de la plupart des dirigeants Africains et des organismes d'aide au développement du continent africain⁵⁵. Le fait de vivre sur des terroirs sans aménagement, planification, habitats indécents, services publics vétustes préfigurent d'un climat de pauvreté.

L'engagement des organismes de coopérations internationales notamment ONU HABITAT, PNUD, sur les problématiques de la ville et de l'habitat, font partir des éléments stimulants pour le choix de ce thème. Cet engagement est d'autant perceptible à travers l'initiation des mécanismes de mise en œuvre des ODD, particulièrement, l'objectif onze (11) qui, institue un habitat décent pour tous⁵⁶. Le Cameroun et partant les villes des régions du Centre et du Sud forestier ne sont nullement épargnés par cet engagement international⁵⁷.

Nous avons voulu travailler sur la problématique de l'architecture et de l'urbanisation afin d'avoir d'amples informations sur, la mise en œuvre du code de l'urbanisme d'une part. D'une part nous avons souhaité disposer des informations pertinentes sur les processus d'élaboration des politiques pro-habitats de même que sur la création des organismes de promotion de matériaux locaux d'autre part.

Il a également été question, de mieux analyser les compétences transférées aux Collectivités Territoriales Décentralisées en matière d'urbanisation, de permit de bâtir, du contrôle de la conformité des édifices publics et privés dans un environnement ou, l'action des élus locaux semble de plus en plus perceptible en la matière⁵⁸.

La recherche entreprise vise donc à dégager les actions positives et négatives autant des pouvoirs publics, autant des citoyens du Centre et du Sud forestier Camerounais. Il est question dans la moindre des mesures de faire le constat des plus de cinquante (50) ans

⁵⁵G. Adjomo, "Ces ambitions qui rythment désormais le Cameroun", *Le catalogue annuel 2005 des faits marquants*, n°4, janvier 2005, p.90.

⁵⁶ J. Hossenlopp, "Evolution de l'urbanisme des 14 Etats d'Afrique noire et Madagascar avec esquisse prospective à l'horizon 1985". *ORSTOM*, pp.23-27.

⁵⁷ La question de l'habitat figure au programme des priorités du Gouvernement de la République du Cameroun qui à travers le document de stratégie pour la croissance et l'emploi adresse la question de la construction des logements. La vision 2035 semble plus claire dans la mesure où, elle indique les chiffres et les années à l'appui le nombre d'habitats à construire d'ici à l'horizon 2035.

⁵⁸ La question de l'habitat figure au programme des priorités du Gouvernement de la République du Cameroun qui à travers le document de stratégie pour la croissance et l'emploi adresse la question de la construction des logements. La vision 2035 semble plus claire dans la mesure où, elle indique les chiffres et les années à l'appui le nombre d'habitats à construire d'ici à l'horizon 2035.

d'investissements en lien avec la ; gestation, gestion des sites urbains régionaux. Elle vise aussi à dégager les obstacles liés à l'art d'édifier dans les zones urbaines du Centre et du Sud forestier Camerounais.

La recherche a aussi consisté à souligner quelques perspectives d'avenir en prélude aux espaces urbains mieux aménagés. Ces espaces urbains sont détentrices d'une architecture futuriste durable inclusive en faveur du développement durable.

L'intérêt de cette recherche vise également à diagnostiquer la question foncière sans laquelle aucune construction et aménagement n'est possible. Cette problématique est d'autant prégnante dans les villes forestières des régions du Centre et du Sud. Car en effet il en découle un fait majeur selon lequel, la question foncière fondatrice pour toute planification, aménagement, construction, a toujours depuis l'avènement des allemands suscité des tiraillements entre populations locales, pouvoirs publics et investisseurs⁵⁹.

La recherche en termes d'intérêt a permis enfin de réaliser une synthèse qui, se rapporte à l'histoire de l'architecture, de l'urbanisation dans ses aspects liés à l'aménagement, aux constructions des habitats et occupation des espaces. Dans les zones urbaines forestières du Centre et du Sud quelques pans sur l'architecture, l'urbanisation avaient déjà été étudiés approximativement. L'étude a nourri l'ambition d'améliorer la littérature publiée sur la vie économique, sociale et culturelle dans ces régions.

La pauvreté économique est à l'origine de plusieurs maux. Ces maux, dans le cadre de l'architecture en termes d'habitat et d'urbanisation se présentent sous plusieurs facettes. Dans le cas d'espèce dans une posture d'énumération, notons à titre d'exemple les éléments ci –après : la ségrégation spatiale, désordre urbain, écroulement des édifices, le déficit de planification, recours à l'habitat précaire, occupation des zones prohibées, recours aux matériaux de mauvaise qualité pour la réalisation des édifices privés et publics.

Afin de pallier à ce phénomène ambiant, les politiques africaines à l'instar de ceux du Cameroun ont cherché à promouvoir un développement national équilibré⁶⁰. Le fait que nous parlons encore de ces problématiques, illustre à bien des égards la limite des

⁵⁹ Banque mondiale, "Conservation de la forêt dense en Afrique Centrale et de l'Ouest", *Banque Mondiale*, Washington -IX, 1992, pp.2-4.

⁶⁰ Anonyme, *Bilan diagnostique du secteur agricole de 1960-1980*, Yaoundé, publication du ministère de l'Agriculture, 2000, p.5.

engagements des décideurs publics à résorber les problèmes d'architecture en termes d'habitat, de style ainsi que d'urbanisation.

Sur le plan économique et social, ce sujet nous apporte des renseignements sur les concepts d'urbanisation, urbanisme, aménagement, planification, plan d'occupation des sols, plan d'urbanisme, architecture traditionnelle, architecture moderne, émergence, grands projets économique, social et culturel. En effet, il convient d'indiquer selon Jean Marc Ela, que la ville à travers la qualité de ses édifices, permet de déterminer son poids à la contribution économique du pays⁶¹.

Pour ne pas avoir une conception erronée de ce que nous entendons par ces expressions, nous voulons lier les tares de l'architecture et de l'urbanisation camerounaise particulièrement celles des villes du Centre et du Sud forestiers aux déficits des politiques économiques, sociales et culturelles. Nous voulons, par le biais de cette recherche, examiner comment l'Etat camerounais dans la posture actuelle a entrepris de mettre en œuvre les politiques de développement des zones étudiées.

Notre étude présente également un intérêt social et scientifique dans la mesure où, la thématique soulevée permet de mieux appréhender les difficultés rencontrées par les citoyens à se mouvoir dans les villes. En effet, pour une population ou environ 40% de la population vit dans l'extrême précarité, la question du respect des règles régissant la construction des logements et d'occupation des espaces urbains reste assujettie à plusieurs pesanteurs.

Dans l'ordre des pesanteurs, il convient du point de vue de la recherche, de convoquer les coûts prohibitifs des matériaux de construction, de la main d'œuvre pour la construction et l'expertise des plans, du coût des procédures pour l'obtention d'un permis de bâtir, du titre foncier.

A ces pesanteurs, nous avons également pu mettre en haleine, les difficultés d'accès au foncier, le prix des logements dévolues à la location qui, au regard de la forte demande, ne sont pas toujours à la portée de la bourse du citoyen moyen. La recherche permet également d'évaluer la qualité des mesures prises par l'État camerounais pour améliorer leurs conditions de vie. De même, elle explique à travers les exemples du passé, quelques

⁶¹ F. Châtelet, *La naissance de l'histoire. La formation de la pensée historique en Grèce*, Paris, les Éditions de Minuit, 1962, p.12.

stratégies pouvant permettre un développement social et durable du Cameroun dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisation.

Sur le plan scientifique, nous avons fait notre point de vue de Châtelet sur l'histoire en tant que lien entre les actions des hommes du passé et du présent. Il soulignait à ce sujet que :

L'homme tend à considérer tout fait comme événement à définir des genèses à remonter du donné actuel aux étapes révolues de sa constitution, à rechercher l'intelligibilité non plus seulement dans ce qui est, mais dans le mouvement par lequel ce qui est, est devenu ce qu'il est. La détermination de l'essence est, dès lors, une affaire historique⁶².

Ce travail permet de mettre en exergue, l'héritage précolonial qui, constitue à tout égard, des sillons qui balisent les politiques actuelles en termes de choix des styles architecturaux et d'urbanisation dans un contexte de développement. Il entreprend d'explorer autant que possible les différenciations des modèles de développement en questionnant l'impact de l'architecture et de l'urbanisation dans ces modèles. En même temps, la recherche tend à observer les failles liées à l'architecture et à l'urbanisation dans notre pays aujourd'hui et dans les villes du Centre et du Sud forestier. Ceci s'inscrit dans une perspective, d'exploration des pistes de solutions. De ce fait, notre devoir en tant que jeune chercheur en Histoire consiste à déterrer ce passé presque oublié, Comme le soulignait le révérend Engelbert Mveng :

L'histoire est incontestablement l'un des domaines qui lancent un défi permanent aux jeunes générations africaines. Tout d'abord parce que l'histoire est une école de vérité sur nous-mêmes, elle apparaît tout aussi comme une école de dignité de créativité et d'idéal. Cette école est austère. Elle est aussi exaltante car, c'est une œuvre d'édification de nous-mêmes que nous ne pouvons pas abandonner à d'autres et à laquelle il faut s'atteler quoi qu'il en coûte⁶³.

Cette vision croisée de l'histoire a pour but de montrer qu'il y a un lien d'effet entre notre passé et notre présent⁶⁴. Une obligation de comprendre ce qui s'est passé, donner les moyens de mieux appréhender les nouveaux courants qui se disputent les trajectoires historiques africaines en terme de construction des édifices et d'aménagement des villes. Plus concrètement, ce sujet s'explique par un souci de continuité historique et suggère des

⁶²*Ibid*, pp.14-16.

⁶³ Le Rev. Père Mveng dans cette réflexion, traduisait déjà l'idéal de la pensée historique africaine et interpellait les jeunes Africains à se redéfinir pour mieux reproduire le passé enfoui.

⁶⁴ M. Diouf, "Sortir de la parenthèse coloniale. Un défi fondateur pour les historiens africains", cité par Diouf, *L'historiographie indienne en débat : colonialisme, nationalisme, et sociétés postcoloniales*, Paris, Karthala, 1999, pp.60-66.

pistes fondamentales de recherches sur les problématiques relatives à l'architecture et à l'urbanisation.

IV-JUSTIFICATION DES BORNES CHRONOLOGIQUES

La chronologie constitue un élément cardinal dans la production du savoir historique. C'est à ce titre que Joseph Ki-Zerbo déclarait : "l'historien qui veut remonter le passé sans repère chronologique ressemble au voyageur qui parcourt dans une voiture sans compteur, une piste sans bornes kilométriques"⁶⁵. Pour J. Pycke, la chronologie constitue "la charpente du passé"⁶⁶.

De ce fait, toute étude dans le domaine de la science historique devrait se situer dans un cadre temporel bien précis. C'est pour cela que l'on peut se permettre de dire que "les dates sont porteuses d'histoire". Notre sujet n'échappe donc guère à cette règle cardinale. Ainsi, chaque date choisie dans le cadre de cette recherche, recèle une signification particulière par rapport au sujet traité.

Ainsi, l'année 1895, au cours de laquelle Hanz Dominick arrive à Yaoundé constitue notre borne de départ. Dans le cadre de nos travaux relatifs à l'architecture et à l'urbanisation et conformément aux indicateurs historiques, Hanz se trouve être le chantre de la gestation de la première ville dans les régions du Centre-Sud forestier.

Quant à la borne supérieure 2015, elle a une valeur duale. En effet, 2015 marque la cinquième année de la mise en œuvre du DSCE. En nous référant à l'histoire économique du Cameroun, nous nous apercevons du caractère quinquennal des premiers plans de développement du Cameroun postcoloniale donc les réalisations en terme d'impact furent considérables. Avec le début de la mise en œuvre du DSCE en 2010, nous avons pensé que 2015 représentait une borne considérable à l'effet d'évaluer les réalisations du DSCE dont les objectifs de croissance économique misaient également sur l'architecture et l'urbanisation en terme de construction des services, des logements, de mise à disposition des règles pour le suivi de l'aménagement urbain, de l'élaboration du schéma national directeur d'aménagement du territoire.

⁶⁵J. Ki-Zerbo, *Histoire générale de l'Afrique noire d'hier à demain*, Paris, UNESCO, 1976, p.18.

⁶⁶J. Pycke, *La critique historique. Un long chemin à parcourir entre le témoignage et la synthèse*, Louvain, Bruylant-académia 3^{ème} édition, 2000, p.33.

V- DEFINITION DES CONCEPTS

Dans le cadre de la présente recherche des notions meubleront la présente recherche. Nous aurons en l'occurrence les concepts relatifs à l'architecture, et à l'urbanisation.

a)- Définition et composantes de l'architecture

D'après le dictionnaire encyclopédique Quiellet, le terme architecture est dérivé du latin *architectura* et désigne l'art de bâtir ou la science du bâti⁶⁷. Il s'agit plus clairement de l'art d'élever des constructions de toute espèce selon des proportions et des règles déterminées par le caractère et la destination de l'édifice⁶⁸. L'Encyclopédie Britannica complète cette définition en précisant que cet art et ces techniques sont déterminés par les civilisations des peuples qui les mettent en œuvre⁶⁹. L'architecte Michel Weil la définit comme un art qui répond à une demande, à une commande, celle d'un homme, d'une famille, d'une collectivité ou d'une cité⁷⁰. Un art qui doit donc satisfaire un choix, une ambition, une espérance.

Ces définitions mettent en exergue au moins trois aspects qui paraissent fondamentaux pour comprendre l'architecture. Le premier aspect est relatif à l'étendu du champ de l'architecture. Qu'est ce qui relève du domaine de l'architecture et qu'est ce qui n'en fait pas partie? Réduire, en effet, l'architecture à une simple construction de bâtiments, comme on l'admet communément est une perception étroite des champs de cette discipline. Car, l'architecture concerne aussi bien les édifices publics que les habitations, les lieux publics, les travaux publics, les stèles, les statues ou les sépulcres.

Face à l'étendu des domaines de l'architecture, il serait prétentieux de vouloir s'intéresser à toutes ses composantes. C'est porté par ce constat que, dans le cadre de notre thèse, nous choisissons de nous consacrer exclusivement aux constructions coloniales et postcoloniales des bâtiments à caractère politique, économique, social et religieux.

⁶⁷ Dictionnaire *encyclopédique Quiellet*, strasbourg, Librairie Quiellet, 1961, Tome I, pp. 2-5.

⁶⁸ *Encyclopédie Britannica*, V. 2, 1962. Il est important de préciser qu'au sens figuré, architecture désigne la disposition ou la structure d'une chose. On parle ainsi de l'architecture du corps humain, de l'architecture d'un discours. Dans le contexte de notre de notre sujet, architecture renvoie à son sens premier, c'est-à-dire celui de la construction d'un édifice physique.

⁶⁹ F. Pousin (eds), *Figures de la conception architecturale*, Paris, Dunod, 1989, pp. 19-20.

⁷⁰ M. Weil, *A quoi sert l'architecture*, Toulouse, Milan, 2001, pp. 6-7.

Ainsi dans le cadre de la présente recherche, nous considérons comme architecture l'art de construire, des habitats publics et privés. Comme science du bâti au plan épistémologique nous en aurons tout au long de cette recherche avoir respecté les canons majeurs propres à l'architecture en tant que discipline et art de construire. Nous aurons ainsi souscrit aux propos de l'architecte romain Vitruve qui, énonce dès le premier siècle avant Jésus-Christ, les qualités essentielles de toute œuvre d'architecture :

L'architecture se compose de l'ordonnance (*ordo*), de la disposition (*dispositio*), de l'eurythmie (*eurythmia*), de la symétrie (*symétria*), de la convenance (*decor*), et de la distribution ou économie (*distributio*). On doit faire tous ces travaux en tenant compte de la solidité (*firmitas*), de l'utilité (*utilitas*) et de la beauté (*venus*)⁷¹.

b)- de l'urbanisme et de l'urbanisation

Contrairement au concept de ville, ceux d'urbanisme et d'urbanisation suscitent moins de controverses. En effet, le terme urbanisme est créé dans la deuxième moitié du XIX siècle pour désigner un discours spécifique sur l'urbain. C'est en passant du discours à la pratique que l'urbanisme s'est progressivement mué en science et en art. Aujourd'hui, il consiste à aménager, à améliorer, à entretenir ou à gérer l'espace urbain. Il s'agit plus concrètement de mécanismes et de processus par lesquels les différents comportements et mouvements qui contribuent à modifier la ville et à déterminer son développement se trouvent contrôlés⁷².

L'urbanisme est donc étroitement lié à la planification, c'est-à-dire, au sens de Ledrut ainsi que de Roy, à l'organisation consciente du devenir, un chemin entre le présent et l'avenir tracé au prix d'un ajustement constant des parties⁷³. En tant que discipline, l'urbanisme a donc ses canons épistémologiques, ses principes directeurs et en tant qu'aménagement de l'espace, ses lois d'où l'existence des législations nationales en matière d'urbanisme⁷⁴. Il convient de questionner, en ce qui concerne les villes forestières des régions du Centre –Sud, les logiques urbanistiques auxquelles elles répondaient, l'urbanisme étant à la fois science, art, politique, poésie, philosophie et le paysage urbain fait de matériaux, de techniques, de styles derrière lesquelles les idées se trouvaient donc

⁷¹ Vitruve, *De Architectura*, livre I, Chapitre II, 2, Cité par F. Champy, *Sociologie de l'architecture*, Paris, la découverte, 2001, pp. 3-4.

⁷² A. Roy, "Slumdog Cities: Rethinking Subaltern Urbanism", *International Journal of Urban and Regional Research*, 2011, pp. 223-238. Lire aussi Ledrut, *sociologie urbaine*, pp. 45- 48.

⁷³ *Ibid*, p. 53.

⁷⁴ V. Bicini, "Le droit de l'urbanisme et la ségrégation urbaine", Thèse de Doctorat en Droit, Université Cote d'Azur, Décembre 2016, pp. 23- 29. Au plan factuel, le Cameroun est régie par Loi n°2004 003 du 21 Avril 2004 portant code de l'urbanisme.

sous- jacentes ⁷⁵ . Quelles idées se trouvaient donc sous-jacentes au développement des paysages urbains ?

Quant à l'urbanisation, elle renvoie littéralement à la formation de l'urbain. En privilégiant le critère démographique, l'urbanisation a souvent été assimilée à la concentration croissante de la population dans les agglomérations de type urbain⁷⁶ . Comment valider une telle définition sans risquer d'appauvrir le réel ? Car, la ville ne se réduit pas à une simple agglomération humaine, même si du reste, la population en constitue un critère majeur de définition.

La ville ne se limite pas non plus à la construction de bâtiments ou à l'aménagement de l'espace. C'est dire qu'aux critères démographiques et physiques s'ajoutent d'autres éléments participant à l'urbanisation qu'il faut considérer. Ceci incline Thierry Paquot à dire de l'urbanisation qu' ;

Elle est certes, un accroissement de la population, mais aussi et surtout un processus de transformation culturelle qui apporte de profonds changements politiques, économiques, juridiques, sanitaires, éducationnels, religieux, sociaux, ... à l'œuvre au sein de la civilisation urbaine ⁷⁷ .

De façon plus systémique, l'urbanisation peut donc être définie comme la manière par laquelle le matériel et l'humain s'agencent pour former un système ; leur rapport, leur organisation, leur fonctionnement bref, la vie qui les anime. L'urbanisation serait donc produite par l'instinct de sociabilité de l'homme et contribuerait en même temps, comme le fait remarquer Kahabi tiré de l'ingénieur italien Hildephone Cerda (1815-1876), à forger son intelligence, ses sentiments et à créer des éléments civilisateurs⁷⁸ .

VI- REVUE CRITIQUE DE LA LITTERATURE

Dans le cadre de la présente réflexion, il conviendra de cerner quelques auteurs ayant précédemment abordé dans le champ de l'architecture, l'urbanisation, l'urbanisme.

⁷⁵ F. Pousin. *Figures de la ville et construction des savoirs : Architecture, Urbanisme, Géographie* pp. 25-33.

⁷⁶ Se référer au critère sociologique, supra, pp. 79-80.

⁷⁷ Roncayolo (S/dir.), *ville et civilisations*, p. 11.

⁷⁸ H. Cerda, "De l'urbanisation", in Roncayolo et paquot lire également, M.L. Kahabi, "Architecture, urbanisation et colonisation au Cameroun 1884- 1960". pp, 135- 137. Voir aussi, V.G. Childe, "The urban revolution", in town planning review, n°21, 1950, pp. 3-17. On peut alors se poser la question de savoir si l'urbanisation en colonie, répondait aux mêmes logiques. Peut-on reconnaître, en effet, dans le développement des villes en colonie ces deux dimensions communautaire et civilisatrice desquels l'urbanisation est porteuse.

Ceci permettra de cerner le niveau de réflexion en la matière et déceler les lacunes, limites, par rapport à nos travaux.

Une telle démarche permet d'établir la pertinence ou la nouveauté du domaine auquel nous nous intéressons et de faire ressortir la difficulté d'y mener des investigations. Elle met en exergue une des lacunes dont souffre actuellement l'histoire du Cameroun.

À la suite de cette idée, Gravel énonce qu'au début de toute démarche scientifique, un inventaire critique de tout ce qui a été écrit sur le sujet choisi s'avère nécessaire. Il s'agit, non seulement pour préciser les grandes lignes de la question qui nous intéresse, analyser la méthodologie, mais pour définir les orientations et les limites de sa propre recherche⁷⁹. Pour y parvenir, nous avons consulté quelques documents relatifs à des études à caractère pluridisciplinaire menées en histoire, en géographie, en sociologie, en philosophie, en économie et dans d'autres disciplines.

À cet égard, nous citons quelques auteurs ayant retenu notre attention : de mettre à la disposition des masses généralement les moins nantis, un habitat décent qui tienne compte la préservation de l'environnement et la durabilité⁸⁰.

Casten. J.⁸¹. *Renaissance, Baroque et Classicisme*, cet ouvrage, développe sur l'architecture, ses styles, sa morphologie, sa splendeur. Il s'agit bien entendu d'un chef d'œuvre qui permet de disposer des ressources intellectuelles dans le domaine de l'architecture qui jusqu'alors demeure une discipline sélective. A travers cet ouvrage, l'apprenant en architecture acquiert les informations sur les différents types d'architecture. En termes de limite, la publication tend à ignorer l'architecture dite traditionnelles et tend à faire croire que l'art moderne sous sa forme classique pourrait être perçu comme l'art traditionnel. Pourtant, et c'est ce qu'il conviendra de démontrer dans le cas de la présente recherche, que l'architecture traditionnelle dans le contexte Africain a une autre typologie, et une philosophie distincte de celle occidentale. Cette approche pourrait être étudiée dans le contexte présent ou l'on devrait penser une architecture de développement.

⁷⁹ R.J. Gravel, *Guide méthodologique de la recherche*, Montréal, PUQ, 1978, p.1.

⁸⁰ La question de l'habitat figure au programme des priorités du Gouvernement de la République du Cameroun qui à travers le document de stratégie pour la croissance et l'emploi adresse la question de la construction des logements. La vision 2035 semble plus claire dans la mesure où, elle indique les chiffres et les années à l'appui le nombre d'habitats à construire d'ici à l'horizon 2035.

⁸¹J. Casten, *Renaissance, Baroque et Classicisme*, Paris, Hazan, 1990

Frampton K.⁸², *Histoire critique de l'architecture moderne*, l'ouvrage nous fait un éloge de l'art de concevoir ce qui nécessite beaucoup de délicatesse. De même que l'auteur après avoir donné son entendement de l'architecture moderne, pose les limites de celle-ci au cours du temps. Dans la perspective de cette recherche, l'ouvrage s'avère indispensable en ce sens qu'il permet de cerner les aléas préjudiciables à l'architecture moderne. La limite de l'ouvrage dans le cadre de notre travail réside dans l'aspect essentiellement technique, comparativement à l'approche qu'il faudra l'analyser abondamment sous le prisme des sciences sociales.

Au sujet de la ville de Yaoundé, l'ouvrage **d'A. Franqueville** "Yaoundé, construire une capitale" nous aide en ce sens qu'il nous édifie (chapitre II) sur la genèse de la ville de Yaoundé ainsi que les villages environnants⁸³. Franqueville fait également l'état de lieu de l'architecture moderne, de même qu'il s'appesantit sur les coûts des matériaux de construction durant une certaine époque. Mais les bornes demeurent distinctes. L'étude présente s'évertue à appréhender l'architecture moderne comme le fondement de l'urbanisation non comme un élément accessoire à l'urbanisation.

Jacques Souilou (2005) "Douala, un siècle en images"⁸⁴. L'auteur présente l'architecture coloniale dans la ville qui accueillit le protectorat et devint par la magie de l'histoire la porte d'entrée pour la prise de l'hinterland du territoire qui deviendra plus tard le Cameroun. Dans cet ouvrage, l'auteur table sur l'architecture coloniale dans ses styles, sa forme, ses précurseurs. Dans le cadre de la présente recherche doctorale, ce travail sert de boussole pour la compréhension de ce passé historique. En revanche il convient de mentionner qu'en corrélation avec le thème de recherche présent, le dit exercice élude les concepts de l'émergence tout comme, il élague l'architecture traditionnelle qui constitue un des thèmes importants dans le cadre de ce travail.

Michel Viallet, "Douala autrefois" donne des photographies commentées d'édifices coloniaux allemands, Français et britanniques. Ce qui pourrait nous être d'un très grand apport dans la classification des matériaux de clarification du concept architecture. Le travail a des limites qu'il ne détermine pas l'impact de l'architecture dite moderne ou traditionnelle sur le niveau de vie des ménages du pays. Une des missions de

⁸² K. Frampton, *Histoire critique de l'architecture moderne*, Paris, sers, 1980, pp. 35-40.

⁸³ A. Franqueville, *Yaoundé, construire une capitale*,

⁸⁴ J. Souilou, *Douala, un siècle en images*, 2005

cette recherche étant bien entendue de ressortir l'impact social, économique de l'architecture.

Jacques Soulilou, dans le sillage des ouvrages généraux, l'ouvrage collectif "Rivers coloniales, Architecture de saint Louis à Douala" décrit les processus architecturaux Européens et Africains sur la côte occidentale de l'Afrique de saint Louis au Sénégal, jusqu'à Douala au Cameroun. Ce livre donne un aperçu des modèles, des plans, des matériaux. Par cet ouvrage on constate que la pensée manichéenne instaure l'habitat au centre du développement. Il faut en revanche dire que les dates sont distinctes des nôtres. Néanmoins, l'ouvrage se veut intéressant en ce sens qu'il permet de disposer d'une vision large de l'action entrepreneuriale dans les aspects de l'art de concevoir ici et ailleurs.

Wolfgang Lauber, Architecture coloniale Allemande au Cameroun, 1884-1914. Cet ouvrage est la synthèse des travaux d'une équipe Germano-camerounaise qui, pendant un mois, a relevé et photographié les édifices administratifs, les résidences, et les églises, les forts, les ouvrages d'art construits par les Allemands au Cameroun. L'approche est bonne et nous nous sommes inspirées pour maîtriser les modèles dans le domaine de l'architecture. Qu'il s'agisse du premier ou du second auteur, la question sur l'architecture moderne à Yaoundé est adressée avec une extrême fragilité⁸⁵.

Marc. Pabois, Bernard Toulhier, Architecture coloniale et patrimoine expérience Française, dans cet ouvrage, les auteurs développent sur les réalisations françaises dans leurs différentes colonies. Ainsi ils insinuent que l'architecture coloniale au-delà de relever du patrimoine et donc nécessite une protection au regard des normes nationaux et internationaux qui régissent le patrimoine, elle pourrait également constituer un socle susceptible de renseigner les jeunes générations en quête des sources d'inspiration pour la construction. Le travail présente néanmoins des limites notamment du fait qu'il ne permet pas de saisir un modèle d'architecture adapté aux zones dont nous faisons référence. On peut également penser que l'ouvrage ambitionne de valoriser l'action d'une puissance impérialiste dont les historiens Africains sont généralement critiques eut égard à la politique coloniale implémentée en Afrique⁸⁶.

⁸⁵ Soulilou (eds), *Rivers coloniales, Architecture de Saint Louis à Douala*, p.32.

⁸⁶ Pabois M., Toulhier B., *Architecture coloniale et patrimoine expérience Française*, Paris, Institut National du patrimoine. 2005

Ritter R., *L'architecture militaire au moyen âge*, Paris, Fayard, 1974. Ce document donne des informations sur l'architecture au moyen âge. Le moyen âge Européen étant essentiellement une époque d'antagonisme, les militaires étaient généralement appelés sur les champs de bataille, une fois que l'espace était conquis et l'adversaire neutralisé, les investissements relatifs à la construction des ponts, des résidences et des barrières pour marquer son espace étaient réalisés. Les matériaux généralement utilisés étaient les pierres. L'ouvrage révèle également comment les militaires construisaient leurs camps. Toutes ces informations sont certes importantes mais elles recèlent une limite qui repose sur les divergences autour des époques. Aussi, l'auteur tend à se focaliser uniquement sur l'armée alors que l'architecture a un champ d'acteurs plus élargie. On aurait certainement voulu savoir les bénéficiaires de l'architecture militaire, l'avis des civiles et de certains architectes non militaires quant à l'efficacité de cette architecture. Ceci nous aurait permis de faire une comparaison entre les époques, surtout que dans notre contexte, il existe un génie militaire qui dans le domaine de l'architecture, réalise abondamment⁸⁷.

Dikoume François "Les travaux publics au Cameroun sous administration française de (1922 à 1930). Mutations économique et sociale", thèse d'état de 3^{ème} cycle en histoire. Il fait l'inventaire du legs architectural colonial en travaux publics. De même, il présente les mécanismes de financement de ces legs durant les différentes périodes de réalisation. La ville de Yaoundé n'est nullement épargnée d'autant plus que, Dikoumé présente allégrement les modalités de pénétration des deux premières chantres de l'architecture moderne dans la cité. Il montre également que la réalisation des travaux publics auxquels figurent l'architecture moderne a contribué fondamentalement à renforcer l'hégémonie des puissances colonisatrices dans les villes de Yaoundé et de Douala. Mais seulement, il n'édifie pas le lecteur sur la perception et l'impact de telles réalisations et éventuellement sur les communautés riveraines⁸⁸. Outre que les bornes chronologiques diffèrent de la présente thèse, il y'a aussi que nous travaillons exclusivement sur l'architecture moderne et traditionnelle.

Maxime Lontio Kahabi, "l'architecture, Urbanisation et colonisation au Cameroun 1884-1960". Mémoire d'études approfondies (DEA) Bien que les bornes chronologiques soient distinctes aux nôtres. Il donne une conception large sur l'architecture, énonce

⁸⁷ Ritter R., *L'architecture militaire au moyen âge*, Paris, Fayard, 1974

⁸⁸A. F. Dikoume, "Les travaux publics au Cameroun sous administration française de (1922 à 1930). Mutations économiques et sociales", Thèse de Doctorat d'État en Histoire, Université de Yaoundé 1, 2006. pp, 43-44.

quelques principes qui la régissent. L'époque coloniale et celle postcoloniale, sont davantage renseignées. Aussi, l'auteur s'indigne de la non évocation de l'architecture Africaine tout se passerait selon lui comme si le continent en dehors de l'Égypte antique était resté en marge de du domaine. La limite immense par rapport à la présente recherche reste la non étude en profondeur du thème par son auteur. Une telle analyse aurait permis de faire des comparaisons et de proposer une solution efficace compte tenu des maux qui minent l'architecture de nos jours.

Tchakounté J, "Logement, la crise du toit la demande surplombe l'offre" *Alter Eco*, N°014 du 24 Janvier 2011. Dans ce document il donne quelques informations sur l'impact des matériaux dans la réalisation des édifices. Il démontre également que le coût des matériaux entrave significativement la construction dans les grandes métropoles du pays notamment à Yaoundé. Dans l'analyse relative au poids des matériaux dans la construction dont devrait aborder l'étude, le travail de Tchakounté fait figure de pionnier toutefois, l'on se retrouve une fois de plus dans une analyse large du phénomène c'est-à-dire d'une non spécification allant dans l'optique de la présente recherche⁸⁹.

Ngoume Amougou Patrick Martial (2010) "Durabilité des pièces humides dans les habitats en maçonnerie". Mémoire de fin d'études, d'École Nationale Supérieure Polytechnique de Yaoundé, il adresse la question des types d'habitats et des matériaux nécessaires pour une exécution de l'architecture moderne. Dans la rédaction de notre travail Amougou semble être alléchant en ceci qu'il permet de faire des propositions à l'ordre dirigeant quant à ce qui concerne la politique de l'habitat. Néanmoins au-delà de la démarche distincte du présent travail n'a pas fait un recours vers le passé coloniale telle que se propose le nôtre.

Main Kafa, *l'habitat informel en Syrie, le Cas de Damas*, thèse de doctorat en géographie menée sous la direction du Professeur André Humbert de l'Université de Lorraine, soutenue le 16 décembre 2013 à l'Université Fernand Braudel de Nancy, nous permet de cerner les concepts relatifs à l'urbanisme tout comme elle nous permet de disposer d'une vision élargie sur les pistes de solutions développées par d'autres chercheurs afin de résorber les questions relatives à l'habitat informel, qui dans le cadre des maux liées à l'urbanisation, s'avère une réalité en ce qui concerne notamment notre

⁸⁹ J.Tchakounté, "Logement, la crise du toit la demande surplombe l'offre " *Alter Eco*, N°014 du 24 Janvier 2011

espace de recherche. La thèse s'organise en trois parties à savoir, la présentation générale de la ville, la description de ces quartiers "d'habitat informel", et les perspectives d'évolution. L'approche démographique, bien développée dans la première partie, montre que la croissance est due à l'exode rural propre aux pays en développement, mais aussi aux arrivées successives de réfugiés. Dans la deuxième partie, apporte des éléments de connaissance concrète sur la réalité des quartiers. La troisième pose le problème de réhabilitation et la régularisation des quartiers. Il ressort tout de même une nette différence entre l'auteur et nous. L'auteur a une démarche de géographe tandis que nous sommes historiens, en sus les dates des travaux diffèrent tout comme le thème de recherche car, l'auteur traite uniquement la question de l'aménagement de l'espace alors que cette problématique constitue un des éléments de nos travaux⁹⁰.

VII- PROBLEMATIQUE

Du point de vue de la recherche historique, il semble certain que la vision impérialiste de construction architecturale et d'urbanisation en termes d'aménagement, était adossée sur deux stratégies majeures. La première somme toute fondamentale, avait trait aux modalités économiques. Autrement dit, ils construisirent et aménagèrent afin de stimuler la production et d'écouler la production⁹¹. La deuxième modalité, fût relative aux orientations sécuritaires. En effet, il était question de stabiliser le personnel administratif, économique et militaire dans une logique de prise et de contrôle de l'*hinterland*⁹².

Avec l'accession à l'indépendance du Cameroun oriental en 1960 et du Cameroun occidentale en 1961, la situation chryso-gène liée aux vellétés nationalistes ne remettait pas en cause les défis auxquels le pays avait à faire face. Dans ces défis, il est à noter le défi de la stabilité politique d'une part, et d'autre part, celui du développement économique, et socio- culturel.

Dans le cadre du développement économique social et culturel, l'architecture des temps coloniaux a eu à se perpétuer par le truchement des unités administratives jadis stations militaires pour ce qui en est des unités administratives des régions du Centre et du

⁹⁰ M. Kafa, "L'habitat informel en Syrie, le Cas de Damas", Thèse de Doctorat en Géographie, Université Lorraine, soutenue le 16 décembre 2013, pp. 23- 47.

⁹¹ A. F. Dikoume, "Les travaux publics au Cameroun sous administration française de (1922 à 1930). Mutations économiques et sociales", Thèse de Doctorat d'État en Histoire, Université de Yaoundé 1, 2006. pp. 43-44.

⁹² B.A. Ngandji, "L'évolution de l'architecture moderne dans la cité de Yaoundé : Approche Historique d'un dynamisme des styles architecturaux 1895 à 2010", pp. 33-34.

Sud actuel. Ces unités administratives furent dotées, d'une architecture innovante dédiée à la construction des services publics, des logements du personnel. Dans la même lancée, l'administration publique ne manqua d'inciter les citoyens à se conformer à un nouveau style architectural réalisé à l'aide des matériaux anciens ou nouveau locaux mais cependant améliorés⁹³. Ce fut ainsi, les fondements de l'urbanisation et dont de la sécrétion des villes. L'idée qui précède, permet de s'apercevoir du rôle majeur qu'exerçait déjà les nouvelles autorités publiques et à laquelle devait s'accommoder les citoyens.

Ainsi du point de vue de l'analyse historique, il convient de faire remarquer l'occasion donnée aux Camerounais depuis 1958, d'entrevoir une stratégie en termes de style architectural et de sécrétion des villes⁹⁴. Les sites urbains de la zone forestière notamment ceux du Centre et du Sud forestier qui, connurent dans le domaine de l'architecture des investissements coloniaux ne pouvaient nullement se mettre en marge dans le cadre de la mise en œuvre de la politique urbaine à venir.

Plusieurs années après les indépendances, à l'exception de Yaoundé laquelle localité tend à prendre un envol avec, cependant des nombreux biais en termes d'architecture et d'urbanisation. Dans les autres villes, les institutions compétentes et les citoyens, tentent de façon timorée à s'approprier la ville du point de vue de l'élaboration des politiques d'urbanisation, que du point de vue comportemental⁹⁵.

Toute chose qui, dans une approche de quête de développement nécessite une réflexion afin d'identifier les pistes de solutions adaptées. Si l'on identifie les ressources naturelles, humaines et culturelles susceptibles de produire des matériaux de qualité et même d'édifier des meilleures demeures comparativement à l'existant, on est en droit de penser que les politiques publiques inhérentes à l'aménagement du territoire ont eu des sérieux problèmes dans ces deux régions.

Autrement dit, les centres urbains des régions du Centre-Sud forestier présentent des limites énormes en termes d'aménagement, de planification, de leurs villes respectives. De même, ces villes abritent des résidences et services dont le style de construction, la

⁹³ Il convient de noter que les pouvoirs publics continuèrent à encourager les citoyens à s'installer le long des voies de transport

⁹⁴ 1958, cadre avec l'autonomisation du Cameroun méridionale. A cet effet, la gestion des biens publics incombait dorénavant aux Camerounais.

⁹⁵ V. G. Childe, "The Urban revolution", *in town planning, review*, n° 21, 1950, pp. 4-5.

tenue, la morphologie, le matériau d'édification des résidences et services semblent plus détériorer.

Ce constat relatif aux limites liées à l'architecture et à l'urbanisation, nous mène au cœur de notre préoccupation et soulève une question fondamentale qui est celle de savoir: pourquoi dans un contexte de mondialisation, face à un environnement géographique favorable aux matériaux de construction à l'instar du sable, de la terre, du gravier, des ressources forestières, d'un potentiel humain existant l'architecture motrice de l'urbanisation au Centre et Sud forestier Camerounais présente des nombreuses limites de telle enseigne que l'on pourrait affirmer que ces zones d'expérimentation de la présente recherche accusent un retard ceci dans une perspective de développement ? Quel rôle l'Etat colonial et post colonial camerounais a joué pour mettre fin à l'incivisme, aux problèmes des limites sur l'aménagement et la planification des zones urbaines du Centre et du Sud forestier ?

Ces interrogations suscitent des questions subsidiaires dont l'une porte sur quels sont les fondements historiques des maux liés à l'architecture dans la zone d'étude ? Du point de vue de la recherche historique et empirique, en admettant que les maux inhérents à l'architecture des édifices résultent de plusieurs facteurs, dans quelle circonstance l'inadéquation des politiques en matière construction, de l'incivisme des citoyens, la difficile appropriation de l'héritage coloniale, le chevauchement des compétences des structures habilitées à aménager les villes et à contrôler les édifices jouent un rôle déterminant ? Il a été admis que les maux autour de l'acquisition du titre foncier et du permis de bâtir, ont eu à hypothéquer considérablement la construction des édifices et dont de l'implantation d'une architecture innovante. Ce constat permet de questionner la responsabilité des acteurs étatiques en matière de facilitation d'accès à la terre dans une logique de promotion de construction des édifices susceptibles de favoriser le processus d'urbanisation.

Au-delà de l'État, la responsabilité des citoyens, des techniciens et autres acteurs non étatiques semblent se dégager. Ce qui amène à la question suivante quelle est la responsabilité de ces acteurs majeur dans ce qui apparait comme le sous-développement des villes camerounaises plus particulièrement dans les régions du Centre et du Sud forestier en terme d'architecture, d'urbanisation ?

La réponse à ces questionnements et préoccupations subsidiaires constitue la toile de fond de cette étude qui sort du simple cadre des recherches menées séparément sur l'architecture, l'urbanisation, le développement au Centre et au Sud du Cameroun. Elle résulte de l'analyse détaillée de l'apport de l'État et de toutes les entités à lutter contre les tares enregistrées dans le domaine de l'aménagement, la planification, l'habitat afin d'éradiquer le sous-développement urbain.

VIII-HYPOTHESES

Les hypothèses sont des propositions initiales à partir desquelles on construit un raisonnement. Comme l'écrit Claude Javeau⁹⁶: les éléments théoriques ne sont pas postulés d'entrée de jeu comme absolument vrais. Ils servent surtout de base de référence ou d'opinions légitimatrices⁹⁷.

Les hypothèses en effet sont, des éventualités, des présupposés que la recherche vise à confirmer ou à infirmer. La présente étude est basée sur une hypothèse générale formulée de la manière suivante : On pourrait remonter dans l'histoire pour rechercher les différences qui caractérisent les fondements de l'architecture et de l'urbanisation dans les villes de la zone forestière notamment, celles du Centre et du Sud afin de questionner les tares consécutives aux villes et la crise du logement. Ne pourrait-on pas voir dans la crise inhérente à l'urbanisation, les conséquences des maux liées au mauvais état des édifices publics et privés, des limites successives de protections des patrimoines architecturaux, des mains inexpertes et des limites des structures en charge de la planification et de l'aménagement des territoires locaux .

Sachant, par ailleurs, que les villes du Centre et du Sud-Cameroun à l'instar des autres régions, avaient besoin de se développer, que faut-il préconiser pour changer cette réalité qui hypothèque encore plus un avenir déjà incertain.

H1-Pour expliquer l'échec de l'architecture et de l'urbanisation dans les régions du Centre et du Sud forestier, notre première hypothèse affirme que les ratés de l'urbanisation et aux politiques de sécrétion des villes sont liées au mauvais état de l'architecture dans les villes du Centre et du Sud. Cette situation, est due à la combinaison des facteurs endogènes et exogènes qui, ont joué de façon négative sur le processus d'urbanisation. Il s'agit, d'une

⁹⁶ C. Javeau, "L'enquête par questionnaire. Manuel à l'usage du praticien", Paris, *Série Population*, 1972, pp.169-170.

⁹⁷ *Ibid.*, pp. 38-39

part, de l'imposition des modèles importés en matière de construction, de la méconnaissance de la fonction de l'architecte dans la société, du déficit de formation du personnel technique, de la bureaucratisation de l'Etat et des Collectivités locales en matière de contrôle et de suivi des chantiers en construction. D'autre part, il s'agit d'un cumul des facteurs historiques remontant à la décolonisation, et, plus récemment au néocolonialisme caractéristique des programmes d'ajustements structurels.

Au plan pratique, il est à noter les effets de la relance économique suite à l'atteinte de l'initiative Pays Pauvre Très endetté, la mise en œuvre des projets structurants, la libéralisation du marché dans le cas spécifique de la fabrication, vente des matériaux de construction, des actions concertées des organisations internationales, de la société civile, des chercheurs, du gouvernement, des collectivités Territoriales Décentralisées en prélude à l'aménagement des villes pour une approche durable⁹⁸.

IX- ORIENTATION METHODOLOGIQUE

Pour l'obtention d'une synthèse intelligible permettant de développer les axes de réflexion bien définis, le bon sens a exigé de nous, le respect d'une méthodologie indispensable à la recherche en histoire économique et sociale. Cette méthodologie a trois aspects, à savoir : l'identification et la collecte des données, le traitement scientifique et l'exploitation de celles-ci à la pratique historique classique fondée sur l'exploitation du document écrit⁹⁹.

Nous avons eu à associer l'usage des documents non écrits, notamment les témoignages oraux et iconographiques. En tant que chasseur à la recherche des traces¹⁰⁰, nous avons trouvé un nombre important de sources historiques susceptibles d'étayer la connaissance sur le thème abordé. Ce sont ces éléments qui ont permis d'opter pour des aspects : chronologique, thématique, diachronique et pluridisciplinaire, voire quantitative et si possible comparative dans le but d'éviter l'anachronisme et l'incohérence.

Notons que, la diachronie et la synchronie ont été incontournables dans ce travail parce qu'elle nous aura permis d'avoir une vue globale du sujet. C'est ainsi que, nous avons eu à faire appel à la sociologie, à l'anthropologie et à la géographie. Les données

⁹⁸ Anonyme, *Le chercheur à la recherche de lui-même : sens et limites de la recherche scientifique*, Lausanne, Presses Polytechniques Romandes, 1957, MCMLXXXIV, p.103.

⁹⁹ *Ibid*, pp. 104-105.

¹⁰⁰ C. Guinzburg, cité par M. Dupuis, "Chemins buissonniers : sous le signe de l'extraordinaire", *Le monde de l'éducation*, n°253 consacré à l'histoire, novembre 1997, p.21.

recueillies ici, ont permis de récolter des informations exploitables aux plans académique, pédagogique et pratique. L'approche diachronique a été utile en ce sens qu'elle a eu à s'intéresser à la genèse des éléments et aux facteurs qui les conditionnent, les façonnent et les orientent. Nous nous sommes référés préalablement aux archives. Ensuite nous nous sommes appuyés sur la collecte des données orales.

- **Les Archives Nationales de Yaoundé (ANY)**

Depuis 2012, année de notre inscription en master II, nous nous sommes habitués aux Archives Nationales de Yaoundé. En menant l'exploration dans les différents catalogues des cotes, nous sommes tombés sur des cotes qui étaient censées à travers leurs contenus, nous fournir des éléments importants pour notre travail de master. Nous avons eu à faire pareil dans le cadre de notre thèse Ph.D.

Nous nous sommes intéressé particulièrement aux dossiers qui comprenaient les fonds archivistiques suivants : Affaires Politiques et Administratives (APA), Affaires Courantes (AC). Nous avons eu à exploiter en plus quelques rapports annuels du gouvernement français du Cameroun placé sous tutelle de la France. Enfin, nous avons eu à consulter *la presse du Cameroun* et des numéros spéciaux du Journal Officiel du Cameroun (JOC).

Des descentes sur le terrain eurent lieu tour à tour, afin de collecter, consulter de nombreuses sources historiques, relatives à l'urbanisation, à l'aménagement, à la planification, à l'architecture, à l'habitat, aux projets de logements sociaux à la qualité des édifices. Elles se sont déroulées dans certaines villes du Centre et Sud Cameroun qui, singulièrement ont attiré notre attention.

Nous avons eu à rencontrer plusieurs anciens hauts fonctionnaires de l'Etat, des anciens cadres des grands projets et employés retraités, l'élite de la région, les élus locaux les notabilités coutumières, les femmes et les jeunes, architectes, ingénieurs de construction, les fabricants des matériaux de construction, commerçants.

Ces descentes nous ont conduits dans les localités d'Ebolowa, Sangmelima, Ambam, Mbalmayo, Akonolinga, Monatéle, Mfou, Bafia entre autres. La technique de collecte des données a consisté en la compilation des documents écrits, au recueil des témoignages oraux ou des données iconographiques auprès des informateurs inventoriés, résidant au Cameroun. Les documents écrits ont été les archives officielles ou privées, les

témoignages écrits et non publiés, des livres publiés, des thèses de Doctorat, des mémoires de Maîtrise, des rapports de recherche, des chapitres d'ouvrages publiés, des articles de revue, des communications présentées aux séminaires, colloques ou conférences, des journaux et périodiques.

- **Les Archives Régionales d'Ebolowa (ARE)**

A Ebolowa chef-lieu de la région du Sud, nous avons convergé vers les archives régionales afin de collecter les informations à même de nous permettre de produire une synthèse objective.

- **Les Archives Privées**

Après la recherche d'archives officielles, nous avons eu à initier d'autres recherches en vue de la collecte d'un grand nombre d'informations historiques. Ceci nous aura permis d'acquérir d'autres sources à savoir : les archives privées, les témoignages oraux, les documents iconographiques et les sources écrites de seconde main.

Ici, l'accès à des archives privées au regard de nos expériences n'a pas été facile. Pourtant, beaucoup de hauts responsables disposent des archives privées mais, ont été réticents à donner au premier venu que nous fumes les informations nécessaires. Pour ce faire, nous avons capitalisé sur nos contacts et avons sollicité de leur part qu'ils nous ouvrent d'autres portes susceptibles de nous aider. L'idée étant que, notre sujet de thèse est une continuité du master. Par ailleurs, plusieurs enquêtes de terrain ont été réalisées afin de recueillir des témoignages oraux¹⁰¹. La conduite de l'enquête sur le terrain a été faite par le biais de l'interview ; nous avons enregistré autant que possible sur consentement préalable de nos hôtes¹⁰². L'emploi d'un questionnaire élaboré, détaillé, raisonnablement long mais comportant par endroit des questions ouvertes a été maintenu. Toutefois, conscient du fait que les seules données historiques collectées auprès d'eux et dans les structures archivistiques, ne pouvaient à elles seules rédiger cette thèse nous avons eu à procéder de façon plus ou moins parallèle, à une autre stratégie de recherche. Celle-ci consistait à la collecte d'ouvrages publiés ou de documents iconographiques.

¹⁰¹ D. Laya, *La tradition orale, Problématique et méthode des sources de l'histoire africaine*, Niamey, UNESCO/CRDIO, 1972, p.7.

¹⁰² Nous faisons allusion au cours dispensé par le Professeur Thierno Mochtar Bah sur les méthodes et techniques de la tradition orale. en Histoire Université Yaoundé I 2004- 2006.

Quant aux sources de seconde main, elles ont été consultées dans les différents centres de documentation¹⁰³.

b. Enquêtes orales

L'histoire, dans sa plus simple acception, est la reconstitution du passé humain¹⁰⁴. Toute société a un passé, donc une histoire. Mais l'élaboration de celle-ci, ne passe pas forcément par les mêmes canaux qu'en occident. A la conception rigide et restrictive des historiens positivistes pour lesquels il n'y a point d'Histoire sans documents écrits, s'oppose celle, plus ouverte, mais non moins objective, de l'École des Annales à travers cette prise de position de Lucien Febvre "L'histoire se fait avec des documents écrits, sans doute. Mais elle peut se faire, elle doit se faire sans documents écrits s'il n'en existe point. Avec tout ce que l'ingéniosité de l'historien peut lui permettre d'utiliser pour fabriquer son miel"¹⁰⁵.

Les civilisations africaines au sud du Sahara étaient essentiellement de cultures orales. Dans les civilisations sans écritures, la parole, vecteur des messages essentiels à la vie du groupe, revêt une importance singulière, importance perdue dans les sociétés dotées de l'écriture¹⁰⁶. C'est la raison pour laquelle cette approche a été indispensable. Nous nous sommes attelés à accoster des personnes d'un âge certain à l'instar des patriarches, des autorités traditionnelles, des architectes, des urbanistes, des maçons, des ouvriers, des élus locaux à l'effet de disposer d'amples informations sur les pratiques urbaines architecturales dans ces deux régions. Dans ce cas nous avons procédé par des entretiens en tête à tête, individuels. Notre téléphone androïde fut d'une importance capitale en ce sens que non seulement il nous aura permis après avis de notre interlocuteur d'enregistrer les conversations mais aussi de prendre des photos.

¹⁰³ Les bibliothèques en question sont nombreuses. Il s'agit notamment de la bibliothèque centrale de l'Université de Yaoundé I, de celle des sciences économiques et de gestion de l'Université de Yaoundé II, des bibliothèques de l'École Normale Supérieure de Yaoundé, de l'Institut des Relations Internationales de Yaoundé, du cercle d'histoire-géographie et archéologie de l'Université de Yaoundé I. Nous avons été dans les centres de documentation de l'IRD, du centre culturel français François Villon, fondation Paul Ango Ela. Nous avons également été à la chambre d'agriculture, à la chambre de commerce, au MINEFI et à la cellule de gestion du code des investissements.

¹⁰⁴ T. Gabiyor Nicoué, *Sources orales et histoire africaine : approches méthodologiques*. Paris, l'Harmattan, 2011, p.18.

¹⁰⁵ L. Febvre, "Sur quelques problèmes d'Histoire du livre", Paris, *Journal des Savants*, 1958 pp. 57-58.

¹⁰⁶ *Ibid.* pp. 67-68.

- **Planification et gestion de l'enquête**

Dans le principe, l'enquête s'articula autour des points suivants : la définition des objectifs, le choix du plan d'échantillonnage, la conception du questionnaire, la collecte et le traitement des données. Le déroulement de l'enquête a consisté tout naturellement à poser des questions et à compiler des réponses pour obtenir des informations pouvant contribuer à la réalisation du travail, mais surtout, devant nous permettre de confronter les informations fournies par les sources écrites.

Dans la première étape de l'enquête, nous avons commencé par répertorier les aspects à prendre en compte dans notre démarche afin d'identifier ce qui pouvait intéresser notre sujet de thèse. Ensuite nous avons opéré un ciblage des catégories de personnes que nous avons interrogées. Pour ce faire, nous avons tenu compte d'un certain nombre de critères pour choisir les personnes à interviewer. En ce qui concerne la formulation des questions, nous avons eu à retenir les questions qui permettaient d'obtenir des réponses facilement exploitables.

- **Traitement**

Les sources orales sont par conséquent des informations auxquelles le chercheur fait subir un traitement spécifique, propre aux sciences humaines et sociales. Nous avons dans ce cas appliqué la critique historique des témoignages collectés dont l'extrême variété peut conduire à une erreur d'appréciation. Les informations complémentaires recueillies, ont permis d'effectuer une analyse comparative sans laquelle il était impossible de prétendre à la scientificité de l'étude¹⁰⁷.

X-DIFFICULTES RENCONTREES

Rien d'important dans ce monde, dit- on souvent, ne s'est déroulé sans la moindre difficulté. C'est sans doute le cas de la recherche scientifique qui, loin d'être un exercice facile reste et demeure une entreprise parsemée de plusieurs embuches .Elle requiert la patience, comme bien d'autres travaux car la collecte des données en prélude à la recherche ne passe pas toujours comme préalablement initié par le chercheur.

Notre Thèse de Doctorat n'en était pas si éloignée car le contexte socio-sécuritaire minée par la crise du Sud Ouest et du Nord-Ouest ne nous as pas été favorable. En effet,

¹⁰⁷ Gabiyor Nicoué, *Sources orales et histoire africaine*, p.25.

plusieurs de nos informateurs architectes urbanistes se trouvant dans la zone n'ont pas toujours répondu à l'appel de même que nous n'avions pas osé voyager à leur rencontre. Il convient également de mentionner la difficulté d'accès aux centres de documentations notamment les archives Nationales.

L'immeuble siège étant en réfection, il nous a fallu nous rendre vers l'hippodrome pour glaner des informations. Malheureusement nous eûmes à faire face aux déficits de documents, quand bien même l'on nous renvoya vers les fichiers numériques, les documents ne furent pas conformes à l'intitulé.

Problème liée à la disponibilité des sources écrites sur notre sujet. Notons que dans les fonds documentaires des centres de recherches fréquentés, nous avons obtenu des documents généraux qui traitent de la question de l'urbanisation, l'architecture de façon sommaire. Il convient surtout de noter que nombreux sont des documents intéressants qu'on retrouvait dans le fichier et qui n'existait pas dans les rayons. C'est le cas à la bibliothèque de l'université de Yaoundé I, au service de la documentation du MINRESI, et même de l'IFC pour ne citer que les illustres.

La question liée à la collette des informations orales auprès de certains citoyens ne fut pas du tout évident. À ce niveau l'obstacle a été de trouver des personnes ressources susceptibles de nous fournir plus d'amples informations concernant l'urbanisation surtout pour ce qui relève de l'historicité. Une autre aura été celle de trouver des ouvrages sur l'histoire de l'art au Cameroun. Nous ne pourrions battre du revers de la main le caractère hermétique des dirigeants de l'institut d'Architecture qui à chaque fois ne cessaient de nous renvoyer vers l'ordre des architectes. Comment ignorer les difficultés sanitaires liées au Covid-19 qui ont restreint nos descentes de terrains et nous ont imposé des dispositions particulières nécessitant également des coûts financiers.

Mais, malgré toutes ces difficultés, nous nous sommes évertué à rassembler un certain nombre d'informations et de données qui ont permis la structuration de ce travail.

XI-PLAN DU TRAVAIL

Ce travail est constitué de deux grandes parties. Chacune des parties est segmentée en trois chapitres.

La première partie intitulée : fondements de l'architecture et de l'urbanisation dans les villes forestières des Régions du Centre et au Sud. Le premier chapitre de cette partie est intitulé : **Les populations forestières et les premiers pas de l'architecture dite moderne : socio histoire de la rencontre entre deux modèles architecturaux en matière de construction des habitats dans les "régions" du centre et du sud forestier.** Alors que, le chapitre 2 est : **De l'avènement de l'urbanisation en zone forestière** et le chapitre 3 s'articule autour de : **L'Etat postcoloniale et la question d'architecture et d'urbanisation en zone méridionale forestière.**

Dans cette première partie il est question de mettre en perspective les débuts de l'architecture coloniale qualifiée par supposition ou réelle d'architecture moderne. Un exercice de présentation des premiers centres urbains en termes d'urbanisation est également engagé. De façon triviale, il est question de mettre en exergue l'idée selon laquelle, les puissances impérialistes sont à l'origine de l'avènement d'un nouveau style architectural. Cette architecture nouvelle constitue le fondement de l'urbanisation en termes de sécrétion, d'aménagement et de planification des villes dans les régions du Centre et du Sud forestier. En même temps, cette partie envisage de mettre en perspective la position de l'Etat postcoloniale en termes de mise en œuvre des instruments pour favoriser l'architecture coloniale et ainsi inciter l'urbanisation.

La deuxième partie quant à elle, intitulée : Le défi de l'architecture et de l'aménagement urbain des villes forestières du Centre-Sud, face aux enjeux du développement. Elle est organisée également en trois chapitres : Le premier mais alors quatrième chapitre de la présente recherche a pour titre: Identité déficitaire des villes des Régions du centre et du sud en matière d'architecture d'urbanisation : le mal de la colonisation et des politiques publiques non adaptées. **Alors que, le chapitre suivant s'intitule:** La survenance d'acteurs nouveaux dans la planification, l'aménagement, des villes et des habitats. **Enfin, le troisième et dernier chapitre de la partie et de la recherche :** Perspective d'une réflexion stratégique vers un nouvel ordre urbain et architectural dans les villes du centre et du sud forestier.

Cette partie entend dégager les limites liées à l'architecture et à l'urbanisation dans ses volets construction, aménagement et planification. En même temps, la partie se propose d'analyser les politiques postcoloniales mises en œuvre dans l'optique de bâtir des villes et des édifices. Enfin, elle se propose d'entreprendre des réflexions susceptibles d'enrichir la vision architecturale et urbaine.

PREMIERE PARTIE :

**FONDEMENTS DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISATION
DANS LES VILLES FORESTIERES DES REGIONS DU CENTRE ET
SUD**

Dans cette première partie il est question de mettre en perspective les débuts de l'architecture coloniale qualifiée par supposition ou réelle d'architecture moderne. Un exercice de présentation des premiers centres urbains en termes d'urbanisation est également engagé. De façon triviale, il est question de mettre en exergue l'idée selon laquelle, les puissances impérialistes sont à l'origine de l'avènement d'un nouveau style architectural. Cette architecture nouvelle constitue le fondement de l'urbanisation en termes de sécrétion, d'aménagement et de planification des villes dans les régions du Centre et du Sud forestier. En même temps, cette partie envisage de mettre en perspective la position de l'Etat postcoloniale en termes de mise en œuvre des instruments pour favoriser l'architecture coloniale et ainsi inciter l'urbanisation

CHAPITRE I :

LES POPULATIONS FORESTIERES ET LES PREMIERS PAS DE L'ARCHITECTURE DITE MODERNE : SOCIO HISTOIRE DE LA RENCONTRE ENTRE DEUX MODELES ARCHITECTURAUX EN MATIERE DE CONSTRUCTION DES EDIFICES DANS LES REGIONS DU CENTRE ET DU SUD FORESTIER

Les sociétés forestières, à l'instar de celles du Cameroun, sont victimes de la politique de la prise de *l'hinterland* initiée depuis 1884 pendant le Congrès de Berlin¹⁰⁸. En vertu de la résolution qui consacrait *l'hinterland* à la puissance installée sur la côte, laquelle ne devrait s'arrêter uniquement, que face à une notre puissance impérialiste¹⁰⁹. Venus par la côte de Kribi, les Allemands pénétrèrent la zone méridionale forestière ou, ils s'y installèrent. Ils entreprirent la construction des sites urbains et amenèrent une architecture nouvelle dans la construction des abris. Chassés par la France suite à la première guerre mondiale de 1914, les nouveaux maîtres de la zone forestière notamment dans ce qu'il convient d'appeler le Centre et le Sud forestier Cameroun poursuivirent la politique de sécrétion de sites urbains et une architecture quasiment similaire à celle des précédents maîtres du pays¹¹⁰.

Le présent chapitre, pose le problème des fondements des architectures dans la zone méridionale forestière des régions du Centre et du Sud. L'idée majeure consiste à présenter la zone forestière, étudier son annexion, ses ressources son architecture à l'arrivée et pendant une bonne partie de la présence coloniale. Il est également question de voir le type d'architecture, les mécanismes institués pour la création des villes et s'interroger si accorder la paternité de la marginalité urbaine telle que cela se présente dans la quasi-totalité des villes des régions du Centre et du Sud forestier aux puissances coloniales respectives est en soit une erreur historique.

¹⁰⁸ A. Owona, *La naissance du Cameroun, 1884- 1914*, Paris, Harmattan 1996, pp. 41-58.

¹⁰⁹ J. Faure, *La conférence Africaine de Berlin*, Genève, Charles Schuchardt, 1885, p. 59.

¹¹⁰ L. P. Ngongo, *Histoire des institutions et des faits sociaux du Cameroun*, Tome I, 1884-1945, Paris Mondes en devenir XVI, 1985, pp. 33 -45.

I- Présentation géographique et mécanisme d'annexion de la zone forestière par les puissances occidentales

Il est question dans cette partie, de faire une présentation géographique de la zone méridionale forestière. A l'arrivée des puissances impériales, aucune source historique avérée ne peut sur la base des faits affirmer de l'existence des régions du Centre et du Sud. Vu sur cette base, la présentation géographique du site et des mécanismes d'annexion que se propose de mettre en perspective cette partie, concerne la zone méridionale forestière en cumulant d'une part la région du Centre d'autre part la région du Sud. Ainsi évoqué, la question du sud forestier, est en nette opposition avec le Sud côtier. Ainsi, l'analyse avenir jette un regard sur le paysage, le relief, la population partant des différents processus migratoires¹¹¹.

A- Présentation géographique de la zone méridionale Forestière

Si l'on veut parvenir à une meilleure compréhension du cadre géographique, il faudrait concevoir le "Cameroun" précolonial dans les limites territoriales dès l'occupation allemande¹¹². La région abrite un espace géographique complexe, une réalité par ailleurs bien attestée au point de vue ethnique et politique dès la période précoloniale.

L'espace géographique appartient au massif occidental ouvert sur le golfe de Guinée avec deux entités, le Sud et le Nord Cameroun. Il s'agit d'une superficie d'environ 475 000 km². La partie Sud, objet de la présente recherche, s'étend sur l'hinterland du territoire notamment dans cet espace géographique appartenant à la partie équatoriale du Cameroun. Cette partie depuis des temps historiques a fait l'objet des convoitises. En revanche, les investissements eu égard à ce qu'elle regorge n'ont pas toujours suivis¹¹³. Toujours est-il qu'à l'arrivée des puissances impériales, les peuplades de la zone forestière, furent déjà mobiles. Autrement dit, selon Edeley Dugast, le processus de migration semblait relever désormais du passé¹¹⁴.

¹¹¹ Par force locale, nous entendons toutes les peuplades qui occupent la zone forestière, Edeley Dugast, dans Inventaire Ethnique du Sud Cameroun en fait un large étalage dans la mesure où de façon panoramique il ressort les peuples de la zone forestière assortie du processus migratoire. C'est l'ensemble de ces peuples que nous qualifions de peuples locales, ils sont donc fondamentalement distincts des autres nationaux qui se retrouveront dans la zone pendant la période du protectorat ou bien après.

¹¹²E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, tome II, Yaoundé, CEPER, 1985, pp. 18- 47.

¹¹³ P. Alexandre, "La forêt équatoriale", in, H. Deschamps (s/dir.), *Histoire générale de l'Afrique noire*, .II, Paris, PUF, p. 211. Il s'agit des districts de la côte et de l'intérieur englobant les Régions actuelles du Sud, Centre, Littoral, Sud-Ouest et une partie de l'Ouest.

¹¹⁴ I. Dugast, *Inventaire ethnique du sud Cameroun*, p.18.

1- Les paysages

La zone méridionale forestière dans le sens de la présente analyse, se caractérisait par un couvert forestier des plus étendues sous l'échiquier national. Cette ressource forestière génitrice de civilisation fonde, légitime dans le cadre de l'histoire des mentalités ce qu'il convient d'appeler, "mentalité des forêts". Mais la question lancinante dans le cadre de la présente analyse, ne postule aucunement la présentation de cette mentalité, plutôt, il a été question d'avoir d'amples informations sur le paysage.

Comme indiqué au préalable, cet espace véritable écosystème, a eu et continu à subir sans cesse des pressions. Ceci fait suite notamment entre autres à l'urbanisation tous azimuts, à la collecte des espèces forestières à l'instar des produits forestiers non ligneux, des espèces de bois, et depuis quelques temps à la pression qui s'accroît sur le paysage suite aux investissements relatifs aux politiques publiques. Dans le cadre de la présentation de l'écosystème des forêts du Cameroun, au plan *stricto sensu* du terme, nous nous appuyons sur certains outils d'analyse qui tiennent lieu de cadre référentiel¹¹⁵.

Le cadre référentiel choisie pour la présente recherche se trouve être la carte de Max Moisel. Cette carte, s'apprécie eu égard à son antériorité mais aussi, suite à la similarité que la carte entretient avec les bornes chronologiques de notre travail. En effet, la lecture de la carte de Moisel réalisée en 1912 permet de déterminer bien qu'approximativement la limite entre la forêt et la savane¹¹⁶.

Selon cette carte Moisel, la limite de la savane s'étendait jusqu'à Yaoundé. Sur la partie orientale de la Lékié actuelle, ainsi que, sur toute la rive gauche de la Sanaga. Ce tracé avait de tout temps été valable dans ses grandes lignes. Entre Savane et forêt, s'intercalait comme le souligne Christian Santoir la forêt parc, qui est une forêt dégradée ou subsistaient quelques ilots de forêts humides au milieu d'une savane arborée. Importe la déforestation et la dégradation dont, font face actuellement les zones forestières. Il a de tout temps été indiqué par les experts de lutte contre les changements climatiques, le fait que, les zones de forêts camerounaises faisaient partie du golfe de guinée qui constitue le second poumon forestier mondiale après l'Amazonie¹¹⁷.

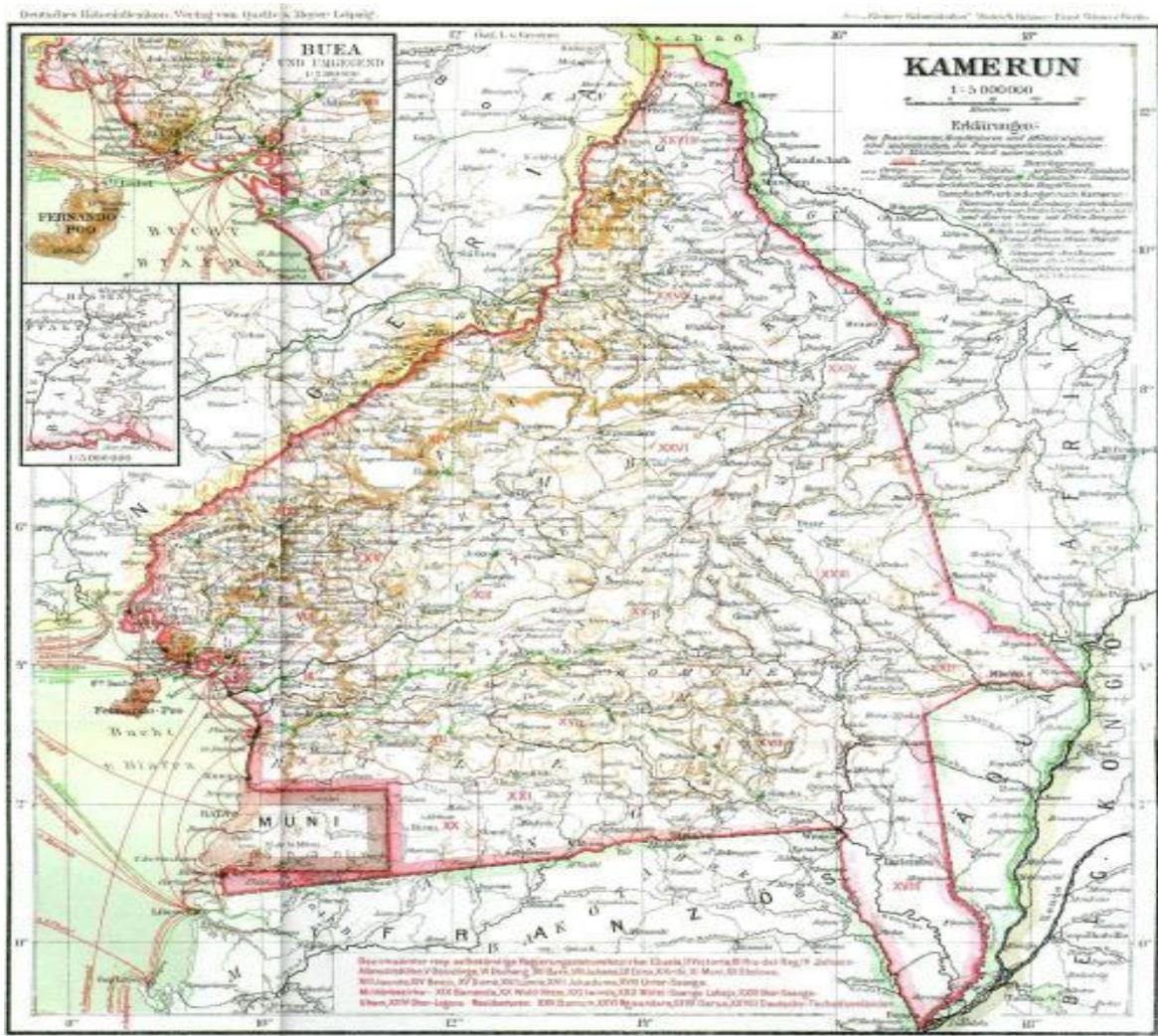
115 A. Owona, *Naissance du Cameroun 1884-1914*, racines du présent, l'Harmattan, 1996, pp. 24-30.

116 H.R. Rudin, *Germans in Cameroons 1884-1914*, New York, Yale University, 1938, p. 27.

117 C. Santoir, *Atlas Régional du Sud Cameroun*, p. 11-12.

Dans le cadre de la description des forêts, la zone méridionale forestière présente une physionomie variée. Mais ceci, nous permet de dire que, la zone forestière dans le cadre de la présente recherche, couvrait les circonscriptions administratives que sont ; Obala pour rejoindre Nanga-Eboko dans le Centre et toute la zone équatoriale précisément ce qui tient lieu de région du Sud Cameroun.

Carte du *Kamerun* réalisée en 1912, après la convention franco-allemande du 4 novembre 1911



Source : archives allemandes (*Bundes archiv*)

1-a) La forêt du Dja

On retrouve la forêt du Dja, dans la partie actuelle des régions administratives du Sud et à l'Est du pays. Ceci particulièrement dans les arrondissements de Bengbis,

Meyomessala, Djen¹¹⁸. Jadis cet espace géographique, fut ignoré dans les études relatives aux sciences sociales. Ceci résulte, de l'absence de toute activité humaine dans la boucle du Dja. Néanmoins, il est pertinent de mettre en exergue le fait que, c'est dans cette zone que, la forêt atteint son plein essor¹¹⁹. En termes de physionomie, la forêt du Dja peut se distinguer des autres formations denses humides par sa strate arborescente supérieure, qui paraît clairsemée.

La strate arborescente inférieure et arbustive, n'a pas de grande originalité si, ce n'est la présence en un endroit donné d'une ou deux espèces grégaires. Les strates inférieures ne diffèrent pas de celles des autres formations. De nos jours, la forêt du Dja au-delà d'abriter la réserve du Dja, est un patrimoine de l'UNESCO. Elle connaît une floraison des réalisations qui entament considérablement le couvert forestier. Il s'agit symboliquement, des grandes plantations à l'instar d'Hévéa Sud, du barrage de Mekin, celui de Lom Pangar et d'autres infrastructures¹²⁰.

1-b La Forêt marécageuse

Ce groupement fut localisé en amont d'Ayos, sur le haut bassin du Nyong et à un de ses affluents. Cette formation subissait des inondations périodiques d'importances variables mais, qui pouvaient atteindre une hauteur de 3 m et durer plusieurs semaines¹²¹. Cette forêt marécageuse, comportait une strate arborescente supérieure pratiquement mono spécifique formée par les cimes non jointives donc le recouvrement n'excédait pas 50 %. La taille des arbres s'étendait de 25-30 m pour un fût atteignant parfois un diamètre de 80 cm. La base était formée de nombreux contreforts aliformes hauts de 5 à 6 m sinueux, ramifiés et enchevêtrés¹²².

2- Les diversités régionales du relief

La configuration géographique et le relief trop souvent hostiles, avaient permis aux hommes d'adapter leurs conditions de vie à l'espace forestier. De la côte vers l'intérieur des terres, de nombreux obstacles (collines et montagnes) généralement encerclés par des ravins, des marécages et des terrains pierreux et boueux, ne facilitaient guère les conditions

¹¹⁸ P. Alexandre, "La forêt équatoriale", in, H. Deschamps (s/dir.), *Histoire générale de l'Afrique noire*, .II, PUF, Paris, p. 21.

¹¹⁹ C. Santoir, *Atlas Régional du Sud Cameroun*, p. 12.

¹²⁰ M. Abah, "Dynamique des paysages au contact de la forêt et de la savane dans la région d'Obala-Bafia", thèse Doctorat, Université de Bordeaux, 1984, p. 12-35.

¹²¹ *Ibid*, p.15.

¹²² *Ibid*, P.4

de déplacement et compromettaient la création de nouvelles voies de communication. La région côtière et son hinterland faisaient également partie de cet espace forestier situé à 2° environ au-dessus de l'Équateur¹²³.

Cette forêt vierge, baptisée plus tard, “*die Urwald*”, avait profondément impressionné chercheurs et explorateurs allemands qui, l'avait découverte tout au début de la colonisation, au point de la classer en trois catégories: forêt de mangrove, *Mangroven Wald*; forêt vierge ou forêt primaire, “*primärer Urwald*”, et forêt secondaire, “*sekundärer Wald*”¹²⁴.

La variété des essences naturelles ne va pas manquer plus tard d'attirer l'attention des milieux économiques allemands. Les paysages identiques s'étendaient vers Kribi et, à partir de là, on pouvait difficilement atteindre, à travers les sentiers de la forêt, Lolodorf sur la Lokoundjé, Edéa sur la Sanaga ou bien Yaunde situé au-delà du fleuve Nyong¹²⁵. Plus au nord de Duala, le Mont-Cameroun apparaissait véritablement comme le condensé des paysages accidentés, avec ses 4070 m qui dominent la région Buéa-Victoria¹²⁶.

Les sols noirs et bruns résultaient de la décomposition des basaltes à cause de l'activité volcanique. La fertilité des sols, s'illustre ainsi autour des monts Bamboutos, Koupé, Oku et Manenguba. L'Ouest, est également dominé par les hauts plateaux traversés du Sud-Ouest vers le Nord-Ouest par une ligne de fracture, appelée par convention, dorsale camerounaise.

3- Les populations de la zone forestière

La zone forestière qui fait l'objet de notre recherche, regorge depuis des lustres d'un peuple cosmopolite. Dans le cadre des exigences internationales liées à l'identification des peuples, il a été reconnu par tous les documents historiques et les textes juridiques internationaux, des peuples qualifiés d'autochtones qui sont entre autres les pygmées¹²⁷. Ces hôtes de la zone forestière partagent ce lieu avec d'autres peuples qui eurent à s'installer dans la zone forestière par le truchement des migrations¹²⁸.

¹²³ Santoir, *Atlas Régional du Sud Cameroun*, p. 11-12.

¹²⁴ ANY, APA, “Rapport de Hanz Dominick au gouvernement imperial de 1910” p.145

¹²⁵ Abah, “Dynamique des paysages au contact de la forêt et de la savane”, p.35.

¹²⁶ INS. Caractéristiques de la population. In *annuaire statistique du Cameroun*, 2015, pp. 54-63.

¹²⁷ S.J. Anaya, *indigenous peoples in International law*, New York, Oxford, 1996, pp. 49-58.

¹²⁸ J.Binet, *Le groupe dit Pahouin (Fang, Boulou, Beti)*, Presses universitaires de France, collection Monographies ethnologiques africaines, 1958, pp. 14-34.

3-a Installations des peuples dans la zone forestière

Durant leur pérégrination au *Kamerun*, les Allemands entrèrent en contact en zone forestière avec plusieurs peuplades. Certains de ces peuplades, accueillirent favorablement les forces germaniques tandis que d'autres, affirmèrent leurs allégeances après avoir été vaincu militairement.

3-b Les Bulu, Vuté, Ewondo

À l'arrivée des Allemands, l'occupation humaine n'était pas encore effective. La mobilité de la population a diverses causes. Initialement, elle tient tout d'abord, à la grande dérive historique conduisant les peuples des savanes du nord de la Sanaga vers le sud forestier.

Ce vaste mouvement commença il y a deux ou trois siècles, à un rythme lent. Laburthé Tolra, estime que les Ewondo et les Bene traversèrent la Sanaga au XVIII siècle, les Bulu, vers 1840 seulement. Les premiers s'installèrent sur le site de Yaoundé entre 1750 et 1790, et ils ne franchirent le Nyong qu'en 1830-1850¹²⁹.

Il s'agissait d'une progression insensible provoquée soit par la poussée continue des populations du nord de la Sanaga, soit par l'expansion naturelle des groupes. Lorsque, les Allemands, pénétrèrent dans la zone forestière, dans le premier quart du XIX siècle, les populations s'y étaient installées depuis une génération tout au plus et continuaient à se déplacer. La descente des Batsenga sous la pression Vuté a été relatée par Von Morgen et Von Stein. Les Vuté traversèrent la Sanaga vers Nanga Eboko autour de 1904, les Engap de la Lékié, entre 1870 et 1890¹³⁰. En 1904, dans la région du Kom, affluent du Nyong, les Omvan essayaient d'occuper les hameaux Yebekolo désertés, en 1906, les Yetchangs empiétaient sur le territoire des Yelinda¹³¹.

¹²⁹ Laburthe-Tolra, "Yaoundé d'après Zenker", *Annales de la FALSH*, Université Yaoundé I, Vol 1, pp. 5-20.

¹³⁰ E. Dugast, *Inventaire ethnique du Sud Cameroun*, Yaoundé, Mémoire de l'I.F.A.N, 1949, pp. 18-47.

¹³¹ J.M. Aubane, *Béti du Gabon et d'ailleurs*, Paris, l'Harmattan, 2002, p. 47.

3-c Les peuples occupant le Haut Nyong

De façon panoramique, les zones de forêts connaissent une communauté disparate constituée ainsi que suit dans le Haut Nyong, les Eton qui occupent la Lekié et une partie de la ville de Yaoundé, dans le Mfoundi, les Ewondo, ils se concentrent principalement dans la ville de Yaoundé de nature pacifique. Les premiers contacts avec les agents du protectorat dans les années 1888 aux dires de Kundt et Tappenbeck furent des plus paisibles¹³². Les Ewondo sont frontaliers des Bassas qui ont été arrêtés depuis 1904, d'interdiction du passage sur leur territoire des Ewondo et des Allemands ceci après des luttes âpres¹³³. Du côté de l'Ouest, cette population se situe actuellement au niveau d'Otelé-Makak.

A l'Est de la ville de Yaoundé les Mvelé et Yézum pacifiés depuis 1903 où ils eurent à combattre pendant longtemps, les Vutés, ces peuples vont de la ville siège des institutions jusqu'à Esse¹³⁴. Encore plus à l'Est dans le département du Nyong et Mfoumou, on dénombre les Yebokolo et les Omvam, deux peuples qui en 1906 eurent à se soulever contre les Allemands. Ces peuplades furent défaites avec des pertes humaines considérables et la déportation vers la côte ou vers le poste de Lomié¹³⁵.

La zone septentrionale, elle s'étend sur 45 km environ à partir du Nyong on y observe de remarquables concentrations linéaires en pays Ewondo, les villages se pressèrent le long de trois itinéraires menant vers l'ouest et la cote. Ici on retrouve les Bene qui entraient en contact avec Zimmerman en 1897. Bien que séparés des Bene, les Fon s'alignent le long de la piste de Mvoutessi, entre le Nyong et le Dja, on dénombre les Yélinda, les So et les Maka, la population est plus dispersée¹³⁶.

Dans la zone médiane de la forêt, on découvre les Bulu qui occupent les localités de Djoum, Sangmelima, Ebolowa, Ngulmakon, ce peuple opposa une résistance face aux Allemands entre 1895 et 1900 avant d'être totalement vaincu. Dans la partie méridionale, entre Ebolowa et Ambam et jusqu'à la frontière, on recense les Ntumu ; ils entraient en

¹³² D. Obama, "Contribution de la toponyme à la croissance de l'histoire de Yaoundé", Mémoire de Dipes II en histoire, Ecole Normale Supérieure de Yaoundé, 1997-1998, pp. 75-78.

¹³³ E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, tome I, Yaoundé, CEPER, 1976, pp. 15-30.

¹³⁴ Ibid, pp. 33-35.

¹³⁵ J. Binet, *Le groupe dit Pahouin (Fang, Boulou, Beti)*, p. 34-35.

¹³⁶ E. Dugast, *Inventaire ethnique du Sud Cameroun*, cf pp. 20-23.

contact avec le Reich en 1910. Au Nord de la Sanaga à l'Ouest du confluent Mbam, on y dénombre les Yambassa, les Banen, les Bafia¹³⁷.

B- L'annexion de la zone forestière par la France

Avec le départ de l'Allemagne sous l'égide de la SDN, le Cameroun et particulièrement la zone forestière rentrait sous l'administration française.

1- Le départ de l'Allemagne

Le départ de l'Allemagne, en 1916, peut laisser libre court à la thèse selon laquelle les zones forestières en général et celles du Centre et Sud forestier en particulier, jouissaient d'une avancée dans le domaine de l'art de concevoir les édifices modernes, ceci, comparativement à ce qui fut avant la pénétration de la dite puissance. Cette assertion, est justifiée par l'état de lieu des artifices modernes existants d'une part et d'autre part, le nombre des villes créées et qui n'attendaient désormais que le développement¹³⁸.

Dans la même lignée que l'Allemagne, la France engagea des actions énormes dans le domaine de la construction et l'extension des villes. Mais, avant d'entreprendre une analyse panoramique de l'œuvre architecturale Française, il apparait opportun de faire une rétrospection sur, les modalités d'occupation de la zone forestière par cette puissance.

Ce procédé dans le cas de la présente recherche, a été mené conformément à la citation de Bloch sur la description des faits: "L'historien ne se propose rien d'autre que de décrire les choses telles qu'elles se sont passées"¹³⁹.

Dans le cadre de l'occupation de la zone équatoriale camerounaise, les faits historiques, allèguent qu'il semble difficile de détacher la première guerre mondiale de l'installation Française. Il est tout de même hasardeux d'analyser l'architecture durant cette période en éludant le statut politique qu'avaient acquis certaines villes de la forêt équatoriale à l'instar de Yaoundé.

¹³⁷ D. Mognol, "De la conquête foncière aux crises interethniques au Cameroun". *In Regards*, 2012, pp. 122-124.

¹³⁸ Nous pouvons après une analyse des sources orales et documentaires historique fondée dire que, avant la pénétration de l'Allemagne, Yaoundé ne disposait pas d'artifice conçu sur le modèle moderne. Cette remarque crédibilise d'avantage la démarche de Jean Marc Ela quand il démontre qu'une bonne partie des villes d'Afrique sont des villes de seconde génération toutes fondatrice de l'architecture moderne.

¹³⁹ Bloch, *Apologie de l'histoire ou métier de l'historien*, p.24.

2- La prise de la zone forestière du Cameroun par la France

Avec l'histoire coloniale, le II^{ème} Reich se trouvait entouré par ses ennemis. À l'ouest par l'énorme Nigeria des Britanniques et à l'Est, par le véritable encerclement que faisait peser sur lui la rencontre des deux grands empires français d'Afrique Noire: l'AEF¹⁴⁰ et l'AOF¹⁴¹. Compte tenu du nombre de troupes engagées dans l'aventure coloniale, sensiblement constant par nation européenne et par colonie, le rapport de forces lui serait globalement défavorable¹⁴². Certes les péripéties de la bataille sont de peu d'intérêt pour notre problématique mais Parcourons les néanmoins.

Très vite, les Alliés s'octroyaient la supériorité des mers et faisaient tomber la ville portuaire de Douala¹⁴³. Dès lors, leurs forces progressaient sur terre suivant trois axes. Un front Nord, s'ouvrit autour de la base retirée de Mora où les troupes françaises, venues du Tchad et d'Afrique occidentale, grâce à la franchise que permettaient les Anglais, harcelaient la garnison allemande¹⁴⁴.

Un front Est composé des forces Françaises venues du Congo et de Centrafrique déferla par les villages de Zinga et Bonga au sud. Il fut rejoint par le front venu de la mer qui, entre-temps, avait fait tomber *Yaunde* sans coup férir en 1915¹⁴⁵.

Les troupes allemandes se replièrent alors au sud du pays où se concentrèrent les combats en vue de la victoire définitive, principalement dans les villes (villages?) Ebolowa, Sangmélima et Akoafim¹⁴⁶. Vaincus, les Allemands durent se replier par la mer en Guinée Espagnole. Le colonel Huttin occupa le sud pour la France alors que le général Aymerich s'installait à Yaoundé pour coordonner les efforts en vue de l'offensive définitive pour briser la résistance germanique au Nord. Ce qui advint en début mars 1916.

¹⁴⁰ Afrique Équatoriale Française

¹⁴¹ Afrique Occidentale Française

¹⁴²T. O. Ranger a soutenu le fait qu'en général, les Européens n'engagèrent jamais beaucoup d'hommes dans l'aventure coloniale et recourait généralement à des auxiliaires africains pour suppléer à leur insuffisance numérique. Manifestement, une telle stratégie n'avait jamais intégré le paramètre d'une guerre intra-européenne sur le sol africain.

¹⁴³E. Mveng et D. Beling-Nkoumba, *Manuel d'histoire du Cameroun*, Yaoundé, CEPER, 1983, p. 117.

¹⁴⁴E. D. Bomo, "La colonisation française dans la région de Sangmélima (Cameroun) 1917-1937 (administration, commerce, missions, chefferies)", Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle en histoire, Université de Paris I Panthéon-Sorbonne, 1984, p.62.

¹⁴⁵Ibid, p.16.

¹⁴⁶R. S. Bindjeme Engolo, "Monographie historique d'une ville : Sangmélima des origines à 1960", Mémoire de Maîtrise en Histoire, Université de Yaoundé, 1988, p.68.

Propriétaires de la colonie allemande, Français et Anglais se la sont partagées suivant des lignes inégales qui témoignent plus de la volonté de consolider leurs anciennes possessions coloniales que d'un quelconque juridisme. Suite au Décret du 23 Mars 1921, la partie du Cameroun acquise par la France devint un territoire autonome administré par un haut-commissaire de la République¹⁴⁷. Le tout premier se trouvait être Jules Gaston C. C'est lui qui transféra la capitale de Douala à Yaoundé¹⁴⁸.

Le 22 Juillet 1922, la France s'engagea avec détermination à accomplir la mission que lui avait conférée la Société des Nations à savoir, administrer le Cameroun oriental selon le statut du mandat. Celui-ci prit fin en 1945, année marquant la fin de la deuxième guerre mondiale. Cette période qui commença en 1922 fut caractérisée par le démarrage effectif de l'action Française dans la mise en valeur du Cameroun en général.

La concrétisation de la prise du territoire, fut la manière de les administrer, en vue de la rentabilité. Ils (français) le firent dans le dessein qui, avant leur intrusion, était celui des maîtres allemands. Nous ne nous attarderons donc pas aux arrangements administratifs, sinon pour dire que d'une manière générale, les Français entreprirent une brutale politique de dé germanisation.

Ils divisèrent le pays en circonscriptions administratives, s'accommodant des chefs traditionnels existants partout où le pouvoir traditionnel se trouvait détenu par une autorité réelle¹⁴⁹. Cette logique des puissances étrangères à diviser le pays en circonscriptions administratives relève du point de vue des faits historiques, les fondations de l'architecture version hexagonale et la création des villes dans la partie méridionale forestière du Centre et du Sud.

En même temps, il convient de faire observer le fait selon lequel, cette logique de création des circonscriptions répondait aux choix des puissances impériales à ratisser le territoire afin, de mieux exploiter les ressources naturelles. La recherche de la productivité commença donc pour les Français aussi. Comme pour les Allemands, elle tournait autour de l'économie des plantations. Dans le domaine des structures de développement, les réalisations allemandes de 1888 à 1916¹⁵⁰ constituaient la base fondamentale sur laquelle

¹⁴⁷ANY/Rapport annuel du gouvernement Français sur l'administration sous mandat des territoires du Cameroun, 1923, p.56.

¹⁴⁸ Ibid, p. 23.

¹⁴⁹ANY/APA 11550/C, Yaoundé, statistiques annuelles, 1943-1944.

¹⁵⁰P. B. Essomba, *Le Cameroun ; les rivalités d'intérêts franco- Allemandes* de 1919-1932, Strasbourg, p.21.

reposait la France avant d'entrevoir toute stratégie d'extension des zones urbaines. Cette extension des villes au-delà des plantations se fit également par des œuvres architecturales notamment, dans le domaine des bâtiments. Ces édifices furent affectés à des fonctions diverses.

II -Analyse des généralités sur l'architecture et mise en perspective d'une architecture africaine

Les populations de la zone forestière avant l'avènement des puissances impérialistes pratiquaient l'architecture pour l'édification des abris. Certes le matériau de construction, le style divergeait. Il s'agit de faire une revue des styles architecturaux, car, comme le dit Théophile Yimgain Moyo, les puissances installées au Cameroun eurent du point de vue de l'implémentation de l'architecture à se remémorer l'histoire de l'architecture occidentale. Cette architecture occidentale, selon Moyo, se mit en œuvre en fonction du milieu, des avancées de la science occidentale.¹⁵¹ Cependant, le panorama actuel, de l'architecture forestière, met en perspective une architecture mondialisée laquelle, tire son inspiration des grands courants architecturaux.

A- L'architecture le premier des arts vivants

Dans un premier temps, nous voulons répondre aux questions suivantes: Comment l'architecture et son contenu dans les villes méridionales forestières du Centre et du Sud, a-t- il évolué à travers le temps, d'une civilisation à une autre et d'un espace géographique à un autre ?

1- L'architecture des origines occidentales

L'analyse se fonde sur les éléments historiques qui s'attèlent à mettre en orbite l'occidentalisme d'un genre architectural dans les villes méridionales forestières du Centre et du Sud bien que les peuplades de la contrée disposaient d'un style architectural.

Selon Michel Weil, réaliser une œuvre architecturale qui réponde à toutes les exigences suppose la mise en œuvre de moyens tels que les matériaux, les connaissances, les techniques, une main d'œuvre suffisante et qualifiée. Cet aperçu, justifie sans doute la

¹⁵¹ Théophile Yimgain Moyo, Architecte urbaniste, Président de l'ordre nationale des Architectes urbanistes du Cameroun, interview réalisée le 22 Mars, 2020 au Quartier Bastos à Yaoundé

systématisation de l'architecture comme discipline et la mise en place d'une profession d'architecte à travers l'histoire¹⁵² .

L'architecture semble aussi, du point de vue l'analyse associer à une civilisation. En effet, Les formes, les styles, les matériaux utilisés, sont en effet, l'expression d'une civilisation. "Each house is a portrait of its owner", écrit René Gardi ¹⁵³. C'est dire que toute architecture répond à une demande sociale. Vu sous ce prisme, notre recherche qui a eu à s'appesantir sur les grands courants qui ont eu à forger l'architecture en mettant en perspective le fait que, chacun de ces courants a influencé particulièrement l'architecture au Cameroun et dans la zone d'étude plus particulièrement .

1-a Bref historique et les grandes tendances de l'architecture

Faire une histoire générale de l'architecture, ne va pas de soi. Cette difficulté s'explique par trois faits. D'une part, l'histoire de l'architecture est presque aussi vieille que celle de l'homme. A partir du moment où l'homme a échafaudé un abri pour se protéger, on peut dire qu'il a pratiqué l'architecture. C'est donc à juste titre que l'architecte italien Raffaello Sanzio considère l'architecture comme le premier des arts vivants¹⁵⁴ . Au regard de ce qui précède, les peuplades des régions du Centre-Sud forestières ont jadis développés une architecture. D'autre part, l'évolution de l'architecture, en tant qu'élément de civilisation dont répondant à une demande sociale varie extrêmement comme elle (la civilisation) d'un lieu à un autre et d'une époque à une autre¹⁵⁵.

Enfin, dans la plupart des cas, les civilisations se sont succédées sur les mêmes emplacements à travers diverses époques. Les édifices de la première ont donc servi de carrière à ceux de la seconde qui ont préparé leur disparition. Nous nous proposons ici d'esquisser simplement les grands traits caractéristiques de l'architecture à travers l'histoire à l'effet de situer le type d'architecture ou se trouvèrent les peuples forestières dans les années 1895.

¹⁵² F. Champy, *Sociologie de l'architecture*, l'auteur de cet ouvrage esquisse une sociologie de l'architecture à travers laquelle il développe des notions telles que la conception architecturale, le projet architectural, les fonctions associées à la réalisation d'un bâtiment, la profession d'architecte, la législation en matière d'architecture.

¹⁵³ "Toute maison est un portrait de son propriétaire", R. Gardi, *Indigenous African Architectur*, New York, Library of Congres, 1973, pp. 1-7.

¹⁵⁴ Raffaello Sanzio (1483-1520) peintre, sculpteur et architecte italien du classicisme, c'est de lui que nous empruntons le mot "architecture" comme le premier art des vivants)

¹⁵⁵ G. Goldschmidt, "Processus privé et image publique dans la représentation architecturale", Les Cahiers de la recherche architecturale, n° 8, Pouvoir des figures, mai 2001, p. 13-22

1-b Les architectures primitives et traditionnelles

Il s'agit des architectures locales mises au point pendant la préhistoire. Le paléolithique étant dominé par des abris temporaires (huttes ou cabanes établies pour une brève durée¹⁵⁶. Au néolithique, avec la sédentarisation de l'homme et l'apparition des premières formes de vie en communauté, des constructions pérennes commençaient à voir le jour. Cette architecture fut davantage stabilisée avec le développement de l'agriculture, de l'élevage et les échanges pendant la période protohistorique. En Mésopotamie par exemple, les populations du Tigre et de l'Euphrate maîtrisaient déjà la construction en brique de terre¹⁵⁷. Par contre en zone forestière, les huttes constituent les premières réalisations architecturales.

1-b-1) Les architectures de l'antiquité classique

Elles se caractérisèrent par une ampleur plus grande des programmes architecturaux (funéraire, sacré, public, urbain), l'utilisation de la pierre taillée (le souci de la longue durée), la mobilisation de moyens techniques, humains et administratifs. Pendant près de trois millénaires, les édifices grecques et romains eurent un prestige sans précédent et avaient marqué de façon considérable l'évolution postérieure de l'architecture mondiale. L'Égypte pharaonique quant à elle avait développé pendant la même période toute une civilisation de pyramides et les temples restés célèbres. Par son gigantisme et son réalisme, l'architecture antique inspire encore les styles et les modèles architecturaux contemporains. Elle en est venue à être héroïsée.

1-b-2) Les architectures du moyen âge

Dans l'Occident chrétien, l'architecture médiévale fut surtout influencée par l'expansion du christianisme. Fondée sur les acquis romains et hellénistiques, cette architecture répond aux besoins d'une institution religieuse puissante. On assista à une prolifération de basiliques, de mausolées, de monastères ou des capitales. Construits dans un style qui tend à exalter et à restaurer un passé culturel antique glorieux et paisible. En même temps, il se développa une architecture royale, militaire et civile marquée par la construction de palais exotiques, de châteaux, de forteresses. La ville médiévale fut

¹⁵⁶ Vitruve (eds). *De Architectura*. Concordance, Hildesheim, G. Olms, 1984, pp.27-28.

¹⁵⁷ J. Rykwert, *La maison d'Adam au paradis*, Paris, Seuil, 1976, pp. 12-14.

entourée d'une enceinte qui suivait les agrandissements successifs de la cité. Plusieurs styles se succédèrent : roman, byzantin, gothique¹⁵⁸.

2- L'architecture des temps modernes

A partir de la seconde moitié du XV siècle, l'Europe fut libérée des guerres et des épidémies. Il s'ouvra alors pour elle une période intense de constructions. Elles ont été influencées par des courants de pensée tels que la renaissance, la culture humaniste et le classicisme. A travers des grands chantiers, les architectes italiens tels que ; Brunelleschi, Pazzi, Rossellino, Alberti, Raphael, développent l'art du bâtiment et l'érudition. En Europe du nord, des châteaux modernisés, apparurent. On assista à l'avènement, d'une architecture et d'un art de la cour. Le développement économique et urbain, entraîna l'expansion d'une architecture civile et privée. Les constructions religieuses se, distinguaient par leur gigantisme et leur décor. Il s'agissait d'une architecture de propagande¹⁵⁹.

2-a) Néoclassicisme, éclectisme et rationalisme critique (1750-1890)

Ces courants architecturaux se développèrent en Europe occidentale, puis en Amérique du nord dès la seconde moitié du XVIII siècle. Les facteurs de leur apparition, furent les révolutions politiques, qui renversèrent les monarchies, érigèrent les nouvelles problématiques à travers, l'inclusion de la pensée scientifique et la réflexion historique dans les conceptions architecturales.

Presque partout en Europe, des écoles d'architectures, furent créées. Ces écoles, mettaient en exergue l'éclectisme laquelle, prônait plus ou moins, une imitation des modèles antiques, du moins une hydratation de ces modèles avec les formes modernes¹⁶⁰. Il convient de faire remarquer de, l'éclectisme le fait qu'il, s'appuie également sur les fouilles archéologiques avec en prime, la découverte de vestiges antiques inconnus. Le néoclassicisme, entra dans la même veine des courants architecturaux promus par les écoles d'architectures.

Le néoclassicisme était soutenu par les intellectuels qui, s'opposaient aux excès d'une architecture sans principes. Ils estimaient que, l'art architectural en termes d'édifices

¹⁵⁸ Se référer aux ouvrages, J. Le Goff, *La civilisation de l'occident médiéval*, Paris, Arthaud, 1964, pp. 45-49. Lire également, G. Demians d'Archinaud, *Histoire de l'antique de l'occident médiéval*, Paris, Armand Colin, 1968, pp. 17-78. Parcourir aussi, C. Heitz, *la France pré romane*, Paris, Errance, 1987, pp. 57-67.

¹⁵⁹ F. Pousin, *Figure de la ville et construction des savoirs Architecture, urbanisme, géographie*, CNRS Éditions, 2005, pp. 65-67.

¹⁶⁰ J. Castex, *Renaissance, baroque et classicisme*, Paris, Hazan, 1990, pp. 24- 25.

habitable au-delà de son expression, revêtait tout aussi un caractère purement et simplement esthétique. Il ne faut tout de même pas, croire qu'il, avait toujours prévalu une certaine convergence de vue dans les courants architecturaux, promues par les grandes écoles nonobstant un certain conservatisme culturel.

En effet, on vit apparaître en liaison avec l'architecture, la gestation du rationalisme dont le champ d'application par exemple, fut la critique face aux ruptures, apportées par la production industrielle dans la tradition architecturale¹⁶¹.

2-b) Les architectures contemporaines

Depuis la fin du XIX siècle, l'architecture est marquée par une diversification des objectifs d'aménagements et donc des programmes. Ces mutations, sont le fait, de nouvelles contraintes imposées par la croissance; renouvellement des partenaires intervenants dans le projet architectural et dans sa réalisation.

A l'Etat et à l'Eglise, s'ajoutent les chefs d'entreprise et les privés. Cette innovation bénéficie de nouvelles techniques telles que: la céramique industrielle, le béton armé, la conception des dessins et des plans par ordinateur. Les reconstructions consécutives aux guerres mondiales constituent un autre facteur stimulant¹⁶². Bien qu'elles ne parviennent pas encore à résoudre la question de l'environnement, l'industrie du bâtiment, arrive à réaliser des prouesses. La triade Europe, Amérique du nord et extrême orient constituent les principaux pôles du déploiement de cette nouvelle architecture. On assiste néanmoins à une diffusion universelle des principes et des formules. On peut alors se demander comment situer l'Afrique subsaharienne par ricochet, les régions du Centre- Sud forestier camerounais par rapport à cette évolution globale de l'architecture?

3- Architecture africaine et architecture en Afrique

Dans la plupart de travaux d'histoire de l'architecture, peu de place est accordée à l'Afrique. Tout se passe comme si, ce continent en dehors de l'Egypte antique, était resté à la périphérie de l'évolution de l'architecture dans le monde. Ravalé au simple statut de consommateur des modèles occidentaux, l'homme africain, n'aurait développé en Afrique

¹⁶¹ G. Monnier, *Histoire de l'architecture*, Paris, PUF, 2002, pp. 34- 35.

¹⁶² G. Duby, *Une histoire du monde médiéval*, Paris, Larousse, 2005, pp. 76-79.

aucun système d'architecture spécifique, susceptible de l'identifier et de retenir l'attention¹⁶³.

Il faut reconnaître que si, les africains ont développé une tradition architecturale propre, celle-ci, s'est trouvée si non annihilée, du moins troublée par l'intrusion des modèles européens apparemment plus séduisants et mieux élaborés. Ce sont ces troubles des identités architecturales africaines qui, inclinent à penser que ce continent, n'a été que spectateur de l'évolution de la civilisation de l'architecture à travers l'histoire.

Pourtant, si l'on cesse de regarder à travers des lunettes européocentristes, on admet que l'architecture, était une composante majeure des civilisations de l'Afrique traditionnelle. De la rencontre entre les modèles européens et africains à l'occasion de la colonisation, a résulté deux cas de figures. D'une part, les africains ont souvent proposé un modèle hybride associant les styles européens et traditionnels.

D'autre part, les Européens, ne disposant pas en Afrique des mêmes potentialités qu'en Europe, avaient dû adapter leurs constructions aux nouvelles réalités et empruntés, des éléments aux styles vernaculaires en l'occurrence les matériaux¹⁶⁴. Cependant, le style et les modèles ont généralement reflétés les grands courants ayant structurés la civilisation occidentale.

Cependant, les modèles architecturaux hybrides nés de la colonisation, n'ont pas eu à empêcher aux modèles purement africains ou purement européens de s'exprimer. Un constat de la présente recherche peut dans le cas d'espèce être formulé.

En effet, les modes traditionnels de production et de consommation de l'architecture et les modes coloniaux, ont eu à donner aux paysages urbains un aspect ambivalent, ce qui sans doute, constitue les prémices de la ségrégation urbaine en zone forestière. Cette figure particulière, trahit sans doute le rapport conflictuel qu'il y'a entre

¹⁶³ A. Dikkas, (eds), *Ework and ebusiness in architecture engineering and construction*, London, Balkema publishers, 2005, pp . 123-125. Lire également, J. Clauzel, (eds) *La France d'outre-mer (1930-1960), témoignages d'administrateurs et de magistrats*, Paris, Karthala, 2003. pp. 243-246.

¹⁶⁴ Soullilou, (s/dr.), *Rivers coloniales, Architecture de Saint Louis à Douala*, Paris, parenthèses, Orstom, 1993. pp.245-250. Lire aussi, E. Takam, "L'architecture traditionnelle en Afrique centrale et les problèmes de conservation", Mémoire de Maîtrise en Histoire, Université de Yaoundé., 1984. p.35.

les logiques exogènes de domination et d'exploitation coloniales d'une part, et les logiques endogènes résistantes et réactionnaires des autochtones d'autre part¹⁶⁵.

C'est dire que l'architecture africaine pendant la colonisation et pendant la période postcoloniale, obéit aux dynamiques du dedans dehors, pour reprendre une expression chère à Georges Balandier¹⁶⁶.

Il ne s'agit pas comme le soulignait Maxim Kahabi dans son mémoire, d'une perte d'identité, mais mieux encore d'une marque particulière de l'architecture africaine dans son essence propre, qu'il convient certainement d'analyser avec prudence¹⁶⁷.

En effet, analyser dans les détails les processus architecturaux dans l'Afrique traditionnelle, commande une recherche sur les monographies des peuplades dans l'optique de mieux, cerner les cultures car comme, nous eûmes à le mentionner, l'architecture et la culture semble lié, Leo Frobenius, dont les travaux sont remarquables au sujet de l'étude des civilisations africaines précoloniales, dit de l'architecture des peuples africain qu'elle est essentielle au maintien de la culture¹⁶⁸.

En général, l'Africain ne s'isole pas dans les locaux, mais recherche la communion entre la nature et lui et la communauté. Construire, participe donc de la recherche de ces relations mutuelles¹⁶⁹. C'est à cette logique, que répondent sans doute les formes arrondies et les grandes cours, quelques traits communs à cette architecture. Aux origines, l'habitation, est un refuge temporaire contre les forces de la nature et les intempéries. Le travail ; la vie sociétale ; les cultes se déroulent hors des locaux fermés¹⁷⁰.

Progressivement, l'Africain se sédentarise et développe une architecture de terre, on identifie deux principales techniques : l'adobe ou brique de terre séchée et le pisé ou banco lorsque la terre est coulée et damée en assises successives entre les branches de bois¹⁷¹.

¹⁶⁵ M. Koulibaly, *Eurafrrique ou Librafrique, L'ONU et les non- dits du pacte colonial*, Paris, L'Harmattan, 2009, p.28.

¹⁶⁶ G. Balandier, *Sens et puissance*, les dynamiques sociales, Paris, Quadriges, PUF, 1986. pp. 200-202.

¹⁶⁷ M.L. Kahabi, 'Architecture, Urbanisation et colonisation au Cameroun 1884-1960' Mémoire de DEA en Histoire, Université de Yaoundé I, 2006- 2007. pp. 78-80.

¹⁶⁸ Léo Frobenius, cité par Kulterman, *Architecture nouvelle*, p, 7.

¹⁶⁹ I. Baba Kake, *Mémoire de l'Afrique, les villes historiques*, Paris ABC, 1976. pp. 13-23. T. M. Bah, *Architecture militaire traditionnelle et poliorcétique dans le soudan occidental du XVII à la fin du XIX siècle*, Yaoundé, Clé, 1985, p.16.

¹⁷⁰ R. Gardi, *Indigeneous african architecture*, New York, Library of Congres, 1973, p.71.

¹⁷¹ J. P., Leboeuf, *L'habitation des fali, montagnards du Cameroun septentrional : technologie, sociologie, mythologie, symbolisme*, Paris Hachette, 1961, pp. 25- 28.

Quant aux formes, on observe souvent un dispositif de cases rondes spécialisées réunies avec une cours. Malgré ces traits communs, l'architecture traditionnelle africaine est différenciée. Il va de soi qu'en fonction du milieu naturel par exemple, des aspects des traditions architecturales, varient d'une tribue à l'autre. Leo Frobenius distingue deux principaux styles: le style hamitique enterré sous une colline et le style éthiopien élevé au-dessus de la surface du sol¹⁷².

Cette différenciation est également perceptible dans l'évolution historique. Au total, l'architecture, il faut retenir qu'elle évolue dans le temps. Les architectures modernes, sont confrontées tout le temps aux architectures traditionnelles. Elle diffère également d'un espace à un autre, selon les contingences de la nature et les aspirations de l'homme. C'est ce caractère différencié qui, constitue son essence propre.

Dans la présente recherche, c'est de l'architecture, en tant que manifestation de la civilisation des hommes dans une perspective de développement des zones urbaines forestières notamment des régions du Centre Sud Cameroun dont il a été question. Ainsi, on pourrait à la lumière des preuves matérielles et des témoins iconographiques, s'interroger de l'éventualité de la gestation d'un choc de civilisations instrumentalisé par la colonisation et la mondialisation dans le cadre de l'architecture dans les régions du Centre Sud forestier notamment des villes.

Pour apporter une réponse forte pertinente à ce propos, il échoit dans une démarche historique, qui emprunte étroitement le chemin de l'interdisciplinarité, examiner de plus près les processus architecturaux au sens générique du terme comme, nous eûmes à le faire précédemment, ensuite questionner le phénomène urbain de façon large et déterminer dans le même état d'esprit le particularisme des villes des régions du Centre Sud.

B- L'architecture des peuples forestiers face aux forces coloniales et ses avancées

Dans la majeure partie des travaux d'histoire relative à l'architecture, peu de place est accordée à l'architecture des peuples forestiers au sens originel et fondamental du terme. En effet, tout se passe comme si, ces peuplades du continent de la partie méridionale forestière, en dehors des peuplades des *Grass Fields* et de la partie septentrionale du

¹⁷² Léo Frobenius, cité par Kulterman, *Architecture nouvelle*, p. 72.

Cameroun, étaient restées à la périphérie de l'évolution de l'architecture dans le monde. Pourtant, l'intelligence des peuples de la forêt originelle au plan architectural est établie¹⁷³.

1- Un art de bâtir adossé sur les ressources naturelles et un mode d'organisation et d'aménagement de son espace

L'approche socio-anthropologique qui, n'est autre que l'étude empirique multi-dimensionnelle de groupes sociaux contemporains et de leurs interactions, dans une perspective diachronique, combinant l'analyse des pratiques et celle des représentations permet d'avoir plein vu sur l'originalité artistique en terme de style de construction des habités par les peuplades méridionales forestières. Les sources orales et archivistiques, constituent davantage des références dès lors qu'il convient d'évoquer les questions de l'architecture et de la sécrétion des villes en zone forestière¹⁷⁴.

Ce d'autant plus que du point de vue historique, l'architecture des habitats des peuples en zones forestières, est dynamique tant du point de vue de la morphologie des ; résidences, styles, matériaux de construction et de l'occupation des espaces.

En fusionnant les traditions des peuples de la forêt et les enquêtes de terrains, nous sommes ressorti avec des faits convaincants de l'existence d'une architecture trouvée par les Allemands et les Français dont ceux-ci les Allemands particulièrement ne manquèrent de se l'approprier¹⁷⁵.

Cet art de construire détaillé par plusieurs auteurs, dans un contexte mondialisé, semble moqué par une pensée adepte des théories hégémoniques. Peut-être la faute de cette forfaiture, incombe aux panafricanistes qui dans l'étude sur l'Afrique, n'eurent de cesse à répondre aux afro-pessimistes mieux que de valoriser le patrimoine et les savoirs du continent.

La thèse actuelle, loin de créer une polémique entre théoriciens des sciences sociales, analyse froidement des écrits sur le continent. Cette thèse se, veut en quelque sorte une interpellation non pour une autoglorification des peuplades de la zone méridionale forestière dans ce qu'ils, disposent comme patrimoine. En revanche, il s'agit

¹⁷³J. M. Aubane, *Béti du Gabon et d'ailleurs*, L'Harmattan, Paris, 2002, p.47.

¹⁷⁴ J. De.Sardan, *Anthropologie et développement, Essai en socio-anthropologie du changement social*, Paris, Karthala, 1995, pp. 40-45.

¹⁷⁵ F. Dikoumé, "Les travaux publics au Cameroun sous administration française de (1922 à 1930). Mutations économique et sociales" Thèse Doctorat d'État en Histoire, Université de Yaoundé I, 2006. pp. 45-49.

d'entreprendre une réflexion plus poussée sur ; les stratégies de valorisation du dit patrimoine à l'instar de l'architecture.

2- Le prototype et la morphologie de l'habitat des peuples forestiers à l'arrivée des puissances impérialistes

En ce qui concerne, l'analyse de l'architecture et la construction des villages, un des nœuds gordien de cette partie consiste à faire apparaître quelques arguments visant à faire battre en brèche la théorie du nomadisme longtemps dévolue à tous les habitants de la forêt. En effet, la méthodologie qui soutendait la sécrétion d'un village se traduisait par l'envoi des hommes en prélude à la préparation des parcelles à défricher pour le futur village et pour les plantations à venir. Les habitants venaient ensuite s'y installer dans des cases provisoires¹⁷⁶.

Les cases définitives n'étaient construites que lorsqu'une activité normale avait démarré au village, au terme de plusieurs mois¹⁷⁷. Ainsi, entre le moment où le déplacement d'un village était envisagé, de nouvelles plantations y étaient entreprises, et le moment où le nouveau village fut achevé, on peut considérer qu'une période supérieure à six mois s'était écoulée¹⁷⁸.

La qualité des matériaux engage aussi le village dans la durée. Les structures sont en bois lourd, les pièces maîtresses sont en bois de fer (ewume), rare mais imputrescible et résistant aux termites. Les parties les plus fragiles furent les parois d'écorce (nzal), et la couverture en feuilles de palmier tressées. Elles demandaient un renouvellement régulier, environ tous les ans pour la couverture, encore que la fumigation des habitations allonge leur durée de vie en réduisant considérablement l'action des insectes xylophages¹⁷⁹. Qualifiée par Yimgaim Moyo d'architecture vernaculaire ou de traditionnelle¹⁸⁰. On peut la qualifier, d'architecture locale également¹⁸¹.

Dans la nomenclature qui détermine cet art de bâtir constitutif au peuple de forêt, l'analyse de sa texture et de sa morphologie laisse transparaître pour son déchiffrement deux

¹⁷⁶ L. Mebenga "Les noms des quartiers dans la ville de Yaoundé : esquisse d'analyse historico sociologique" *in sciences et techniques*, vol. III, n 1-1, Janvier Juin, 1985, pp. 5-19.

¹⁷⁷ Bengono Claire, matriarche, 80 ans, Minkok, interview réalisée le 1 Juin à Minkok

¹⁷⁸ V.S. Fouda, "Le peuple Ekangs : ou comment être Beti?", Thèse Doctorat Ph.D, Université de Montréal, Septembre 2007, p. 12.

¹⁷⁹ D. Mekoa, "Campo de 1890 à 1990, une monographie historique d'une petite ville du Sud Cameroun", Mémoire de Maîtrise en Histoire, Université de Yaoundé I, 2001, pp. 24-45.

¹⁸⁰Theophile Yimgaim Moyo architecte urbaniste, interview réalisée le 14 Décembre 2019 à Yaoundé.

¹⁸¹ Laburthe Tolra, *Les seigneurs de la terre*, Harmattan, 1995, p. 34.

canaux majeurs et essentiels. Le tout premier canon concerne, son organisation de l'espace alors que le second axe de déchiffrement se situe au niveau du gros œuvre.

Cette partie tend à mettre en valeur l'architecture originelle des peuples de la forêt dans un contexte où, l'on assimile l'architecture primitive des peuples forestiers aux habitats faits à base des terres "*poto-poto*".

Il convient de signaler que les peuplades de la forêt dont il est question dans le cadre de cette recherche disposent d'une similitude au plan linguistique, culturel et politique. Les ethnologues et les linguistes eurent à les qualifier de peuple Ekang, d'autres de Pahouins¹⁸².

2-a De l'organisation de l'espace par les peuples de la forêt

Par organisation de l'espace, nous entendons l'ensemble des mécanismes institués dans le cadre de l'occupation des espaces. Les espaces étant en soit des pans de terroir conquis suite aux conquêtes, aux mises en valeurs et bien d'autres mesures encore.

En zone forestière particulièrement dans le grand groupe Ekang comme l'indique Laburthe Tolra et Elanga Messanga, le caractère parcellaire des habitations fut le mode qui caractérisait le système de vie avant la pénétration occidentale¹⁸³. Cela fut ainsi longtemps encore durant l'intrusion des forces impérialistes¹⁸⁴. Ce caractère parcellaire constitutif à l'organisation de l'espace répondait au plan socio-culturel à une vision expansionniste liée à la quête des nouveaux espaces vitaux¹⁸⁵.

¹⁸² X.. Cadet, "Histoire des Fangs, peuple du Gabon", Université de Lille 3, Thèse Doctorat d'Histoire, Juin, 2005, pp. 55-60.

¹⁸³ Les Ekang sont des peuples négro africains que l'on retrouve de nos jours au Gabon, Cameroun, Guinée Équatoriale, Angola, etc.. Selon les sources orales, invariablement que les Ekang reviennent d' "Akoë". "Akoë" est un mot qui s'oppose à "Ankiè ". Il signifie à la fois "le Nord" et "l'amont (quand il s'agit de parler d'une rivière ou d'un fleuve)" tandis que "Ankiè " signifie "le Sud" et "l'aval (quand il s'agit de parler d'une rivière ou d'un fleuve)". Dans la phrase "Bot ya osu'koë", la traduction française donnera "Les gens du Nord". Tandis que dans celle-ci: "Bot ya osu'kiè", elle donnera: "Les gens du Sud". D'après ces anciens, l'Afrique centrale ne serait donc pas le foyer originel des Ekang, ceux-ci viendraient du Nord (le Nord de l'Afrique). D'après eux toujours, ce n'est qu'au terme d'une grande et longue migration appelée "Obane" que les Ekang sont arrivés dans leur foyer géographique actuel : au Cameroun, au Congo, au Gabon, en Guinée Équatoriale et au Sao Tomé. Les documents historiques le soutiennent car ils affirment que la présence Ekang a été signalée pour la première fois en Afrique centrale, et notamment dans la région de l'Estuaire au Gabon, vers le début du 19e siècle. Xavier Cadet dans ses travaux de recherches sur les fang parle plus exactement de 1819. Elanga Messanga, 86 ans, notable chefferie Supérieure de Bengbis, propos recueillis le 20 Août 2019.

¹⁸⁴ F. Fouda, "La dote chez les Betis", Université de Montreal, 2005, p, 12.

¹⁸⁵ Selon Owona Essomba, 65 ans chef de village, la vie parcellaire chez les Ekangs s'explique par le fait que chaque enfant mâle, héritait des jachères de sa maman. Les femmes ayant l'habitude de rechercher permanent

La lecture du rapport de Hanz Dominick et l'ouvrage de Faustin Fouda, permettent de conforter l'argumentaire sur le caractère parcellaire. Ce qui dénote l'emplacement non regroupé des villages en zone forestière¹⁸⁶. Du point de vue des concessions familiales, l'organisation de l'espace correspondait à une architecture bien définie. Ainsi la configuration obéissait à un schéma qui répondait à la morphologie ci-dessous; une cours de nature rectangulaire avec en son sein un corps de garde généralement appelé "abaa", le lieu des cérémonies familiales, mais aussi de réception des invités.

La maison de l'homme (nda be fam) placée en plein au centre du domaine mais en avance sur toutes les autres. Il existait des maisons des femmes (nda be ngal) elles constituaient un corps de garde, faisant office de barrière artificielle chacune, disposant en arrière de sa résidence, un domaine pour les mises en valeurs agricoles. Au cœur du camp, il existait une grande cours pouvant servir d'espace de jeux aux enfants et à toute autre activité familiale¹⁸⁷.

Plusieurs lectures peuvent ainsi être faites. De prime-abord, nous sommes dans les sociétés qui reconnaissent la polygamie par ricochet, planifient l'espace en prenant en compte ce mode sociale. En second lieu, l'emplacement des maisons des femmes n'est pas anodin. En effet l'emplacement, tient fonction de la qualité de la femme comme, première, seconde ou troisième épouse. Tout ceci est symptomatique d'une organisation sociétale portée par une vision mystico-ancestrale qui tend à croire que les places de seconde, première épouse ou enfants ne sont pas anodines. Ainsi la position mieux le rang est porteur des responsabilités bien définies¹⁸⁸.

Enfin et suivant les tendances économiques, on se sent davantage dans des sociétés marxistes avec une forte tendance communautaire au détriment de la vision néolibérale basée sur le profit. Cette analyse fonde sa substantifique moelle au regard de l'organisation du travail lié à la construction des demeures, mais également des us et coutumes liées au foncier. Le terre étant par ailleurs considérée comme une propriété collective et donc seuls les usages étaient individuels¹⁸⁹.

les terres fertiles, elles n'hésitèrent pas le plus souvent à abattre des forêts vierges et qui plus tard devenaient les propriétés de leurs fils et de leurs familles respectives.

¹⁸⁶Ibid, p.17.

¹⁸⁷ I. Baba Kake, *Mémoire de l'Afrique, les villes historiques*, Paris, ABC, 1976, pp, 77-80.

¹⁸⁸ R. Gardi, *Indigeneous african architecture*, New York, Library of Congress, 1973, pp.14-30.

¹⁸⁹ C. Meillassoux, "Essai d'interprétation du phénomène économique dans les sociétés traditionnelles d'auto-subsistance", *Cahiers d'études Africaine*, 14,1960, pp. 38- 67.

Dans la logique du gros œuvre, on a eu à noter une réelle différenciation entre les édifices locaux et ceux des occidentaux notamment en matière de style, morphologie des habitats et davantage au niveau du matériau de réalisation des demeures¹⁹⁰.

2-b Une architecture organisationnelle de l'espace à partir du genre

Signalons que les informations collectées jusqu'à ce jour auprès des archivistes et de certains patriarches, font état de la nette différence qu'il y'a toujours eu entre la résidence de l'homme et celle de la femme. Même de nos jours, cette survivance mentale se perpétue dans un contexte de recherche effrénée de l'affirmation des femmes¹⁹¹. Dans le cadre de l'homme, la maison généralement était de 6 mètres de largeur à 8 ou 12 mètres de longueur. La hauteur oscillait entre 2,19 et 3 mètres. Le décor intérieur meublé de lits en bambou.

Tandis que, le bâti de la femme, avoisinait 8 mètres de long sur 4 mètres de large et de 2 mètres en hauteur¹⁹². Pour ce qui est du gros œuvre, la maison était érigée avec une porte en écorce et une serrure. Elles étaient formées d'un échafaudage de poteaux sur lesquels reposaient des poutres formées de nervures de feuilles de palmes et de bambous¹⁹³.

Quant aux parois, ils étaient constitués d'écorces d'arbre décollées. On y trouvait en guise d'esthétique de petits tableaux de bois représentant des figures sculptées.

Les fenêtres n'existaient pas en dehors de la petite porte et d'un trou dans la paroi pour observer. La porte de 0,75 m² était fermée avec une écorce d'arbre. Avec l'avènement de l'art moderne, cette composante majeure de la civilisation va connaître une mutation significative. En effet, il germa notamment dans les quartiers Africains, la gestation d'un modèle hybride.

Ce modèle, associe à la fois les connaissances occidentales et africaines. Ainsi, les résidences qui répondent à cette caractéristique sont faites en matériau local avec en prime

¹⁹⁰Labuthe-Tolra, "Yaoundé d'après Zenker", p.17.

¹⁹¹J. Roman, *Ville, exclusion et citoyenneté*, Paris, Esprit, 1994, pp. 23-29.

¹⁹²Laburthé-Tolra, Yaoundé d'après Zenker, p. 17.

¹⁹³Essomba, "voies de communication et espace culturel au Cameroun sous la période Allemande, (1884-1916)", Thèse de Doctorat Ph.D., Université Yaoundé I, 2005, pp.17-34.

le recours à la terre mouillée généralement appelé ‘*poto-poto*’, aussi la paroi qui jadis servait de couverture est remplacée par les fenêtres¹⁹⁴.

Quant aux tôles ou la tuile rien ne nous permet avec certitude d’affirmer que l’appropriation de ce matériau fut effective et ce de manière collective pendant la période Allemande. Si non que son introduction a davantage renseigné les peuples qui plus tard eurent à s’en servir en remplacement de la chaume qui jadis servait de toiture¹⁹⁵.

Pour ce qui est de la typologie des édifices, les ajustements supplémentaires survenus avec la colonisation marqués par l’introduction de la fenêtre, les vérandas ont contribué significativement à l’implantation dans la ville du style de maison classique avec vérandas quasiment répandu dans la cité.

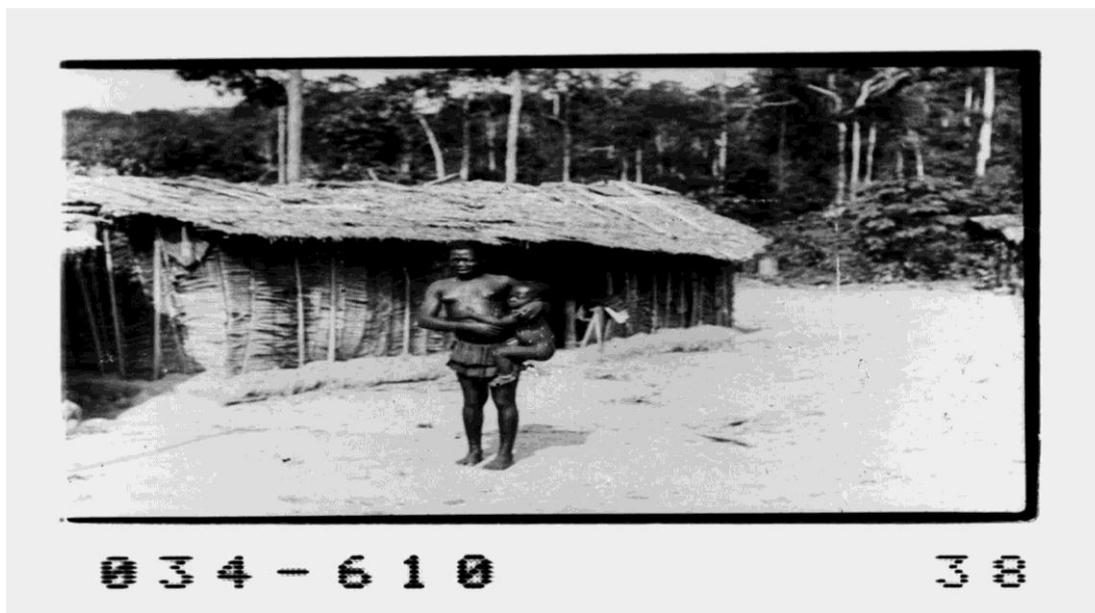
Un autre fait majeur à signaler qui découle de l’architecture dite moderne, c’est la réorientation de l’occupation de l’espace. Les populations vivant de manières disséminées se regroupèrent, à cet égard: Phillipe Blaise Essomba, le signale clairement quand il fait savoir que deux types d’habitats furent valorisés. Un type d’habitat en bordure de la route (nda zon) et l’autre type d’habitat de forêt (nda mvan)¹⁹⁶.

¹⁹⁴Il faut dire que quelques chefs et travailleurs dans les chantiers furent les premiers dans la région à expérimenter l’architecture de synthèse ensuite celle dite moderne. L’expérience la plus connue est notamment la résidence de Charles Atangana Ntsama donc les travaux proprement dit furent achevés pendant la période Française. Mais il convient également de citer Ovah Nguini premier autochtone devenu maçon qui mourut à l’âge de 102 ans.

¹⁹⁵Ibid, p. 45.

¹⁹⁶Ibid, p. 70.

Photo 1 : Un spécimen de d'habitat locale synonyme de l'architecture locale des zones forestières



Source : Archives Institut Goethe, Yaoundé consulté le 03- 02- 2019.

Cet élément, indique le prototype de l'habitat local avant la période coloniale pendant et après une bonne partie après les indépendances. Le matériau utilisé et le style d'architecture sont une illustration visuelle de la description préalablement évoquée¹⁹⁷.

III-Les premiers pas de l'architecture dite moderne dans les zones forestières

Un des marqueurs de la colonisation au-delà de la sécrétion des villes en zone forestière reste sur le plan général l'avènement d'une architecture dite moderne¹⁹⁸. Elle se distingue par sa morphologie, son style bref comparativement à l'architecture locale, elle diffère à tout point de vue. Mais la question préalable consiste à indiquer partant des faits empiriques les mécanismes institués pour l'accès à la terre, avant bien entendu d'évoquer les conditions de l'irruption de cet type architecturale dans la zone forestière équatoriale du Cameroun notamment dans les Régions du Centre et du Sud forestier.

A- Des modalités instituées pour l'accès aux terres

Dans le cadre de l'assainissement et de la construction les occidentaux avaient besoins des terres comment ont-elles été acquises? Il est question de présenter les

¹⁹⁷ Archives Institut Goethe, N° 38./034- 610, section Urbanisme, 1910.

¹⁹⁸ J.P. Adam, *La construction romaine*, Paris, Picard, 1989, Pp, 45-47.

différentes procédures d'accession au foncier. Ces mécanismes d'accession au foncier étaient diverses, on n'en découvre ainsi, les achats, les legs, et les expropriations.

1- Procédure d'achats et le legs

L'achat des terres était une des modalités d'accapement des terres choisies par les expatriés. Cette procédure était conclue entre le propriétaire et le demandeur avec bien entendu la participation de l'autorité traditionnelle. Selon Kuma Ndoumbé III, si les Allemands eurent à instituer la politique d'achat des terres dans la région, c'est eu égard à l'hostilité grandissante des peuples notamment ceux de la côte qui n'hésitèrent pas à recourir à la violence afin de se faire entendre par l'autorité coloniale¹⁹⁹. Par conséquent, dans un souci d'apaisement des tensions, ils intégrèrent l'achat des terres dans la stratégie d'acquisition des terres. Ainsi, les achats après concertation de tous les acteurs étaient conclus devant notaire, avec enregistrement au cadastre²⁰⁰.

Cependant, une enquête fut imposée avant la signature du contrat. Dans la zone forestière notamment les zones du Centre et du Sud, aucune étude ou source orale n'indiquent un achat de terre quelconque ayant eu cours entre puissance occupante et communautés locales. En revanche on en dénombre des décès des nationaux s'étant offusqués contre les stratégies d'accès au foncier initiées par les puissances coloniales respectives²⁰¹.

Une autre approche d'acquisition au foncier, fut les legs. Par legs, il s'agit des donations des locaux aux Allemands ensuite aux Français. Le site de Mvolyé, actuellement en plein centre urbain de la capitale politique Camerounaise, jadis, paysage élégant de savane arbustive qui, fait l'objet d'importantes installations fut celui de la famille d'Essomba Mëbë qui en son temps avait consulté ses pairs avant de proposer la dite colline au père Vieter et frère Jager²⁰². En dehors de la colline de Mvolyé, le centre administratif

¹⁹⁹ Kuma Ndoumbé III (eds), *Africa and Germany: from colonisation to cooperation, 1884-1986*, Yaoundé, Africavenir, 1986, pp. 15-19.

²⁰⁰ ANY, APA, "Rapport de Hanz Dominick au gouvernement imperial de 1910", p.4.

²⁰¹ E.Mveng .Ayi, *Anticolonial rebellions in south-Central, Under German Rule, 1887-1907*, London, University of London Press, 1985, pp . 134-145. lire aussi, R.A. Joseph, *Le mouvement nationaliste au Cameroun*, Paris, Karthala, 1986, pp. 15- 28.

²⁰² A. Lontchi, Ayefou, "L'espace industriel de Bonabéri au Cameroun: logiques de localisation des entreprises et dynamique spatiales", mémoire de Master en Géographie, université de Douala, Décembre 2008, p.78.

de la Yaoundé, est lui tout aussi un legs cette fois-ci d'Essono Ela chef des Mvog Ada qui pour des besoins stratégiques crût nécessaire de céder cet espace à l'administration²⁰³.

Toutefois, du point de vue de la recherche historique, basée sur le questionnement permanent et la collecte des sources, il convient de faire état de ce que, l'analyse au sujet du centre administratif, n'est qu'une vue de l'esprit. En effet, des études recentrent démontrent que Hanz Dominic ayant consenti à étendre le domaine urbain avait suggéré à Essono Ela de déguerpir avec ses administrés ce qu'il fit sans polémique²⁰⁴. Au-delà de Yaoundé, les pans de territoires qu'occupe l'église Catholique dans la zone forestière sont issus des donations des autochtones et ceci au nom de la mission civilisatrice de la colonisation.

2- Les expropriations et frustration des locaux

Les expropriations, il s'agit de retirer à quelqu'un une parcelle de terre qui lui revient. L'expropriation fut la technique la plus utilisée par les puissances successives en zone forestière pour défaire les populations de leur terre ce qui concourut le plus souvent aux mécontentements des populations avec en retour, une rude répression orchestrée par les puissances coloniales. Si dans le littoral et à Douala particulièrement, les noms comme Dicka Akwa sont évoqués en zone forestière, Martin Paul Samba à Ebolwa, Omgba Beti à Yaoundé pour ne citer que ceux-là font figurent de résistance contre les expropriations engagées par les forces occidentales.

B- De la survenance de l'architecture dite moderne dans les villes de seconde génération Africaine.

Dans les villes de seconde génération de l'Afrique noire à l'instar de celles des régions du Sud et du Centre forestier du Cameroun, pour cerner les fondements de l'architecture dite moderne, il semble indispensable d'analyser l'histoire de cet art dans le continent Européen.

1- Processus de la déportation de l'architecture moderne vers l'Afrique.

À partir de la seconde moitié du XV siècle, l'Europe est libérée des guerres et des épidémies²⁰⁵. Il s'ouvre alors une période intense de reconstruction. Cette période de

²⁰³Obama, "Contribution de la toponyme à la croissance de l'histoire de Yaoundé", pp. 74-78.

²⁰⁴ Akono Barnabe, 78 patriarches Mvog Ada résident à Yaoundé au quartier Mvog Ada.

²⁰⁵ G. Monnier, *Histoire de l'architecture*, Paris, PUF, 2002, p. 120

reconstruction est influencée par des courants de pensées tels que la Renaissance, la culture humaniste, le Classicisme qui, tous affectent indéniablement l'architecture²⁰⁶.

Ainsi, au travers des grands chantiers qui fleurissent de part et d'autres, les architectes Italiens tels que Brunelleschi, Pazzi, Rossellino, Alberti développèrent l'art du bâtiment et l'érudition. Mais, c'est surtout au XIX siècle, suite à la révolution industrielle, qu'apparut un nouvel ordre social²⁰⁷.

Les conséquences de cette révolution matrice du nouvel ordre social furent l'explosion démographique, le besoin croissant de bâtir, la disponibilité et l'avènement des nouveaux matériaux de construction²⁰⁸. La production de masse des nouveaux matériaux, le renouveau des idées des architectes favorisèrent l'émergence d'une architecture moderne²⁰⁹.

Cet art innovant se distingua à cette époque des réalisations architecturales en vigueur par les aspects ci-après, au titre des illustrations, premiers aspects du genre, le matériau de construction et la révolution de la technique d'édification²¹⁰. Pour ce qui en est du matériau, il apparut, l'utilisation de moins en moins d'éléments préfabriqués et la disparition des murs portants. Autrement dit, les humains se détournèrent de l'architecture de synthèse au profit de l'art moderne²¹¹.

Ainsi l'un des premiers atouts de vulgarisation de l'architecture moderne en Europe fut l'introduction massive dans le champ de la construction des matériaux tels que, le béton armé, le bois, l'acier et le verre²¹². Cependant, il convient à l'analyse des faits sus-évoqués, l'impérieuse nécessité de rappeler qu'en terme d'édifices, les toutes premières que réalisèrent les puissances impérialistes dans les zones forestières furent les abris de synthèses.

²⁰⁶ Ibid, p.45.

²⁰⁷ Ibid, p.28.

²⁰⁸ *Encyclopaedia Britannica*, V.N°2, 1962. Dans ce document il est ressortie les grands moments de l'architecture Européenne, ainsi qu'une définition du concept. Ainsi il apparait, que l'architecture désigne la disposition ou la structure d'une chose. On parle ainsi de l'architecture du corps humain, de l'architecture d'un discours. Dans le contexte de notre sujet, architecture renvoie à son sens premier c'est-à-dire celui de la construction d'un édifice physique.

²⁰⁹ Monnier, *Histoire de l'architecture*, p.34.

²¹⁰ Ibid, p. 43.

²¹¹ Les maisons préfabriquées servirent de logements aux nouveaux occupants et à l'administration. Dans les débuts de la colonisation.

²¹² J. Rykwert, *La maison d'Adam au paradis*, Paris, Seuil, 1976, p.12.

Dans le cadre de l'histoire relative à l'étude sur l'habitat en corrélation avec la colonisation, peu de place semble être accordée à ces édifices de synthèse que donnaient à voir les Européens aux Camerounais. Pourtant en termes de style et de morphologie, les dits édifices eurent à constituer un échantillon d'inspiration aux Camerounais de la zone forestière dans l'érection de futures bâtisses.

Cet aspect psychologique de la domination Européens devrait un jour être abordé. Celui-ci, non pas sous le joug d'une magnificence de la colonisation Européenne mais, davantage dans le cadre des études en lien au diagnostic par les Africains notamment : historiens, urbanistes, architectes à propos des acquis de la colonisation dans le domaine de l'art, au plan, psychologique, psychique et matériel en lien avec les constructions.

Le second élément qui eut à promouvoir l'avancée de l'architecture dite moderne en occident est la fonction de l'édifice. En effet, les retombés des progrès scientifiques et techniques ont favorisé l'ascension sociale de bon nombre d'hommes d'affaires, d'hommes politiques. En guise de démarcation sociale, les uns et les autres eurent à commander des édifices bâtis à base des nouveaux matériaux²¹³.

C'est ainsi que, comme signalé dans l'introduction, la résidence acquit un rôle de premier plan dans la discrimination sociale. Mais il semble intéressant de faire constater que, la cause fondamentale de la vulgarisation de l'architecture moderne, fut davantage la simplicité des volumes des matériaux de construction. À cela s'ajouta également, l'offre qui devint de plus en plus significative sur le marché et dont permit par la même occasion un abaissement des coûts de construction et par ricochet une propagation de l'architecture moderne²¹⁴.

Fort de ce qui précède il convient de faire remarquer à toute fin utile que, le premier atout qui permit et permet encore de nos jours à déterminer l'architecture moderne c'est le matériau utilisé, la technique, pour la réalisation des édifices.

La technique participe aussi des éléments de vulgarisation et d'identification de l'architecture dite moderne. Cette idée a historiquement toute sa place en cela qu'elle visa à apporter des ajustements au niveau de la construction. Cela se traduisit, au niveau de la façade extérieure par le passage aux aménagements de grande importance qui concourut à

²¹³U. Kulterman, *Architecture nouvelle en Afrique*, Paris, Albert Morancé, 1963, p.180.

²¹⁴ <http://www.monticello.org/site/house-and-gardens/monticello-mountain-south>

la modification des plans initiaux. Au niveau de l'intérieur, c'est davantage les volumes intérieurs qui furent affectés²¹⁵.

En effet, les architectes s'évertuèrent à produire des plans auxquels, l'intérieur de la maison était appréhendé pas uniquement comme une jolie boîte dans laquelle on va séparer des espaces mais, plutôt, ce sont ces espaces intérieurs qui décident de l'apparence extérieure²¹⁶.

Les autres marques de l'architecture dite moderne concernent l'utilité de la toiture²¹⁷. Évidemment, elle devient plus importante car, beaucoup d'architectes l'utilisent comme pièce essentielle. Les fenêtres s'agrandissent et s'allongent car ce ne sont plus toujours les murs qui portent le toit. Dans la construction, le plan devient libre, les murs ne vinrent qu'après le gros œuvre pour séparer les pièces, on ressent tout aussi une utilisation abondante des poutres au détriment des murs porteurs²¹⁸. Un fossé de plus en plus grand se creusa entre architectes et ingénieurs. Ces derniers utilisèrent les nouveaux matériaux et les nouvelles techniques de constructions pour des programmes plus nobles, le rôle des architectes étant exclusivement de monter les plans²¹⁹.

Les commanditaires furent bien souvent la nouvelle bourgeoisie qui voulait asseoir son pouvoir tout en se détournant des modèles passés. Ainsi donc, abonda des styles qui s'appuyaient sur les formes du passé avec bien entendu des innovations certaines en occident²²⁰. Cette multitude d'éléments énoncés, sont là un ensemble d'innovations liées à l'architecture.

Ils nous ont permis dans le cadre de la présente recherche, de concevoir l'architecture moderne comme l'art de construire à partir des éléments innovants. Ces éléments innovants furent, le matériau, la technique de construction et la répartition des missions entre l'ingénieur communément appelé maçon et l'architecte. Aussi, le concept architecture moderne, ne saurait dans le cadre de cette thèse être vu sur la base d'un dénigrement systématique de l'art de concevoir Africain, encore moins d'une volonté

²¹⁵ P. Joly, (eds), *Dictionnaire Encyclopédique de l'architecture moderne et contemporaine*, Paris, Sers, 1985, p.59.

²¹⁶ K. Frampton, *Histoire critique de l'architecture moderne*, Paris, Sers, 1980, pp. 16-50.

²¹⁷ Ibid, p.13.

²¹⁸ Souilou (eds), *Rivers coloniales, Architecture de Saint Louis à Douala*, Paris, parenthèses/Orstom,1993. pp. 245-250.

²¹⁹ L. Benovolò, *Histoire de l'architecture moderne*, Paris, Dunod, 1988, vol 4, pp. 134- 140.

²²⁰ J.P. Adam, *la construction romaine*, Paris, Picard, 1989, pp. 56-89.

manifeste de comparaison des cultures. Plutôt, une nécessité de restitution du concept dans son sens étymologique.

Grâce à cette révolution architecturale, de part et d'autre des actions d'envergures s'opèrent. Ceci marqua un tournant dans l'architecture. En Europe du nord, des châteaux modernisés apparaissaient. On assista, à l'avènement d'une architecture nouvelle²²¹. Ce modèle architectural transgressa l'Europe entière pour rejoindre l'Amérique du Nord dès la seconde moitié du XIX siècle.

A ce qui pourrait paraître certain, la dissémination de l'architecture moderne outre atlantique est liée au capitalisme outrancier stimulé par la révolution industrielle et les progrès techniques car, ces nouvelles problématiques, introduisirent la pensée scientifique et la réflexion historiques dans les conceptions architecturales.

À titre d'illustration, en Angleterre, Morris H. créa le mouvement Arts and Crafts en établissant un rapport étroit entre forme et matériau ce qui se traduit par le fait que l'œuvre architecturale n'a plus besoin d'être massive pour être solide, elle joue sur la transparence et semble défier les lois de la gravité²²². Ainsi, après la triade Europe, Amérique du Nord et extrême Orient, l'Afrique Subsaharienne passe pour être le dernier grand pôle à être impliquée²²³.

Au Cameroun, et dans la zone forestière particulièrement, l'architecture dite moderne fût effective avec la pénétration occidentale. Ainsi, suite au congrès de Berlin de 1884, le territoire *Kamerun* reconnu comme propriété Allemande²²⁴. La légitimation est effective avec la signature du traité Germano-Douala sur le plateau Joss en 1884²²⁵. Après l'implantation effective à Douala et Buéa les représentants du *Reich* entreprirent au grand dépourvu des populations de la côte, la conquête vers l'*hinterland* du territoire²²⁶.

²²¹ J. Castex, *Renaissance, Baroque et Classicisme*, Paris, Hazan, 1990, pp. 48-49.

²²² Malaquai, *Architecture, pouvoir et dissidence au Cameroun*, pp.58-59.

²²³ J. Faure, *La conférence Africaine de Berlin*, Genève, Charles Schuchardt, 1885, p. 59.

²²⁴ Ibid., p. 47

²²⁵ Ibid., p.58.

²²⁶ P. B. Essomba indique dans sa thèse que les peuples de la cote voyaient du mauvais œil les rapports entre les blancs et les peuples de l'hinterland. Chose somme tout logique en sens qu'ils se voyaient perdre des intérêts précédemment conclus lors du traité avec les chefs Douala. Le quel interdisait tout descende dans l'hinterland aux allemands. Ainsi avaient-ils laissé passer l'information prétextant que les Blancs étaient des Fantômes, de plus ils venaient arracher aux locaux femmes et enfants. De l'autre côté, la diffusion du caractère sauvage, anthropophage distillé par des thèses Afro-pessimiste ne pouvaient que concourir à crispier les relations.

2- Fondements de l'architecture dite moderne dans les zones forestières.

Les Allemands en premier, dans leur politique d'exploitation contribuèrent à la mise en valeur du pays par la réalisation des édifices modernes. C'est ainsi que des œuvres architecturales à vocation économiques, administratives, religieuses, hospitalières etc... virent le jour. Bien que de plus en plus rares, on note néanmoins au niveau de Yaoundé, Sangmelima, Obala, Bafia et ailleurs dans les régions du Centre-Sud. Quelques vestiges ont eu et continuent à faire figure de témoins. Cependant, disposer l'idée selon laquelle, des mécanismes internes ont favorisé ces investissements n'est pas historiquement faux.

2-a Dans le domaine colonial

C'est le fait colonial qui a déterminé la naissance de plusieurs villes. Ceci s'explique à juste titre au niveau des noms²²⁷. Edeley Dugast, en fait une démonstration dans le cas de la ville de Yaoundé, en principe il s'agit du dérivé de *Yaundé* nom issue d'une mauvaise prononciation par les allemands d'*éwondo* terme, qui qualifie les populations d'Ongolà dont la langue nationale est l'*éwondo*. Ce qui précède vise à indiquer que le nom Yaoundé ou Yaundé est une conséquence coloniale²²⁸. D'autres villes dans la zone forestière à l'instar d'Ebolowa, Sangmelima, Akonolinga, Bengbis, Obala, sont aussi à quelques exceptions près, le fruit d'une mauvaise prononciation des puissants impérialistes du lieu où ils se retrouvaient d'une part. D'autres part, certains noms des villes sont simplement issus d'un élément ayant capté la sensibilité du maître des circonstances²²⁹.

C'est également, le fait colonial qui a encouragé la gestation et le développement de la ville dans les Régions du Centre et du Sud Cameroun²³⁰. En effet, situé sur la côte, le protectorat chérie l'idée d'envahir l'hinterland du territoire. Cette faveur fit entériner depuis la conférence de Berlin de 1884²³¹. L'hinterland du territoire étant un "no mans land²³²", rien sur le plan légal et pratique interdisait l'occupation des sites par l'Allemagne. Encore que n'en déplaie à la pensée civilisatrice supposée vertueuse qui voulut inscrire la

²²⁷ La majeure partie des villes en zones forestières doivent leur nom soit à une création occidentale soit à une déformation du nom initial de la zone.

²²⁸ E. Dugast, *Inventaire ethnique du sud Cameroun*, Yaoundé, mémoire de l'I.F.A.N, 1949, p.18.

²²⁹ Ibid, p .14.

²³⁰J. B. Obam, " panorama historique de Yaoundé", *Cameroun Tribune*, n°2152 des 16 et 17 Aout 1981, p.11.

²³¹ Ibid., p .47 .

²³² *No mans land*, mot anglais qui signifie terre sans abri. Ce vocable a généralement été utilisé par les théoriciens Afro-pessimistes pour qualifier l'inoccupation du continent.

colonisation sous le sceau de l'humanitaire, toutes les preuves issues d'un diagnostic profond battent en brèche l'alibi humanitaire de l'impérialisme²³³.

En revanche c'est davantage le volet économique avec pour modèle le capitalisme triomphant adossé sur la recherche effrénée du profit qui apparaît au grand jour²³⁴. Ainsi lier l'architecture dite moderne au plan lyrique et matériel, à la volonté de puissance des forces hexagonales est à notre avis trouver. Cependant, tel n'est pas à l'instant notre objet d'étude, par contre, en quelques sortes, une piste de réflexion en prélude aux éventuelles recherches. Néanmoins, il convient tout de même de mettre en évidence en partant des analyses précédentes, le fait selon lequel, l'architecture moderne était ignorée dans la région car les communautés locales façonnaient leurs locaux à base des matériaux naturels²³⁵.

Avec un peu de recul tout en s'inspirant de Malaiquais qui associe l'architecture au pouvoir, il nous paraît évident que, l'architecture moderne avait entre autre le but de faire valoir la puissance de l'administration impériale d'une part. D'autre part et par la même occasion elle (l'architecture) avait pour vocation de dissuader tous ceux qui de près ou de loin pouvaient un tant soit peu nourrir une idée hostile contre l'administration²³⁶. L'architecture moderne pouvait donc être synonyme d'autorité. Une autorité incarnée par l'église, et l'autre par l'administration dans ses démembrements politique, administratif, militaire.

2-b Au plan symbolique

L'idée motrice susceptible d'être déroulée part de l'importance que revêt l'habitat depuis des lustres. Cette logique est inhérente à toutes les civilisations sans exclusive²³⁷.

²³³ Dans le cadre des fondements de l'impérialisme, certaines vertus étaient mises en avant pour légitimer le partage de l'Afrique entre les puissances hexagonales au XIX siècles. Des arguments à retenir, nous pouvons citer entre autre, le fondement humanitaire de la colonisation. En effet selon les concepteurs de cette théorie, le continent noire était un bastion de guerre fratricide, ou comme le disait Hobbes, le noire était un loup pour son frangin, ainsi, le continent était systématique un état de nature, en dehors de cette approche, ils eurent laisser croire que les Africains souffraient des maladies hydriques, paludisme et autre pandémie, c'est ainsi que d'aucun n'hésitèrent à dire que, "Dieu qui est un être infiniment bon a tourné le dos à l'Afrique", ces justificatifs constituèrent, la mission civilisatrice et humanitaire de la colonisation et quelque fois de la traite négrière. Lire aussi, R. Brauman, "Indigènes et indigents : de la mission civilisatrice coloniale à l'action humanitaire" in *Blanchard (eds)*, Paris, découverte, 2005, p.183.

²³⁴ J. Marseille, *Empire colonial et capitalisme français, histoire d'un divorce*, Paris, Albin Michel, 1984. pp. 17-29.

²³⁵ J. Soullilou (eds)., *Rivers coloniales, Architecture de Saint Louis à Douala*, Paris, parenthèses/Orstom, 1993. pp.245-250.

²³⁶ G. Monnier, *Histoire de l'architecture*, Paris, PUF, 2002, p. 120.

²³⁷ J. Rykwert, *La maison d'Adam au paradis*, Paris, Seuil, 1976, p.12.

L'édifice est avant toute chose, un abri de protection contre les aléas de la nature, l'agressivité humaine et animale. Également, l'édifice représente un moyen d'affirmation sociale et de prestige, un cadre de classification sociétale, un indicateur d'identification de la ville et un facteur d'urbanisation.

Dans une approche climato-favorable, l'architecture moderne peut être abordé comme moyen d'incitation de la déforestation et la dégradation des forêts. Par contre en termes de représentativité sociale, construire un abri moderne revêt un cachet particulier.

Ainsi, construire en dure accroît davantage, les chances d'être en sécurité. Cela confère également au plan social une certaine envergure²³⁸. C'est d'abord cette théorie qui justifie la construction des demeures.

Par conséquent, importe l'hospitalité légendaire des hommes de la forêt en grande partie, car les quelques couches de résistances furent rapidement éteintes et la zone pacifiée. Le manque de résidence par l'administration étrangère distincte de celle traditionnelle pouvait davantage atténuer le mythe de l'homme blanc craint et domptant considérablement les mentalités endogènes²³⁹.

Nous pouvons aussi mentionner les raisons géostratégiques que revêtait la zone forestière qui plus que jamais favorisèrent les constructions modernes.

2-c Dans le domaine géostratégique,

Les zones de forêts en principe, ne sont pas situées au bord de la mer comme ce fut le cas pour la plupart des lots Africains dont les capitales, étaient créées sur le site d'un ancien comptoir de traite et également le cas des principaux ports²⁴⁰. Ensuite, outre le Mfoundi, le Nyong, la Dja, le So qui sont des espaces non navigables, il n'y a non plus de véritable fleuve à proximité qui eut facilité l'écoulement des produits d'exportation vers la côte.

Néanmoins, la zone forestière présente un environnement pacifique distinct de celui de la zone côtière et du mont Cameroun. Dans le premier des cas, les Allemands migrèrent de la cote, Douala notamment pour Buéa à cause de la chaleur intense et des moustiques²⁴¹.

²³⁸Soullilou (eds)., *Rivers coloniales, Architecture de Saint Louis à Douala*, p.32.

²³⁹ D. Abwa, *Cameroun histoire d'un nationalisme (1884-1961)*, Yaoundé, Clé, Yaoundé, 2010, pp. 91-97.

²⁴⁰Selon P. B. Essomba, Les Allemands comme les romains bâtissaient leurs stations de préférence le long des cours d'eau

²⁴¹Ibid, p. 47.

Dans les hautes montagnes du mont Cameroun, Buea en l'occurrence, c'est davantage l'hostilité nourrie des *Bakwéries* traduite par la mort d'un Allemand qui fait office d'illustration. La conjonction, climat doux, espace physique agréable, caractère pacifique de la population ne pouvait avoir pour corolaire à quelques exceptions près que l'installation des Allemands. Pour mieux l'illustrer convoquons la thèse de Von Morgen:

Notre poste a été installé au sein de ce poste Yaoundé d'un si heureux caractère, avec un environnement de flore et de faune exubérante, au milieu d'un paysage qui rappelle parfois de façon étonnante des coins de notre suisse Saxonne²⁴².

En plus, des atouts cités plus haut, la station sert d'entrepôt et de point de départ pour les expéditions commerciales vers les sites du Sud-Cameroun. De même, la station en dépit de recevoir la visite des expéditions scientifiques sert de base arrière militaire pour les expéditions militaires en direction de l'Est. De façon grosso modo, les expéditions de Von Kamph en 1898, de Von Stein en 1898 partirent toutes de *Yaoundé*. Il en est de même des voyages d'interventions militaires localisées 1898-1907 qui aboutirent à la soumission des Maka par Dominick et Schlass, de la mission de Carnap et Querheimbi qui atteignent le confluent de la Ngoko-Sangha en 1888²⁴³.

La zone forestière de Yaoundé en particulier, est aussi une voie de contournement face aux obstacles permanents. À titre d'exemple, pendant longtemps, les communications en direction de l'Ouest furent impossibles à cause de l'hostilité des Bakoko. Cela fut évidemment réglé suite, à l'établissement de l'axe Douala Yaoundé²⁴⁴. Le climat et la nature du sol agrémenté des pluies abondantes, sols fertiles, font qu'aux yeux du nouveau venu, la région apparaît comme une zone économique intéressante à l'aube du XIX siècle ou les déterminants majeurs de la colonisation avaient comme mobiles prioritaires la stimulation de l'économie occidentale²⁴⁵.

La région de Yaoundé par ce postulat, possède de réelles aptitudes agricoles, toutes choses qui promeuvent l'exploitation et laissent imaginer aux allemands un besoin lancinant d'y demeurer²⁴⁶. Au regard de cet aperçu, Hanz Dominik n'hésita pas à dire: "Yaoundé est une base excellente pour l'établissement de la future station

²⁴²Pondi, *(Ré) découvrir Yaoundé ! Une fresque historique et diplomatique*, p.18.

²⁴³H. R. Rudin, *Germans in Cameroons 1884-1914*, New York, Yale University, 1938, p. 27.

²⁴⁴D. Abwa, *Cameroun Histoire d'un nationalisme*, pp.55-59.

²⁴⁵M. Koulibaly, *Eurafrique ou Librafrique, L'ONU et les non- dits du pacte colonial*, Paris, L'Harmattan, 2009, p.28.

²⁴⁶P. B. Essomba, "Voies de communication et espaces culturels au Cameroun sous domination Allemande (1884-1916)", Thèse de Doctorat /Phd, Université Yaoundé I, 2005, P.145.

d'expéditions"²⁴⁷. Entrée tardivement dans la colonisation, l'Allemagne au regard de tous ces avantages significatifs ne pouvait hésiter à investir dans le domaine architectural²⁴⁸.

3- Typologie de l'art moderne Allemand

Les Allemands et les Français ont séjourné à Yaoundé, Obala, Ayos, Akonolinga Mbalmayo. À cet effet, il est logique de retrouver des traces de leur passage. Ce sont ces traces que nous appelons témoins. De manière sommaire, cinq types de témoins architecturaux allemands et Français ont été identifiés dans les villes forestières. Il s'agit de long en large, d'édifices de fonctions administratives, militaires, de commémorations, domestiques, religieuses et enfin funéraires. En conformité avec l'axe chronologique et les vestiges existants nous présenterons au plan technique quelques types.

3-a Architecture administrative: La résidence de Hanz Dominick

Dans le souci d'administrer la ville, les Allemands vinrent s'installer sur la colline appartenant au clan *Mvog Ada*. Cette zone est appelée aujourd'hui centre administratif. À cet endroit, ils édifièrent plusieurs édifices parmi lesquels la résidence de Hanz Dominick. À celle-ci s'ajoute des postes administratifs en l'occurrence le bureau de poste de la station, les résidences d'hommes des troupes. Au quartier Ngoa Ekelle, ils édifièrent un château d'approvisionnement d'eau²⁴⁹.

La plupart des dits édifices furent réalisés par les soins des financements de la métropole, les maisons de commerces installées au Cameroun et par les communautés locales. Focalisons notre attention sur une des premières œuvres modernes qui jusqu'à nos jours symbolise la présence effective de l'Allemagne à Yaoundé à savoir la résidence de Hanz Dominick.

Du style gothique, la forteresse de Dominick est construite dès 1895, au moment où, la ville était encore chef-lieu de la région et par conséquent faisait l'objet de résidence du chef de la station. Par conséquent, cette résidence après le départ des Allemands va servir à l'administration Française comme demeure du haut-commissaire ensuite de service public²⁵⁰. Ce second rôle reste le même à l'heure actuelle. C'est néanmoins fort utile de

²⁴⁷ ANY, APA, "*Rapport de Hanz Dominick au gouvernement impérial de 1910*", p.4.

²⁴⁸J. Darcy, *La politique de l'Allemagne en Afrique. Les possessions allemandes*, Paris, Le correspondant, 1900, pp.336-337.

²⁴⁹ANY, document administratif, 1915.

²⁵⁰R. Ritter, *L'architecture militaire au moyen âge*, Paris, FAYARD, 1974, pp. 25-45.

mentionner que l'édifice a connu quelques travaux de réfections mais, en ce qui concerne le gros œuvre la demeure garde son originalité d'antan. Pour le dire il est convenable de s'appesantir sur la nature de l'œuvre.

L'édifice de Hanz est qualifié de moderne au regard de la nature du matériau utilisé ainsi que de la technique. Ces deux aspects (matériaux et technique) convergent avec les mécanismes identifiés et caractéristique de l'architecture moderne depuis le XIX siècle Européen. Pour la fourniture des matériaux, de construction le chantier est réalisé des briques de terre cuite au four fabriquées à l'usine située au quartier Briqueterie et construit dès 1895 par la force occupante²⁵¹.

Du ciment est transporté de Douala avec la faveur de la jonction Edéa-Yaoundé (1903-1906). Le dit tracé permit également le ralliement Douala-Yaoundé²⁵². À travers cet axe, il devenait plus facile d'importer du matériau de construction à l'instar du fer, de la tôle²⁵³. Le bois qui servi à la réalisation du plancher et à la confection de la charpente était produit localement. *Ongolà* étant par ailleurs située, dans une zone forestière. Il en est de même du sable. Il a été extrait des cours d'eau qui entourent la ville notamment des fleuves, Mfoundi, Nyong et la Sanaga²⁵⁴. Bien d'autres ustensiles de construction à l'instar du chaume furent utilisées.

Du bas vers le haut, la maison repose sur des pilotis au mortier de ciment. Ceci émane du caractère accidenté du relief. Le site étant sur une colline les ingénieurs allemands employèrent le modèle utilisé dans la zone de Buea qui comparativement à Yaoundé, *présente* des similitudes de dangerosité du site.

Les murs étaient épais en brique de terre cuite. L'épaisseur des murs découlait d'un souci de sécurisation. En effet autant Hanz Dominick fut un grand bâtisseur, autant sa relation avec les locaux n'était pas aux beau fixe ce qui, selon Dika expliqua la construction d'une barrière²⁵⁵. Les fenêtres sont en peirciennes. La vue intérieure ressort, un sol fait en plancher. La résidence est segmentée en plusieurs appartements dont une partie réservée au service et l'autre en domicile privée. Les trois entrées de la résidence

²⁵¹Ibid, p. 9.

²⁵²Soullilou, (eds), *Rivers coloniales, Architecture*, pp. 134-139.

²⁵³A. Franqueville, *Yaoundé construire une capitale*, Mémoires de l'Orstom, 1984, Paris, pp.48-60

²⁵⁴Franqueville, *Yaoundé construire une capitale*, p.78.

²⁵⁵P. Labuthe Tolra, "Yaoundé d'après Zenker", *Annales de la FALSH Université de Yaoundé I*, vol1, 19, pp. 5-20.

sont jonchées des vérandas faites aujourd'hui de ciment pourtant préalablement faites en bois.

Au niveau de la couverture, la charpente fut réalisée à partir du bois local, et les tôles importées depuis l'Allemagne et ceci par les soins des maisons de commerces²⁵⁶. Pour la réalisation de cette résidence, le gouvernement Allemand a bien voulu mettre à la disposition de Hanz, un architecte au nom de Schran. Ce dernier eut à produire des plans, les quels concoururent à la réalisation de cet édifice. Mais Schran ne travailla pas uniquement la résidence, c'est encore lui qui produisit le plan de l'hôpital des indigènes dont les travaux débutèrent en 1913 mais ne furent pas achevés.

Photo 2: Résidence de Hanz Dominick au Centre administratif



Source : Cliché, Ngandji Billy Athur 18 -02 - 2015

3-b) Architecture religieuse

L'architecture religieuse est le second aspect, à partir duquel on peut, aisément saisir l'architecture coloniale. En vue de la poursuite pour la moralisation des masses, la France encourage les pères du saint esprit à la construction des églises²⁵⁷. L'idée étant de parer aux mécontentements de la population indigène parfois nostalgique ou pas de la période Allemande²⁵⁸. Il convient de noter que, ce mot d'ordre de l'administration s'est parfois matérialisé par son intervention dans l'acquisition des espaces par l'église auprès

²⁵⁶ANY, APA 20878/1970, p.9.

²⁵⁷ Suite à la défaite de l'Allemagne durant la première guerre mondiale, les pères pallotins sont remplacés par la congrégation du Saint Esprit.

²⁵⁸G. Bouthoul, R. Carrière et al. (eds), "Guerres et civilisations, institut Français de polémologie", *cahier N°14*, 1979. p.145.

de la population locale ce qui généralement s'est soldé par l'édification des institutions de prière parmi laquelle la Cathédrale Notre Dame des Victoires.

Celle-ci tient jusqu'à nos jours comme une des œuvres architecturales religieuses des plus marquantes de la ville de Yaoundé. Pour Jean Messina, l'architecture dite moderne entreprise par la France dans le domaine religieux semble fondamentale ceci, dans la mesure où, on remarque davantage, pour la construction des églises et des presbytères, l'usage de plus en plus des matériaux importés d'Europe, l'abandon implicite des formes en croix et un amendement relatif en matière de technique de construction²⁵⁹.

La description de la Cathédrale Notre Dame des Victoires pourrait en être plus illustrative. Cette église comme nous le disons précédemment a obéi à tous les canaux régissant un projet structurant²⁶⁰. Sur le plan formel, Nous pouvons lier les origines de cette église à l'étroitesse de la mission de Mvolyé. Selon les éléments regroupés dans le mémoire de Philomène Eyong, le projet de construction de la cathédrale fut de Monseigneur Graffin qui, confia la maturation de la réflexion au vicaire général le père Hurstel²⁶¹.

La demande d'agrément initialement adressée aux autorités par ce dernier, fut validée avec recommandation faite aux autorités religieuses de faire parvenir le plan de l'édifice avant tous travaux préalables.

Suivant cette lancée, l'architecte des missions Strobel, eut à réaliser un plan qu'il soumit pour examen au chef de la région qui à son tour, le remit pour amendement et maturation à M. Jamey par ailleurs, architecte de la ville affecté notamment par l'administration Française²⁶². Finalement, les travaux de déblayage du site de construction de la cathédrale commencèrent en 1949 sous la direction du père Théophile de la congrégation du Saint Esprit. Il faudra toutefois attendre le 4 Mars 1952 avant de voir, Monseigneur Graffin procéder à la cérémonie de pose de la première pierre²⁶³.

²⁵⁹Messina, "Contribution des camerounais à l'expansion de l'église Catholique : le cas des populations du Sud Cameroun", p.15.

²⁶⁰Ibid, p.47.

²⁶¹Eyon, "Mutations architecturales des églises Catholiques Romaines à Yaoundé et ses environs", p.50. et G. Karsenty., *La fabrication du bâtiment le second œuvre*, édition Eyrolles, Paris 2^e tirage, 2004, pp. 37-38.

²⁶²Eyon, "Mutations architecturales des églises Catholiques Romaines à Yaoundé et ses environs", p.50. et T. Bangui., *L'architecture coloniale du centre-ville de Bangui : Essai sur un patrimoine en décadence*, Paris, Orstom, 2013, pp.27-28.

²⁶³ M. Dimandi, (s /d), "Le legs infrastructurel de la colonisation à Maroua (1902-2013)", Mémoire de DIPES II, Ecole Normale Supérieure de Maroua, 2013, p .97

De forme basilicale, et de style roman, l'édifice en termes de chiffre, présente les caractéristiques telles 77.80m de longueur et 32 mètre de largeur, trois nefs, dont une centrale et deux secondaires séparant de larges piliers en marbre. Une grande voute permet de séparer le chœur du reste de la nef, la charpente est en bois massif, huit poutres géantes servent de portique à la structure²⁶⁴. Deux géantes colonnes de 33,33 m à la place des tours sont implantées aux extrémités nord- Sud de l'édifice²⁶⁵. La grande particularité de cet édifice c'est notamment ses clochers électroniques programmer à retentir toutes les une heure²⁶⁶.

Pour la construction de ce chef d'œuvre, les maîtres d'œuvres ont essentiellement utilisé pour la grande partie des travaux de construction la pierre et le bois. A ces derniers, viennent s'ajouter du ciment, sable, marbre, des tuiles et des moellons joints au ciment²⁶⁷.

L'élévation des murs par assises est faite à base de briques de terre cuite. Un toit à pignon et à double versant recouvre la charpente de bois en tuiles. L'esthétique se situe sur les couleurs vives d'inoubliables fresques qui jouxtent l'abside²⁶⁸. L'état actuel de l'édifice laisse paraître un édifice en parfaite état de conservation mais qui doit encore se doter d'un plafond, de nouveaux bancs, d'une sonorisation optimale de la nef et de la sécurisation multiforme du lieu.

²⁶⁴ Ongolo Simmon Pierre, 78 ans architecte urbaniste notable Mvog Ada.

²⁶⁵ Ibid, p. 54.

²⁶⁶ Ibid, p.61.

²⁶⁷ Ibid., p. 78-79.

²⁶⁸Ibid., p.45.

Photo 3: Cathédrale Notre Dame des Victoires de Yaoundé



Source: photo prise par Ngandji Billy Athur, 22-10-2018

L'expérience coloniale en zone forestière est vectrice d'une architecture nouvelle et d'urbanisation. Elle peut être perçue dans le sens de la théorie du développement entretenue par Samir Ramin, René Dumond, Jean Paul Pougala, comme une espèce de gène que l'impérialisme inocula et donc les Camerounais devraient s'en approprier pour le développement de leurs villes et partant du pays.

Peut-être aurait-il été judicieux de mieux cerner les contours de la pensée qui régissait les constructions des villes et des habitats, afin de faire le tri entre le bon grain et l'ivraie. Le regard de l'historien nous fait penser que ce travail se fit dans un sens mais certainement pas de façon minutieuse car les tares congénitales de la ville coloniale semblent se reproduire dans les villes post-coloniales avec en point d'ordre une vision ségrégative de la ville issue des temps coloniaux.

CHAPITRE 2 : DE L'AVENEMENT DE LA VILLE EN ZONE FORESTIERE

En prenant possession de la zone forestière dans les années 1895, les Allemands trouvèrent des hameaux où y résidaient les composantes villageoises²⁶⁹. Ils insufflèrent une nouvelle forme d'organisation de l'espace et des paysages. Avec l'accès à la souveraineté du Cameroun oriental le 1^{er} janvier 1960, Yaoundé ville de la zone forestière jadis chef-lieu de la province du Centre Sud allait continuer sa métamorphose²⁷⁰. Ceci eu égard à son statut de vitrine de la zone forestière, elle devenait ainsi le laboratoire d'analyse du processus d'urbanisation dans la zone méridionale forestière²⁷¹.

Le problème que pose le présent chapitre est celui de la particularité de la ville méridionale forestière du Centre et du Sud depuis les origines. Autrement dit, la gestation des villes dans la zone de recherche répond à quel critère spécifique en terme de survivance de la ville, de planification, du niveau d'intervention des peuplades, la ville et l'urbanisation dans cette contrée répond à quel critère idéologique²⁷². Ces ingrédients, constituent le substrat sur lequel est articulé le présent chapitre²⁷³.

I-Aperçu théorique et historique de la ville et généralité

Il est question sur la base des éléments théoriques et pratiques d'identifier les éléments caractéristiques des villes du Centre et du Sud forestier. L'idée est de mieux faire valoir à quoi renvoie la ville dans la zone d'étude.

²⁶⁹ Nous prenons pour borne supérieure l'année 1960 en référence au Plan quinquennaux initiés pour le développement économique et social du pays. En effet, dès les indépendances, fort opportunément les décideurs publics du pays ne réalisèrent un plan d'urbanisation, en revanche, c'est autour des plans quinquennaux, qu'émergent des idées phares relatives à l'aménagement et au développement des villes. Dans cette optique et à la lecture de ce document de politique nationale, l'année 2010 représentait l'année de l'atteinte des objectifs escomptés pour le développement et celui du début de mise en œuvre de la vision pour l'émergence en 2035.

²⁷⁰ Décret N° 72/349, portant organisation administrative de la République Unie du Cameroun.

²⁷¹ D. Abwa, "Commandement européen", "Commandement indigène" au Cameroun sous administration française de 1916 à 1960", Thèse de Doctorat d'Etat en histoire, Université de Yaoundé, 1994, pp. 110-115.

²⁷²T. Le Vine, *Le Cameroun du mandat à l'indépendance*, Paris, présence Africaine, 1985, p. 282.

²⁷³ Parler des puissances coloniales respectives c'est faire référence à l'Allemagne et à la France, toutes deux ont dans le cadre de l'urbanisation et de l'architecture jouées un rôle déterminant dans la sécrétion des villes et la construction des habitats ceci assorti bien entendu d'un style architectural.

A- Aperçu de la ville: Approche théorique

Le phénomène urbain dans la zone forestière et au Cameroun reste récent. Certaines dynamiques, ont eu à permettre une compréhension plus sereine de la typologie des villes en zones méridionales forestières précisément au Centre et au Sud forestier. Cependant, cette compréhension se fonde sur l'histoire de la ville et des éléments empiriques qui se dégagèrent du contact que le chercheur avait eu avec ces centres urbains.

1- La ville un sujet théorique complexe

Au sujet de la ville, la littérature abonde. C'est que, le phénomène urbain a pris à travers l'histoire une ampleur sans cesse croissante. Il s'est développé toute une civilisation urbaine. En examinant quelques-uns de ces travaux, on s'aperçoit aussitôt que, la ville a avec l'architecture, un dénominateur commun.

Toute étude sur la ville, butte en effet sur le problème de la définition. Yves-Henri Bonello affirme de ce fait, 'qu'aborder la ville c'est découvrir l'incapacité de l'appréhender'. En effet, la notion de ville au plan conceptuel, est complexe et rebelle à la quantification comme à l'approche analytique²⁷⁴. C'est ainsi que, Fernand Braudel estime que la ville est difficile à définir par ce qu'elle est extrêmement changeante dans l'espace et dans le temps²⁷⁵. Cette variante de la ville est tributaire de; sa population, son périmètre et son paysage qui, évoluent en permanence²⁷⁶. On peut au regard de ce qui précède, comprendre l'approche de certains nihilistes, pour qui le phénomène urbain en Afrique reste en construction comparativement à l'occident.

A cette difficulté liée au dynamisme de la ville, il faut ajouter celle du contenu qu'on lui donne. En effet, la difficulté de saisir la ville notamment africaine subsaharienne est également imputable à la conception que l'homme en fait d'un lieu à un autre et d'une époque à une autre. La ville Européenne diffère à cet effet de la ville africaine ou islamique. En même temps, la ville médiévale diffère de la ville antique ou contemporaine. Rendant compte de cette diversité des conceptions, M. J. Bernard affirme :

Aucun autre objet géographique ne suscite des opinions plus subjectives. Chacun expose sa conception et si tout le monde est convaincu du changement, les avis quant à apporter diffèrent à

²⁷⁴ Y.-H. Bonello, *la ville*, Paris, PUF, 1996, pp. 3-4.

²⁷⁵ F. Braudel, cité par Roncayolo et T. Paquot, (eds), *villes et civilisations urbaine XVIII-XX siècle*, Paris, Larousse, 1992, pp. 14-15.

²⁷⁶ Bonello, *La ville*, p. 6.

l'infini .De ses techniciens à ses poètes, de ses habitants à ses peintres, amoureux ou détracteurs, la ville est faite plus d'idées que de pierre et de béton²⁷⁷ .

La dernière difficulté d'explication de la ville subsaharienne est relative à l'étendue des éléments constitutifs de la ville. Elle est en effet formée par la sédimentation d'éléments disparates contrastés et hétérogènes. La ville africaine également, est à la fois sujet et acteur de la dynamique sociale à laquelle, elle appartient et dont elle procède d'où la difficulté d'en saisir à certains égards les vrais ressorts, d'autant qu'un problème urbain semble résolu quand d'autres affluent²⁷⁸ .

Ces facteurs, combinés, interdisent toute définition statique ou descriptive de la ville forestière. Pour rendre compte de cette réalité mouvante dont la maîtrise leur échappe, les hommes ont eu tout le temps à renouveler leur conception. Notre intention ici est de confronter la multitude d'approches qui définissent la ville sur la base des caractéristiques, qu'offre la ville forestière du Centre et du Sud forestier camerounais. C'est en examinant ces différents critères et leurs postulats qu'il a été possible de mieux comprendre ce qu'était réellement la ville dans les zones du Centre et du Sud forestier.

2- Caractéristique de la ville

Plusieurs facettes permettent d'identifier la ville forestière du Centre et du Sud depuis des temps coloniaux. Il s'agit des activités, du potentiel humain, de la permanence entre la ruralité et l'urbanité et bien d'autres aspects sommes toutes importants.

2-a) Les villes à cheval entre ville traditionnelle et ville moderne

L'évolution de la conception de la ville à travers l'histoire a eu pour conséquence l'élaboration d'une classification des villes avec pour référence la révolution industrielle des XIX et XX siècles. Cette typologie comprend d'une part la ville traditionnelle ou pré industrielle ou encore féodale et d'autre part la ville moderne ou post industrielle²⁷⁹ .

²⁷⁷ M.-J. Bernard, *Pratique de la ville*, Paris, Gallimard, 2001, p.55.

²⁷⁸ P. Bairoch, "Urbanisation et développement économique dans les mondes touchés par la révolution industrielle", in Roncayolo et T. Paquot,(s/dr), villes et civilisation, pp. 395-406. ou du même auteur, "Les causes de l'explosion urbaine dans le tiers monde", pp. 655-678.

²⁷⁹ John D. Herbert et Benjamin H., "A model for the distribution of residential activities in urban areas". *Journal of Regional Science*, vol. 2, 1960, p. 21-36.

La ville pré industrielle du point de vue de l'analyse sur les phénomènes urbains, est celle dont la gestation n'est pas corrélée au développement d'un quelconque tissu industriel. Mais, qui présente des traits urbains tels que l'organisation de l'espace.

La spécialisation du bâti une différenciation des activités humaines, des échanges avec l'extérieur ou une explosion démographique²⁸⁰. Si en Europe la ville pré industrielle est antérieure au XX siècle, le tiers monde particulièrement le Cameroun et les zones urbaines du Centre et du Sud forestiers, connaissent quant à elles, une inflation urbaine. Celle-ci, ne s'articulant pas justement à une poussée industrielle plutôt, une démographie sans cesse croissante ayant eu à entraîner la floraison d'un système informel fait d'une multitude de petits métiers²⁸¹.

Ainsi les villes du Centre et du Sud forestier semblent se reconnaître par l'immensité des petits métiers. Elles peuvent du point de vue de l'analyse loin d'être des villes modernes. En effet, au plan historique, la ville moderne quant à elle est apparue avec le progrès scientifique et techniques des XIX et XX siècle et la révolution industrielle qui en est découlée²⁸².

2-b) Les villes pleines d'espace en construction

Le critère morphologique préside aux conceptions primitives de la ville. De l'antiquité jusqu'au XVIII siècle. La ville est définie en Europe par ses murs. Jean-Louis Pinol propose la définition d'un dictionnaire de 1679 selon laquelle la ville, serait un lieu plein de maisons et fermé de terrasses et de fossés²⁸³. Thierry Paquot, donne de la ville presque la même définition d'un à savoir "une enceinte fermée de murailles qui renferme plusieurs quartiers"²⁸⁴. Selon cette conception, la beauté d'une ville est appréciée en fonction de la hauteur de ses fortifications.

Mais, à partir du XVIII siècle, cette vision devient désuète. La guerre cesse d'occuper une place de choix dans le quotidien des Européens²⁸⁵. Les découvertes scientifiques et les inventions techniques transforment la société européenne. On assiste

²⁸⁰ Cf. *Infra*, L'historique de la ville, pp. 93-98.

²⁸¹ J.-L. Pinol, *Le monde des villes au XX siècle*, Paris Hachette, 1991, p. 11.

²⁸² *Ibid*, pp. 12-14.

²⁸³ J.-L. Pinol, *Le monde des villes au XX siècle*, Paris Hachette, 1991, pp. 11.-13.

²⁸⁴ T. Paquot, *Les causes de l'explosion urbaine dans le tiers monde*, pp. 565- 567.

²⁸⁵ B. Barbier. "Etude comparée de squats de migrants en première couronne parisienne", Mémoire de Master 2, Aménagement, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, 2015, pp. 10-16.

alors à de grandes opérations d'urbanisme qui mettent en exergue de nouvelles conceptions plus fonctionnelles et plus démographiques.

Au Cameroun, particulièrement dans la partie méridionale du Centre et du Sud forestiers, cette conception de la ville antique sera dupliquée. En effet, la ville dans les premières années coloniales fut des milieux clos fait des murailles, et terrasses fermées. Plus tard la ville sort de la perception antique mais garde notamment une caractéristique majeure en l'occurrence un espace en pleine construction.

3- Des villes cumulant ruralité et urbanité

De ce point de vue, l'urbain se distingue du rural par les fonctions qu'il assure (touristique, religieuse, politique, commerciale etc.)²⁸⁶. En Europe, la ville fortifiée et close, on passe à la ville ouverte. Cette conception fonctionnelle est soutenue par Larousse qui spécifie les types de fonctions qu'il appartient à la ville d'exercer. Il définit ainsi la ville comme "une agglomération humaine plus ou moins importante dont les habitants se consacrent essentiellement à des activités autres que l'exploitation du sol"²⁸⁷. En Allemagne, une loi de 1894 définit la ville comme un lieu de résidence de personnes engagées dans le travail et la transformation des matières premières ou dans le commerce²⁸⁸. En France, une ville devrait assurer un nombre de fonctions minimales pour mériter son statut : le secours aux indigents, l'entretien d'une école, la sécurité, la présence de commerces²⁸⁹. Autant les villes forestières répondent à ces principes, autant il apparait judicieux de mettre en exergue le fait que, comparativement aux villes occidentales, la ville forestière se caractérise par la concomitance entre activité agricole essentiellement dévolue au monde rural et celles urbaines en l'occurrence les activités du tertiaires.

4- Les villes à forte agglomération humaine

La zone dispose la ville la plus peuplée du pays. La nature pacifique des peuplades, les ressources infrastructurelles et le climat favorable font de la zone une des plus propices à l'attrait des citoyens. En effet, l'agglomération constitue en effet le plus commun

²⁸⁶ M. Roncayolo et T. Paquot, (S/dir), *villes et civilisation*, p. 15.

²⁸⁷ Nous faisons allusion ici aux invasions berbères en Europe au Moyen âge. L'architecture qui s'est développée au cours de cette période était dominée par les fortifications militaires

²⁸⁸ C. Mosset. (s/dir), *Une histoire du monde antique*, Paris, Larousse, 2005, pp. 24-26.

²⁸⁹ G. Sjoberg, *The preindustrial city, past and present*, New York, first free press, 1965, pp.10-15.

dénominateur de toutes les figures de l'urbain²⁹⁰. La ville, en tant que pôle d'attraction constitue un facteur de migration. En même temps, la population urbaine connaît une croissance naturelle liée au recul de la mortalité et à l'augmentation de la natalité. S'opposant à la conception fonctionnelle, ce critère démographique soutient que la ville, n'est pas d'abord un système ou un modèle économique. Elle n'est rien sans ses habitants²⁹¹. L'habitant jouerait alors dans le rayonnement de la ville un rôle primordial. Il n'est pas un facteur neutre, simplement juxtaposé aux autres. Il est partie intégrée d'un milieu qu'il voit, perçoit, connaît, utilise transforme en le subissant.

La mise en exergue de la démographie comme critère de définition de la ville s'appuie d'abord sur l'effectif de la population. Sa répartition spatiale ainsi que son niveau de développement sont secondaires.

Toutefois, en tant que critère quantitatif, la conception démographique est essentiellement subjective. Le nombre d'habitants fait la ville. Mais, il reste à préciser le seuil qui permet de distinguer "ville de non ville". Ce seuil varie extrêmement d'un pays à l'autre. En Allemagne par exemple, la commune de 2000 habitants au moins est une ville. En Egypte ce chiffre minimal est de 11000 et en Belgique de 5000²⁹². Aux Etats-Unis, ce seuil dépend de chaque Etat. A l'Ouest par exemple, toute agglomération peut obtenir le statut de ville. En érigeant Chicago en ville, elle comptait moins de 500 habitants. Pourtant dans le Massachusetts, aucune ville n'existait en deçà de 12000 habitants²⁹³.

5- Le critère sociologique dans les villes

Les villes de la zone forestière eurent à se bâtir suite aux migrations des communautés venues volontairement pour des besoins économiques. Tandis que d'autres arrivèrent suites aux déportations allemandes ensuite françaises. Ces populations se regroupèrent en fonction des origines sociologiques. Ainsi les villes forestières présentent le visage des villes communautarisées. Ainsi, la ville forestière n'est pas seulement un rassemblement d'hommes ou un assemblage d'édifices²⁹⁴. Certaines de ces villes sont en l'occurrence classées statistiquement comme plus proches du village au regard de la densité souvent faible. Néanmoins, ce qui, de façon décisive, détermine l'urbanité c'est

²⁹⁰ Soullilou, (s/dr.), *Rivers coloniales, Architecture de Saint Louis à Douala*, Paris, parenthèses, Orstom, 1993. pp.245-250.

²⁹¹ Bernard, *Pratique de la ville*, p. 10.

²⁹² R. Ledrut, *Sociologie urbaine*, Paris, PUF, 1979, p.9

²⁹³ R. Maunier, *L'origine et la fonction économique des villes*, Paris, Girard et Briere, 1910, pp.45-46.

²⁹⁴ *Ibid*, pp.9-11.

l'existence d'une collectivité urbaine faite d'institutions régissant les rapports entre les agents sociaux. Max Weber considère ainsi la cité comme une communauté sociale au sens plein. Elle comporterait le marché, la place forte, une juridiction et des lois au moins partiellement autonomes, une forme d'association spécifique, une administration relativement indépendante dont les autorités seraient élues par les habitants de la cité²⁹⁵. Richard Molard quant à lui estime que:

La ville n'est pas une simple agglomération de matériel humain. Le nombre ne fait rien à l'affaire. Cent milles paysans installés dans la puszta hongroise restent des paysans et leurs groupements un village. La ville est un organisme cohérent et vit des échanges, de la politique, de pensée²⁹⁶.

C'est dire que le champ urbain est avant tout un champ social. D'où la mise en place d'une sociologie urbaine dont le but est, en tant que discipline, de mettre en évidence les rapports entretenus entre diverse fractions de l'étendue urbaine. Entre autre le bâti, les flux, les réseaux fonctionnels et informationnels, les nœuds d'interconnexion, les rapports avec la périphérie²⁹⁷.

La ville n'est donc pas seulement un arrangement de briques, de pierres et d'asphalte, mais une réalité sociale. L'organisation urbaine se fonde sur la présence d'éléments fixes et sur l'existence d'éléments mobiles qui assurent des échanges entre diverses parties immobiles de la collectivité urbaine. De ces relations entre le citoyen et son milieu, il a résulté l'élaboration d'un mode de vie spécifique et distinct de celui des campagnes par exemple. J.M. Ela reconnaît à ce sujet que "l'humain et l'urbain sont indissociables"²⁹⁸. On peut ainsi en étudiant une ville, déboucher sur l'identité culturelle d'un peuple, la conception de l'espace et du temps propres à lui.

Au demeurant, il est clair que les critères susmentionnés permettent une meilleure appropriation et compréhension de la ville en zone forestière particulièrement dans les régions du Centre et du Sud forestier.

Les définitions nationales manquent d'uniformité. Les tentatives pour trouver le critère objectif qui fait la ville sont vouées à l'échec. La ville coloniale et post coloniale particulièrement celles des régions du Centre et du Sud qui font l'objet de la présente étude, constituent à n'en point douter une autre figure de l'urbain.

²⁹⁵ R. Molard, cité par Kaké, *Mémoire de l'Afrique*, p. 3.

²⁹⁶ Godard, *La ville en mouvement*, pp. 23-27.

²⁹⁷ F. Loyer, *Le siècle de l'industrie*, Paris, Skira, 1983, pp. 14-16.

²⁹⁸ J. M. Ela, *Les villes en Afrique noire*, pp. 270- 271.

B- La genèse de la ville en Afrique noire

La question relative à la genèse de la ville intervient dans l'optique d'identification des premiers centres urbains. Aussi, il permet de mettre en perspective la notion de l'antériorité de la ville vu sur la base des sources.

1- Les sources historiques de la genèse de la ville

Etudier des villes en zone forestière notamment dans les régions du Centre –Sud forestier, tient aujourd'hui d'une grande place parmi les recherches de science sociale. On oublie de voir le nombre de travaux qui sont publiés tous les ans . Pourtant, il s'agit d'un domaine qui s'est ouvert assez tard à la curiosité scientifique²⁹⁹. Les premiers à avoir spéculé sur la ville étaient des historiens. Les architectes suivis des urbanistes vinrent enfin. Pouvons-nous dire, si le mot n'était pas anachronique, ou des faiseurs d'utopie puisque, depuis Platon, la tâche que se sont imposées la plupart des réformateurs, des visionnaires ou poètes qui se refusaient à accepter la société actuelle, était de bâtir une Cité idéale³⁰⁰ .

Le changement d'optique, le passage de la projection imaginative à l'étude critique se situe dans le courant du XIXe siècle on la voit s'effectuer avec les premiers socialistes scientifiques, avec Marx ou avec Engels³⁰¹ .

Mais la floraison des utopies ne s'en est pas trouvée ralentie et le développement des recherches critiques n'a pas tari leur intérêt. En effet, elles constituent une tentative de prévision, de projection et elles préfigurent les expériences actuelles de recherche prospective. Les historiens ont peut-être été les premiers à intégrer la ville à leur domaine.

C'est ainsi que, Fustel de Coulanges en fait l'objet d'un livre capital pour l'évolution des sciences sociales et de l'histoire. Il essaya d'analyser les ressorts intimes de la Cité

²⁹⁹ E. Friedrich. *La question du logement*. Leipzig, 1887. Traduction française : Paris, I/es Editions sociales, 1957. pp. 23-24.

³⁰⁰ P. Claval, "La théorie des villes", *Revue Géographique de l'Est*, 1968, pp. 3-5. Cet aspect de la réflexion sur la ville a attiré de bonne heure les spécialistes des problèmes de la cité : à notre connaissance, le premier inventaire de ces constructions chimériques ou prophétiques est celui entrepris par Lewis Mumford *The Story of Utopias*, New- York, dernière édition , Compass Book, The Viking Press, 1962. p. 315 .

³⁰¹ Ibid. pp. 28-29.

antique car, celle-ci est un corps social qui ne se limite pas au périmètre étroit d'une ville, mais c'est le noyau urbain qui lui donne sa plénitude³⁰².

Les sociologues, guidés peut-être par l'exemple de Fustel, ont très vite été intéressés par ces problèmes. Nous sommes fort de ce qui précède fondé à étudier la ville non pas sous le prisme de l'interdisciplinarité mais, bien entendu en posture d'historien³⁰³.

2- Les premiers foyers de villes

Dans le cadre des premiers foyers liés aux villes, les recherches démontrent le caractère non exclusif de l'étude sur la ville par une science. En revanche, il n'en demeure pas tout au moins vrai que, les points de vue des chercheurs ne convergent pas au sujet de la genèse sur la ville³⁰⁴.

En effet, plusieurs foyers urbains se seraient développés presque à la même période dans diverses parties du globe. Il s'agit entre autre, des régions de la Mésopotamie, de la Méso- Amérique, de la vallée du Nil, de l'Indus et du Houang- ho en Chine³⁰⁵. L'autre controverse est liée à la dichotomie. Il n'est pas clairement établi que, dans ces différentes régions, la civilisation urbaine a été inventée localement ou importée d'ailleurs. Mais, la plupart des études s'accordent à reconnaître que, le bassin de la Mésopotamie au moyen orient a fait preuve, de pionnier dans cette genèse de la ville.

C'est aux cités sumériennes d'Ur, de Ninive et de Babylone, en Mésopotamie, que l'on attribue, en effet, le statut de première ville³⁰⁶. Appelées croissant fertile, ces régions correspondent aux actuels Irak, Liban, Syrie, Jordanie etc. Bordées par les fleuves du Tigre et de l'Euphrate, elles connurent accessoirement, un essor considérable au Néolithique. Suite à un commerce et une agriculture davantage prolifiques, que se développa rapidement une civilisation urbaine qui ne cessa d'étendre son influence³⁰⁷.

Concentrées sur une économie essentiellement agricole, loin de tout postulat hasardeux, nous pouvons de ce qui précède tenter d'assimiler ces formes urbaines

³⁰² M. L. Kahabi, "Architecture, urbanisation et colonisation au Cameroun 1884-1960", DEA, en Histoire,UYI, 2007, p.35.

³⁰³ J. F. Soulet, *L'histoire immédiate. Historiographique, sources et méthodes*, Paris, Armand Colin, 2009, p. 47.

³⁰⁴ R. Blanchard, *Grenoble, étude de géographie urbaine*. Paris, Armand Colin, 1911, pp. 110-162.

³⁰⁵ G. Sjoberg, *The preindustrial city*, pp. 24-29. Cette incertitude est liée aux problèmes méthodologiques. Les sources sont lacunaires, car la plupart des vestiges ont été détruites. Les ruines des sites égyptiennes par exemple n'ont pas résisté aux crues du Nil.

³⁰⁶ Bonello, *la ville*, pp. 7-9.

³⁰⁷ A. Raulin, *Anthropologie urbaine*, Paris, Besançon, 1997, pp. 7-8.

primitives à celles de la campagne, bien que ces lieux comparativement aux campagnes soient dotés éventuellement d'une population plus grande en terme d'effectifs, d'espaces territoriaux, une gestion indépendante de leurs territoires soit pour la circonstance environ 300.000 habitants³⁰⁸.

Leurs dimensions comparables à celles des villes modernes, les flux économiques et humains qu'ils connaissaient, l'importance des voies de communication³⁰⁹. Bref, ces espaces, par leur diversité culturelle, leurs atouts et surtout leurs défauts mériteraient qu'on leur attribuèrent le statut de ville.

3- Historique de la ville au Cameroun

La question des origines de la ville au Cameroun se situe aux antipodes de toute volonté de réécriture de l'histoire. En revanche, il s'agit dans une approche historique à partir d'un savant travail de fouilles d'archives et des documents historiques, anthropologiques, sociologiques, géographiques etc., de situer les débuts de la ville dans ce qu'il convient d'appeler pays d'Afrique en miniature.

Ceci permettrait de comprendre et de mieux questionner les controverses qui sont nées autour de la question des origines de la ville en Afrique et en particulier en Afrique centrale.

3-a) Bref historique de la ville en Afrique noire

L'avènement de la ville en Afrique noire, est sujet à plusieurs questionnements. Autant qu'une frange d'intellectuels dénie toute africanité à la ville Subsaharienne, les recherches historiques et anthropologiques en disent le contraire.

En effet, au-delà des Pyrénées, l'Afrique Sub-saharienne était constituée de grands empires qui, depuis le xv siècle eurent à développer des grands centres urbains. Les approches développées par les planificateurs urbains découlaient des réalités propres à chaque terroir mais avant tout, à la vision de l'ordre gouvernant.

Nous pouvons, dans un contexte où la majeure partie des urbanistes ou des étudiants en urbanisme valorisent mieux n'ont, d'yeux que pour l'école de Manchester fondée par

³⁰⁸ Attributs propres aux cités Etat.

³⁰⁹ Les fleuves du Tigre et de l'Euphrate ont joué un rôle central dans le rayonnement de ces régions en facilitant les transports et les activités agricoles.

Max Gluckman, indiquer que, l'originalité des villes africaines au sud du Sahara, fût l'objet de la mise sur pieds de la Rhodes Livingston Institute créé en 1937.

Cette école ambitionnait de penser l'urbanisation à partir de l'Afrique, la grande limite comme nous le signalions précédemment, reste la méconnaissance par bon nombre d'Africains de cette structure au détriment de l'école de Manchester³¹⁰.

Cette situation quasiment embarrassante est inhérente au discours nihiliste. Ceci fait suite à une communication intensive savamment orchestrée donc, les corollaires se traduisent par la gestation des prototypes peu flatteurs relativement à la présentation de la ville en Afrique noire.

Si tant est que, les écoles Européo- centristes s'accommodent autant si bien de cette situation et ceci au regard des recherches publiées, il n'en demeure pas moins vrai que, la responsabilité de l'Africain au Sud du Sahara est engagée. Ceci s'explique dans la mesure où, loin de servir de relais, ce dernier (l'Africain) ne manque pas de s'offusquer du comportement des siens qui selon lui affichent des attitudes rétrogrades dans une perspective de gestion et d'entretien de la ville³¹¹.

Cette analyse dans le cadre de l'historique de la ville peut-on dire ne mérite pas sa place. Bien entendu, mais notre idée consistait à déblayer l'entendement consécutivement au discours nihiliste propagé sur la ville noire donc l'objectif final se veut d'intégrer la ville noire à la colonisation³¹².

Au plan historique, la question de l'origine de la ville en Afrique noire situe celle-ci aux mutations des espaces, de la constitution d'une agglomération humaine de type urbain au terme des processus migratoires ayant résulté des actions volontaires ou involontaires

³¹⁰ Dans le cadre de la formation sur la ville de demain réalisée à la Fondation Paul Ango Ela de Janvier à Avril 2020, sur la partie intitulée: Les écueils entre négation d'une civilisation urbaines et description pittoresques, le Pr, Maître de conférences enseignant titulaire à la Sorbonne, nous entretenait sur les grandes approches notamment, la négation du passé urbain, la perspective pittoresque sur les villes coloniales, les caractéristiques de la ville au Sud, le paradigme colonial, l'approche développementaliste d'Yves Lacoste, les disfonctionnements et enfin les écoles de pensée sur la ville. Grande fut la surprise de notre enseignante de se rendre compte que sur la quinzaine de boursiers donc nous étions et venions des disciplines diverses moins de trois avaient entendu parler de la Rhodes Livingston Institute, alors que tous maîtrisons l'école de Manchester.

³¹¹ A. Sinou. (eds.), *Les villes d'Afriques Noire politiques et opérations d'urbanisme et d'habitat entre 1650 - 1960*, Paris, Ministère de la coopération et du développement, 1989, p. 25.

³¹² C. Da Mosto, *Relation de voyages à la côte occidentale d'Afrique*, 1457, pp. 68-73, cité par C. Coquery Vidrovitch, *la Découverte de l'Afrique*, Paris, Gallimard, 1965, pp. 97.

des peuplades³¹³. Mais devrait-on voir la ville comme une création des africains ou alors, il s'agirait d'un construit mentale et sociale issue d'autres horizons? La réponse à ce questionnement prend corps dans la floraison des argumentaires sous formes interrogatives qui aient eu à faire chorus depuis bon nombre d'années.

Ces quelques questions sont notamment: Comment indiquer, la possibilité du développement relative à l'existence d'une civilisation urbaine sur un espace physique fait d'étendues monotones environnées par l'approximation d'une paix au regard du contexte caractérisé par des famines, des sécheresses, de la coexistence entre les bêtes sauvages et les hommes ce qui corrompt davantage la nature de ces hommes en faisant d'eux des sauvages, des nuages de sauterelles qui s'abattent sur l'herbe des champs³¹⁴.

L'homme existant dans un tel contexte au-delà d'être barbare, indiscipliné et réduit à l'immédiateté peut-il prétendre à la citoyenneté? Autrement dit, comment songer qu'un être à peine humain puisse songer à la ville dans ce qu'elle impose en termes d'aménagement de construction et d'attitude?

En tout état de cause, loin des évidences, un rendu aussi lugubre sur l'Afrique et l'Africain notamment, s'effrite tout naturellement face à l'anti – thèse soutenu par Hérodote. Ce dernier, qui dans ses pérégrinations en Afrique noire longtemps bien avant les concepteurs de la négation d'une raison africaine eut à reconnaître un sens organisationnel en matière d'aménagement de l'espace, de construction, et de gestion des espaces³¹⁵.

Dès lors dans une démarche fondée sur les hypothèses, nous pouvons admettre qu'une peinture lugubre sur l'Africain exagérée tout de même et contrefait n'est pas adossé sur l'ignorance de l'Afrique noire par les auteurs de ces discours. En revanche on, note une volonté de falsification de l'histoire à des fins hégémoniques dans une perspective de légitimation du destin colonial et impérialiste.

Ainsi, en associant la ville en Afrique noire à la colonisation, on altérerait significativement une partie du moyen âge Européen fait des tribulations des guerres alors

³¹³ Hegel, *La raison dans l'histoire*, Paris, UGE, 1979, pp. 244-269, cité par A. Mbembe, *De la post colonie*, p.222.

³¹⁴ Ibid, p. 18.

³¹⁵ E . Mveng, *Les sources grecques de l'histoire Africaine d'Homer à Strabon*, ORSTROM, Paris, 1979, pp. 67-70.

que l'Afrique noire connaissait la gestation et le développement des villes dotées des infrastructures urbanistiques et architecturales d'envergures³¹⁶.

3-b)- L'Afrique noire chantre d'une civilisation urbaine précoloniale

La civilisation urbaine en Afrique noire est antérieure à l'arrivée des Européens³¹⁷. Cette assertion trouve son justificatif dans l'étude en histoire des civilisations des grands empires d'Afrique noire du XV au XVIII Siècles.

Un des faits marquants et fort indicateur de l'incommensurable importance de la ville dans les sociétés noires Africaines, s'illustre par les études constitutives à l'apogée et au déclin des empires. En effet, il apparait des travaux, des auteurs tels Hubert Deschamps, Cornevin, Anta Diop et surtout Joseph Ki-Zerbo le caractère prédominant de la ville, qui apparait ainsi comme un indicateur pertinent dans une logique de renseignement sur le développement et la stabilité d'un empire³¹⁸.

C'est donc de façon triviale par le truchement de la prise de la ville qu'un empire atteint son déclin, tout comme c'est également suite aux infrastructures architecturales des villes qu'il revenait à identifier l'apogée, d'un empire³¹⁹.

Quelques villes mériteraient d'être ainsi citées. C'est ainsi que nous pouvons citer les villes soudanaises à l'instar de Djéné, Tombouctou au Mali, Gao au Niger, Koumbi Saleh au Gana et Kano au Nigeria, Kousserie au Cameroun. Ces cités précoloniales furent connues suite aux chroniques des commerçants arabes venant d'Afrique du nord tels qu'Al Bakri au XI siècle, Al Idrissa au XII siècle, Ibn Battuta au XIV siècle³²⁰.

Dans le cadre des éléments pertinents susceptibles d'identifier le caractère urbain, de ces cités, on dénote, les maisons nombreuses décorées, construites en pierres ou en bois d'acacias sur des plaines. L'existence des larges avenues, mais aussi des petites ruelles,

³¹⁶ P. Venetier, *Les villes d'Afrique tropicale*, Paris, Masson, 1976, p. 13 lire également J. Dresh, "Villes d'Afrique occidentale", Roncayolo (s/dir.), *Villes et civilisations*, p.610

³¹⁷ I. Baba Kake, *Les villes historiques*, Paris/ Dakar, ABC/NEA, 1976, pp. 32- 35. Parcourir aussi, D. Birmingham, *History of Central Africa*, New York, Longman, pp. 50-58.

³¹⁸ J. Ki-zerbo, *Histoire générale de l'Afrique, méthodologie et préhistoire africaines*, Paris, Présences africaines, 1986, pp. 123-126.

³¹⁹ R. Gardi, *Indigenous African architecture*, New York, Cincinnati, 1973, pp. 123-140.

³²⁰ Ibid, pp. 24-27.

l'architecture semble bien développer eu égard aux styles, et à la morphologie des maisons que l'on eut à découvrir³²¹.

L'exemple de Kombi Saleh est révélateur de ce sens organisationnel. En effet, la ville s'articulait autour d'un point centrale d'où partait plusieurs rues, aux alentours se trouvaient plusieurs puits d'eau près des quels les habitants entretiennent de petits potagers. Dans un château entouré de dépendances résidaient des empereurs et leurs cours constituées de ministres, de hauts dignitaires de fonctionnaires et de nobles. La ville comptait jusqu'à 30.000 habitants répartis en deux agglomérations: la ville impériale et la ville des islamisés formées de douze mosquées³²².

Dans le golfe de Guinée, on note des villes forteresses célèbres telles que Abéokuta en pays Yoruba, Ilé- Ifé, Ketu, Owu, Sabe, Old Oyo. Elles se formèrent plus tardivement autour du XVI siècle et comptèrent en général entre 12 .000 et 15.000 habitants³²³.

En Afrique de l'Est, c'est par le truchement du commerce à travers l'océan indien que se fonde la gestation des villes et ceci à partir du X siècle³²⁴. Les villes les plus illustres furent entre autre Mogadisque (Mogadiscio) ; Sokotora, Solafa, Kilwa, Kismayou, Pemba, Malindi³²⁵.

Quant à l'Afrique centrale, ses villes sont dites fragiles eu égard à l'architecture moins relevée comparativement aux villes d'autres empires. Il est à noter tout aussi le caractère temporaire de ces villes. Mais cet argumentaire, ne devrait aucunement remettre en cause l'idée d'une civilisation urbaine mieux la notion de ville auprès des habitants de cette partie d'Afrique noire.

Car si nous analysons les travaux d'Ibrahim Baba Kake au sujet de la ville de Mbanza Kongo dans le royaume du Kongo, il apparait de la monographie du site quelques aspects majeurs laissant entrevoir un certain retard en matière d'aménagement . Ceci, comparativement aux villes des empires de l'Afrique de l'Ouest. Premièrement face à ce qui apparait de l'analyse, la population de la ville est réduite, d'autre part les alignements

³²¹ Ibid, p.145.

³²² E. Mohammadou, *Les royaumes foulbé du plateau de l'Adamaoua au XX siècle*, Tokyo, ILCAA, 1978, pp. 13-14.

³²³ J-M. Ela, *Villes en Afrique noire*, pp. 24-67.

³²⁴ J. Ki-Zerbo, *Histoire générale de L'Afrique noire d'hier à demain*, Paris, Hatier, 1972, pp. 23-27.

³²⁵ Venetier, *Les villes d'Afrique tropicale*, pp. 24-34.

des rues ne sont pas effectifs, en plus, il n'existe pas d'avenues bordées d'arbres ornementaux.

Les sentiers étroits courent dans tous les sens à travers les hautes herbes. A Loango, les missionnaires français assurent qu'en 1766, on peut traverser plusieurs kilomètres sans voir une seule maison, tant elles sont basses et éloignées les unes des autres³²⁶.

Les raisons de cette faible expansion de la civilisation urbaine en Afrique Centrale seraient du point de vue d'une certaine tendance donc nous partageons les arguments, les conditions naturelles peu favorables en milieu forestier. A cela il semblait s'ajouter également, l'émiettement de groupes humains qui étaient tardivement arrivés, de fréquentes migrations. La non pénétration de l'islam et l'absence de grands courants commerciaux ont aussi été évoqués³²⁷. Il convient de s'arrêter un peu sur le cas du Cameroun dont l'urbanisation présente bien des traits particuliers par rapport au reste de la sous-région.

II-La singularité du Cameroun dans le cadre de la gestation urbaine

Le Cameroun à l'instar des autres pays de l'Afrique noire n'est pas du tout resté en marge dans le cadre de la mouvance relative à la formation urbaine et de l'architecture. Bien que l'Afrique Centrale comparativement à d'autres parties du continent connue une certaine limite en matière de formation urbaine tant du point de vue de l'aménagement du territoire que celui de l'architecture, il n'en demeure pas moins vrai que cette partie a eu à connaître des villes avant la colonisation.

A- De l'existence d'un modèle de planification d'urbanisation à la lecture des théories et des facteurs empiriques en zones forestières

La question lancinante avant toute forme d'explication est de savoir qu'est-ce que la planification? Peut-on croire qu'il a existé avant la mise en œuvre de la politique urbaine occidentale au sens fondamentale du terme une sorte d'aménagement susceptible de laisser penser l'idée d'une urbanité mieux de la ville dans les mentalités des peuplades des forêts?

³²⁶ C. Mosset,(s/dir) *Une histoire du monde antique*, Paris, Larousse, 1992, pp. 15- 17. Lire aussi I. Baba Kake, *les villes d'Afrique occidentale*, pp. 58.

³²⁷ X. Cadet, "Histoire des Fang, Peuple Gabonais", Thèse de Doctorat d'Histoire, Université de Lille 3, Charles de Gaulle U.F.R. Juin 2000, pp. 240-245.

Ce questionnement se fonde sur deux postulats essentiels. De ce qui précède, dans le cadre des études sur la diversité des villes, certaines des hypothèses sur la théorie urbaine valorisent le concept de modernité urbaine et tendent à privilégier certains types de villes en reléguant au sens *stricto sensu* du terme, d'autres personnes et lieux à la catégorie des "primitifs" ou des non-modernes³²⁸.

Pour y faire, un agrégat d'indicateurs est généralement défini pour identifier la ville. Il s'agit ici notamment des facteurs d'ordre: économique, démographique, infrastructurel, organique. Les peuples de la zone forestière vivaient de façon parcellaire. Bien plus, ils ne disposaient pas d'infrastructures substantiels. Il nous paraît invraisemblable de démontrer assortie des arguments pertinents l'existence de la notion de ville chez les peuples de la forêt du Cameroun. Vu sous cet angle, les zones forestières dont celles du Centre et Sud forestier Cameroun, du XIX et du XX siècle peuvent naturellement être cataloguées de zones rurales³²⁹.

1- La ville en zone forestière fille de la colonisation

Même en prenant la théorie des échanges intra-africains des peuples précoloniaux développée par Temgoua, il est ressorti que, les peuplades au sud du Sahara entretenaient entre elles des échanges économiques³³⁰. Lequel commerce se pratiquait généralement dans un espace aménagé. Ici on voit germer la notion de ville car, les lieux du commerce étaient connus, des investissements conséquent étaient réalisés, le bâti était distincts, la population et les mesures sécuritaires du site étaient fonctionnelles.

L'illustration la plus achevée au Cameroun fut perceptible dans les cités de N'Gaoundéré et Foumban pour les plus récentes et ceci du point de vue historique dans les environs du XVII siècle³³¹. Dans le cas de la ville de Foumban, on observait une organisation de la cité en quartiers soit huit quartiers, l'existence de deux types de marchés, un marché quotidien, l'autre marché était hebdomadaire. Sur le plan sécuritaire, on observait un aspect compact d'une ville ceinturée de remparts pour se prémunir d'agressions extérieures. En termes d'aménagements, les quartiers étaient interconnectés par des ruelles tortueuses. La ville comme l'atteste Kahabi, vivait essentiellement des

³²⁸ A. Sinou, *Les villes d'Afrique noire : Politiques et opérations d'urbanisme et habitat entre 1650 et 1960*, Paris, Ministère de la coopération et du développement, Français, 1993, p.45.

³²⁹ P. Vennetier, *Les villes d'Afrique tropicale*, Paris, Masson, 1976, p.25.

³³⁰ A. Temgoua, "La conquête militaire allemande et son impact sur l'économie de l'Adamaoua 1893-1906", in Paideuma, mitteilungen zum Kultur Kunde, n°40, Frankfurt, 1997, pp. 25-30 Nous tenons ces informations

³³¹ Ibid, p.3.

échanges avec le Nord³³². Cette posture vise à remettre en cause le postulat qui tend à accorder la paternité de la ville au Cameroun à la colonisation occidentale.

Bien que nous parlions ici du Cameroun, il nous paraît incertain de généraliser cette situation sur toute l'étendue du territoire Camerounais. Car, bien que des sources illustrent des échanges entre les peuples de forêt et ceux de la côte, il ne nous a pas été donné d'identifier des exemples similaires vécu dans les zones de l'ouest, du nord, littoral en matière de sécrétion d'un corpus urbain dans la zone forestière.

Dès lors au questionnement sur l'existence des villes en zones forestières dans les années 1895 date du début des investissements durables dans le domaine de l'habitat à Yaoundé par le Reich. Il convient de répondre par la négative. A la question de la gestation ou de l'existence d'une idée sur la ville, par les peuples forestiers précoloniaux, il apparaît une fois de plus difficile de répondre par l'affirmative. Ces entrefaites nous amènent à formuler un certain nombre de remarques, entre autres, la ville en zone forestière au Cameroun est la fille aînée de l'impérialisme³³³.

Ainsi, seul l'impérialisme dans son contexte néolibéral constitue à juste titre les fondements de la ville dans la zone forestière camerounaise. Les lectures de Dikoume François sur les travaux publics et Philippe Blaise Essomba, le démontrent suffisamment³³⁴.

2- Des villes planifiées et adossées sur une vision ségrégative

A la lecture d'Ananya Roy, sur la planification, vu sous le prisme théorique il convenait de comprendre ce à quoi renvoie la notion. Cette phase a permis non plus de parler de la planification urbaine du point de vue de l'antériorité de la colonisation dans les

³³² M. L. Kahabi, "Architecture, urbanisation et colonisation au Cameroun 1884-1960", Mémoire, DEA en Histoire, Université de Yaoundé I, 2007, pp. 100-103.

³³³ V. J. Ngoh, *Cameroun, 1884- 1985, cent ans histoire*, Yaoundé, CEPER, 1990, pp.302-305

³³⁴ F. Dikoume, "les travaux publics au Cameroun Les travaux publics au Cameroun sous administration française de (1922 à 1930). Mutations économique et sociales", pp.123-125. Faut également mentionner que toutes les villes de la zone forestières doivent pas leur érections suite aux ressources, il convient de mettre en évidence la résistance qu'elles opposèrent aux occidentaux de telle enseigne que les allemands n'hésitèrent à leur ériger en station militaire, les villes d'Akonolinga, Bafia, Sangmelima et Yaoundé en sont des parfaites illustrations. Quant aux villes comme Mbalmayo, Ayos, Obala, on voit compte tenu des réalisations notamment la ligne de chemin de fer, une volonté affichée de collecter et de faciliter l'écoulement des produits forestiers et même du sous-sol, Car dans une zone comme Bétaré Oya, les Allemands bouleversèrent les habitudes des populations en incitant ces derniers à l'exploitation de l'or. La France viendra continuer l'œuvre allemande en consolidant ces villes en création mais en mettant en exergue l'aspect administratif et productif dans ces zones jadis bases militaires Allemandes, les autres villes continuèrent leur mission de site de production et d'écoulement de la ressource.

sociétés forestières mais plutôt fait valoir le type de planification imposée par les forces impérialistes. Ceci étant entendu que, la ville dans les sociétés forestières particulièrement dans les régions du Centre et du Sud forestier Cameroun reste en quelque sorte la résultante de la colonisation³³⁵.

Telle que perçue par Roy, la planification est une pratique qui consiste en la production des mécanismes d'aération, de modélisation des zones³³⁶. Elle engage donc une multitude d'acteurs dans la mesure ou dans le cadre de la planification des villes, les questions foncières, de construction, d'alimentation en eau, électricité, découpage territoriale des quartiers, tracés des voies d'accès, gouvernance, relation inter- humaines, activités économiques, sécurité, vision du lieu à court, moyen et long termes devraient être résolus³³⁷.

Si dans la théorie le champ de la planification reste ouvert, il n'en demeure pas moins vrai qu'au plan opérationnel la question de la planification des villes au Cameroun et dans la majeure partie des Etats au Sud du Sahara demeure problématique. Cette analyse au-delà d'être perceptible au sens empirique du terme, est aussi partagée par la Banque mondiale³³⁸. De façon *stricto sensu* il convient de disposer que planifier est une entreprise créative.

Au regard des faits évoqués relatifs à la création des villes et des procédures pour y parvenir il n'en demeure pas moins vrai que le concept de planification n'est pas nouveau dans les sociétés forestières. En revanche, qu'il s'agisse de la planification des villes en ce qui concerne particulièrement les villes forestières, imputer la planification de ces dernières aux puissances colonisatrices successives n'est pas en soi infondée.

En effet, le démarrage effectif de la mise en valeur des zones d'implantation de l'Allemagne ou la France fût en matière de planification caractérisé par l'approche hygiéniste. Cette pratique au plan pratique se matérialisa par la construction des murs de séparations et l'adoption des multiples politiques d'expropriations par les puissances successives à des fins disaient-elles sécuritaires et sanitaires.

³³⁵ A. Roy, "Urbanismes, pratiques du monde et la théorie de la planification", Département de la planification urbaine et régionale, Université de Californie, Berkeley, 228 Wurster Hall, 2011, pp. 6-10.

³³⁶ N. Brenner, "La question urbaine comme question d'échelle: réflexions sur Henri Lefebvre, urbain la théorie et la politique d'échelle. "Journal international de recherche urbaine et régionale N 24, 2000, pp. 361-378.

³³⁷ D. Rousseau, *L'aménagement Urbain*, Paris, PUF, 1995, pp. 120-122.

³³⁸ W. Easterly, *Les pays pauvres sont-ils condamnés à le rester?*, Paris, Nouveaux horizons, 2010, p. 145.

L'Allemagne le fit le plus souvent par la construction des grandes murailles qui constituaient des barrières entre ce qui fut qualifié de ville blanche et villes des noirs. La France entérina cette ségrégation par le biais d'un acte administratif en l'occurrence l'arrêté de 1925.

Plutôt déjà en 1923, le contenu du rapport annuel du gouvernement Français sur l'administration sous mandat des territoires du Cameroun, contenait des informations au sujet de la planification de la ville. Cette logique fut particulièrement en ce qui concernait les installations respectives entre blancs et Noirs³³⁹. Dans ce rapport on constate que, toutes les cases indigènes ou paillotes habitées par les Noirs avaient été transférées hors du périmètre urbain (...). Ce périmètre établi permet une ségrégation accentuée et efficace³⁴⁰. Ledit document recommande également à la population européenne à ne pas laisser former les villages indigènes aux alentours des leurs³⁴¹.

Compte tenu de ce qui précède, nous pouvons aisément penser que la planification instituée dans la zone forestière s'adossait sur une logique de marginalité urbaine³⁴². Bien plus cette planification ne s'est faite sur un déséquilibre territorial orienté vers le confort de l'homme Blanc.

Un aperçu qui amène à s'interroger de la bonne foi du courant humanitaire de l'impérialisme consacré à Berlin en 1884³⁴³. En effet, dans le cadre des réalisations, on s'aperçoit de la concentration des investissements d'envergures dans les quartiers des "Blancs". Ainsi, les noirs renvoyés dans la périphérie vidaient leurs quartiers tous les matins afin de se rendre dans les quartiers occupés par les occidentaux ou étaient concentrés les emplois rémunérés.

³³⁹ ANY, Rapport annuel du gouvernement Français adressé à la SDN, 1938, p. 268.

³⁴⁰D. Bouche, *Histoire de la colonisation Française*, Paris, Fayard, 1991, pp. 19-25. H. Brunshwig, *L'expansion allemande outre-mer du XV siècle à nos jours*, Paris, l'Harmattan, 1957, pp. 24-38.

³⁴¹R. Mengolo, 73 ans architecte ancien Président du groupe parlementaire à l'Assemblée Nationale, Interview réalisé le 20, Décembre, 2019 à Sangmelima.

³⁴² La marginalité urbaine est un concept théoriser qui sou tend que les villes sont bâtis sur un modèle ségrégationniste caractérisé par la division des classes. Le concept de marginalité urbaine est généralement utilisé pour stéréotyper les villes du tiers monde en indiquant que le caractère ségrégationniste est synthomatique des modèles des villes Africaines. Cette perception des théoriciens tels que Lewis semble éluder un aspect fondamental majeur, en effet, on ne saurait dire qu'il y'a dans le modèle des villes Africaine une volonté ségrégationniste, en effet ce sont les agrégats économiques issus du modèle capitaliste qui fonde la théorie une ségrégationniste.

³⁴³ R. Brauman, "Indigènes et indigents: de la mission civilisatrice coloniale à l'action humanitaire", In Blanchard, Paris, Découverte, 2005, pp .145-147.

C- De la Contribution des populations du Centre et du Sud forestier dans la construction des villes

Après avoir montré que la ville forestière est le fruit de la colonisation dans sa planification, et sa sécrétion, il convient également de mentionner que les communautés des zones forestières eurent à payer un prix fort. Ainsi, qu'il s'agisse du plus petit au plus grand, les citoyens du Centre autant du Sud forestier camerounais à défaut de perdre leur terres au motif des réalisations des services publics et sociaux, se mobilisèrent dans les chantiers en qualité de main d'œuvre pas toujours rémunérée.

1- De la production de la main d'œuvre pour les chantiers

Dans le cadre de la domination occidentale, on se rend compte qu'il s'agisse de l'Allemagne ou de la France tous ont administré le pays avec une grande rigidité. Cette main de fer dans un gang de velours dans le domaine de la construction des villes a été marquée par l'adoption des textes qui subordonnaient les autorités coutumières aux desirata des administrations occidentales respectives. Ainsi les autorités coutumières locales en plus de collecter auprès de leurs sujets diverses taxes au profit de l'administration publique n'eurent de cesse à mobiliser les travailleurs pour les chantiers.

De ce qui précède, plus le chef traditionnel avait mobilisé la ressource humaine, plus les relations avec la hiérarchie étaient au beau fixe. Moins les objectifs étaient atteints plus, l'autorité locale, courrait le risque de se voir éprouver soit par une destitution. Pire encore, une humiliation devant ses administrés par le truchement d'une bastonnade publique³⁴⁴.

Ainsi, les chefs traditionnels à défaut de recourir aux discours persuasifs pour mobiliser l'agent masculine à rejoindre les chantiers, ne se dérogeaient pas d'user des moyens de pression sur les jeunes afin d'inciter ces derniers à rejoindre les chantiers³⁴⁵. C'est ainsi que comme le souligne Adalbert Owona, les travailleurs étaient capturés comme des bêtes sauvages et expédiés dans les chantiers et les plantations. En termes

³⁴⁴ E. D. Bomo, "La colonisation française dans la région de Sangmélina (Cameroun) 1917-1937 (administration du commerce, missions, chefferies)", Thèse de Doctorat 3ème cycle en histoire, Université de Paris I, Panthéon Sorbonne, 1984, pp. 143-145.

³⁴⁵ D. Abwa, *Commissaires et Haut commissaires de la France au Cameroun (1916- 1960)*, Yaoundé, Presses Universitaires de Yaoundé et Presses de l'UCAC, 1998, pp. 56-78.

d'illustrations, Omgba Bissogo chef des Mbidambani livra 100 travailleurs pour l'édification de la station en 1903-1904, et 600 hommes en 1910³⁴⁶.

L'autre partie de la main d'œuvre émana de la doctrine des missionnaires. En effet très tôt, les missionnaires convinquirent l'indigène que le travail était une nécessité voulue de Dieu. Par le travail, l'homme pourrait dans une certaine mesure assurer l'épuration des péchés. Ainsi compris, le travail constitue une prière: car dans «laborare» (travailler) n'y a-t-il pas, disait-on «orare» (prier)³⁴⁷.

Ce rapprochement un peu fantaisiste du point de vue étymologique, avait du moins l'avantage de présenter le travail comme un idéal spirituel qui favorisa ce qui eut pour corollaire immédiat, des engagements massifs des volontaires dans les chantiers, particulièrement dans les chantiers religieux³⁴⁸.

L'autre provenance de la main d'œuvre était issue des sanctions envers ceux qui avaient empiété la loi. Nous sommes dans le cas d'espèce au travail dans les chantiers comme mécanisme de réparation des torts causés à la société. Ainsi, dans l'ordonnance du Ministère des colonies en date du 12 juillet 1907 déterminant les règles d'applications des châtiments corporels aux indigènes, en dehors des diverses séries des coups de fouet, ou bastonnade dans les limites de 20 à 25 coups (Fünfundzwanzig)³⁴⁹, les travaux dans les chantiers étaient approuvés en guise de peines disciplinaires³⁵⁰.

La quête vers l'extérieur a tout aussi été un moyen de fourniture au chantier du potentiel humain. Face à l'inexpérience des locaux, on recruta au Togo des ouvriers qui avaient déjà reçu là-bas une formation particulière pour la fabrication des briques et la construction des résidences³⁵¹. Il échoit tout de même de devoir mettre en perspective le fait qu'au fil du temps les camerounais, eurent par le biais des contremaîtres Allemands, des missionnaires pallotins et plus tard les pères du Saint esprit à se perfectionner dans la

³⁴⁶ D. Abwa, *Commissaires et Haut commissaires de la France au Cameroun (1916- 1960)*, Yaoundé, Presses Universitaires de Yaoundé et Presses de l'UCAC, 1998, pp. 56-78.

³⁴⁷ Etoga, *sur les chemins ou développement*, pp.296-299.

³⁴⁸ Ibid, p.299.

³⁴⁹ E.Meng, *Histoire du Cameroun*, pp.87-89.

³⁵⁰ V. J. Ngoh, *Cameroun, 1884-1985, cent ans histoire*, Yaoundé, CEPER, 1990, pp.302-308.

³⁵¹ L. Wolfgang, *Architecture Allemande au Cameroun 1884-1914*, Karl Kramer Verlag Stuttgart, 1998, pp.18-22.

fabrication des briques pour les constructions³⁵². Cependant qu'en était-il de l'activité de cette main d'œuvre dans les chantiers?

Durant la présence Allemande, les locaux selon Dicka, étaient chargés de creuser la terre pour la confection des briques. En même temps, les locaux pratiquaient également les activités relatives au ramassage des pierres au niveau des carrières qu'ils faisaient acheminer à tête d'hommes vers les lieux de construction. Ils dotaient également les chantiers en eaux, approvisionnaient les maçons généralement les hommes de troupes en matériaux transportables³⁵³.

Sous la période française, on a eu à assister à un grand bouleversement dans la gestion de la main d'œuvre coloniale. Désormais, la convention N°5 de 1936 portant sur le recrutement des travailleurs indigènes, prônait l'élimination progressive de toutes formes de pressions exercées sur l'indigène et la protection des populations concernées contre les abus³⁵⁴. A Yaoundé, notamment depuis 1931, des efforts étaient faits dans ce sens à travers l'élaboration des articles portant rémunération des ouvriers et manœuvres. La main d'œuvre étaient non seulement destinée aux entreprises faisant dans les travaux de construction, mais aussi aux services publics, notamment les travaux publics. Des 1949, une demande de main d'œuvre fut recommandée aux entreprises ci-après:

- Travaux publics 400
- Agriculture 200
- Subdivision 100
- Eaux et Forêts 86
- Société Minière 160³⁵⁵.

La main d'œuvre était aussi recrutée parmi les prisonniers pour les travaux de construction dans la ville et auprès des prestataires de la région³⁵⁶. Les salaires mensuels furent publiés; des menuisiers employés de la subdivision percevaient entre 200 et 30

³⁵²P.M.Eyon, "Mutations architecturales des églises Catholiques Romaines à Yaoundé et ses environs (1903-2007)", Mémoire de maîtrise en Histoire de l'art, Université de Yaoundé I, 2007, pp. 15-56. Lire aussi, J.P.Messina, "Contribution des Camerounais à l'expansion de l'église Catholique: le cas des populations du Sud Cameroun. 1890- 1961", Thèse Doctorat 3ème cycle en Histoire, Université de Yaoundé I, 1998, pp.110-120.

³⁵³Dicka Dicka 58 ans, archiviste Institut Goethe Yaoundé, ancien employé aux archives de l'agence Française de la Francophonie, interview, réalisé le 24 Juin, 2018 à Yaoundé.

³⁵⁴Ibid., p.18.

³⁵⁵ Dimandi, (eds) Le legs infrastructurel de la colonisation à Maroua, p.29.

³⁵⁶ Ibid., p.45.

FCFA, celui des maçons employés aux travaux de bâtiments de la subdivision était compris entre 170 et 40 FCFA, ceux des cantonniers entre 40 et 60 FCFA³⁵⁷. La variation des salaires s'explique en fonction des rangs ou des postes occupés par les ouvriers (chef, chef adjoint) et des tâches effectuées. Cependant, ces décrets portant sur la rétribution de la main d'œuvre furent revus et changés au fil du temps, en fonction des différents domaines d'intervention.

2- Des impôts pour la construction des villes

En dehors de quelques locaux qualifiés de main d'œuvre, il faille tout de même dire en général que dans le cas de Yaoundé en l'occurrence, tous furent impliqués dans les chantiers. Cette assertion s'explique par le fait que, dès 1905, l'administration allemande avait par une ordonnance instituée un mécanisme de participation populaire en prélude aux grands chantiers. Ce mécanisme en question fut l'imposition des impôts qui, ne cessèrent d'augmenter à une vitesse vertigineuse, 6 Mark au début, 3 Mark en 1908 avant de passer à 13 Mark en 1912³⁵⁸.

Au-delà de participer par la force physique à la sécrétion des villes, les populations des zones forestières eurent également à défaire volontairement ou involontairement à la sécrétion des villes en zone forestière en cédant des pans entiers de leurs terroirs qui devinrent plus tard la propriété exclusive, d'une création du «monstre froid» à savoir l'Etat comme aime à le souligner Nietzsche dans ainsi parlait Zarathoustra et repris par Rousseau³⁵⁹

3- Cession des domaines fonciers par les populations au travers d'une législation foncière disproportionnée et inadaptée

Le Cameroun dans le cadre de la gouvernance foncière est régie par les lois de 1974 revus et corrigé en mains occasions. Ces lois qui consacrent la propriété privé, sont une transposition des lois coloniales notamment le décret impérial allemand de 1896 qui stipulait que les terres du Kamerun, à l'exception des terres pour lesquels des personnes

³⁵⁷ Ibid.

³⁵⁸ P.B.Essomba, "Voies de communication et espace culturel au Cameroun sous la période Allemande", pp. 49-78.

³⁵⁹ J.J. Rousseau, *Du Contrat Social*, Paris, 1967, pp. 50-55.

physiques ou morales, des chefs ou des communautés autochtones peuvent prouver les droits de propriété étaient considérées comme des terres vacantes³⁶⁰.

Cette nouvelle approche de gouvernance foncière, était en tout point de vue distinct de la norme jadis. Elle se traduit sur le terrain en termes d'implantation, par les immatriculations. Au niveau des Allemands, ils acquièrent des terres par la force, donation, leg, et achat³⁶¹.

Avec l'arrivée de la France, le processus de réforme foncière continua. Comparativement à l'Allemagne, la France à travers la législation foncière de 1938 accentua les expropriations des masses. En effet, si tant était que la nouvelle norme était somme toute proche des principes belges, il n'en demeure pas moins vrai que les expropriations des populations se firent aux bénéfices de l'Etat. Du point de vue notionnel, la France créa un concept en l'occurrence, "Terres vacantes et sans Maître"³⁶². Cette notion était inconnue des Britanniques qui, lorsqu'ils confisquèrent les terres au tournant du siècle, n'éprouvèrent guère, en somme, le besoin de légitimer leur action par un appareil juridique approprié³⁶³.

Cette loi française de 1938, avait du point de vue de l'analyse historique des similitudes avec la législation Allemande de 1896. Ces similitudes étaient, en guise de préalable, la consécration de la prééminence du gouvernement au détriment des communautés traditionnelles en matière de gestion foncière. D'autre part, il a été noté le fait qu'elle, réaffirmait le principe de la propriété privée³⁶⁴.

En guise de leçon historique, nous avons eu à retenir que, l'évolution française avait abouti à la rédaction des "Grands Coutumiers" des années 30. Aussi, comparativement aux

³⁶⁰ G.M. Mognol, De la conquête foncière aux crises interethniques au Cameroun. In Regards, multidisciplinaires, 2012, P. 25 lire aussi, J. Chabas, "Le régime foncier coutumier en Afrique, Occidentale Française", Annales Africaines, 1957, p. 78.

³⁶¹ B. A. Ngandji, "L'évolution de l'architecture moderne dans la ville de Yaoundé: Approche historique d'un dynamisme des styles architecturaux 1895-2010", Mémoire de Master II en histoire, Uyi, FALSH, 2018, pp., 45-48.

³⁶² B. A. Ngandji, "Sécurisation foncière de la femme dans les sociétés forestières du Cameroun : Une position de marginalisée vue et entretenue", ISSN: 2657-2664, Vol. 3 No.1 Janvier 2020 pp 35- 38.

³⁶³ M. Moupou., sécurisation foncière sur les fronts pionniers au Cameroun, In Nkankeu F. (Dir): *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Montréal, Laboratoire de développement durable et dynamique territoriale, 2010, pp 65-81.

³⁶⁴ D. Demaison, "Le régime des concessions foncières en A. O.F.", Revue juridique et politique de l'Union Française, N° 4, 1955, p. 784. Pour comprendre les mécanismes régissant le foncier au niveau coutumiers et les modalités d'immatriculations instituées par les puissances coloniales lire le même auteur dans, (1956). "Le régime foncier coutumier des autochtones en Afrique, Occidentale, Française", Presses Universitaires de Paris, N° 2, 1956, pp. 110-124. "Le régime de l'immatriculation foncière en A.O.F.", RJ. Presses Universitaires de Paris., N°3, 1956 pp. 120.

britanniques la tendance française fut celle d'un rôle moins accru donné aux Autorités indigènes dans la gestion de la tenure foncière³⁶⁵.

Au regard de ce qui précède, dans la logique évolutive des mécanismes institués en vue de la régulation foncière, on note également, les lois de 1955 et celles de 1974. Toutes sont en quelques sortes les survivances des précédentes législations dans la mesure où, elles permettent à l'Etat coloniale ou post-coloniale de s'octroyer unilatéralement des terres par le concours des immatriculations au titre de propriété privée de l'Etat³⁶⁶. Ainsi, la notion de titre de propriété qui fait tant de bruit entre les tenants de la propriété privée et celle de propriété communautaire tire son origine du cadre législatif en vigueur.

L'urbanisation et l'architecture pour la mise en œuvre ont besoin de la disponibilité des terres. Cependant, il apparaît de l'analyse relative à l'historique des législations foncières, le fait qu'elles donnent un pouvoir exorbitant à l'Etat dans le cadre de la gestion foncière. En termes de sécrétion des villes, cet aspect illustre à suffisance, les sacrifices consentis par les peuplades depuis des lustres pour l'aménagement et l'implantation des villes. Car, il faille avant tout en convoquant le concept de l'Afrique des villages, faire part de ce que, le site qu'avait conquis l'Allemagne était la propriété d'une famille, d'une communauté.

A cet effet, même les concessions pacifiques eurent-elles été, par les communautés en terme d'abandon des droits coutumiers au bénéfice d'un investissement de planification peuvent à mainte égards être considéré comme trouble de jouissance. Car, la conséquence immédiate d'une telle action avait amené les communautés à changer de site d'installation³⁶⁷. Encore que du point de vue de la pratique toute concession des terres entérinait définitivement la perte par les communautés, de leur souveraineté sur des parcelles jadis aliénées au prix du sang des ancêtres, des pactes, de hautes luttes³⁶⁸.

Dès lors, émettre, l'idée selon laquelle, les villes sont en quelques sorte le reflet d'un rapport de force où seule le plus fort acquiert l'espace voulu n'est nullement erronée.

³⁶⁵ CED, "A qui appartiennent cette terre ? Le statut de la propriété coutumière au Cameroun", Ed Fenton, Yaoundé, 2011, 215p.

³⁶⁶ DECRET n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 et Loi n°85-09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.

³⁶⁷ Grain, Il faut mettre fin à l'accaparement mondial des terres ! Déclaration de GRAIN à la conférence de presse commune de GRAIN et Via Campesina, 2009.

³⁶⁸ M.Paupert, "Conflits fonciers et compétition ethnique au Cameroun: L'autochtonie ou le mérite aux fondements de la justice spatiale", In Justice et Injustices Spatiales, Presses Universitaires de Paris Nanterre, 2010, pp. 29-100.

Bien plus, le chamboulement du registre en terme de gouvernance foncière a considérablement contribué à sécréter des villes selon le modèle occidentale. Est-ce à dire que les maux des villes africaines notamment celles des régions du Centre et du Sud forestier Camerounais sont la conséquence des modèles associés à la philosophie de la ville³⁶⁹?

Toujours est-il qu'un aperçu historique de la codification du foncier par les puissances impérialistes a concouru à l'embrigadement des grandes et importantes parcelles de terrains par les forces hégémoniques.

Dans le cadre des villes forestières du Centre et du Sud forestier, il a été constaté que, les grands ensembles qui mobilisèrent les communautés en l'occurrence, l'Etat, les institutions religieuses, les hommes d'affaires étrangers, ne tardèrent à immatriculer en leur nom des centaines de milliers d'hectares de terrain. Bien plus, sur ces terres furent bâties le cœur des villes³⁷⁰.

Cet argumentaire s'attèle à démontrer que les puissances coloniales et leurs survivances respectives ont joué sur le basculement des normes pour la construction des villes, en utilisant les populations à des fins d'appropriation unilatéralement des pans de territoire entier³⁷¹.

³⁶⁹ H. Tchékoté, (s/c), "Périurbanisation anarchique et problématique de l'aménagement du territoire dans le périurbain de Yaoundé", in: *Territoires périurbains- L'aménagement des territoires*, n°21, 2015, pp. 259-270.

³⁷⁰ C'est ainsi que dans la quasi-totalité de la zone forestière, l'église catholique devint un grand propriétaire terrien. Les sites d'Ebolwa, Sangmelima, Djoum, Obala, Yaoundé en sont des parfaites illustrations. Même les domaines dit appartenir à l'Etat, obéissent à la même logique à savoir donation ou expropriation des communautés ensuite codification et établissement par ce dernier d'un droit de propriété

³⁷¹ W. L. Alden, "A qui appartient cette terre? Le statut de la propriété foncière coutumière au Cameroun", rapport sur l'identification du statut juridique actuel des intérêts fonciers coutumiers au Cameroun, réalisé par le Centre pour l'Environnement et le Développement, Yaoundé, Février 2011, pp.45-56.

Photo 4 : Le mur de la station de Yaoundé en 1895 aujourd'hui détruit



Source : Archives de l'institut Goethe de Yaoundé 18/02/2014

Ce schéma met en perspective la ville coloniale et la muraille de démarcation entre la zone urbaine et celle rurale.

L'urbanisation en zone forestière a pris corps pendant la période coloniale. Elle a eu à se bâtir en fonction des logiques des puissances installées. De façon holistique, il convient de mettre en perspective l'idée selon laquelle, la ville en zone forestière notamment dans les régions du Centre-Sud est fille de la colonisation.

CHAPITRE III : L'ETAT POSTCOLONIAL ET LA QUESTION D'ARCHITECTURE ET D'URBANISATION EN ZONE MÉRIDIONALE FORESTIÈRE

Avec l'accession à l'indépendance, les pouvoirs publics avaient eu à adopter des politiques à l'effet d'encadrer l'architecture et l'urbanisation au Cameroun et dans la zone forestière particulièrement dans les régions du Centre et du Sud . Ces politiques furent initiées et indiquées dans le premier document de développement économique du pays en l'occurrence les plans quinquennaux. Ainsi, la secrétion ou le développement des villes fut subordonnée au desirata de la conjoncture économique et sociale du pays. En même temps, un ensemble d'organes techniques fut créé à l'effet d'accompagner l'Etat et les particuliers à la mise en œuvre d'une architecture durable et d'une urbanisation mieux aplanie.

Le chapitre actuel questionne l'ensemble des mesures initiées dans une logique de compréhension des logiques architecturales et d'urbanisation mise sur pieds à l'indépendance³⁷². Mais avant toute présentation des plans quinquennaux en lien avec l'urbanisation, un rappel du contexte socio culturel du pays à l'accession de l'indépendance parait important.

I-L'architecture et l'urbanisation comme levier de développement

Les questions d'instabilité sécuritaire suite aux antagonismes indépendantistes auraient du point de vue de l'analyse constituée la seule priorité des pouvoirs publics. Mais cela ne fut pas le cas, car, l'autorité publique avait trouvé opportun d'opter pour un développement intégral du pays par le truchement des plans quinquennaux. L'architecture et notamment l'urbanisation furent intégrées dans les plans.

³⁷² Dès l'implantation du drapeau Germanique au plateau Jos en 1884 sous l'égide de Nachtigal, Douala au début appelée *Kamerun Stadt* sert de siège des institutions du pays, la recrudescence des moustiques, l'extrême chaleur et l'hostilité des peuples de la cote du fait de la distorsion par les allemands du traité ratifié avec les chefs Douala vont pousser les allemands à transférer la capitale du côté de Buéa.

A- Une politique urbaine adossée sur une stratégie de développement du pays dès 1960

Les précédents historiques nés de la colonisation disposaient le pays au sens de la théorie fonctionnaliste de l'urbanisme, à un corpus de ville à même de servir de base d'expérimentation en prélude aux réflexions relatives au développement des villes. Les zones forestières tout comme les autres régions du Cameroun n'en furent guère épargnées. En effet, pour des fins économiques et sécuritaires, l'Allemagne et plus tard la France eurent à fabriquer des tissus urbains en dotant ces lieux d'un aménagement des espaces et d'un style d'habitat distinct comparativement à l'existant.

Avec l'accession à l'indépendance, les fondements d'une urbanisation dans la zone forestière particulièrement dans les régions du centre et du sud du Cameroun subordonnaient la sécrétion ou le développement des villes au desirata de la conjoncture économique et sociale du pays. Il convient également de faire remarquer que, d'autres mesures en faveur du développement étaient référencées dans les plans quinquennaux dont le champ d'application était de portée nationale³⁷³. Mais avant toute présentation des plans quinquennaux en lien à l'urbanisation, un rappel du contexte socio culturel du pays à l'accession de l'indépendance paraît important à notre égard.

1- Rappel historique du contexte socio-politique du pays à la survenance de l'indépendance

Le contexte socio politique du Cameroun des indépendances laisse transparaître une insécurité liée aux revendications nationalistes notamment en matière de récusation de légitimité de l'ordre gouvernant par la tendance "upéciste" qui bien qu'ayant bon nombre de leaders en exil orchestre par le truchement des lieutenants demeurés au pays des actes de défiance vis-à-vis du pouvoir reconnu à l'échiquier nationale et internationale³⁷⁴.

1-a) Panorama du contexte socio-politique du pays à l'indépendance

À son accession à l'indépendance en 1960, le jeune État du Cameroun devait se réaliser, s'affirmer, se prendre en main, devenir maître de son destin. Sur le plan politique,

³⁷³ Dès l'implantation du drapeau Germanique au plateau Jos en 1884 sous l'égide de Nachtigal, Douala au début appelée Kamerun Stadt sert de siège des institutions du pays, la recrudescence des moustiques, l'extrême chaleur et l'hostilité des peuples de la cote du fait de la distorsion par les allemands du traité ratifié avec les chefs Douala vont pousser les allemands à transférer la capitale du côté de Buea

³⁷⁴ E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, 2 Vol, Yaoundé CEPER, 1985, pp. 12-15.

l'instabilité politique régnait dans plusieurs régions du pays³⁷⁵. Le pays cumulait ce que Bourges et Vauthier nomment : “tous les facteurs de désintégration” et qu'ils définissent comme: *rivalités politiques soutenues par des rivalités tribales, terrorisme qui sévissait à l'Ouest, sur le littoral et dans la Sanaga Maritime*³⁷⁶. Mais, le pays en question sort de plus de soixante-quatre ans de colonisation, tout d'abord, la colonisation allemande (1884-1918), le régime de mandat de la Société-des Nations 1919-1944 et le régime de tutelle des Nations Unies de 1945 à 1960.

Sous les régimes de mandat et de tutelle, le Cameroun est divisé en deux zones d'influence : la zone Est la plus vaste sera administrée par la France et la zone Ouest moins vaste longeant la frontière avec le Nigeria sous administration britannique³⁷⁷. Ainsi, le Cameroun accède à la souveraineté internationale divisé et séparément: le 1^{er} Janvier 1960 pour la zone francophone, le 11 février 1961 pour la zone anglophone à la suite d'un referendum sur le rattachement ou non au Nigeria³⁷⁸.

L'indépendance de la zone francophone sera acquise à la suite d'une rébellion sanglante et après un statut d'autonomie interne de 1958 et 1960³⁷⁹. Après l'indépendance, le statut politique du pays connaîtra les mêmes soubresauts. État unitaire de 1960 à Octobre 1961, le Cameroun devient fédéral de 1962 à 1972 avant de passer au statut de République Unie en 1972 après le referendum du 20 mai. Cette évolution de la forme de l'État est parachevée avec la révision constitutionnelle de 1984 qui consacre la République du Cameroun et plus tard celle du 18 Janvier 1996 faisant du Pays un État Unitaire et Décentralisé³⁸⁰. Mais qu'en est-il des villes mieux de l'urbanisation dans les villes forestières particulièrement, celles des régions du Centre –Sud forestier?

2- Les villes à construire une des panacées pour la stabilisation et l'affirmation de la souveraineté

L'affirmation de la souveraineté internationale et la stabilisation du pays eu égard aux revendications nationalistes radicales et violentes observées dans certaines zones forestières et des gras Fields commandaient des pouvoirs politiques l'adoption d'une

³⁷⁵ H. Bourges et als., *Les cinquante Afriques*, Paris, Seuil, 1979, p.24.

³⁷⁶ Ibid. pp. 45-49.

³⁷⁷ M. Z. Njeuma, *Histoire du Cameroun, XIX em début XXem Siecles*, Paris, l'Harmattan, 1989, pp. 44-57.

³⁷⁸ E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, vol 2, Yaoundé, CEPER, 1985, pp.123-135.

³⁷⁹ V. G. Ngoh, *Cameroun, 1884-1984 : Cent ans d'histoire*, Yaoundé CEPER, 1990, pp. 100-106.

³⁸⁰ Lois N° 96/06/du 18 Janvier 1996, portant révision de la constitution du 02 juin 1972.

politique appropriée susceptible de pacifier le pays mais également de le développer³⁸¹. C'est ainsi qu'à l'opposé d'un plan d'urbanisme à l'échelle nationale, les pouvoirs publics planificateurs urbains légaux et légitimes incorporent le développement ou la sécrétion des villes du Cameroun dans un document de politique économique appelé plan quinquennal³⁸².

À l'analyse de l'histoire économique, de la ville au Cameroun, cet engagement décliné autour des plans quinquennaux conforte à bien des égards. En effet, le procédé postulait une certaine banalisation de la ville. Car la création des villes, était liée par des décrets, suivi des projets sociaux en termes infrastructurelle au détriment d'une planification objective des paysages. Cette approche fondait à n'en plus parler les propos de l'explorateur portugais Ca Da Mosto. Ce dernier en 1445 ne lésinait pas dans un vocable péjoratif à discréditer le royaume de Djolof et partant de l'Afrique toute entière. Les termes ci-après illustrent ce caractère:

Celui-ci n'est pas comparable à ceux de notre chrétienté, car il est habité des pauvres gens et sauvages. Il n'y a aucune cité, mais des villages garnis de maisons en toit de paille. Ils ne connaissent pas l'art de les fabriquer en maçonnerie parce que la chaux leur fait défaut et ils ne sauraient faire la brique³⁸³.

Cette assertion visait à laisser prospérer l'idée selon laquelle, la colonisation constituait la pièce maîtresse irréfutable de l'avènement de la ville en Afrique. Un tel argumentaire relevait d'une contre vérité historique. En revanche du point de vue de l'analyse, la décision des autorités publiques camerounaises de secréter les villes par décret sans planification et aménagement territoriale nécessaire pouvait au vu des circonstances légitimer la théorie nihiliste. Pourtant, comme nous l'avons indiqué dans le chapitre précédent, la notion de la ville n'est nullement étrangère aux sociétés Africaines³⁸⁴.

À titre d'illustration de l'antériorité de la ville en Afrique noire et en nette opposition aux assertions de Mosto mettons en exergue la lettre des rois douala qui, s'adressant à la reine Victoria eurent à qualifier leurs royaumes respectifs de ville.

³⁸¹ Archives Ministère de l'Économie de l'Aménagement et de la Planification du Territoire N° 001961, portant Régime financier de l'État.

³⁸² Archives, MINEPAT, N°001961, portant régime financier de l'État.

³⁸³ Ca Da Mosto, *Relation de voyages à la côte occidentale d'Afrique*, 1457, pp. 68-73, cité par C. Coquery Vidrovitch, *La Découverte de l'Afrique*, Paris, Gallimard, 1965, p. 97.

³⁸⁴ J-M. Ela, *Les villes en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1983, pp. 15-16.

Il convient de rappeler à toute fin utile le fait que, la lettre des rois douala visait à persuader la souveraine Britannique de l'annexion par son pays de Douala. Voici des extraits de la lettre du roi Akwa à la reine d'Angleterre en date du 8 août 1879:

[...] Nous désirons que nos villes soient régies par vos lois. Nous voulons que tout change et nous agirons conformément aux instructions de votre consul. Notre pays est tourmenté par des guerres. Il est rempli de meurtriers et d'adorateurs d'idoles. [. . .] Nous avons entendu parler de la rivière Calabar, de la façon dont leurs villes sont régies par des lois anglaises et dont ils se sont débarrassés de toutes leurs superstitions. Oh ! Comme nous serions heureux d'être comme Calabar maintenant³⁸⁵.

D'autre part, on peut également penser que l'inféodation de la secrétion de la ville ou du développement de la ville Camerounaise dans un document de politique économique revêt un cachet particulier consécutif à la perception de la ville par les pouvoirs publics post- coloniale. Sans nullement tirer des conclusions hâtives attelons nous à présenter ce que postulait les plans quinquennaux pour la ville Camerounaise.

3- Les plans quinquennaux une stratégie d'urbanisation du Cameroun et partant la zone forestière

Au début des années 1960, quatre plans quinquennaux furent élaborés. Ils présentaient les objectifs de développement visés par l'État et les moyens par lesquels ceux-ci devaient être atteints³⁸⁶. Les propos en 1981, d'Ahmadou Ahidjo, premier chef de l'État du Cameroun attestent s'il en était encore nécessaire la mission première des plans quinquennaux :

Certains mal informés, irréfléchis, ou tout simplement de mauvaise foi par leurs allégations, leurs illusions ou leurs rêves, veulent nous faire comprendre que le développement du Cameroun, désormais, se fera à partir des ressources pétrolières et gazières (...). Notre véritable richesse, notre chance de relever le défi que nous impose une conjoncture difficile, résident non pas sur d'hypothétiques ressources d'hydrocarbures immenses, mais sur notre capacité de mettre en valeur notre agriculture en rationalisant l'exploitation de nos potentialités, en revitalisant le monde rural³⁸⁷.

Cette assertion permet de déduire le but recherché par les plans quinquennaux celui notamment, d'assurer le développement par le truchement de l'agriculture. Quant à l'urbanisme, son incorporation dans ce document mettait en perspective la théorie

³⁸⁵ P. Laburthe-Tolra, "Christianisme et ouverture au monde le cas du Cameroun, 1845-1915", Tome 75, N° 279, 1988, *Revue Française d'histoire d'outre-mer*, 1988 pp. 210-211.

³⁸⁶ Ministry of economic affairs and planning, *Fourth five year economic plan, 1976-1981*, Yaoundé, Publication du MINCOM, 1990, p.94.

³⁸⁷ Anonyme, *L'économie camerounaise*, Paris, Ediafric-La Documentation africaine 5ème édition, 1984, p. 145

néolibérale soutenue par Adams Smith en économie qui met en relief l'agriculture et le développement dans la mesure où il assimile l'agriculture au développement³⁸⁸.

Dans le cadre de l'assimilation de l'économie au développement, Smith postule que, comparativement aux autres activités stimulatrices de la croissance à l'instar des services, l'agriculture de par sa structure et sa mise en œuvre incite tous les aspects de la production.

En ce sens, elle, octroie la main d'œuvre, génère des services, favorise la production et la transformation des produits issus. De même qu'elle, nécessite des aménagements vers les zones de productions en l'occurrence les voies d'accès. Dans le même cas, l'agriculture consolide le tissu industrielle en prélude à la transformation et à la commercialisation dans la mesure où elle est génératrice des capitaux, elle attire les investisseurs³⁸⁹.

Vu sous ce prisme, il n'est pas historiquement irrationnel de prétendre qu'en misant sur l'agriculture comme feuille de lance du développement du Cameroun, les décideurs publics tenaient compte du facteur prééminent de l'agriculture à tirer tous les autres domaines donc celui de l'urbanisme et de l'architecture.

Cet aperçu ne signifie tout de même pas que l'urbanisme ne fut pas évoqué par les plans. En revanche, il s'agit de mentionner qu'à l'avènement des indépendances. On aurait cru avoir un document stratégique mieux un programme essentiellement dédié à l'urbanisme et à l'architecture.

Mais à défaut du dit document, reconnaissons tout de même que dès le premier plans, une loi des finances fut adoptée par l'Assemblée Nationale du Cameroun oriental en décembre 1960 un chapitre relatif à l'urbanisme et l'habitat fut consacré³⁹⁰.

En ce qui concerne le plan en question, il s'agissait d'une activité législative réalisée douze mois après l'indépendance. Cette loi jadis était répartie en quatre grandes rubriques à savoir : les études commises pour viabiliser le plan, la seconde quant à elle s'intitulait "Production", répartie en cinq chapitres : production agricole ; production

³⁸⁸ W, Easterly, *Les pays pauvres sont-ils condamnés à le rester?*, Paris, Nouveaux horizons, 2010, p.143.

³⁸⁹ Archives, Ministère de l'Économie de l'Aménagement et de la Planification du Territoire N°001961; portant Régime financier de l'État.

³⁹⁰ Ministry of economic affairs and planning, Fourth five year economic plan, 1976-1981, Yaoundé, Publication du MINCOM, 1990, p.94.

animale ; production forestière ; production industrielle ; coopération. La troisième rubrique portait pour titre “infrastructure” (Routes et ponts, Routes et voies navigables, Aéronautique, Chemin de fer, les Postes et Télécommunications et le Tourisme).

Enfin la quatrième et dernière rubrique intitulée “équipements sociaux”. Cette rubrique revêt un cachet particulier à notre égard, car ce fut dans cette rubrique constituée de quatre chapitres qu’intervenaient l’urbanisme et l’habitat, les autres activités étant relatives à la santé publique ; l’enseignement et l’éducation populaire (la jeunesse et les sports)³⁹¹.

Cette mise en perspective assortie d’une analyse fondamentale du premier plan, s’articule autour de la recherche sur la probable prise en compte par les décideurs publics de la problématique liée à l’urbanisation pour les zones forestières et le Cameroun en général.

De ce qui précède, et au regard à l’analyse descriptive du premier plan nous sommes, sous la base de la recherche historique fondée sur les faits, susceptible d’indiquer une nette prise en compte de l’urbanisme, de l’habitat et de l’architecture par les législateurs nationaux dès les indépendances. À ce titre, il nous échoit d’arrêter au sens de la présente analyse, que le premier plan quinquennal constitue à plus d’un titre le premier jalon posé par les Camerounais post-coloniaux en vue de l’urbanisation au Cameroun et dans les zones forestières en particulier³⁹².

4- De l’insuffisance du plan pour la mise en œuvre de l’urbanisation: la crainte d’une idée d’inspiration coloniale

Dans l’analyse précédente relative au premier plan et à l’urbanisation, en contemplant, le premier plan quinquennal qui, dans son élaboration prend en compte l’urbanisme et l’habitat, il se dégage à la lecture du premier gouvernement post-colonial, l’absence d’un ministère en charge de l’urbanisme et de l’habitat. En effet, les prérogatives

³⁹¹ Anonyme, structures et processus généraux de la planification au Cameroun, ORSTOM, Fonds documentaire, N°4047ex, 1 cote B du 2 Décembre 1983, pp, 1-7.

³⁹² M. Vincent, *Recueil des principaux textes applicables au Cameroun oriental en matière d’urbanisme*, Yaoundé, CREDA, pp. 35-39.

relevant de l'aménagement des villes des édifices et des styles de constructions en l'occurrence l'architecture, furent dévolues au ministère du plan³⁹³.

Des préoccupations fortes et légitimes pourraient de ce fait être dégagées. De prime abord quel sens donnait-on à l'urbanisme et à l'habitat dans ce plan? Ensuite, ce document adopté par le législateur résultait-il d'une inspiration camerounaise, si oui à quelles fins? S'agissait-il de marquer une rupture avec l'époque coloniale? Ou alors, il fut question d'entrevoir véritablement la construction des villes camerounaises et d'un habitat dont le style incarnait des innovations conséquentes?

Ou alors, le plan fut une pâle copie d'inspiration coloniale dont le législateur ne disposait de tous les outils afin de mettre efficacement en branle la problématique de l'urbanisme et de l'habitat?

D'où en terme d'hypothèse, l'absence d'un Ministère de l'urbanisme et de l'habitat dès le premier plan et donc dès les indépendances. D'où également, ce recours lancinant vers les architectes français à l'instar de l'architecte Salomon qui conçut l'hôtel de ville de Yaoundé, le monument de la Réunification de Yaoundé. Il en fut de même d'Ecochard, également architecte français dont le nom évoque les amphithéâtres, le Rectorat notamment l'annexe principal, et les salles de cours de l'université de Yaoundé I³⁹⁴.

Quoi qu'il en soit, le premier plan apparaît comme, la source attestant la prise en compte des villes et des habitats par le législateur camerounais postcoloniale. Il, présente tout de même une limite, celle notamment liée à l'absence d'une institution de poigne à l'instar d'un ministère en charge spécifiquement des questions d'urbanismes, d'habitation et d'architecture.

Du point de vue perspectiviste, l'existence d'un tel ministère avec bien entendu des attributions bien définies, aurait certainement apporté plus de lisibilité dans le champ de

³⁹³ S.J-M Omog, "Les plans d'urbanisme au Cameroun", mémoire de licence en droit, Université de Yaoundé, 1973, pp, 26-34. Lire également. Hengue, "Le phénomène urbain à l'Ouest Cameroun, étude comparée de deux métropoles : Foumban et Bafoussam", Thèse de Doctorat IIIème cycle en sociologie urbaine, Université de Yaoundé, Novembre 1984, pp. 200-2005.

³⁹⁴ Same Ekobo Murielle 44 ans, chercheure fondation Paul Ango Ela, Entretiens réalisés pendant les enquêtes de terrains, au sujet du patrimoine de la ville de Yaoundé du 5-22 Mars 2020 à Yaoundé. Dr Same est également auteure d'un ouvrage intitulé *Découvrir le patrimoine de Yaoundé*, parut en 2019, par IRD.

l'urbanisme, l'habitat et l'architecture. Comparativement au conseil Fédéral qui fut l'organe choisit pour accompagner le ministère du Plan³⁹⁵.

En effet, crée par décret no 62/32 16/07/1964 le conseil fédéral au côté du ministère du plan fut chargé d'élaborer à l'échelle de la Fédération une politique d'aménagement du territoire et de coordination de cette politique. C'est également cet organisme qui siégeait dans les domaines relevant de l'urbanisme et de l'habitat.

À titre d'exemple, en la matière, le conseil eut à se réunir plusieurs fois en 1962 et 1963 afin de statuer sur les questions de l'urbanisme et de l'habitat particulièrement autour des sujets consécutifs à l'aménagement des grandes villes et ceux relatifs aux édifices sociaux³⁹⁶.

5- Les réalisations du premier plan quinquennal en matière d'urbanisme et des habitats dans des villes forestières du Cameroun

Le premier plan fut en termes d'aménagement urbain et de constructions bien plus productives que les autres plans. Pourtant, l'urbanisation et l'habitat ne furent nullement ses priorités. Mais devons-nous cependant, laisser croire que toutes les villes de la zone forestière notamment celles des régions du Centre et du Sud furent logées dans le même enceinte ? Ce questionnement permet de mettre en perspective la notion de grande ville³⁹⁷.

B- Le premier plan dans les villes forestières du Centre et du Sud

Au-delà de la nation entière, les premiers plans concoururent également au développement des villes en zone forestière. Ces réalisations eurent à faire des villes forestières des lieux propices à l'intégration des personnes et au dépassement des stéréotypes.

1- Les réalisations du premier plan

Selon les planificateurs de l'économie camerounaise post-indépendant, le premier plan s'inscrivait dans la phase de l'économie planifiée dont la périodicité couvrait les

³⁹⁵ Anonyme, structures et processus généraux de la planification au Cameroun, ORSTOM, Fonds documentaire, N°4047ex, 1 cote B du 2 Décembre 1983, pp. 7- 8.

³⁹⁶ Archives, du MINEPAT N°001961 portant régime financier de l'État.

³⁹⁷ J. Soullilou, (s/d), *Rivers coloniales architecture de Saint Louis à Douala*, Paris, édition parenthèse & ORSTOM, 1993, pp. 134-135.

années 1960 à 1970³⁹⁸. Il a été marqué par plusieurs réalisations dont les plus importantes furent dans le domaine public. Dans ces espaces territoriaux à l'instar de Sangmelima, Akonolinga, Bafia, Obala, Ebolowa, et Yaoundé à titre d'illustration, villes qui naquirent suite aux infrastructures réalisées depuis l'époque coloniale et qui incitaient un certain attrait eu égard aux réalisations. Ces réalisations en termes d'habitats et d'aménagements étaient en l'occurrence, les marchés, les casernes militaires, les palais, les structures sanitaires et quelques voies de transports. Ces villes, virent leur prééminence hégémonique se consolider³⁹⁹.

En effet, les pouvoirs publics eurent à conforter la centralité de ces espaces territoriaux en procédant à des aménagements additionnels comparativement aux autres espaces territoriaux.

Ils baissèrent d'autres structures à l'instar de l'Université de Yaoundé créée dès 1960, l'École Camerounaise d'Administration qui vit le jour la même année. Pendant que l'Université formait les cadres pour tous les secteurs d'activité de la nation, l'École Camerounaise d'Administration se vit chargée de la formation des cadres supérieurs et moyens de l'administration, des écoles spécialisées dans la formation des cadres de l'enseignement, de la santé et de l'agriculture comme, l'École Normale Supérieure 1961/62; les Écoles d'infirmiers, l'école d'agriculture de Mbalmayo, l'école fédérale supérieure d'agriculture de Nkolbisson⁴⁰⁰.

La multiplicité des services eurent pour corolaire l'accroissement de la population dans ces sites et le confinement de ceux-ci dans des zones en fonction des origines sociologiques.

Ainsi, bien que cet aspect remonte à l'époque coloniale, il est somme tout de même important de noter la recrudescence de ce phénomène dès les indépendances. Car à défaut d'être des pourvoyeurs de services et d'emplois, les zones forestières apparaissaient comme des zones à conquérir économiquement parlant.

³⁹⁸ A. Sinou. (eds), *Les villes d'Afriques Noire politiques et opérations d'urbanisme et d'habitat entre 1650-1960*, Paris, Ministère de la coopération et du développement, 1989, p. 25.

³⁹⁹E. D. Bomo, "La colonisation française dans la région de Sangmélima (Cameroun) 1917-1937 (administration, commerce, missions, chefferies)", Thèse de doctorat 3^{ème} cycle en histoire, Université de Paris I Panthéon-Sorbonne, 1984, p.62. Lire aussi, Ministry of economic affairs and planning, *Fourth five year economic plan, 1976-1981*, Yaoundé, Publication du MINCOM, 1990, pp. 24-30.

⁴⁰⁰ Anonyme, *gestion du développement en Afrique: l'expérience du Cameroun*, ORTROM, 203 ex, pp. 1-4.

De ce qui précède, nous sommes fondé de penser qu'en zone forestière, l'urbanisation fut d'abord un processus spatial, celui par lequel des hommes s'agglomèrent en nombre relativement important sur un espace relativement restreint. Mais ce fut aussi un processus social, générateur de contradictions: ethniques, linguistiques, professionnelles, de classe. Les réalisations évoquées vinrent à croire l'attractivité de ces pôles non pas du point de vue touristique encore moins celui du fait d'un aménagement exceptionnel mais plutôt, au motif des migrations économiques et scientifiques⁴⁰¹.

Ce statut quasiment providentiel de la ville forestière souscrit à la pensée d'Edward Glaser pour qui : Les villes ne rendent pas les gens pauvres, elles attirent les gens pauvres, l'afflux des pauvres et des riches dynamisent les zones urbaines⁴⁰².

2- L'urbanisation : socle d'intégration et de dépassement des stéréotypes identitaires au Centre-Sud Cameroun au regard des réalisations du premier plan.

Dans le cadre de l'occupation de l'hinterland, tout en se remémorant du rapport au "Reichtag" de Hanz Dominick illustration du Parlement Allemand, au sujet de l'hospitalité des peuples de la forêt on en vient de façon triviale à se demander à la lecture des travaux d'Athanase Bopda ce qui n'a pas marché. En effet, les faits empiriques mettent en évidence une survivance pour des stéréotypes de nature en battre en brèche la nature pacifiste et accueillante des peuples des forêts ce qui semble être hypothèque pour l'unité nationale⁴⁰³.

Les recherches historiques axées sur la colonisation notamment dans les aspects d'ordres politiques nous permettent d'expliquer la résurgence des stéréotypes dans le Cameroun post-coloniale.

En effet, selon Daniel Abwa et Abel Eyenga pour ne citer que ces auteurs, historien et politiste investis dans la recherche en lien à la guerre d'indépendance au Cameroun, leurs publications scientifiques sur la colonisation renseignent sur les velléités indépendantistes ayant conduit à un affront ouvert des camerounais contre la France. Cet

⁴⁰¹ E. Glaeser, *Des villes et des hommes*, nouveaux horizons, Paris, 2011, pp.15-16

⁴⁰² Ibid., pp. 15-18.

⁴⁰³ A. Bopda, "Yaoundé dans la construction nationale au Cameroun: Territoire urbain et Intégration", thèse Doctorat, Université Paris I Panthéon Sorbonne U.F.R. de Géographie, 1997, pp. 3-8. Lire également ANY, APA, "Rapport de Hanz Dominick au gouvernement impérial de 1910", p.4. Labuthe Tolra, "Yaoundé d'après Zenker", Annales de la FALSH Université de Yaoundé I, vol1, 19, pp. 5-20.

affront militaire des indépendantistes Camerounais fut soldé par une défaite cuisante des nationalistes.

Cependant, le combat entra dans une phase informelle avec le confinement des forces centrifuges dans certaines régions du Cameroun à l'instar des zones de forêts particulièrement la Sanaga maritime du Cameroun⁴⁰⁴.

En revanche, ces poches de résistances du maquis continuèrent le combat non plus à propos des indépendances dès 1960 mais, plutôt sur la légitimité des personnes ayant été investies pour la gestion de l'État.

C'est ainsi, qu'entre les élites du Cameroun naquirent une forme de guerre larvée car l'on estimait que les leaders ressortissants du nord et ceux du grand Sud généralement appelés «bétis» étaient ceux s'étant le moins investis dans la lutte pour les indépendances. Bien plus, ces derniers n'avaient pactisés avec les forces occupantes allant même à combattre ouvertement les véritables nationalistes⁴⁰⁵.

Toujours est-il vrai qu'à l'analyse des faits historiques, la dimension d'aménagement des villes, par le truchement des constructions bâtiments publics, logements sociaux à l'instar des camps SIC dont les débuts remontent à la période coloniale. L'aménagement de la voirie urbaine dans les villes à l'instar de celles citées précédemment, prédisposaient les villes forestières notamment celles du Centre et du Sud à s'affirmer comme des espaces propices à la consolidation de l'unité nationale et au bannissement des replis identitaires. Cette dimension de la ville en Afrique reste moins mise en exergue par les historiens et dont il échoit d'abondantes recherches en la matière.

En tout état de cause, les réalisations issues du premier plan relatifs aux constructions d'écoles, centres de formation, structures en lien avec la formation des jeunes Camerounais non seulement à Yaoundé tout comme dans d'autres villes de la zone forestière contribuèrent à la dynamique intégrative⁴⁰⁶.

Ainsi, la dimension migratoire nationale de la dynamique intégrative au travers des investissements publics en zone forestière s'accentua. Car au-delà des jeunes personnes qui vinrent s'instruire, il convient tout aussi de mentionner que les réalisations urbaines du

⁴⁰⁴ D. Abwa, *Cameroun histoire d'un nationalisme (1884-1961)*, Yaoundé, Clé, Yaoundé, 2010, pp. 91-97.

⁴⁰⁵ R. Dumont, *Sur le chemin du développement*, Paris, Hatier, 1989, pp. 23-35.

⁴⁰⁶ Mbarga Magloire, 58 ans chef de matériaux au LABOGENIE, entretien réalisé le 22 Novembre 2019 à Yaoundé au quartier Ekounou.

premier plan furent une occasion non pas de choc de civilisation, mais de dilution des stéréotypes entre identités diverses. À ce propos, le récit d'Athanase Bopda jeune étudiant appelé à se rendre en zone forestière notamment dans la province du grand Sud semble révélateur de la survivance des stéréotypes entre les peuples des gras Fields et ceux de la zone forestière :

[...] Pourquoi diable a-t-il choisi de partir aussi loin, chez des gens aussi étranges? ... D'ailleurs on dit que ces gens-là sont très méchants. Ils te provoqueront à tout bout de champ et te battront tout le temps. Les Yaoundé "chez qui tu vas ne sont pas des gens comme nous. Chez eux on est vindicatif, querelleur. Tu vas souffrir... Tu vas souffrir beaucoup".

Prenant la défense de mon choix, d'autres personnes revenant de Yaoundé et des villes du sud du pays rétorquaient en souriant: Ils disent de nous aussi que nous sommes, rusés dans le commerce et trop âpres au gain; certains nous traitent même de "juifs" !, ça n'empêche pas qu'après quelque temps nous nous soyons liés d'amitié. Chacun à sa petite idée de l'autre. J'allais découvrir plus tard qu'autant les gens du pays bamiléké les appelaient "Nkwa", interjection exprimant leur incommensurable étrangeté, leur caractère d'être totalement mal connus voir incompréhensibles, autant ils le rendaient bien de leur côté en appelant les gens de l'ouest et d'autres "Belobo lobo" onomatopée imitant à souhait le galimatias ou le gargouillis étrange des gens s'exprimant dans un parler complètement incompréhensible. Dans leurs dérives, ces deux termes repris dans une logique de domination en étaient venus à signifier tout simplement barbare au sens primitif où les grecs l'entendaient. La distance linguistique que j'avais déjà vécue très légèrement en pays bamoun prenait ainsi du relief au détour des impressions et des opinions des uns et des autres. Le fait que les adultes en fassent un obstacle me surprit beaucoup à cause de l'expérience que nous vivions à l'école⁴⁰⁷.

Le plan à travers ses réalisations urbanistiques aura été également un objet de marketing des villes de la zone forestière notamment celles du Centre et du Sud. Car si tant est vrai que le document avait une portée nationale, il n'en demeure pas moins vrai que seul certaines villes du Cameroun avaient bénéficié significativement des réalisations y relatives donc Douala, Bafoussam, Yaoundé, Sangmelima, Mbalmayo, Obala.

Au regard de ce qui précède, nous sommes à même de formuler la remarque selon laquelle, le premier plan aura été en terme de sécrétion et de développement de la ville forestière un document de politique et de sécrétion des villes assez important.

Ceci explique, l'engorgement en termes de population dans toutes les villes de la zone forestière, car ceux qui ne trouvaient satisfaction dans la ville de Yaoundé n'hésitèrent à se rendre dans d'autres villes à l'instar de Mbalmayo, Akonolinga, Ayos, Sangmelima, Bengbis, Djoum, Ebolowa, Obala etc. ...⁴⁰⁸. Dans le cas d'espèce

⁴⁰⁷ A. Bopda, "Yaoundé dans la construction nationale au Cameroun: Territoire urbain et Intégration", thèse Doctorat, Université Paris I Panthéon Sorbonne U.F.R. de Géographie, 1997, pp.3-8.

⁴⁰⁸ J. B. Obama, "panorama historique de Yaoundé", in *Cameroun Tribune* n°2152 DES 16 et 17 Août 1981.p.11. Entretien avec Onguène Marcien, 86 ans, Manœuvre colonial, à Yaoundé au quartier Mvog-Ada, 15 Juin 2019. Toujours dans le même élan, Essimi Ekani Joseph 62 ans, ancien conseiller municipal à la mairie d'Obala, entretien réalisée, le 20 Avril 2019 à Ekoumdouma périphérie du centre urbain d'Obala, et

caractéristique du marketing de la zone forestière, il paraît opportun de mettre en évidence, une chanson bien connue du public donc les contemporains de l'époque et ceux actuels ne manquent de mimer à tout vent : “Je vais à Yaoundé!”: Plus que tout discours, les paroles de son refrain rendent encore aujourd'hui l'état d'esprit de la plupart de ceux qui, à l'époque, suivirent comme l'eau de source qui va à la mer, la route de la capitale: Je vais à Yaoundé, Yaoundé la capitale; Je vais à Yaoundé, Yaoundé la capitale. Par la Mifi et le Ndé, de Bandjoun à Bafia, Je vais chercher là-bas une vie meilleure! (...) ⁴⁰⁹.

3- Consécration de l'approche pyramide des villes par les plans quinquennaux

Par l'approche pyramide de ville, nous voulons mettre en perspective le fait que, toutes les villes ne soient pas au même niveau de développement⁴¹⁰. Dans le cas, d'espèce relativement à la zone forestière notamment du Centre et du Sud forestier, au-delà de la structuration administrative, nous pouvons affirmer au regard des faits historiques, la consécration de l'approche pyramide des villes par les plans quinquennaux. Ceci d'autant plus que, bon nombre d'investissements liés à la construction des villes furent réalisés dans les espaces territoriaux qui jadis disposaient d'un noyau urbain au détriment des autres.

Le premier plan quinquennal, qui couvrait la période 1961-1965, n'intéressait que le Cameroun-Oriental. Le deuxième plan, qui couvrait la période 1966-1971, avait surtout pour objectif d'améliorer la production agricole et n'a atteint que partiellement son but. Quant au troisième plan, dont l'échéance a été fixée pour 1976, il se proposait notamment de doubler le revenu réel par habitant. Alors que, le quatrième 1976-1981, visait la relance économique et le cinquième dès 1981, cherchait à faire du pays un État développé à

Fogno Jacques, 70 ans, Opérateur économique dans la ville de Mbalmayo depuis 45 ans, entretien réalisé à Mbalmayo au quartier Newton, le 15 Février, 2020 .

⁴⁰⁹ André Marie Talla née à Bandjoun 89 ans, artiste auteur compositeur de la chanson, parut en 1989. À travers cette spécification du lieu de résidence, nous voulons présenter le caractère symbolique non seulement de la chanson mais également de la ville. En effet, au-delà du statut de capitale du pays, il faudrait remarquer la pertinence et l'impact de l'aménagement des villes au plan infrastructurelle. Ainsi, en aménageant la voirie urbaines des zones forestiers ou en prenant des mécanismes incitatifs à la libre circulation des personnes, non seulement le législateur, planificateur urbain au sens légale du terme, faisait des villes des biens publics, bien plus, dans un contexte de tension marqué par les revendications nationalistes, par des relents identitaire, les villes donc celles des régions du Centre et du Sud apparurent comme le creuset de l'intégration et la consolidation des liens de fraternités et d'unité nationale . Cette lecture qui n'en est pas une vue de l'esprit, s'expérimente dans la quasi-totalité des villes forestières à l'exception de Yaoundé. En effet, le centre urbain qui comprend généralement, les structures institutionnelles, abritent les commerces et à proximité de ces commerces et structures on y retrouve en premier lieu les résidences des commerçants pour la plus part jusqu'à une date récente se constituait de 85% des peuples des gras-Fields, 13 % et à peine 2% des populations originaires des lieux.

⁴¹⁰ P. Claval, “La théorie des villes”, Revue Géographique de l'Est, 1968, pp. 24-27.

l'horizon 2000 cependant celui-ci s'avèrera être "un mort-né" car, il ne n'a pas été implémenté suite à la crise économique de 1987⁴¹¹.

Cependant, on n'a pas à exonérer les autres plans qui, bien que régies par des objectifs spécifiques, eurent inlassablement à stimuler voire à créer des villes et des aménagements substantiels dans les régions du Centre et du Sud forestier camerounais.

D'après l'hebdomadaire économique *Marchés tropicaux et méditerranéens*, qui a consacré en avril dernier un volumineux numéro spécial au marché camerounais, le revenu annuel par tête d'habitant était, en 1970, de l'ordre de 50 000 francs C.F.A. Au cours de la période 1963-1964, choisie à titre de référence par les rédacteurs du IIe plan, la production intérieure brute du pays dépassait 139 milliards de francs C.F.A. et le produit intérieur brut s'établissait à environ 158 milliards. Par rapport aux chiffres de 1960, on a eu à constater un accroissement de 37 % de la production intérieure brute et de 39 % du produit intérieur brut⁴¹².

Ces éléments qui illustrent la bonne santé économique du pays allaient de pair avec le bien être des ménages qui en terme d'auto-construction mutaient systématiquement des maisons en matériaux locaux réalisés de «poto-poto» des maisons en brique de terre. Pour certains encore, à des demeures faites de parpaings de ciments avec une forte consonance de maison classique, faites de vérandas avec pour la plus part des escaliers à l'avant, d'un balcon si possible, des tôles ondulées ou des tuiles, généralement trois chambres aux maximums.

Ainsi dans un camp, il a été constaté qu'il était fort plausible de disposer plusieurs maisons car, les citoyens ne s'étaient pas encore accommodés les résidences horizontales vulgairement appelées étages. Une haie de fleur servait généralement de barrière mais à l'absence de cette barrière naturelle, le citoyen y installait un balcon pour se protéger des bêtes errantes⁴¹³.

⁴¹¹ A. AHIDJO, "CAMEROUN 1971: LE LIBERALISME PLANIFIE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT, Faire une authentique nation", journal *le Monde diplomatique*, septembre 1971, P. 17, lire aussi, Ministry of economic affairs and planning, *Fourth five year economic plan, 1976-1981*, Yaoundé, Publication du MINCOM, 1990, pp. 24-30.

⁴¹² Ministry of economic affairs and planning, *Fourth five year economic plan, 1976-1981*, Yaoundé, Publication du MINCOM, 1990, pp. 24-30. Anonyme, *Structures et processus généraux de la planification au Cameroun*, ORSTOM, Fonds documentaire, N°4047ex, 1 cote B du 2 Décembre 1983, pp. 7-8.

⁴¹³ Tsanga R.D. "Dynamique de l'architecture dans la Lekié entre 1884 et 1960" Approche historiques et archéologiques; Thèses Doctorat Ph.D. option archéologie, Université Yaoundé I, 2010. pp. 56-58

Cette description de la ville forestière particulièrement de l'architecture de, l'habitat s'inscrit dans la mouvance des mécanismes institués à travers les plans dont les corollaires furent l'amélioration des conditions de vie des citoyens eu égard aux emplois générés. Mais il est également à noter les autres politiques, à l'instar des actions entreprises par l'État à travers le crédit foncier, la SIC, la Maetur pour mettre à la disposition des citoyens des parcelles de terres en vue des constructions, ces aspects devraient être évoqués en d'autres occasions⁴¹⁴.

La période de la construction des villes du Centre et du Sud forestier, par les pouvoirs publics postcoloniales, sous le couvert des plans quinquennaux, se traduit aussi par un gouvernement fort et autoritaire avec un rôle peu visible en termes d'occupation des sols. Le marché immobilier fut centralisé par le gouvernement, qui disponibilisait les terres par appels d'offres et les dons entre autres moyens. Ainsi pour une bonne maîtrise, le gouvernement promulgua les ordonnances de 1974 relatif au régime foncier⁴¹⁵.

Les politiques du logement dès les années 1972 et même de constructions des services publics eurent comme principales actions l'expulsion des invasions et l'étalement des villes⁴¹⁶. D'autres mesures eurent à suivre mais héritées celles-là de la colonisation.

Les pouvoirs publics lorsqu'ils modifièrent un élément, ceci ne fut couramment pas au bénéfice des citoyens mais, en revanche la dynamique, était celle consistant à disposer le maximum possible de levier sur le foncier. C'est suivant ce t'ordre qu'intervint les ordonnances de 1974 sur le foncier⁴¹⁷.

Le Monopole de l'Etat sur le Foncier qui définissait désormais les domaines en fonction de ses objectifs n'eurent de cesse d'entretenir la distanciation entre les populations autochtones des endroits devenus au gré de la colonisation et de certaines réalisations publiques des villes vis-à-vis de l'Etat.

⁴¹⁴ B. Nka, "urbanisation et logements, cas de Yaoundé", mémoire de licence en économie, Université de Yaoundé, 1970, p. 102.

⁴¹⁵ DECRET n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005. Lire aussi, MINDCAF (2012). Manuel des procédures foncières, domaniales et cadastrales, Tome 1, 34p. LOI n°85-09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.

⁴¹⁶ ANY, Journal officiel Avril, Décret 72-43 du 10 Mars 1972, portant construction d'un camp de fonctionnaire à Messa II, sous le même sciage nous avons, toujours dans le journal officiel, le Décret 72-40 du 10 mars 1972, portant construction de logements économique à Messa II,

⁴¹⁷ DECRET n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005.

Cette problématique reste d'actualité dans les villes forestières notamment dans les régions du Centre et du Sud et ce traduit de plus en plus par des interpositions conduisant parfois au conflit ouvert entre les populations et l'Etat.

Il est arrivé du point de vue de l'analyse empirique que, les autochtones prennent en otage la voirie urbaine récusant au passage tout investissement de l'Etat. En termes de préalable, elles exigèrent comme condition *sine qua nun* pour des éventuels travaux des indemnités et recasement. L'Etat garant des terres non titrés se senti parfois obligé de trouver des voix de négociation avec la population urbaine⁴¹⁸.

Cette singularité de construction de la ville en zone forestière au gré des humeurs des communautés autochtones devrait certainement faire l'objet d'une recherche plus assidue, mais nous n'en sommes pas encore là.

II- De la création des structures publiques en prélude à l'aménagement des villes et la valorisation de l'architecture acquise de la colonisation

Bien que les plans quinquennaux aient fait la part belle au développement économique, il n'en demeure pas moins vrai, qu'un ensemble de mesures et d'actions furent instituées allant dans l'optique de favoriser le développement des villes et d'améliorer l'architecture de l'habitat.

Parmi ces mesures, notons tout de même qu'à travers les politiques des logements sociaux, la possibilité était donnée aux Camerounais des zones forestières particulièrement ceux des régions du Centre et du Sud de requérir l'expertise des maisons de construction.

⁴¹⁸ Dans le cadre de la construction de l'université de Yaoundé I, les communautés Mvog Atemengue, ont été indemnisées et recasées au quartier "Obili" mais les départs ne fut pas du tout pacifique de telle enseigne que les pouvoirs publics n'hésitèrent de recourir à la force, ainsi le quartier pris le nom de baptême "obligatoire" et donc le diminutif est "obil" il s'agit ici des années 1962. Dans la même mouvance, toujours dans la ville de Yaoundé, les communautés autochtones du quartier Mfandena, lieu où est installé le stade Ahmadou Ahidjo, en prélude au match de qualification du mondiale 2006, prétextant que le stade a été construit sur leur domaine sans consentement, exigèrent du gouvernement pour une qualification de l'équipe nationale du Cameroun au mondiale, des bœufs, des sacs de sel, de riz, l'huiles, du poissons, des vins, et autres artifices, ce que le gouvernement fit sans broncher. Dans la ville, de Djoum au Sud, en vue du désenclavement de la voirie municipale, le gouvernement et la République du Congo signèrent un contrat d'une voie transnationale reliant Yaoundé passant par Djoum au Congo, malheureusement au cours de l'année 2015, les populations de Djoum décidèrent d'interrompre les travaux aux motifs de la non réception des indemnités, les mêmes menaces virent le jour en 2010 à Sangmélima ou les populations subordonnaient la construction du marché aux paiements des indemnités, il en sera de même à Ebolowa, où les populations originaires d'Abang quartier devrait abriter le site du comice agropastorale de 2011 auquel devait prendre part le Chef de l'Etat sortir un beau matin de septembre 2010 avec machettes et gourdins pour chasser le personnels constitué des nationaux et des étrangers.

A- Une politique de création des unités administratives et dotation de celles-ci en logements de fonction

Les régions du Centre et du Sud représentent en termes de population au moins six à sept millions de la population nationale du pays. Au plan économique, l'agriculture notamment le cacao culture et la caféiculture tiennent une place de choix. Mais il convient de remarquer qu'une des politiques permettant de favoriser la gestation des villes en zone forestière fut la transformation des sites jadis rurales en unités administratives. Cette stratégie avait pour corollaire, la dotation de ces unités en logements ou résidences de fonction.

1- De la création des unités administratives

Les villes forestières notamment celle du Centre et du Sud forestier connurent leur hiérarchisation non pas du fait des motivations populaires. En effet, il s'agissait d'une volonté coloniale dont l'administration postcoloniale n'hésita de reproduire. La stratégie de classification et de dé-classification fut en ces moments, les aspects sécuritaires, économiques, géographique et dans une moindre mesure la nature pacifiste des populations.

Pour consacrer la prédominance d'un territoire sur un autre, les allemands ensuite les français érigeaient les sites voulues en subdivision administrative⁴¹⁹. Ce model fut perpétué par les autorités postcoloniales qui eurent comme stratégie d'urbanisation de sites, l'érection des certains jadis villages en unité administrative (District, arrondissement, départements, provinces et ensuite régions), suite notamment à la révision constitutionnelle de 1996⁴²⁰.

Au-delà de ces analyses sur les stratégies politiques, l'analyse épistémologique de la ville au Cameroun postcoloniale particulièrement dans les régions du Centre sud forestier est tributaire du décret. Dans une perspective d'analyse du développement des villes en zone forestière, les faits historiques commandent que le poids du décret mieux des normes soient prises en considération.⁴²¹

⁴¹⁹ M. Z. Njeuma, *Introduction to the history of Cameroon in the nineteenth and early twentieth century*, Yaoundé, CLE, 1986, pp. 24-26.

⁴²⁰ Lois 96/06/ du 18 Janvier 1996 portant constitution de la République du Cameroun

⁴²¹ J. Onguene Owona, "Urbanisation et systèmes urbains de la ville africaine", thèse pour le doctorat de III Cycle en économie, Université de paris, 1970, pp. 120-125.

L'aspect pratique de l'analyse précédente relative à la puissance du décret a été observée avec la création de la province du sud en 1987. En effet l'érection de la ville d'Ebolowa en qualité de chef-lieu de la région du Sud, prédisposait la ville à des aménagements plus poussés, aussi à un flux migratoire.

En convoquant le model colonial de sécrétion des villes associé généralement aux enjeux d'exploitation de la ressource, il apparait fort opportunément qu'autant les fondements économiques sont motrices des villes, autant le décret qui relève du formalisme administratif est également géniteur des villes. Cette lecture historique de la ville forestière dans la région du centre et du Sud permet de subordonner la gestation des villes aux décrets ou aux normes administratives également⁴²².

⁴²² A. Etamane, "Monographie historique d'une ville de l'Est Cameroun: Abong Mbang des origines à 1960", Mémoire de maîtrise en histoire, Université de Yaoundé I, 2004, pp. 45-4.

Tableau I: Carte administrative de la Région du Centre chef-lieu Yaoundé

Département		Chef-lieu	Superficie	Population (2001)
Haute-Sanaga		Nanga-Eboko	11 854	115 305
Lekié		Monatele	2 989	354 864
Mbam-et-Inoubou		Bafia	7 125	153 020
Mbam-et-Kim		Ntui	25 906	64 540
Méfou-et-Afamba		Mfou	3 338	89 805
Méfou-et-Akono		Ngoumou	1 329	57 051
Mfoundi		Yaoundé	297	1 248 235
Nyong-et-Kellé		Éséka	6 362	145 181
Nyong-et-Mfoumou		Akonolinga	6 172	130 321
Nyong-et-So'o		Mbalmayo	3 581	142 907
Département		Chef-lieu	Superficie	Population (2001)
<u>Haute-Sanaga</u>		<u>Nanga-Eboko</u>	11 854	115 305
<u>Lekié</u>		<u>Monatele</u>	2 989	354 864
<u>Mbam-et-Inoubou</u>		<u>Bafia</u>	7 125	153 020
<u>Mbam-et-Kim</u>		<u>Ntui</u>	25 906	64 540
<u>Méfou-et-Afamba</u>		<u>Mfou</u>	3 338	89 805
<u>Méfou-et-Akono</u>		<u>Ngoumou</u>	1 329	57 051
<u>Mfoundi</u>		<u>Yaoundé</u>	297	1 248 235
<u>Nyong-et-Kellé</u>		<u>Éséka</u>	6 362	145 181
<u>Nyong-et-Mfoumou</u>		<u>Akonolinga</u>	6 172	130 321
<u>Nyong-et-So'o</u>		<u>Mbalmayo</u>	3 581	142 907

Source : WIKIPEDIA consulté le 22 Janvier 2021

Tableau II: Carte administrative de la Région du Sud chef-lieu Ebolowa

Département		Chef-lieu	Superficie	Population (2001)
Dja-et-Lobo		Sangmélina	19 911	173 219
Mvila		Ebolowa	8 697	163 826
Océan		Kribi	11 280	133 062
Vallée-du-Ntem		Ambam	7 303	64 747

Source Wikipedia 2020, consultée le 20 Mai 2020.

Les tableaux ci-dessus, représentent la carte administrative des chefs-lieux des Départements, les superficies, et la population. Ainsi, le tableau 1 illustre la carte administrative du Centre qui, compte dix Départements et une population de plus de sept

millions de personnes. Le tableau 2 quant à lui présente la carte administrative de la Région du Sud qui, comptabilise quatre Départements et une population autour de Cinq millions de personnes.

2- Politique de construction des logements sociaux et des maisons de fonctionnaires comme moyen d'urbanisation et de mise en perspective d'une nouvelle architecture

Historiquement, l'action gouvernementale dans la construction des logements a été particulièrement soutenue entre les années 1970 et 1980 dans le cadre du troisième et du quatrième plan quinquennal. Elle connut un ralentissement à la fin des années 1980 dans le sillage des mesures d'austérités préconisées par les institutions financières internationales⁴²³.

Cette stratégie en soit n'en est pas nouvelle dans les régions forestières notamment celles du Centre et du Sud. En effet les puissances consécutives ayant pris possession du Cameroun eurent à ériger les édifices pour loger leurs personnels.

Cependant, il est autant utile qu'au regard du principe de pyramide de ville adoptée par les planificateurs urbains, de faire remarquer la non partialité en termes de projet de construction des logements dit sociaux.

En effet, toutes les villes de la zone forestières en l'occurrence celles des régions du Centre et du Sud ne furent pas logées à la même enseigne⁴²⁴. C'est ainsi que Yaoundé et Ebolowa, la première jumelant concomitamment le statut de Capitale : politique, Régionale, Départementale tandis que, la seconde ville dont Ebolowa cumule à la fois le statut de capitale Régionale du Sud et celle de chef-lieu Départemental de la Mvila.

Ces villes connurent et continuent à recevoir plus de logements sociaux comparativement à d'autres villes, qui faut-il le dire profitèrent également de la politique de construction des logements de fonction réservés aux personnels administratifs et militaire (gendarmerie)⁴²⁵.

⁴²³ Anonyme, "La tribune du Citoyen, triennale des habitants : 5000 .000 de ménages à loger", *Assoal*, N° 004 -005, Octobre 2019, pp. 14-16.

⁴²⁴ Anonyme, " Étude géographique des villes du Cameroun", *ORSTOM*, Paris, N°61, 1970, pp. 10-12.

⁴²⁵ A. Franqueville, "Le paysage urbain de Yaoundé", in *cahier Cahiers d'Outre-mer*, N° 82, XXI année, Avril-Juin, 1968. pp. 14-34.

Cette observation met à jour la sempiternelle réflexion autour des logements bâtis par l'État, s'agit-il des logements sociaux ou des logements réalisés pour le personnel de l'État.

3- Une politique d'auto- construction à travers la libéralisation du secteur de l'immobilier.

La politique d'urbanisation en zone forestière notamment dans les régions du Centre et du Sud Cameroun fut régie également par un habitat qui se distinguait des précédents par l'architecture des édifices.

Les pouvoirs publics conscients de la survivance historique en matière d'architecture et du retard plausible des citoyens de s'approprier l'architecture nouvellement acquise de la colonisation qui au regard de la morphologie, le style, le matériau apparaissait comme celui valorisé décidèrent de la libéralisation du secteur de la construction par l'acceptation et la stimulation des nationaux et des expatriés à ouvrir les entreprises de constructions. Le tableau ci-dessous illustre, un échantillon témoin des faits sus évoqués.

Au-delà de ces mesures, la libéralisation et la promotion de l'auto-construction s'est également fait par l'harmonisation des prix de matériaux de construction.

Tableau III: Les entreprises de constructions et de commercialisation dans la ville de Yaoundé en 1990.

SOCIÉTÉ	DÉCRET	OBJET MATÉRIAU	SIEGE SOCIAL	DIRECTION
Société générale de construction	7-12-1989	Construction édifice entre autre Béton armé	Yaoundé	
Inter-travaux	2-4-1990	Commercialisation d'importation matériau de construction	Yaoundé	
Société Camerounaise de construction du bâtiment	7-7-1989	de construction du bâtiment	Yaoundé	Yves Djombi Ekindi
Société Camerounaise pour bâtiment	9-5-1990	Bâtiment entre autre	Yaoundé	Owona Essamo Emile
société consortium d'études et réalisations internationales du Cameroun	15-3-1990	Expertise et construction de bâtiments	Yaoundé	Georges Brou

Source : Ministère du commerce en enquête sur le terrain. Puisé de Narcisse Robert ZOUA P.81.

Tableau IV: Fluctuation des prix de quelques matériaux de construction de 2000 à 2009

Années %Matériaux	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2009	Différence entre 2000 2009
Sac de ciment ordinaire	3 3250	3 3250	3 3500	3 3850	4250	5000	4960	1710
Tôles de 2metres	22100	2 2000	2 2200	2 2750	3000	3200	4025	1925
Fer à béton 6	9900	9 950	1 1000	1 1000	1200	1500	1600	750
Fer à béton 8	9 1750	1 1800	2 2000	2 2200	2500	3000	3175	1425
Fer à béton 10	1 2750	2 2750	3 3000	3 3000	800	4500	4850	2100
Chevron 88_8cm² en55 m	2 2200	2 2500	2 2750	3 3000	3200	3580	3800	1600
Planche de coffrage	2 1500	1 1750	2 2000	2 2000	2200	2500	300	1500
Gravier 5/15	1 9000	9 9500	1 1000	1 11000	12.500	13.000	15.000	6000
Gravier 15/25	9 10.000	1 11.000	1 11.000	1 12.000	13.000	14.000	17.000	7000
Sable Sanaga 25	1 110.000	9 120.000	1120.000	1 125000	130.000	150.000	16.000	50.000
Sable Fin 20 T	1 95.000	1 10.000	1110.000	1 120.000	125.000	130.000	140.000	55.000
Sable gros grain	5 70.000	775.000	775.000	8 80.000	8 85.000	90.000	180.000	110.000
Pointes à tôles	7 2500	3 3000	3 3500	4 4000	4 4500	4500	4800	2800

Source : Ministère du commerce en enquête sur le terrain. Puisé de Narcisse Robert ZOUA P.81.

Il ressort de ce tableau que les prix des matériaux de construction homologués par l'État échappent au contrôle de l'État. A titre d'illustration, un sac de ciment ordinaire coûtait en 2000, 3250 FCFA. Au début de l'année 2009, ce même sac de ciment revient à 4960 F. Cfa soit une différence de 1710F.CFA en neuf ans. Cette augmentation des prix a été observée sur tous les matériaux de construction, ce qui chaque année, rend plus prohibitif l'accès à un logement décent⁴²⁶.

B- De la création des structures institutionnelles pour la promotion de l'urbanisme et l'encadrement de l'architecture.

Dans le cadre de la mise en œuvre des plans, si tant est que, le volet urbanisme et architecture n'apparaissent pas comme véritable priorité des décideurs publics, on peut tout au moins reconnaître, une prise en compte au fil du temps de cette nécessité d'aménager des villes et d'encadrer l'art du bâtis.

Car aussi bien que les villes du Cameroun connaissent un étalement vertigineux pour la plus part du fait des réalisations coloniales et postcoloniales, aussi on s'aperçoit d'un exode rural de plus en plus accentué car la ville apparaît au regard des faits sus-évoqués ainsi que des impacts liés à la crise économique le lieu propice pour s'installer⁴²⁷.

Néanmoins des préoccupations émergent, avait-on au regard de la crise économique, de la multitude des populations laisser prospérer une forme d'anarchie dans le cadre du bâtis? Avait-on au regard de la précarité ambiante ignorer les pressions sur le foncier avec en ligne de mire l'explosion de la violence entre les communautés ?

En partant de l'idée que l'architecture traditionnelle au sens fondamentale était désormais prohibée ne fallait-il pas trouver une solution permettant aux camerounais particulièrement ceux des régions du Centre et du Sud qui déjà s'étaient appropriés la terre battue dans la construction des résidences de mieux la valoriser? Ces questions préoccupantes trouvent leurs réponses dans les attributions dévolues aux structures d'États créées dans l'optique d'encadrer l'urbanisation des villes et l'architecture des édifices⁴²⁸.

⁴²⁶J. Tchakounté, "Logement, la crise du toit la demande surplombe l'offre" *Alter Eco*, N°014 du 24 Janvier 2011. p.6.

⁴²⁷ D. Rousseau, *L'aménagement urbain*, Paris, PUF, 1995, p. 123. Lire également, S. Amin (s/d) *Le développement inégal, essai sur les transformations sociales du capitalisme périphérique*, Paris, Minuit, 1973, pp. 25-29.

⁴²⁸ Amougou Thomas 53 ans, urbaniste auprès de la communauté urbaine de Yaoundé interview réalisé le 22 Mai 2019 à la communauté urbaine de Yaoundé, Quartier Hypodrome.

1- Des structures institutionnelles d'accompagnement des citoyens pour l'appropriation de la nouvelle architecture.

Plusieurs structures furent créées pour l'accompagnement des citoyens en prélude à l'appropriation de la nouvelle architecture. Il échoit de mentionner que, toutes ces structures avaient été mises sur pieds par l'État. À travers cette partie, se met en exergue le caractère interventionniste de l'État dans le secteur de l'aménagement et de la modélisation de l'architecture en termes d'habitat.

1-a Du Crédit Foncier du Cameroun (CFC),

Créé en mai 1977, le Crédit Foncier du Cameroun (CFC), acteur institutionnel de premier plan, a eu et continu d'apporter les financements aux programmes de construction mis en œuvre pour résorber le déficit des logements. Afin de soutenir la politique engagée par le gouvernement, le CFC a toujours eu à mobiliser des ressources de longue durée qu'il met à disposition des autres acteurs de la filière, voire des particuliers, aux meilleures conditions du marché⁴²⁹.

Le Crédit Foncier du Cameroun a en effet été créé, dans un contexte où le Cameroun connaissait un remarquable essor économique avec un taux annuel moyen d'environ 10 %. Cette croissance avait entraîné un exode massif des populations rurales à la recherche d'un emploi vers les grands centres urbains.

Or, dans les principales villes camerounaises, le parc immobilier, parce que non structuré, s'est avéré insuffisant, aussi bien quantitativement que qualitativement.

Afin de faire face à cette situation préoccupante et apporter une réponse à la demande accrue de logements, le Gouvernement crée, en 1977, non seulement le Crédit foncier mais également, le Ministère de l'Urbanisme et de l'habitat (MINDUH) dont les missions essentielles depuis le premier décret de création jusqu'à celui récemment publié, consistent à la planification, développement urbain, facilitation et impulsion de la construction de villes modernes et de combler le gap en logements.

⁴²⁹ ANY/JO. Décret no 77/140 du 13 mai 1977, modifié et complété par le décret no 81/236 du 17 juin 1981, le Crédit Foncier du Cameroun est un établissement public à caractère commercial, doté d'une personnalité juridique et d'une autonomie financière.

Bien que le siège central soit à Yaoundé ville vitrine de la zone forestière par ailleurs chef-lieu de la région du Centre, Ebolowa chef -lieu de la région du Sud dispose également d'une structure décentralisée du CFC.

2- La Mission d'Aménagement et d'Équipements des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR),

Depuis l'indépendance du Cameroun, plusieurs approches organisationnelles du secteur de l'habitat se sont succédées avec des résultats différents selon le cas et globalement mitigés⁴³⁰.

Le niveau d'implication de l'État et la manifestation de sa volonté de promotion de l'habitat à travers les politiques et mécanismes mis en œuvre, la croissance démographique et l'exode rurale, l'extension non contrôlée des villes, la modernisation des modes de vie, les évolutions et changements économiques sur les plans mondial et national, constituent les facteurs déterminants ayant significativement affecté le secteur de l'habitat social au Cameroun depuis une cinquantaine d'années.

Avec le 4ème plan quinquennal (1976-1981), L'État affiche une forte volonté de développer l'habitat et l'habitat social en particulier dans un secteur caractérisé par :

- un important déficit en logements et en logements décents ;
- un développement important de quartiers à habitat spontané et précaire ;
- la prédominance de l'auto construction ;
- la présence de la SIC comme opérateur unique et une production marginale de logements par le secteur formel ;
- le financement du logement par l'État français, des bailleurs de fonds étrangers, la Caisse Centrale de Coopération Économique (CCCE) et par les banques locales dont la Banque Camerounaise de Développement (BCD)⁴³¹.

Certaines sociétés publiques ou privées produisent des logements pour les besoins de leurs employés: la Régie Nationale des Chemins de Fer du Cameroun (REGIFERCAM); la

⁴³⁰ L. Edzogo, "Urbanisation et amélioration du paysage urbain dans les grandes villes du Cameroun: le cas de la Mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux (MAETUR) à Yaoundé, 1977-2000", Mémoire de Maîtrise en Histoire, Université de Yaoundé I, 2005, pp. 23-24.

⁴³¹ Ibid, pp. 120-124.

Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS); la Cameroon Développement Corporation (CDC); l'Aluminium du Cameroun (ALUCAM).

Il est alors élaboré une politique cohérente de l'Habitat avec pour objectif le logement pour le plus grand nombre. Cette politique, tout en visant l'accession à la propriété intègre le logement des populations dans un cadre décent, à travers des programmes d'habitat ambitieux financièrement soutenus par l'État.

Cette politique se traduit par la mise en place : d'un cadre réglementaire efficace; d'un cadre institutionnel approprié ; de sources de financement adaptées; de programmes d'aménagement de parcelles et de construction de logements. Une réglementation dense et les textes législatifs relatifs structurent le secteur et déterminent une forte activité dans la production formelle des logements grâce à la création du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MINHDU), et la mise en place de la trilogie architecturale que représentent: le Crédit Foncier du Cameroun (CFC), la Mission d'Aménagement de l'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) et la Société Immobilière du Cameroun (SIC)⁴³².

3- L'objet Social de la MAETUR

La Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux «MAETUR» est un Établissement Public à caractère Industriel et Commercial, doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière, créé par Décret N°77/193 du 23 JUIN 1977 modifié et complété par Décret N°82/599 DU 25 NOVEMBRE 1982⁴³³. Son siège social est à Yaoundé. Elle est placée sous la tutelle du Ministère chargé des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF). La gestion financière et comptable de la Mission est soumise à la règle de la comptabilité commerciale et industrielle⁴³⁴. La MAETUR a pour objet de réaliser ou de faire réaliser, sous sa responsabilité, des opérations d'aménagement et d'équipement de terrains en vue de la promotion immobilière et de l'habitat sur toute l'étendue de la République du Cameroun.

Elle est chargée notamment :

- de promouvoir à la demande et pour le compte de l'État, des organismes publics et parapublics, privés ou des collectivités publiques locales, ou pour son propre compte

⁴³² Décret N°77/193 du 23 juin 1977 modifié et complété par Décret N°82/599 du 25 novembre 1982

⁴³³ Décret N°77/193 du 23 Juin 1977 modifié et complété par Décret N°82/599 du 25 novembre 1982

⁴³⁴ Décret N°82/599 Du 25 Novembre 1982

l'étude et la réalisation des opérations d'aménagement ou d'équipement de terrains ainsi que des opérations de restructuration de quartiers existants.

- d'étudier et de réaliser les infrastructures d'assainissement, de drainage, de voirie et de réseaux divers des terrains à équiper ou à aménager en liaison avec les services techniques compétents.
- de lotir et de commercialiser ces terrains sauf si le bénéficiaire en décide autrement.
- d'étudier et de réaliser les équipements publics à l'intérieur des zones à aménager.
- de participer dans ces zones au contrôle de la conformité des projets avec les dispositions pour chaque zone à aménager.
- d'assurer l'entretien de certains réseaux et de certains équipements lorsqu'ils ne sont pas confiés à des sociétés concessionnaires ou à des collectivités.

4- Les programmes volontaristes de l'État des années 1977 à 1986

À sa création, la MAETUR a bénéficié d'un environnement institutionnel favorable : Un cadre réglementaire efficace ; d'un cadre institutionnel approprié ; de sources de financement adaptées; des programmes d'aménagement de parcelles et de construction de logements. Un cadre réglementaire efficace et des sources de financement adaptées parcelles. Des textes avaient servi de cadre à la MAETUR pour la production de parcelles constructibles à coût modéré⁴³⁵. Il s'agit notamment de la loi N°79-21 du 30 Novembre 1979 modifiée et complétée par la loi N°83-7 du 21 Juillet 1983 accordant à la MAETUR un régime fiscal privilégié comportant des exonérations sur⁴³⁶ :

- l'impôt sur le chiffre d'affaires intérieur et relatif aux études et travaux d'aménagement et d'équipement des lots sociaux exécutés par la MAETUR et/ou pour son compte par les entrepreneurs généraux, et aux activités de vente des lots sociaux ;
- l'impôt minimum forfaitaire sur les sociétés et autres personnes morales ;
- la taxe sur la distribution de crédit pour les emprunts contractés par elle ;
- les droits d'enregistrement des conventions de financement et des marchés, relatifs aux opérations à caractère social ;

les droits progressifs d'enregistrement des actes de vente des lots sociaux. Le Décret **N°81/185 du 04 Mai 1981** régleme les conditions de réalisation de lotissements

⁴³⁵ Loi N°79-21 du 30 Novembre 1979 modifiée et complétée par la loi N°83-7 du 21 Juillet 1983.

⁴³⁶ Loi N°79-21 du 30 Novembre 1979 modifiée et complétée par la loi N°83-7 du 21 Juillet 1983 accordant à la MAETUR un régime fiscal.

sociaux par la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR)⁴³⁷. Ce texte confirme la nécessité de la collaboration entre les principaux acteurs publics du secteur (CFC, SIC, MAETUR), décrit les catégories des infrastructures constituant l'aménagement des sites, et définit la nature de l'appui de l'État dans l'aménagement.

- des parcelles dites sociales destinées à l'auto construction
- et de celles destinées à la construction de logements sociaux.

La MAETUR de par son statut juridique, n'ayant pas vocation à émarger au budget de l'État s'agissant de son fonctionnement et de ses charges de structure, le même texte fixe le barème de sa rémunération assise sur les prestations effectuées:

- la mise à la disposition de la MAETUR, des terrains d'assiettes libres de toute occupation sauf application de l'article 11 ci-après
- le versement à la MAETUR d'une subvention destinée à couvrir le coût des voiries et réseau divers (VRD) primaires du lotissement tels que définis à l'article 5 ci-après ;
- le versement à la MAETUR d'une subvention destinée à couvrir le coût des équipements et VRD secondaires et tertiaires correspondant aux zones réservées à la réalisation de logements sociaux par la Société Immobilière du Cameroun ou par toute autre société similaire de promotion immobilière agréée par le Gouvernement.”

Par ailleurs, le financement des infrastructures non subventionnées était assuré par des emprunts de l'État rétrocédés à la MAETUR.

5- Un programme ambitieux de production de parcelles

Le Gouvernement sous la houlette du MINHDU a décidé de la réalisation d'un programme de construction de 10 000 logements en trois ans, avec la MAETUR comme Maître d'Ouvrage Délégué pour les terrains d'assiette, ainsi que l'aménagement de 30 000 parcelles réservées à l'auto construction. Cet environnement favorable a permis un formidable effort en production de parcelles dans toute l'étendue de la république⁴³⁸.

Dans les années de crise de 1987 à 1990 la MAETUR affiche des contre-performances consécutives à la profonde crise économique que traverse le Cameroun au cours de cette

⁴³⁷ *Cameroon Tribune*, N°2451 du 12 Février 2014.

⁴³⁸ ANY: JO, 24 Février 1960, ordonnance n60-4du 20 Janvier 1960 portant ouverture des crédits.

période. L'avènement des Programmes d'Ajustement Structurel (PAS) ponctue le désengagement de l'État du secteur de l'habitat⁴³⁹.

Les appuis sont suspendus, obligeant l'entreprise à rechercher des financements pour l'acquisition des terrains à aménager, et pour équiper les terrains, y compris la réalisation des voiries primaires. Ce contingentement détermine des modifications significatives de la structure des prix des produits dont notamment ceux des parcelles.

5-1) La période de restructuration des années 1991 à 2009

Suite du désengagement de l'État dans la mise à disposition de terrains à aménager, la concrétisation des conventions de réalisation de lotissement avec les collectivités coutumières ouvre une nouvelle voie à la MAETUR. La politique interne d'obtention du foncier est mise en place : achat pur et simple ou opérations d'aménagement concertée.

Le financement des opérations est recherché auprès du secteur bancaire local en l'occurrence (Méridien BIAO, BICEC) ou des bailleurs de fonds internationaux, Banque es Etats de l'Afrique Centrale, SHELTER Afrique. De ce qui apparait, on pourrait laisser dire et ceci partant de l'analyse factuelle, l'idée selon laquelle, les performances de la MAETUR sont intimement calées sur la vigueur de l'intervention de l'État dans ce secteur.

A preuve, quelques 75% des performances de la MAETUR citées plus haut, ont été réalisées dans les dix premières années de son existence⁴⁴⁰. Ce ratio montre par ailleurs la capacité d'intervention de la MAETUR lorsque les moyens requis sont mises à sa disposition.

⁴³⁹ Selon Zoa dans son mémoire de Master, c'est depuis l'ère allemande que l'on a commencé à enregistrer cette problématique de logement. Quant aux structures qui virent le jour bien en suite après collecte des données nous partageons l'idée de L. Edzogo lorsqu'il affirme que l'essoufflement financier de la SIC du certainement à une activité très ardue va amener l'État à mettre sur pied des organismes partenaires au rang desquels la MAETUR et le CFC. Toutefois en partant du postulat selon lequel c'est véritablement en 1991 que la France quitte la SIC il ne fait aucun doute que même tenue par un principe sacré du droit international qui est la coopération internationale les États ont tout de même besoin d'affirmer leur souveraineté. C'est certainement à juste titre que s'inscrit la création tant de la CFC que de la MAETUR en 1977.

⁴⁴⁰ ANY, journal officiel du Cameroun Juillet 1972, n°704.

Tableau V: Les prix des parcelles de 300m² de la MAETUR en fonction de leur catégorie

Type de parcelle	Type d'accès	Prix en F.CFA
Économique	Sans accès	1.395.000
	Route en terre	1.675.000
Sociale	Sans accès	1.14.000
	Route carrossable non bitumée	1.365.000
	Route carrossable bitumée	1.425.000

Source : MAETUR, 1987

Le tableau illustre le cout des parcelles mises en vente par la MAETUR. Il apparait fort aisément que le prix d'une parcelle est fonction de l'accès à cette parcelle. Quand bien la parcelle est accessible, le prix diffère encore en fonction de la qualité de la nature de l'accès. Bien plus encore, les parcelles sont disposées en fonction de la nature économique et sociale. Des lors, les parcelles économiques valent plus en terme de cout que les parcelles mises en vente dans un but sociale.

6- Les autres structures en charge et les dispositions normatives instituées pour l'encadrement de l'architecture

La Mission de promotion des matériaux locaux MIPROMALO créée en 1990. Cette structure a pour rôle la valorisation et la commercialisation des produits locaux en moindre couts aux citoyens. Ainsi elle produit des matériaux de construction tels que, des briques, les carreaux, les balustres pour les vérandas, la tuile pour les couvertures tous ces matériaux réalisés à base des produits locaux sont en principe une appropriation du savoir légué par les puissances impérialistes successives⁴⁴¹.

De manière synthétique, le but de la MIPROMALO est de promouvoir l'utilisation des matériaux locaux dans la réalisation des équipements nationaux⁴⁴².

Après les indépendances au-delà du style occidental, se devait fait aussi à base de la technologie coloniale particulièrement en ce qui concerne le matériau⁴⁴³. Ainsi, en dehors

⁴⁴¹Nous représentons la MIPROMALO par Mission de Promotion des Matériaux Locaux
La signature du Premier Ministre date de 2007 N°002 /CAB /PM du 12 Mars 2007.

⁴⁴²La MIPROMALO a été créée le 18 Septembre 1990 par son Excellence le Président Paul Biya. Cette mission démarre ses activités en 1994 avec la nomination de son premier directeur, le Docteur Bernard Nwana puis, viendra le professeur Chinje Melo confirmée par le chef de l'État en février 1999 après avoir au préalable été directeur par intérim.

⁴⁴³Ibid,

d'importer du ciment du fer, de la tôle, il est fabriqué en convergence à la vieille recette les briques en terre cuites, la tuile, par la MIPROMALO⁴⁴⁴.

En investissant dans le domaine de l'architecture, toutes les puissances ont toujours gardé par devers elles des architectes. Ainsi, indéniablement, les pouvoirs publics dans la définition de la politique architecturale vont s'évertuer à créer l'ordre des architectes du Cameroun. Il s'agit une fois de plus de la capitalisation des expériences coloniales, mais aussi, une volonté affichée de promouvoir l'art moderne dans les villes forestières notamment celle des régions du Centre et du Sud et partant toute l'étendue du territoire⁴⁴⁵. En 1962, il est commis par le Président de la République, un décret qui crée l'ordre national des architectes. Le siège de cette entité se trouve une fois de plus à Yaoundé.

L'acte administratif de création de l'ordre des architectes organise et précise la fonction d'architecte. L'aspect le plus essentiel de cet acte est qu'il tient compte des déficits du pays à produire un tel potentiel. C'est pourquoi la loi est davantage extensive. A ce titre, conformément à l'article 1 alinéa 2, l'architecte est tout individu diplômé reconnu d'une école d'architecture Française, ou de tout autre diplôme reconnu officiel équivalent délivré par l'État du Cameroun et donnant le droit d'exercer cette profession sur toute l'étendue du territoire⁴⁴⁶.

Il faut voir par cet acte, une prise de conscience des autorités de la nécessité de disposer des mains expertes en vue de la mise en œuvre des grands projets architecturaux surtout en ce qui concerne l'art moderne. Évidemment la question d'un personnel architecte devait se poser avec acuité après les indépendances. N'allons donc surtout pas croire que la création de cet organe était uniquement réservée pour les services publics⁴⁴⁷.

Un autre indice qui dénote l'appropriation de l'école occidentale mais aussi la volonté d'encadrement des citoyens des villes des régions du Centre et du Sud en prélude à l'implémentation de l'architecture moderne c'est, la création du Laboratoire National de Génie civil. Placé sous la tutelle du Ministère des Travaux Publics, il veille à l'étude du sol, orchestre des forages pour les fondations.

⁴⁴⁴ Medou "Yaoundé à l'époque coloniale 1887-1960, essai de monographie Urbaine", p.75.

⁴⁴⁵ A. Picon, *Architectes et ingénieurs au siècle des lumières*, Marseille Parenthèses, 1988. pp.18-20.

⁴⁴⁶ ANY /JO, décret N°62- 25 du 2 Avril 1962.

⁴⁴⁷ Ibid.

En effet, le LABOGENIE dans le jargon technique a pour mission de mener des expertises géotechniques ou géophysiques des assises des ouvrages de génie civil, d'émettre à la demande de l'administration et des particuliers un avis sur toute étude relative à la nature du sol et des matériaux susceptibles d'être utilisés pour les travaux de constructions⁴⁴⁸.

Pour Souilou auquel nous avons déjà fait référence plus haut, la construction par les occidentaux ne se fit pas ex- nihilo. En avance des travaux d'impact, sont réalisés. Cela explique décidément pourquoi au-delà des architectes, les initiateurs de l'art dit moderne dans les villes des régions du Centre et du Sud n'opèrent jamais sans les botanistes. Le labo génie apparaît inéluctablement comme une pièce d'échanges aux botanistes.

Mais c'est davantage un autre décret distinct du document portant code de l'urbanisme qui détermine la technique de construction des édifices publics, privés. Quoiqu'il en soit, une lecture transversale, de l'analyse de l'usage de la technique permet de croire qu'on promeut indiscutablement l'architecture moderne.

Dans le cas en l'occurrence d'un édifice à usage d'habitation, la rémanence du style classique à véranda est de mise. Pour l'illustrer, l'article 10 du décret dispose que non seulement, l'édifice doit être assujéti aux études géotechniques et aux contrôles de la qualité des matériaux, bien plus il convient de respecter les normes d'escaliers⁴⁴⁹.

En plus de cela, tout bâtiment d'habitation de plus de cinq niveaux, rez-de-chaussée compris doit être muni d'un appareil d'élévateur automatique et disposer pour prévoir les agressions aériennes d'un mètre carré de surface, une hauteur minima mesurée sous plafond de deux mètre quatre-vingt centimètres⁴⁵⁰. La surface minimum au plancher égal à neuf mètres carrés du niveau du sol, aucune baie du bâtiment donnant à l'extérieur ne doit être masquée pour besoin de sécurité des personnes⁴⁵¹.

Dans le cadre des édifices publics, non seulement ils devront respecter les dispositions relatives aux contrôles du matériau, aux avis du labo génie et des sapeurs-pompiers, encore

⁴⁴⁸ ANY/JO décret N°2007-299 portant transformation du Laboratoire National du Génie civil.

⁴⁴⁹ Loi n°2004 003 du 21 Avril 2004 portant code de l'urbanisme.

⁴⁵⁰ ANY/JO décret N°2007-299 portant transformation du Laboratoire National du Génie civil.

⁴⁵¹ Décret n°2008 -0737 p.5.

plus, ils devront disposer des installations tels que les couloirs pour aveugles et handicapés moteur, installation portes coupe-feu, extincteurs⁴⁵².

L'édifice doit à distance vus à son horizontale de son appui sous un angle supérieur à quarante-cinq degrés⁴⁵³. Dans le suivi du respect de ces dispositions la loi place le gouvernement par le biais de ses sectoriel et les collectivités territoriales décentralisées au cœur de la démarche⁴⁵⁴.

Les Communauté Urbaine de Yaoundé, Ebolowa et les mairies d'arrondissements sont appelées à jouer un rôle prééminent dans le cadre de la planification, de l'aménagement, et du suivi des habitats partition par la définition de plusieurs schémas directeurs d'urbanisme.

Tableau VI: Aperçu historique et chronologique de l'action publique en vue de la maîtrise de l'urbanisation

Année	Opération
1974	Organisation municipale
1976	Création du Feicom (fonds d'équipement et d'investissement communal), chargé de subventionner et de financer les équipements municipaux. Création de la cellule d'urbanisme chargé de la politique d'urbanisme.
1977	Création de la MAETUR
1979	Relance de la SIC pour la construction des logements sociaux, création du Ministère de l'Urbanisme et de l'habitat regroupant désormais les compétences relatives à la planification urbaines à savoir le cadastre le domaine, urbanisme et habitat
1997	Création du Ministère de la ville
2004	Lois portant sur la décentralisation notamment dans le cadre des règles applicables aux collectivités Territoriales Décentralisées (Communes, Régions), lois portant code sur l'urbanisme,
2018	Elaboration d'une politique de développement urbain et de l'habitat

Conçu par: Ngandji Billy Athur

Le tableau récapitule les structures créées par l'État intervenant dans le secteur de l'urbanisme et de l'architecture vu sous le prisme de l'habitat. Ainsi, à chaque structure, correspond le but de la structure et la date de création. Nos bornes d'analyse de ce qui précède, correspondent aux années 1974 à 2018.

⁴⁵²Sont considérés comme bâtiment public tout édifice ou vingt personnes au moins peuvent se trouver à un moment donné pour travailler ou à des fins de loisir.

⁴⁵³Ibid.

⁴⁵⁴Loi 2004/O18/22 Juillet 2004, Portant règles applicables aux communes.

III- La question de l'architecture et de l'urbanisation dans le cadre de la nouvelle approche de développement

Après l'arrêt inopiné des plans quinquennaux suite à la crise économique, on peut à l'analyse des faits historiques penser que les politiques publiques en matière d'urbanisation et d'architecture sont entrées dans une phase d'hibernation, ce d'autant plus que, la crise étant, les décideurs publics portèrent davantage l'attention sur les stratégies liées à l'amortissement de la crise par le gel des politiques sociales.

Ainsi, les villes dans les régions du Centre Sud loin de se dépeupler s'emplissaient davantage avec par ricochet un désordre urbain, l'architecture prohibée prenait de plus en plus place au cœur des villes. Nonobstant tout cela, les décideurs publics, suite à l'atteinte de l'initiative Pays Pauvre Très endetté en 2006 auquel le pays avait souscrit dans les années 2000 envisagèrent de reprendre en main le secteur de l'urbanisme et de l'architecture.

Ceci a été conçu et élaboré dans la vision que la mission ultime vise à faire du pays à long terme un pays émergent⁴⁵⁵.

A- Présentation de la vision et méthodologie d'approche pour adresser sereinement la question d'architecture et d'urbanisation

Le document Cameroun, Vision 2035 place le développement Urbain au 4ème rang des défis de développement. Il s'agit de maîtriser le développement des villes et d'en faire des centres de production et de consommation nécessaires à l'essor du secteur industriel. Ceci passe nécessairement par la lutte contre la pauvreté (en milieu urbain en particulier) qui constitue le 1er objectif intermédiaire devant conduire à la concrétisation de l'objectif global de la Vision, à savoir : faire du Cameroun un pays émergent en 2035.

1- La lutte contre la pauvreté urbaine

L'un des corollaires de la lutte contre la pauvreté est bien évidemment l'amélioration du cadre et des conditions de vie des populations urbaines. Cette exigence peut être remplie, entre autres, par la facilitation de l'accès du plus grand nombre à un logement décent et à des services sociaux de base de qualité (eau, électricité, voies de transport,...)⁴⁵⁶.

⁴⁵⁵ République du Cameroun, *Stratégie Nationale de Développement, 2020-2030*, 2020.

⁴⁵⁶ Vision 2035.

En la matière, le DSCE fixe, pour l'horizon 2020, notamment les objectifs spécifiques ci-après : Construire 150 km de voies bitumées; Construire au moins 17 000 logements sociaux ; Aménager 50 000 parcelles ; Réduire de moitié le pourcentage de la population urbaine qui n'a pas accès de façon durable à un approvisionnement en eau potable, à l'électricité et aux TIC⁴⁵⁷.

Pour atteindre ces objectifs, six stratégies ont été identifiées : l'entretien et la réhabilitation des infrastructures urbaines, le développement des infrastructures urbaines, l'amélioration de l'accès aux services urbains de base, la maîtrise de l'occupation du sol, la protection des groupes sociaux vulnérables; le renforcement des capacités institutionnelles du secteur.

Afin d'apprécier l'effort à faire et de programmer les actions aptes à permettre au MINDUH d'atteindre les objectifs ainsi fixés, il était essentiel de procéder à un état des lieux du sous- secteur logement.

Le logement présente un visage peu reluisant de l'habitat dans nos centres urbains ce qui est révélateur des difficultés et des contraintes que connaît le secteur. Plusieurs maux y sont décriés : l'occupation anarchique de l'espace urbain, la qualité approximative des constructions, l'insalubrité, la promiscuité, l'insécurité,..., exacerbés par un décalage important entre la demande et l'offre en logements et en services urbains de base notamment.

2- De l'assise juridique et réglementaire de la promotion immobilière

Cinq lois avec leurs décrets d'application et autres textes subséquents régissent le domaine de la promotion immobilière. D'autres textes d'ordre plus général encadrent le secteur à l'instar de la loi régissant l'urbanisme, la loi-cadre sur l'environnement, les décrets relatifs à l'aménagement foncier, les règles d'hygiène et d'assainissement. Par ailleurs, le décret N°2008/2304/PM du 29 juillet 2008 précisant les modalités d'application du régime fiscal particulier des projets structurants du Code Général des Impôts, permet de gérer, dans une certaine mesure l'épineuse question du logement social.

Cet ensemble de textes est certes important pour permettre d'instaurer un peu d'ordre dans le secteur et astreindre certains des professionnels y œuvrant à observer un minimum de

⁴⁵⁷ Honorable Mongolo Raymond, architectes des ponts et chaussées, 74 ans, interview réalisé au quartier Mvan à Yaoundé le 27 novembre 2014.

règles⁴⁵⁸. Cela reste malheureusement marginal compte tenu de la grande diversité des aspects qui entrent en ligne de compte dans la production du logement et la gestion des questions y afférentes (par exemple : le code de la construction, les relations entre locataires et bailleurs, les assurances,...).

3- Du cadre institutionnel de la promotion immobilière

Sur le plan institutionnel, le sous-secteur du logement est encadré par : le Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat (MINDUH) chargé de la conception et de la mise en œuvre de la politique gouvernementale de l'habitat en général, et de l'habitat social en particulier. Il est important de souligner que ce département ministériel ne gère pas le foncier, matière primordiale pour la réalisation des projets immobiliers dont la carence entrave lourdement les actions.

La Société Immobilière du Cameroun (SIC), promoteur immobilier public dont la faiblesse de l'action depuis plusieurs années (les seules réalisations depuis 20 ans se résument à moins de 200 logements de haut standing s'écartant ainsi de sa mission fondamentale) a conduit à l'engagement d'un processus de restructuration.

La Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), aménageur foncier public contraint, après les années de crise et l'épuisement des réserves foncières de l'État, à s'orienter vers des opérations d'aménagement concerté en partenariat avec des propriétaires fonciers privés pour une production de haut standing surement plus rentable pour l'entreprise mais en totale contradiction avec les options ayant présidé à sa création.

Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC), banque de l'habitat, dont le fondement de la création repose sur la volonté de l'État de financer l'habitat social et qui non seulement a dévié de la cible, mais s'est engagé dans une activité qui n'est pas la sienne : la promotion immobilière (opération d'Olembé et celle, plus récente, d'Ebolowa)⁴⁵⁹.

⁴⁵⁸ Décret N°2008/2304/PM du 29 juillet 2008 précisant les modalités d'application du régime fiscal particulier des projets structurants du Code Général des Impôts

⁴⁵⁹ Théophile Yimgain Moyo, architecte urbaniste. 79 ans Interview réalisée le 22 Mars 2020 quartier Bastos.

A ce triptyque qui a fait le succès de la politique de promotion du logement dans les années 70 mais qui aujourd'hui est en marge de ses missions de base, il conviendrait d'ajouter la Mission de Promotion des Matériaux Locaux (MIPROMALO)⁴⁶⁰.

4- Les intrants pour l'aménagement urbain et l'architecture des édifices

La production du cadre bâti en général et du logement en particulier est tributaire de la disponibilité des principaux intrants que sont les financements, les terrains, les matériaux de construction et l'accès aux services urbains de base. Le financement du logement est un réel problème au Cameroun. Les coûts de construction sont élevés et subissent des fluctuations inhérentes aux aléas des approvisionnements.

En outre, le CFC reste le seul organisme financier qui consent des prêts à long terme, forme la plus compatible avec les spécificités de l'investissement immobilier. Les banques commerciales ne s'intéressent pas à ce type d'investissement, et pratiquent, par ailleurs, des taux d'intérêt trop élevés. Le CFC ne peut cependant pas couvrir tous les besoins d'une part, d'autre part il pratique des taux d'intérêt qui restent hors de la portée des catégories sociales à revenu limité qui n'ont d'autre alternative que de recourir aux canaux « informels » du type tontine. Le foncier est certainement l'élément déterminant dont la disponibilité conditionne la faisabilité de tout projet immobilier⁴⁶¹.

L'absence de réserves foncières pour les programmes gouvernementaux de logements sociaux, l'absence de couverture cadastrale ayant donné libre cours à toutes sortes de pratiques frauduleuses, ont pour conséquences le retard (pour ne pas dire l'inexécution) des projets du MINDUH et les projets des partenaires qui pourraient recevoir comme appui la mise à disposition du foncier. L'occupation anarchique des centres urbains mais aussi la non maîtrise de la croissance des villes et le non-respect des règles en matière d'urbanisme, d'occupation de l'espace et de construction y contribuent grandement.

Les principaux problèmes rencontrés dans le domaine des matériaux de construction ont trait à la production (la demande n'est pas satisfaite), la distribution (les réseaux de distribution sont très peu étendus, certaines localités n'étant pas du tout approvisionnées), la

⁴⁶⁰ Archives MINDHUI, Plan de construction des logements sociaux d'Olembe, 2016

⁴⁶¹ R. J. Assako Assako, (s/d), "Étalement urbain et insécurité foncière dans la banlieue nord de Yaoundé : Prolégomènes d'un modèle de gestion intégrée du sol en milieu péri-métropolitain africain". In, *Syllabus, Revue scientifique interdisciplinaire de l'École Normale Supérieure, Série Lettres et sciences humaines*, numéro spécial vol. III, n°1, 2016, pp. 15-39.

normalisation ou au moins la standardisation (peu de matériaux sont normalisés, et les instances compétentes n'exercent pas un contrôle systématique des matériaux).

Il convient d'ajouter à cela le peu de diversité rendant le paysage architectural de nos villes monotone. Ces contraintes sont liées à la faiblesse du tissu industriel dans certains produits au Cameroun et disponibles sur le marché sont le sable, le gravier, le ciment, les fers à béton, les tôles et le bois. L'accès aux services de base est problématique⁴⁶².

Les concessionnaires AES-SONEL et CAMWATER/CDE peinent à satisfaire les besoins. Ils continuent de fonctionner sur des vieux réseaux largement surexploités et dégradés, dont les extensions évoluent en total décalage par rapport à l'extension de l'espace urbain. Les constructions de quartiers entiers sont parfois dépourvues d'adduction d'eau et ne s'alimentent qu'à partir d'une borne fontaine ou de puits.

B- Les acteurs de la production de logements:

On peut les classer en quatre catégories : Les opérateurs publics que sont la SIC (pour la construction des logements) et la MAETUR (pour l'aménagement de parcelles constructibles) ont, depuis les années de crise, cessé de bénéficier des appuis de l'État d'où leur orientation vers le haut standing dans une optique de survie. Les bilans sont très faibles et l'action de ces organismes couvre moins de 10% des logements construits. La dynamique et la synergie d'avant crise semblent s'être définitivement estompées si l'on s'en tient aux blocages et lenteurs du programme gouvernemental lancé en 2010 sur la base du triptyque MAETUR/SIC/CFC et dont les résultats tardent à se faire sentir⁴⁶³.

Les opérateurs privés : dans cette catégorie nous avons d'une part les sociétés industrielles, agroindustrielles et certaines sociétés parapubliques (ALUCAM, SOCAPALM, CDC, PAMOL, CAMSUCO, HEVECAM, REGIFERCAM, CNPS, SNI) qui ont réalisé un important parc essentiellement destiné à leurs personnels ; d'autre part de rares entreprises de promotion immobilière dont la production est très marginale⁴⁶⁴.

Force est de reconnaître qu'en dépit des textes promulgués pour encadrer le secteur de la promotion immobilière et promouvoir le logement social, l'État dont les capacités de

⁴⁶²J. Neba, architecte, urbaniste et environnementaliste, 68 ans entretien réalisé le 22 Février 2020 à Yaoundé au quartier Nsam

⁴⁶³ Anonyme, "Programme alternatif de logement social (PALS), MINDHU", 2019, pp. 22-24.

⁴⁶⁴R. J. Assako, "Critique de la politique urbaine du Cameroun : Instruments, Résultats et évaluation". *Revue de Géographie du Cameroun*, FALSH, vol. XIV, n° 1999, pp. 53-67.

production se révèlent faibles, a des difficultés à fédérer les énergies privées potentielles et à impulser une dynamique susceptible de lui permettre de créer l'environnement favorable à la production massive de logements. Les autos promoteurs dont la production couvre près de 90% des logements construits toutes catégories et tous standings confondus. Nul n'ignore les distorsions que connaît cette production⁴⁶⁵.

5- Les Propositions/Recommandations de la nouvelle approche de développement porté sur l'urbain et l'architecture

Le succès de la nouvelle politique de l'habitat dépendra de la conjugaison de trois paramètres :

- l'obtention ou la mise à disposition du terrain (obtention et aménagement);
- le financement de l'opération ;
- la construction du logement. Principes directeurs la résolution du problème du logement en général, et du logement social en particulier s'appuiera sur les principes directeurs ci-après :

Le réengagement de l'État dans le secteur de l'habitat à travers la mise en place de mesures favorables à l'investissement dans le secteur (constitution de réserves foncières, réalisations des voiries primaires.

La subvention des voiries secondaires et tertiaires, la défiscalisation, l'exonération de certaines taxes pour les promoteurs immobiliers réalisant des programmes sociaux et aux acquéreurs, et le recyclage de certaines taxes dans le financement du secteur...).

La promotion d'une politique de développement urbain basée sur la planification et la préservation des occupations anarchiques. Le processus de décentralisation en cours constitue à ce propos un atout capital⁴⁶⁶.

L'adéquation de l'offre et de la demande (en quantité et en qualité) par l'augmentation du rythme de la production, la diversification du marché immobilier, l'industrialisation de la

⁴⁶⁵ A. Bopda, "Dynamique de l'espace urbain à Yaoundé, reconstruction et expansion post- coloniale", Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle en Géographie, Université de Yaoundé, 1985, pp.28-44.

⁴⁶⁶ A. Franqueville, "Croissance démographique et immigration à Yaoundé", *les cahiers d'outre-mer*. Bordeaux, CEGET n°128, 1984, p.25.

production des matériaux de construction (en vue de l'augmentation et de la diversification)⁴⁶⁷.

La lutte systématique contre l'habitat insalubre que les lois sur l'urbanisme et la décentralisation ne peuvent que favoriser vu les responsabilités qu'elles accordent aux élus locaux dans la gestion de leur territoire de compétence ; La promotion de l'habitat rural dans l'optique de sédentariser les populations ; la redéfinition d'un mode de financement approprié permettant de satisfaire les besoins en infrastructures (VRD en général), et prenant en compte les spécificités du secteur et la vulnérabilité des catégories sociales à revenu limité⁴⁶⁸.

6- Les Axes d'interventions sur la base de ces principes

L'État s'attachera à lever progressivement les contraintes et les faiblesses du secteur de la promotion immobilière (dans son volet spécifique de la production de logements) en engageant, sous le double angle de l'amélioration de l'existant et de la consolidation des réformes structurelles et institutionnelles, des actions à court, moyen et long termes.

Court terme il s'agit de : Parachever la réforme de l'arsenal juridique en matière de promotion immobilière ; Réformer le régime foncier et domanial, et les textes relatifs au titre foncier et le permis de bâtir.

Restructurer les organismes publics SIC, MAETUR, CFC, MIPROMALO et mettre en place un mécanisme pour la coordination de leurs actions; Identifier les spécificités des régions en matière de matériaux locaux de construction et développer la recherche dans le domaine des techniques de leur utilisation ; Créer un cadre de concertation formel et permanent regroupant les opérateurs privés, les administrations publiques et la société civile évoluant dans le secteur; Constituer des réserves foncières pour les programmes immobiliers et appuyer les CTD dans la réalisation de lotissements destinés aux auto-constructeurs⁴⁶⁹.

Sensibiliser et impliquer les CTD aux questions d'habitat social et de lutte contre l'habitat insalubre; adopter des mesures financières et fiscales incitatives et facilitatrices,

⁴⁶⁷ H. Tchékoté, (s/d), "Périurbanisation anarchique et problématique de l'aménagement du territoire dans le périurbain de Yaoundé", in : *Territoires périurbains- L'aménagement des territoires*, n°21, 2015, pp 259-270.

⁴⁶⁸ B. Nka," Urbanisation et logement, cas de Yaoundé", Mémoire de Licence en économie, Université de Yaoundé, 1977, pp, 82-84.

⁴⁶⁹C. Tcheutchoua Tchendji, "Manifestations des conflits fonciers dans les quartiers périphériques de Yaoundé V", Mémoire de Master en Géographie, Université Yaoundé I, FALSH, 2020, pp, 23-67. Lire aussi, D. Njounang, "Stratégies d'accès à la terre face aux compétitions et mutations foncières dans la commune d'Arrondissement de Yaoundé IV", Mémoire de Master, Géographie, Université de Yaoundé I, 2013, 140 p. 140

visant à susciter l'intérêt des opérateurs privés pour l'investissement dans la production de programmes d'habitat social⁴⁷⁰.

À moyen terme il s'agit de: placer les organismes publics SIC, MAETUR, CFC et MIPROMALO sous une seule et même tutelle technique (le ministère en charge de l'habitat) ; outre les quatre structures sus évoquées, exploiter les potentialités de tous les autres organismes publics (MATGENIE, LABOGENIE) dans les programmes sociaux afin de réduire la charge de l'État.

On peut également penser à la constitution d'importantes réserves foncières à mettre à la disposition des promoteurs immobiliers. Cela peut se faire par la création des industries de production de matériaux de constructions et développement, à l'échelle nationale.

Des réseaux de distribution de ces matériaux; diversifier les mécanismes de financement et de mobilisation des ressources : subvention par l'État, orientation de certaines ressources (contribution salariale de 1% versée au CFC, produit de la vente des terrains domaniaux, taxe foncière, taxe d'habitation, baux administratifs, CAC versés au FEICOM) vers un fonds spécial destiné à financer le logement social ; encadrer et appuyer les CTD dynamiques et productives à utiliser certaines de leurs ressources pour le développement des programmes immobiliers sociaux ; intégrer le secteur informel de financement en favorisant la création des coopératives d'habitat accessibles aux ménages à revenus faibles et/ou informels⁴⁷¹.

À long terme il s'agit essentiellement de consolider les réalisations ou acquis des étapes précédentes et d'enrichir le paysage réglementaire et opérationnel par des réajustements et/ou la mise en place de nouvelles.

Les pouvoirs publics postcoloniaux ont au début de l'indépendance pris en considération la question de l'urbanisation et de l'architecture au Cameroun et dans les villes forestières. Cette assertion s'illustre aisément à la lecture et l'analyse des politiques et des stratégies adoptées par les institutions de la République. La préoccupation eu égard à ces politiques serait d'interroger l'efficacité et l'efficience de celles-ci quant à l'aménagement et au confort des villes camerounaises particulièrement celles des zones forestières. Un chapitre

⁴⁷⁰ H. K. Kouakou(s/d), "Implications of urbanization and Impact of Population Growth on Abidjan City, Cote d'Ivoire". African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences ISSN: 2657-2664, Vol.3, No.1, January 2020, pp. 8-10.

⁴⁷¹ Banque Mondiale, *Rapport d'évaluation sur la République du Cameroun. Deuxième, Projet Urbain*. Avril 1988.

sur le panorama des villes du centre et du Sud à l'orée des politiques et des engagements internationaux du pays du point de vue de l'urbanisme et de l'architecture paraît certainement propice.

DEUXIEME PARTIE LE DEFI DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET ARCHITECTURALE DES VILLES FORESTIERES DU CENTRE-SUD, FACE AUX ENJEUX DU DEVELOPPEMENT

Cette partie entend dégager les limites liées à l'architecture et à l'urbanisation dans ses volets construction, aménagement et planification. En même temps, la partie se propose d'analyser les politiques postcoloniales mises en œuvre dans l'optique de bâtir des villes et des édifices. Enfin, elle se propose d'entreprendre des réflexions susceptibles d'enrichir la vision architecturale et urbaine.

CHAPITRE IV : IDENTITE DEFICITAIRE DES VILLES DES REGIONS DU CENTRE-SUD EN MATIERE D'ARCHITECTURE D'URBANISATION : LE MAL DE LA COLONISATION ET DES POLITIQUES PUBLIQUES NON ADAPTEES.

Les villes des Régions du Centre- Sud sont issues de l'impérialisme occidental du XIX siècle d'une part et d'autre part, aux politiques publiques instituées depuis les indépendances. Calquées selon le modèle occidentale tant en matière d'aménagement que d'architecture promue, ces villes relativement à l'urbanisation et à l'architecture sont au regard de la littérature du nord emprunt à plusieurs connotations dégradantes⁴⁷².

Le présent chapitre loin de se positionner comme un plaidoyer sur les déficits liés à l'urbanisation et à l'architecture des villes africaines notamment celles des régions du Centre-Sud forestier Camerounais, entend au-delà de la théorie, reconnaître et identifier les tares en question. Mais, cet aspect voudrait également qu'au-delà des explications incriminant les citoyens de la forêt, les crises économiques successives, le choix des politiques publiques en matière d'urbanisation et d'architecture en terme d'habitat, la colonisation du point de vue de l'aménagement en l'occurrence l'approche hygiéniste et ses survivances soient en terme de prologoneme investiguées⁴⁷³. La démarche historique et le recours à l'interdisciplinarité sont apparus ici comme, des lueurs de sauvetage dans une perspective de compréhension des villes africaines à partir des faits empiriques, théoriques, législatifs et iconographiques.

Dès lors, après avoir identifié les villes du Centre et du Sud forestier du point de vue de leurs particularités au plan; démographique, fonctionnel et catégoriel, suivant une approche descriptive. Une analyse relative à l'état des déficits liés à l'urbanisation, à l'architecture a été abordée. Les documents de politiques publiques à l'instar de la vision, les sources orales, iconographiques ont servi de socle pour l'analyse de l'historien qui se fonde sur des faits⁴⁷⁴.

⁴⁷² A. Roy. "Urbanisms, worlding practices and the theory of planning", University of California, Berkeley, Sage, March, 2013, pp. 12-14.

⁴⁷³ J. Sébastien et M. Morelle, "Comment penser l'informalité dans les villes du nord à partir des théories urbaines du Sud, Métropoles, Varia, 2018, pp.4-7.

⁴⁷⁴ La vision 2035 est un document de politique publique élaboré en 2009 par le Gouvernement de la République du Cameroun. Il table sur l'émergence du Pays en déclinant les axes de sortie de la précarité.

I- La Carte d'identité des villes du Centre et du Sud

Les villes du Centre et du Sud forestier ont des particularismes distincts comparativement à d'autres villes du Cameroun. En effet, les précédents historiques renseignent à propos des similitudes dans le domaine migratoire, les origines culturelles identiques eu égard aux langues parlées, la morphologie individuelles, les rites funéraires enfin, l'appartenance à un même écosystème en l'occurrence la forêt⁴⁷⁵. Il a fallu la colonisation et son héritage pour voir cette zone se disloquer en territoire administratif et autonome l'un de l'autre.

A- Les villes de la région du Centre

La région du Centre comparativement à celle du Sud présente une densité en terme démographique plus élevée, ce qui permet d'envisager une urbanisation plus poussée.

1- La répartition administrative dans la région

La répartition administrative mieux, l'administration à travers ses démembrements territoriaux a eu à apparaître comme l'instrument majeur de sécrétion des villes dans la zone forestière et partant sur l'étendue du sol Camerounais⁴⁷⁶. Dans le cas de la présente recherche, notre attention a été davantage portée sur deux régions administratives. Il est en l'occurrence question, de la Région du Centre et celle du Sud forestier. Ainsi du point de vue de l'analyse, il convient de mentionner l'exclusion du Sud côtier dont, le paysage est celui de mangrove non de forêt.

La présentation des identités des régions du Centre et du Sud forestier, a imposé une approche heuristique au cas par cas. Même si, au plan géographique, anthropologique et historique, nous sommes parvenu à reconnaître, une forte propension des similitudes. Le premier jet dans le cas d'espèce a mis en perspective la région du Centre ensuite, nous nous sommes attardé sur la région du Sud forestier⁴⁷⁷.

Cette présentation se fonde sur le postulat selon lequel, l'administration centralisée qui a été longtemps implémentée au Cameroun répond du point de vue de l'analyse de la science

⁴⁷⁵ J. Binet, *Le Groupe dit pahouin (Fang, Boulou, Beti)*, Presses universitaires de France, collection monographies Ethnologiques africaines, 1958, pp. 34-36.

⁴⁷⁶ J-L. Dongmo, "Polarisation de l'espace Camerounais", *Revue de Géographie du Cameroun*, Vol, n° 2, Yaoundé, 1980, pp. 23-25.

⁴⁷⁷ B. A. Ngandji, "L'évolution de l'architecture moderne dans la ville de Yaoundé approche historique des dynamismes des styles architecturaux, 1895- 2010", Mémoire de master II en histoire, Université Yaoundé I, 2017, pp. 45-47.

administrative au système jacobin⁴⁷⁸. Ce jacobinisme dans ses différentes déclinaisons spatiales et territoriales a été jusqu'à une période plus ou moins récente, chantre de l'urbanisation dans les régions du Centre et du Sud forestier.

Pour mieux saisir cette analyse, il a fallu faire un bref rappel de La genèse des villes du Cameroun telle que théorisée par Champeaud. Selon ce dernier,

La genèse des villes reflète les divers moments de l'histoire de ce pays. Les centres se sont multipliés, avec l'installation de grandes plantations européennes et les déplacements de population qu'elles ont suscités, et la mise en place d'une infrastructure moderne (voie ferrée notamment). Le principal facteur de développement des villes cependant fut la création de postes administratifs dont le nombre s'est accru et qui se sont diversifiés dans les années qui ont suivi l'indépendance et la réunification. Des typologies différentes des centres urbains peuvent être esquissées selon que l'on considère leur taille et leur rythme d'accroissement, ou la fonction principale (le rôle administratif étant prédominant)⁴⁷⁹.

L'analyse de Champeaud met en évidence la puissance publique en termes de sécrétion de la ville. Du moment où, l'histoire des institutions du Cameroun met en exergue au niveau de la science administrative la permanence d'un centre décisionnel en l'occurrence le Président de la République qui, conformément à la norme fondamentale, a comme prérogative, la définition de la politique de la nation et la nomination du gouvernement, nous sommes à même de conforter notre argumentaire sur le système jacobin⁴⁸⁰.

Dans les propos de Champeaud relatifs aux fondements de la ville, il est également apparu les aspects sur la démographie et les infrastructures. Vu sous ce prisme, nous sommes fondés à dire que, la population, l'activité économique, l'architecture en terme d'habité et infrastructurelle apparaissent comme des indicateurs d'analyse du niveau de développement de la ville.

Dans le cadre de la région du Centre jadis province, les différents déterminants dans le cadre de ce travail ont été analysés. La question fondamentale est celle de savoir ce qui en ressort en lien à la population, l'administration, les infrastructures qui ont constitués les déterminants que nous avons évoqués.

En effet, la région du Centre compte une superficie de 6.892600 ha ce qui, équivaut à 68926 Km² tandis que, la population était en 2005 d'environ 3.098.044 habitants, la région du

⁴⁷⁸ Le jacobinisme est une idéologie développée et mise en application lors de la révolution française de 1789. Selon les termes de l'historien François Furet dans *Penser la révolution française*, "le jacobinisme est à la fois une idéologie et un pouvoir : un système de représentations et un système d'action".

⁴⁷⁹ J. Champeaud, "Genèse et Typologie des Villes du Cameroun de l'Ouest", *O.R.S.T.O.M*, vol. IX, n° 3, 1972: 325-330.

⁴⁸⁰ ANY, République du Cameroun, Constitution du 18 Janvier 1996, dans ses articles 6, 7, 8, 9, 10.

Centre comptait en 2015, soixante-dix arrondissements pour autant de municipalités, dix départements. C'est également cette région qui abrite la capitale siège des institutions. Nous nous positionnons dans le cas d'espèce au regard des faits dans la présentation de la région la plus urbanisée du Cameroun et donc de la zone forestière⁴⁸¹.

2- Une région peuplée et urbanisée

Dans le cadre des récentes études démographiques du Cameroun, particulièrement celle réalisée par l'Institut national de statistique du Cameroun, à l'opposé de la région du Sud, la région du Centre apparaît comme la plus peuplée et la plus urbanisée de la zone forestière et partant du pays dans son ensemble⁴⁸².

2-a) La population du Centre, de l'héritage coloniale aux tribulations économiques du Cameroun

La première idée qui se dégage à l'esprit suite à l'évocation du mot "ville", est celle d'une certaine masse de population vivant dans un espace rassemblée, dans un paysage architectural spécifique et assujettie à des modes de vie originaux, dont les activités agricoles sont plus ou moins exclues du fait de l'utilisation particulière du sol.

D'où la nécessité pour le noyau urbain de faire venir d'ailleurs les denrées nécessaires pour son alimentation et de payer celles-ci en biens et en services notamment de la campagne. Cette spécificité du milieu urbain est naturellement plus remarquable que la concentration humaine est importante. La taille des villes est un élément décisif pour la description, et l'identification de la position de la ville. Parmi les diverses catégories numériques plus de 5 000 habitants, plus de 20 000, plus de 100 000.

De façon prosaïque un des indicateurs déterminant l'urbanisation et donc la ville est comme nous l'avons relevé la population. Dans le cas de la région du Centre, rien au plan anthropologique ne nous, a permis en se basant sur l'étude des populations, d'identifier l'existence pendant les temps précoloniaux des grands foyers de concentrations humaines⁴⁸³.

⁴⁸¹ Par Région nous attendons dans le cadre de la présente étude, un territoire sous l'égide d'une autorité administrative en l'occurrence le gouverneur qui exerce à travers ses représentants dans les départements et les arrondissements le pouvoir de contrôle et de développement des villes.

⁴⁸² Archive, 007, Institut national de statistique, annuaire 2015, lire également le rapport du BURCEP, 2016

⁴⁸³ Y. Marguerat, *Les villes et leurs fonctions* dans Atlas du Cameroun, Planche XVII, ORSTOM, Abidjan, 1973, pp. 3-5

En revanche, l'analyse des précédents historiques dans la région du Centre notamment, celles relatives aux faits sociaux associés aux enjeux économiques de l'impérialisme ont pu constituer, dans le cadre de la présente recherche, du point de vue de l'analyse, la base des données pour avoir des informations relatives au grand début des regroupements populaires et ceci sous le prisme identitaire⁴⁸⁴.

La question fondamentale dans le cas d'espèce pour la région du Centre consiste à s'interroger sur les mobiles de la démographie. Ceci, en partant du postulat selon lequel, la démographie est fondatrice de la prééminence populaire de la région du Centre. Particulièrement, dans un contexte international marqué par la recherche des opportunités ou davantage, les sites côtiers et frontaliers ont généralement constitué des grands viviers, pourvoyeurs d'emplois, et d'opportunités multiples.

Du point de vue de l'héritage colonial, les débuts des grandes concentrations humaines dans la zone forestière et du Centre particulièrement remontent dès les débuts de la pénétration germanique. Les motivations d'un tel procédé sont ressorties par Phillippe Blaise Essomba qui a travaillé sur le Cameroun pendant la période Allemande⁴⁸⁵. Dikoumé Francois dont les travaux de thèse Doctorat 3 cycle, intitulée, "les travaux publics au Cameroun sous administration Française", s'inscrivent dans la même lancée que le précédent.

En effet du point de vue de l'analyse de ces deux spécialistes de la période coloniale du Cameroun, il est apparu sans ambages que, les travaux publics constituaient le fondement majeur lié à la concentration humaine.

Par travaux publics, il fallait entendre de ce qui précède, les travaux destinés à la réfection des routes, chemin de fer, constructions des résidences administratives, hôpitaux, écoles, routes, chemin de fer, villas des fonctionnaires, unités administratives. À ceci, il convient d'ajouter également, les édifices religieux, camps militaires, politiques de construction de ville par le truchement de relocalisation des populations en, incitant ces dernières à occuper les bordures des voies notamment les routes, chemins de fer, et bien d'autres mesures encore autres⁴⁸⁶.

⁴⁸⁴ C. Chavinier (eds), "L'ethnisation de la tribu. Quelques éléments sur les réinventions tribales en Inde", *L'Information géographique*, vol. 72, n° 1, 21-31.

⁴⁸⁵ Ibid, pp. 23-24.

⁴⁸⁶ P. Vennetier, *Les villes d'Afrique tropicale*, Paris, Masson, 1976, p. 18.

C'est donc dire du point de vue de l'analyse et des faits historiques, la responsabilité en partie de la colonisation dans la formation et la constitution des foyers de concentration humaines et ceci, significativement dans la région du Centre⁴⁸⁷.

En guise d'héritage et d'impact, la politique des grands travaux à tendance aménagiste a eu comme corolaire, la formation des noyaux urbains mieux des villes d'une part. D'autre part, les grands travaux coloniaux, ont eu à favoriser les migrations des nationaux vers les zones en questions. Cependant, du point de vue de l'analyse sociologique et anthropologique, il est à constater suite aux travaux de structuration des villes en zone forestière, une migration et une occupation des sites nouvellement aménagées sur la base des logiques ethnique mieux sociologique. Jadis dès les fondements de la ville, les populations autochtones se retrouvaient généralement à la périphérie de la zone urbaine au détriment des allogènes installés dans le noyau urbain⁴⁸⁸.

Ces peuplades installées dans la région forestière sont demeurées à ces endroits accroissant, par ailleurs le taux de population des villes forestières du Centre. D'autres facteurs explicatifs de la démographie galopante de la région du Centre relèvent des faits conjoncturels liés aux dynamiques économiques et à la stature des différentes villes à l'instar d'Akonolinga, Mfou, Mbamayo et Yaoundé le siège capitale⁴⁸⁹.

⁴⁸⁷ F. Dikoume, "Les travaux publics au Cameroun sous administration française de (1922 à 1930). Mutations économiques et sociales", Thèse de doctorat d'État en histoire, Université de Yaoundé I, 2006. p 43-44. Lire également ; P. B. Essomba, "Voies de communication et espaces culturels au Cameroun sous domination Allemande (1884-1916)", Thèse de Doctorat/Phd, Université Yaoundé I, 2005, p.145

⁴⁸⁸ Ibid, p. 8.

⁴⁸⁹ Décret 63/DF/136 du 24 Avril modifié par Décret 68/DF/337 du 26 Août 1968).

Tableau VII: Évolution de la population du Cameroun par région de 1976 à 2014

Région	Année						
	1976	1987	2005	2010p	2012p	2013p	2014p
Adamaoua	359 334	495 185	884 289	1 031 903	1 098 165	1 131 978	1 166 246
Centre	1 176 743	1 651 600	3 098 044	3 580 006	3 803 931	3 919 828	4 038 347
Est	366 235	517 198	771 755	805 317	818 139	824 204	830 039
Extrême- Nord	1 394 765	1 855 695	3 111 792	3 525 773	3 709 691	3 803 138	3 897 577
Littoral	935 166	1 352 833	2 510 263	2 909 318	3 085 304	3 174 437	3 264 328
Nord	479 158	832 165	1 687 959	2 089 924	2 240 649	2 311 179	2 378 489
Nord-Ouest	980 531	1 237 348	1 728 953	1 816 580	1 870 148	1 900 547	1 933 358
Ouest	1 035 597	1 339 791	1 720 047	1 795 308	1 840 137	1 865 394	1 892 545
Sud	315 202	373 798	634 655	698 227	720 833	731 099	740 671
Sud-Ouest	620 515	838 042	1 316 079	1 395 931	1 449 957	1 481 433	1 515 888
Cameroun	7 663 246	10 493 655	17 463 836	19 648 728	20 636 954	21 143 237	21 657 488

Source : RGPH 1976, 1987, 2005 et projections⁴⁹⁰

L'analyse de ce tableau permet d'avoir une idée sur l'évolution de la population au Cameroun. Ainsi on se rend compte que depuis 1976, la population camerounaise et donc celle des zones forestières est sans cesse croissante.

Les trois régions au cœur de la forêt équatoriale camerounaise notamment, le Centre-Sud et l'Est constituent de façon cumulée le second poumon démographique du Cameroun avec environ six millions de personnes après la zone Sahélienne constituée de l'Adamaoua, le Nord et l'Extrême nord qui, comptent près de Sept millions.

⁴⁹⁰Archive, 007, Institut national de statistiques, annuaire 2015, lire également le rapport du BURCEP, 2016.

La zone des gras Fields donc l'Ouest, le Sud-ouest et le Nord -Ouest enfin, vient la zone côtière. De façon plus spécifique, à la lecture de ce tableau, il demeure constant que la région du Centre est la zone la plus peuplée du Cameroun avec environ quatre millions de personnes tandis que, la région du Sud reste la moins peuplée.

En associant le taux de peuplement à l'urbanisation telle qu'il ressort des précédents historiques liés aux caractéristiques des villes Africaines et même des théories définitionnelles sur la ville, nous pouvons justifier que cette évolution des populations dans la région du Centre a significativement participé à la gestation des villes au Centre.

Ce procédé de peuplement de la région du Centre faut-il le dire, a pris corps, depuis la période coloniale suite aux politiques des grands travaux initiés par l'Allemagne, la France ensuite⁴⁹¹.

Tableau VIII: Poids démographique des régions de 1976 à 2014

Région	1976	1987	2005	2010p	2012p	2013p	2014p
Adamaoua	4,7	4,7	5,1	5,2	5,3	5,3	5,4
Centre	15,3	15,7	17,7	18,2	18,3	18,5	18,6
Est	4,8	4,9	4,4	4,1	4,0	3,9	3,8
Extrême-Nord	18,2	17,7	17,8	17,9	18,0	18,0	18,0
Littoral	12,2	12,9	14,4	14,8	14,9	15,0	15,1
Nord	6,3	7,9	9,7	10,6	10,9	10,9	11,0
Nord-Ouest	12,8	11,8	9,9	9,3	9,1	9,0	8,9
Ouest	13,5	12,8	9,9	9,2	9,0	8,8	8,7
Sud	4,1	3,6	3,6	3,6	3,5	3,5	3,4
Sud-Ouest	8,1	8,0	7,5	7,1	7,0	7,0	7,0
Cameroun	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100

Source : RGPH 1976, 1987, 2005 et projections

⁴⁹¹F. Dikoume, "Les travaux publics au Cameroun sous administration française de (1922 à 1930). Mutations économiques et sociales", Thèse de doctorat d'État en histoire, Université de Yaoundé 1, 2006, p. 43-44. Lire également; P. B. Essomba, "Voies de communication et espaces culturels au Cameroun sous domination Allemande (1884-1916)", Thèse de Doctorat/Ph.D., Université Yaoundé I, 2005, p.145. Au sujet du caractère pacifique, ANY, APA, "Rapport de Hanz Dominick au gouvernement impérial de 1910", p.4. et les travaux de, J.E. Pondi, (Ré) découvrir Yaoundé ! Une fresque historique et diplomatique, p.18.

Le tableau ci-dessus indique le poids démographique des régions, il apparaît une fois de plus au vu de ce qui précède que la Région du Centre demeure une fois celle dont le poids démographique reste le plus élevé au Cameroun. En prenant en considération le fait que l'urbanisation au Cameroun jusqu'aux années 2015 oscillait autour de 52,3% soit une population urbaine de 11.605 .007 contre 10. 574.700 de ruraux⁴⁹².

3- La région du Centre : un territoire fortement urbanisé par le truchement des unités administratives

Dans cette partie, l'idée motrice consiste à indiquer la force de la puissance publique dans la sécrétion des villes au Cameroun et donc dans l'urbanisation. Une approche comparée sur la base de l'oralité et des faits empiriques issus de nos voyages sur l'ensemble du territoire Camerounais permet de faire remarquer une nette différence entre le système anglo-saxon et français dans la création des villes.

Ainsi la région du Centre compte plus de villes que toutes les autres régions du Cameroun. Elle a à ce titre bénéficié d'une forme d'héritage coloniale en termes d'urbanisation.

En 2007 la moitié de l'humanité vivait en ville équilibrant ainsi pour la première fois l'effectif des ruraux. Du point de vue historique, la naissance des villes en zone forestière particulièrement dans les régions du Centre-Sud forestier par les puissances publiques coloniales respectives a répondu davantage à un choix de domestication de l'espace en prélude à la sécurisation et à l'exploitation des ressources naturelles⁴⁹³. Dans la région du Centre, le développement urbain se fit par le truchement de la prolifération des unités administratives.

Selon Yingain Moyo urbaniste Camerounais, ce procédé est symptomatique du système d'administration Française en Afrique⁴⁹⁴. Du moins, dans les territoires d'obédience française, on a eu à noter une forte tradition centralisatrice. Les chefs-lieux administratifs reçurent en priorité, marchés, hôpitaux, collèges, chacun d'eux devenant ainsi une petite capitale locale.

⁴⁹² INS, RGPH 1976, 1987, 2005 et projections.

⁴⁹³ M. Vincent, "Urbanisation et développement au Cameroun", *In Tiers Monde*, tome 25, n 98, 1984, pp. 45-47.

⁴⁹⁴ Théophile Yingain Moyo architecte urbaniste, interview accordée le 24 Mai, 2020, au quartier Bastos de Yaoundé.

Au contraire, la colonisation anglaise, dépourvue de tout jacobinisme, a souvent laissé se disperser en rase-campagne un certain nombre d'éléments "urbains" en particulier les collèges, directement inspirés⁴⁹⁵.

Après la colonisation, cette région comportant un plus grand nombre d'unités administratives, va davantage produire des circonscriptions administratives et profiter ainsi des avantages constitutifs à celles-ci en l'occurrence, les soins de santé, et autres investissements. Ainsi, formulé l'idée selon laquelle les villes du Centre sont principalement des villes administratives ne sera nullement abject à notre égard.

Tableau IX: présentation des unités administratives et de l'évolution de la densité de la population du Cameroun par région et par département de 1987 à 2014

Région	Département	Superficie* (Km2)	1987		2005		2014p	
			Population	Densité	Population	Densité	Population	Densité
ADAMAOUA		63 701	495 185	7,8	884289	13,9	1 166 246	18,3
	Djérem	13 283	61 165	4,6	76226	5,7	...	...
	Faro et Déo	10 435	45 467	4,4	59602	5,7	...	...
	Mayo Banyo	8 520	92 315	10,8	137471	16,1	...	...
	Mbéré	14 267	126 921	8,9	111450	7,8	...	...
	Vina	17 196	169 317	9,8	156050	9,1	...	...
CENTRE		68 953	1 651 600	23,95	3098044	44,9	4 038 347	58,6

Source : RGPH 1976, 1987, 2005 et projections

⁴⁹⁵ M. Ernwein.(s/d), "produire la ville vivante : le travail des citadins et des non humains", *Armand Colin*, Vol3, 2017, pp.13-15.

Région	Département	Superficie * (Km2)	1987		2005		2014p	
	Haute Sanaga	11 854	77 625	6,55	100352	8,5	...	...
	Lékié	2 989	240 252	80,38	286050	95,7	...	...
	Mbam et Inoubou	7 125	148 775	20,88	188927	26,5	...	...
	Mbam et Kim	25 906	959	2,16	105511	4,1	...	...
	Mefou et Afamba	3 338	87 307	26,15	126025	37,8	...	...
	Mefou et Akono	1 329	55 446	41,72	59017	44,4	...	...
	Mfoundi	297	703 588	2 369	1881876	6336,3	...	...
	Nyong et Kellé	6 362	98 261	15,44	129819	20,4	...	...
	Nyong et Mfoumou	6 172	88 349	14,31	104507	16,9	...	...
	Nyong et So'o	3 581	96 038	26,82	115960	32,4	...	...
EST		109 002	517 198	4,74	771755	7,1	830 039	7,6
	Boumba et Ngoko	30 389	79 935	2,63	115354	3,8	...	...
	Haut Nyong	36 384	148 475	4,08	196519	5,4	...	...
	Kadey	15 884	132 146	8,32	184098	11,6	...	...
	Lom et Djérem	26 345	156 642	5,95	275784	10,5	...	...

NORD-QUEST	17 300	1 237 348	71,52	641558	37,1	1 933 358	111,8
Boyo	1 592	114 102	71,67	25504	16,0	...	...
Bui	2 297	217 064	94,5	128424	55,9	...	...
Donga- Mantung	4 279	226 916	53,03	46239	10,8	...	...
Menchum	4 469	105 664	23,64	37404	8,4	...	...
Mezam	1 745	313 043	179,39	324726	186,1	...	...
Momo	1 792	143 466	80,06	36038	20,1	...	...
Ngo Ketunja	1 126	117 093	103,99	43223	38,4	...	...
QUEST	13 892	1 339 791	96,44	1720047	123,8	1 892 545	136,2
Bamboutos	1 173	215 523	183,74	292410	249,3	...	...

Région	Département	Superficie * (Km2)	1987		2005		2014p	
	Haut Nkam	958	137 386	143,4 1	144786	151,1	...	...
	Hauts Plateaux	415	76 704	184,9	80678	194,4	...	...
	Koung Khi	353	79 056	223,9 5	65021	184,2	...	...
	Menoua	1 380	251 616	182,3 3	285764	207,1	...	...
	Mifi	402	202 193	502,9 7	301456	749,9	...	...
	Ndé	1 524	83 588	54,85	94849	62,2	...	...
	Noun	7 687	293 725	38,21	455083	59,2	...	...
SUD		47 191	373 798	7,92	634655	13,4	740 671	15,7
	Dja et lobo	19 911	121 059	6,08	196951	9,9	...	...
	Mvila	8 697	116 996	13,45	179429	20,6	...	...
	Océan	11 280	92 994	8,24	179093	15,9	...	...
	Vallée du Ntem	7 303	42 749	5,85	79182	10,8	...	...
SUD-OUEST		25 410	838 042	32,98	1316079	51,8	1 515	59,7

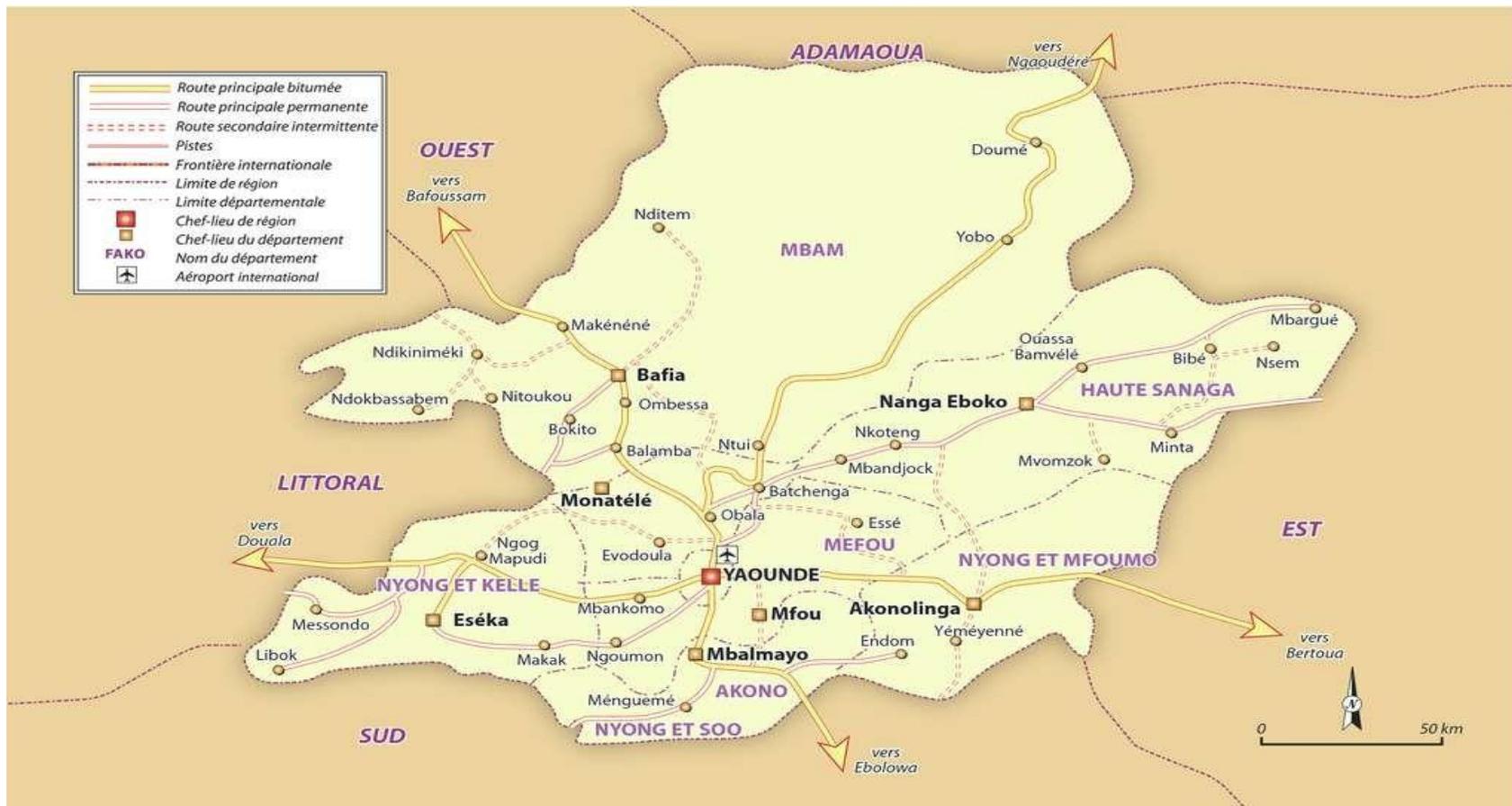
						888	
Fako	2 093	248 032	118,5 1	466412	222,8	...	...
Kupé	3 404	82 952	24,37	105579	31,0	...	...
Manengouba							
Lebialem	617	97 484	158	113736	184,3	...	...
Manyu	9 565	119 621	12,51	181039	18,9	...	...
Mémé	3 105	202 518	65,22	326734	105,2	...	...
Ndian	6 626	87 435	13,2	122579	18,5	...	...
Cameroun	475 650	10 493 655	22,53	17 463 836	37,5	21 657 488	45,5

Source ; RGPH 1976, 1987, 2005 et projections; INC (*Carte Administrative du Cameroun 2008 superficie continentale).

Le tableau ci-dessus présente les chefs-lieux des 58 départements du Cameroun ainsi que la démographie de ceux-ci. Au regard de ce qui précède, la Région du Centre apparaît comme celle dotée de 10 départements suivie des régions de l'Ouest et du Nord-Ouest soit huit départements chacun. Dans le cadre de l'urbanisation, il va s'en dire que les fonctions administratives d'un territoire participent à la sécrétion et au développement des villes⁴⁹⁶. Ainsi, après la densité populaire élevée, le poids démographique, la région du Centre apparaît une fois de plus comme celle disposant de plus d'unités administratives.

⁴⁹⁶ Archive, 007, Institut national de statistique, annuaire 2015, lire également le rapport du BURCEP, 2016, Y. Marguerat, *Les villes et leurs fonctions* dans Atlas du Cameroun, p. 15.

Carte administrative de la région du Centre



Source : [http, www/ Wikipedia](http://www/Wikipedia), consulté le 20 Mars 2020.

4- Un phénomène de macrocéphalisation marqué par la prééminence de la ville de Yaoundé

Dans le cadre de l'étude relative aux villes, le mot macrocéphalie est généralement utilisé dans un contexte marqué par une situation où, une ville domine les autres. Selon, *Yabo Gabriel Ogalama*, le phénomène de macrocéphalie est synthomatique des systèmes urbains fortement déstructurés ceci généralement due au développement extravertie d'où le concept d'extraversion des villes⁴⁹⁷.

4-a) Le poids du facteur politique.

Après l'Indépendance, la ville de Yaoundé jadis station militaire, a su profiter du statut de capitale siège des institutions pour concentrer l'essentiel de la fonction publique nationale. C'est bien évidemment l'un de ses principaux facteurs de développement depuis 1960. Ce facteur, est conforté par l'installation des représentations diplomatiques étrangères. Actuellement, on y compte plus d'une cinquantaine d'ambassades, plus d'une vingtaine d'organismes internationaux, et l'essentiel des effectifs de la coopération française, allemande, anglaise⁴⁹⁸.

Il n'est pas illusoire au regard de la portée que revêt la ville de Yaoundé d'attribuer la fonction de tertiaire administratif à celle-ci. L'importance de cette fonction de « tertiaire administratif se traduit à deux niveaux dans l'économie de la ville :

- directement, elle correspond à 23 5 20 emplois... sur un total de 5 5 760 recensés dans le secteur moderne en 1980, soit 42 % de ceux-ci et près de 25 % du total des emplois estimés (secteurs moderne et informel) ;
- indirectement, à travers les emplois induits, tels que ceux du commerce et de l'hôtellerie de luxe, correspondant au passage des fonctionnaires internationaux et ceux des services aux particuliers dont il est difficile de mesurer l'importance⁴⁹⁹.

En outre, les emplois des entreprises et organismes financiers publics, dont la localisation est directement liée à celle du pouvoir politique sont également nombreux : Société nationale d'Investissements (SNI), Banque camerounaise de Développement

⁴⁹⁷ Y. G.Ogalama, "La pratique de l'urbanisme en Afrique Subsaharienne : Bilan et perspective stratégique (l'exemple de la ville de Bangui Centrafrique)", Thèse de Doctorat, Aménagement de l'espace, urbanisme, Université François Rabelais de Tours, Décembre 2013, pp. 124- 129.

⁴⁹⁸ A. Franqueville, "Croissance démographique et immigration à Yaoundé", Cahiers d'outre-mer, Octobre-Décembre, 1979, pp. 23-25.

⁴⁹⁹ Adiafric (s/d), "L'économie Camerounaise", *numéro spécial du bulletin de l'Afrique noire*, 1979, pp. 2-4.

(BCD), Crédit foncier, Beac... La différence est ici particulièrement frappante avec les autres villes de la même région, car Yaoundé la mastodonte au-delà des fonctions administratives desquels sont assujettis pour la plus part les autres villes de la région, Yaoundé exerce d'autres fonctions inhérentes à une ville de telle enseigne que les autres villes du pays lui vouent une attention particulière⁵⁰⁰.

Dans le cadre de la présente recherche, Yaoundé constitue à plus d'un titre un laboratoire ineffable dans une approche de compréhension et d'analyse des zones forestières. Les limites ou les maux, les points positifs, le relief, les mentalités, les aménagements certains ou approximatifs découverts dans les autres villes figurent également dans la ville de Yaoundé⁵⁰¹.

Yaoundé est donc dans le contexte de l'urbanisation au Cameroun en terme de dimension non pas comparable avec d'autres villes de la zone forestière mais plutôt Douala ville côtière où il a eu à se concentrer les principales banques d'affaires et établissements financiers privés.

Les dépenses engagées dans les grands travaux de voirie, certains équipements de prestige, d'imposants bâtiments administratifs ont amené la plupart des grandes entreprises de bâtiment à s'installer à Yaoundé, même si elles conservent souvent leur siège social et leur direction à Douala⁵⁰².

Pour les autres industries, les mobiles qui les poussent à investir dans la capitale tiennent à la saturation du marché de Douala: elles créent alors un établissement assurant la commercialisation à Yaoundé. Par contre, les difficultés de communication entre les deux villes sont un obstacle majeur au transfert des unités de production, dans la mesure où, la plupart des biens d'équipements et certaines matières premières sont importées⁵⁰³.

⁵⁰⁰ J.F. Bayard, *L'Etat au Cameroun*, Paris, FNSP, 1979, pp. 45-44.

⁵⁰¹ Y. G. Ogalama, "La pratique de l'urbanisme en Afrique Subsaharienne : Bilan et perspective stratégique (l'exemple de la ville de Bangui Centrafrique)", Thèse de Doctorat, Aménagement de l'espace, urbanisme, Université François Rabelais de Tours, Décembre 2013, pp. 124-129.

⁵⁰² A. Lontchi, Ayefou, "L'espace industriel de Bonabéri au Cameroun : logiques de localisation des entreprises et dynamique spatiales", mémoire de Master en Géographie, université de Douala, Décembre 2008, p.78.

⁵⁰³H. Tchékoté, (s/d), "Périurbanisation anarchique et problématique de l'aménagement du territoire dans le périurbain de Yaoundé", in : *Territoires périurbains- L'aménagement des territoires*, n°21, 2015, pp. 259-270.

5- Les effets de la conjoncture internationale dans l'attractivité de Yaoundé

Il n'est pas possible de penser que le développement de Yaoundé ait été suscité par la demande de travail émanant des activités économiques de la ville. On a vu que l'industrie restait marginale. En revanche, l'attraction du secteur tertiaire administratif a sans doute joué un rôle plus important, encore qu'il soit difficile de savoir si le gonflement de ce dernier, a été une cause ou une conséquence de l'afflux de la population. Nous pouvons néanmoins évoquer, comme cela semble de plus en plus apparaître fréquemment, des facteurs psychosociologiques qui se sont traduit par un certain attrait de la ville au détriment de la campagne mais là encore, ceci nous semble secondaire⁵⁰⁴.

En fait, l'explication principale du mouvement migratoire dont bénéficie Yaoundé post-coloniale réside dans l'espoir de milliers d'agriculteurs touchés par la baisse des cours du cacao (en termes réels) d'obtenir en ville un revenu supérieur⁵⁰⁵.

C'est dire combien l'urbanisation est ici directement liée à la Division internationale du Travail qui fait du Centre-Sud camerounais une région de monoculture, et aux rapports de force sur les marchés mondiaux où, comme tous les pays en développement.

Le Cameroun subit la domination des pays industrialisés⁵⁰⁶. Cette dégradation du revenu des paysans, décrite avec précision par J. Assoumou, aurait pu être contrecarrée par l'action de l'État. C'était bien, à l'origine, l'objectif de l'Office national de Commercialisation des Produits de Base (Oncpb)⁵⁰⁷.

En effet, même si l'étude de la Setame met en évidence le poids extrêmement important, de la ville de Yaoundé, il n'en demeure pas moins vrai que l'urbanisation dans la région du Centre semble aussi en marche par les biais des villes moyennes que sont les chefs-lieux de Départements, et les arrondissements dont les fonctions administratives bien que certaines mais limitées contribuent à positionner le chef-lieu de la région au rang de ville très indispensable.

⁵⁰⁴ Y. Njike "Yaoundé, une ville en pleine expansion 1922-1959", Mémoire de Maîtrise en Histoire, Université de Yaoundé 1, Octobre 2000, pp.30-36.

⁵⁰⁵ J.L. Dongmo, "Polarisation de l'espace Camerounais", *Revue de Géographie du Cameroun*, Vol, I, n2, Yaoundé, 1980. pp. 2-4.

⁵⁰⁶ CEGET- CNRS, "La croissance périphérique des villes du tiers monde", Bordeaux, 1980, pp, 2-5.

⁵⁰⁷ M. Vincent, "Urbanisation et Développement au Cameroun", *In tiers Monde*, tome 25, n° 98, 1984, pp .427-429.

Il semble donc, comme à Yaoundé, que l'intervention de l'État ait été décisive. Elle peut s'expliquer par les difficultés de l'établissement de l'autorité de l'État, dans les années soixante, qui aurait pu justifier la mise en place d'un appareil administratif dense, sur l'ensemble du territoire⁵⁰⁸.

Elle a aussi été impulsée, au nord en particulier, par des motivations purement politiques. Cette région a en effet bénéficié de nombreux investissements d'infrastructures. D'une manière générale, la croissance des principales villes moyennes semble cependant refléter des processus différents, même si l'on peut affirmer que toutes ont bénéficié de la décentralisation de certaines industries de biens de consommation (en particulier les brasseries) dont la présence s'explique par l'absence d'alternative pour avoir accès au marché local⁵⁰⁹.

Il dénote une parfaite adaptation aux conditions de fonctionnement de l'économie camerounaise. En effet, l'urbanisation rapide du pays a suscité une forte demande monétaire de produits vivriers. En outre, la qualité des terres de l'Ouest se prête parfaitement à ce type de cultures.

Ainsi, peu à peu, cette région assure une part croissante de l'approvisionnement de Douala, Yaoundé, et au-delà, jusqu'au nord du Gabon. Tous ces éléments permettent de comprendre que Bafoussam soit beaucoup plus intégrée à sa région que toutes les autres villes que nous avons analysées. Une base d'accumulation nationale s'est ainsi créée, à partir d'une certaine couverture du marché intérieur, et de la maîtrise de la production du café.

Cela ne signifie pas qu'elle ait été utilisée à bon escient. Nous touchons ici à la question du réinvestissement des profits dégagés par les nationaux. Il s'avère que ces ressources ne sont finalement pas orientées vers les secteurs productifs. Mais vers des activités spéculatives, parmi lesquelles l'immobilier se situe en bonne place.

Nous retrouvons donc la ville, du côté cette fois de sa production matérielle... et c'est pour constater qu'elle absorbe l'essentiel des ressources nationales privées et publiques⁵¹⁰.

⁵⁰⁸ J. Champaud, "Genèse et Typologie des Villes du Cameroun de l'Ouest", *O.R.S.T.O.M.*, vol. IX, no 3, 1972 : pp. 325-330.

⁵⁰⁹ ANY, Journal officiel, N° 10 du 15 Mai 1968, Décret n°, du 68-60-C0R du 30 Avril 1968 relatif aux zones à urbaniser en priorité.

⁵¹⁰ J. Denis, *Le phénomène urbain en Afrique Centrale*, Paris Masson, 1958, pp. 54-57.

B- De la présentation du Sud urbain forestier

La région du Sud autant que celle du Centre tire un héritage majeur de la colonisation, et des politiques postcoloniales successives. Ceci particulièrement, dans les domaines qui sont relatifs à l'urbanisation et à l'architecture. Sa dynamique urbaine et architecturale du point de vue de l'analyse structurelle, s'inscrit dans une démarche holistique marquée par les grands repères de l'histoire urbaine du Cameroun depuis 1960⁵¹¹.

Dans le cadre de cette articulation, il échoit de faire une présentation de la région du Sud forestier. Elle qui, comparativement à la région du Centre, connaît une urbanisation galopante non uniquement basée sous l'emprunte d'un centralisme ou l'administration se retrouve à être le faiseur des villes et de l'architecture, mais également, un territoire administratif ou les mobiles économiques dues à la position géographique de la région ont eu à concourir à la création des migrations intenses⁵¹².

Ces migrations intenses ont eu à se faire vers l'intérieur du pays au point de façonner les villes et les habitats. Il est donc question de s'appesantir dans une région qui selon les rapports du Ministère des travaux publics datant de 2019, faisaient remarquer que la région comptait 53,92% des routes bitumées en bon état soit 405, 19, Kilomètre, 31,33% de ces routes étaient en moyenne état et 14,78% en mauvais état.

L'appréciation des routes en terre du réseau principal révélait en 2019 que, 40,82% de ces dernières sont en moyen état, soit 775,8km et 59,18% en mauvais état correspondant à 1124,9km⁵¹³.

1- De la création de la région du sud

La Région du Sud a été créée par le Décret n°2008/376 du 12 Novembre 2008, portant organisation de la République du Cameroun. Elle a hérité de l'ex-province du Sud,

⁵¹¹ V. J.Ngoh, *Cameroun, 1884- 1984 : Cent ans d'histoire*, Yaoundé, CEPER, 1990. pp, 67-68.

⁵¹² R.S.Bindjeme. Engolo, "Monographie historique d'une ville : Sangmélima des origines à 1960", Mémoire de maîtrise en histoire, UYI, 1998, pp. 17-24.

⁵¹³ Archives Délégation Régionale des Travaux publics du Sud, rapports n° 009/24/ portant cadre du réseau routier de la Région du Sud.

créée le 22 Août 1983 par l'éclatement de l'ancienne Province du Centre- Sud⁵¹⁴. Elle est placée sous l'autorité d'un Gouverneur, dépositaire de l'autorité de l'État dans la Région.

1-a) De l'organisation Administrative de la région du Sud

La Région du Sud est bordée au nord-ouest par la Région du Littoral, au nord par la Région du Centre et à l'est par la Région de l'Est. La partie méridionale de la Région est limitrophe de trois pays : la Guinée Équatoriale, le Gabon et la République du Congo. Cette Région possède une façade maritime sur le Golfe de Guinée qui occupe tout son flanc occidental. Avec une superficie de 47 191Km², la Région du Sud est divisée en quatre Départements : la Mvila, le Dja et Lobo, l'Océan et la Vallée du Ntem⁵¹⁵.

Chaque Département est divisé en Arrondissements dirigés par des sous-préfets. La Région du Sud compte 29 arrondissements depuis 2008. Les communes, qui ont les mêmes limites territoriales que les Arrondissements, ont à leur tête des Maires⁵¹⁶.

Le climat se caractérise par quatre saisons dont deux pluvieuses : mars-juin (petite saison de pluies) et septembre-novembre (grande saison de pluies); et deux sèches : novembre-février (grande saison sèche) et juillet-août (petite saison sèche). Les précipitations sont abondantes et les températures sont modérées.

Le relief est dominé par le plateau sud camerounais avec une altitude variant entre 0 et 1000 m. On y trouve : Un plateau à l'est qui culmine à 1000 m, une plaine côtière atlantique longue de 150 Km au sud de Kribi, une succession de collines convexes dont l'altitude varie entre 650 et 900 m ; Une plaine à l'est et au nord-est. On rencontre des sols ferrallitiques jaunes sur Gneiss couvrant la majeure partie du territoire et des sols ferrallitiques rouges et une plaine sédimentaire le long de la côte⁵¹⁷.

Deux bassins constituent l'essentiel du réseau hydrographique de la Région du Sud: le bassin de l'Atlantique et celui du Congo avec pour fleuves : le So'o qui prend naissance près de Sangmélima, le Ntem long de 460 km prend naissance au Gabon, la Lokoundje qui

⁵¹⁴ ANY, Décret n° 2008/376 du 12 Novembre 2008, portant organisation de la République du Cameroun. Journal officiel, n°16 au 23 Septembre, 22 août, 1983.

⁵¹⁵ ANY, Décret n° 2008/376 du 12 Novembre 2008, portant organisation de la République du Cameroun. Journal officiel, n°16 au 23 Septembre, 22 Aout, 1983.

⁵¹⁶ Journal officiel, loi du 22 Juillet 2004, d'orientation de la décentralisation, lire également la loi du 22 juillet portant règles applicables aux Mairies. Lire également, Martin Finken, *Gouvernance en Afrique et au Cameroun*, Harmattan, Paris, 2011, pp. 136-137.

⁵¹⁷ P. D. Meko, "Campo de 1890 à 1990, Monographie historique d'une petite ville du Sud Cameroun", Mémoire de maîtrise en histoire, Université de Yaoundé I, 2001, pp. 23- 24.

rejoint l’Océan Atlantique près de l’estuaire du Nyong; le bassin du Congo est représenté dans la Région par Le fleuve Dja qui prend sa source au sud-est d’Abong-Mbang⁵¹⁸.

Comparativement à la région du Centre, la région du Sud connaît son urbanisation suite aux contingences administratives, mais davantage aux facteurs économiques liés aux échanges avec les pays étrangers à l’instar du Gabon, de la Guinée Équatoriale, du Congo Brazzaville, l’exploitation des ressources naturelles et le profit généré par les redevances forestières. En même temps, la stature de Kribi à la fois site touristique et accès à l’océan atlantique, participe de la séquestration des villes dans la région du Sud Cameroun⁵¹⁹.

Tableau X: Carte administrative de la Région du Sud en 2015

Départements	Arrondissements	Cheff. de 1 ^{er} D	Cheff. de 2 ^{ème} D
DJA-ET-LOBO	Sangmelima	1	14
	Meyomessala	0	14
	Bengbis	1	4
	Djoum	0	3
	Mintom	0	
	Oveng	0	1
	Zoétéélé	0	6
	Meyomessi	0	3
MVILA	Ebolowa I	0	3
	Ebolowa II	0	4
	Mvangan	0	2
	Biwong Bané	0	3
	Ngoulemakong	0	3
	Mengong	0	5
	Efoulan	0	4
	Biwong-Bulu	0	2
VALLEE DU NTEM	Ambam	0	4
	Ma’an	0	4
	Olamzé	0	1
	Kyé ossi	0	2
OCEAN	Kribi I	1	3
	Kribi II	0	3
	Akom II	0	2
	Niété	0	3
	Campo	0	2
	Lolodorf	0	3
	Bipindi	0	4
	Mvengue	0	3
	Lokoundje	0	3

Source : Services du Gouverneur, Annuaire MINATD 2020

⁵¹⁸ Ibid, p. 25.

⁵¹⁹ Ibid, p 14-17.

Le tableau ci-dessus, est un panorama complet de ce qu'il convient d'appeler ville, mieux zone urbaine dans la région du Sud. Nous avons souhaité organiser en fonction des Départements qui dans le cas de l'urbanisation en zone forestière tiennent lieu de ville car, les infrastructures administratives, et la représentativité de l'État participent à affermir davantage le statut de zone urbaine⁵²⁰.

En même temps, l'architecture en terme d'édification des habités, des édifices publics et privés suivent généralement les normes requises. La mise en perspective de la carte administrative de la région du Sud dans l'identification des zones urbaines de la Région du Sud s'inscrit dans une lecture de l'urbanisation liée au système jacobin à travers laquelle, la ville est la construction de la puissance publique⁵²¹. Bien que le Cameroun soit inscrit sous le régime de la décentralisation il n'en demeure pas moins vrai que le pouvoir central dispose encore un pouvoir certain en termes de gestion foncière, de planification, de suivi et de mise en œuvre de l'urbanisation⁵²².

2- Les fondations coloniales des villes de la région du Sud

Ce qui convient d'appeler ville en zone forestière particulièrement dans la région du Sud, tire son fondement de la colonisation qu'il s'agisse des noms consacrés, de l'aménagement que de l'architecture en terme de modernité⁵²³.

2-a) Des sites urbains façonnés par les puissances coloniales

Malgré la lacune documentaire concernant la période où les pères précurseurs de l'urbanisation entamèrent sa mise en œuvre dans la zone forestière précisément dans les Régions du Centre-Sud. Nous pouvons imaginer la physionomie de ces villes en nous fondant sur d'autres villes côtières à l'instar de Douala, Bimbia, Edéa, car d'une façon générale, toutes les villes de ce type se sont formées grâce à un chemin longeant un fleuve, comme celui qui traverse aujourd'hui la ville de Mbalmayo⁵²⁴.

⁵²⁰ Archive Ebolowa, *Services du Gouverneur du Sud, Annuaire MINATD*

⁵²¹ E. Boutefeu, "La demande sociale de la nature en ville, enquêtes auprès des habitants de l'agglomération Lyonnaise", PUCA/CERTU, 2005, pp. 56-59.

⁵²² Loi, n° 2004/003 du 21 Avril 2004, code de l'Urbanisme du Cameroun, pp. 1-7.

⁵²³ H. Brunschwig, *L'expansion allemande Outre-mer du XV siècle à nos jours*, Paris, l'Harmattan, 1957, pp. 45-49. Lire aussi, D. Bouche, *Histoire de la colonisation française*, Paris, Fayard, 1991, pp. 10-14.

⁵²⁴ P. Laburthe-Tolra, "À travers le Cameroun du Sud au Nord", Université de Yaoundé, 1972, vol2, pp. 23-28. Lire également le même auteur, dans, Essai de synthèse sur les populations dites "Bétis" du Sud du Nyong", *In contribution de la recherche ethnologie à l'histoire des populations du Cameroun, colloque international*, N° 551, publié sous la direction de Paris éditions du C.N.R.S. 1981, pp. 24-34.

Ceci nous permet, à la lecture des précédents coloniaux, d'envisager l'idée selon laquelle, une ville ne se construisait pas forcément selon un aménagement initial, mais se formait spontanément au gré des échanges de marchandises sur un port fluvial et le long d'un chemin unique.

Il est certes vrai que bon nombre des villes de l'hinterland ne répondait pas à cette loi, car, elles ont eu à se développer sous la gestion de l'autorité locale avec souvent comme éléments précurseurs la mise en place d'une station militaire⁵²⁵.

Quelques documents anciens semblent attester cette hypothèse. Ainsi, il apparaît clairement que, les premiers plans d'aménagements de la ville de Yaoundé, Ebolowa, Sangmelima, Mbalmayo, eurent été élaborés depuis le 19^e siècle où le site urbain incarnait quasiment le lieu de résidence de la puissance publique coloniale, alors que la périphérie abritait le village des indigènes, ainsi la ville se composait de deux quartiers principaux⁵²⁶.

La preuve indicative de l'influence coloniale dans la gestation des villes en zone forestière peut être perçue du point de vue historique par les noms des villes qui sont pour la plus part issues d'une décision des forces exogènes ayant de par le passé pris possession des lieux.

3- Du Plein phare sur les origines coloniales des villes du Sud forestier

Ebolowa, Chef-lieu de la région du Sud, la ville qui tient lieu de capitale régionale, tire selon l'oralité son nom d'origine "Ebolowo'o" qui signifie «chimpanzé pourri» traduction du Bulu, langue maternelle des populations autochtones de la localité⁵²⁷. En effet, du point de vue de l'oralité, il s'agit de l'histoire d'un chasseur, le nommé Zang Mba qui, pendant sa partie de chasse du haut d'une colline aurait retrouvé un chimpanzé en état de décomposition avancé.

Voulant expliquer aux soldats allemands en expédition dans la zone, il va désigner le chimpanzé en disant "Ebolowo'o ji" ce qui signifie "voici le chimpanzé pourri". Ne l'entendant pas bien, les soldats répétèrent «Ebolowo'a». Ces deniers vont à leur tour communiquer cela de bouche à oreille et de génération en génération de telle enseigne

⁵²⁵ R. Gouellain, *Douala, ville et histoire*, Paris, Institut d'ethnologie, 1975, pp. 25-28.

⁵²⁶ Ibid, p. 24- 26.

⁵²⁷ Effa René Desiré, 55 ans chef traditionnel Second degré, groupement Ngonebok Abong Ntomba, Président du Conseil Régional des Chefs Traditionnels du Sud entretien réalisé le 28 Juin 2020.

qu'au fil du temps, le nom dénotera une ville entière⁵²⁸. Lors du recensement de 2005 (RGPH3), la population d'Ebolowa était la suivante Ebolowa I^{er}: 40 538 habitants, Ebolowa II^e: 55 957 habitants⁵²⁹.

Sangmelima, Le nom de la cité fut donné par l'officier allemand Von Hagen à l'époque de la colonisation allemande. Selon les sources orales, l'appellation Sangmelima aurait été inspirée par trois hypothèses toutes liées aux contingences locales.

Pour l'hypothèse une, la ville tire son origine des premiers occupants de la zone, selon laquelle Sangmélima signifierait : “attendons l'alignement pour construire”, apparait ainsi, la vision aménagiste. Dans le cadre de l'hypothèse secondaire, l'origine bulu “*E Zañe Meli ma*” qui signifie «au milieu de la défriche»⁵³⁰;

Hypothèse trois, de l'origine maka “*Ezane Alima*” qui signifie “la forge d'Alima”. Quoiqu'il en soit, on s'aperçoit du lien que la zone entretient avec l'aménagement.

La subdivision de Sangmélima autrefois rattachée à la circonscription d'Ebolowa, est à date constituée d'un espace urbain comprenant 23 quartiers avec entre autre en terme d'institution de mise en œuvre de l'urbanisation au plan local, la commune mixte urbaine effective depuis août 1950⁵³¹. Lors du recensement de 2005, la commune comptait 82 513 habitants⁵³².

Ambam, la localité prend le nom d'Ambam pendant la colonisation allemande par déformation du mot “Mbama” qui signifie campement en langue Ntoundou. Ambam est instaurée en chef-lieu de subdivision en 1921 par l'administration coloniale française. Elle prend le statut de commune mixte rurale en 1952, puis commune rurale en 1974⁵³³.

Chef-lieu du Département de la Vallée du Ntem créé le 1^{er} septembre 1992 le site est érigé en commune par la loi de 2004, la ville est restée la plaque tournante des échanges

⁵²⁸ Idem.

⁵²⁹ INS, Annuaire statistique du Cameroun, Yaoundé, 2016, pp. 31-33.

⁵³⁰ Evariste Abessolo, 3 adjoint au Maire de Sangmélima, 50 ans entretien réalisé le 13 Avril 2019, à la mairie de Sangmelima

⁵³¹ E.D. Bomo, “La colonisation française dans la région de Sangmélima (Cameroun) 1917-1937 (administration, commerce, missions, chefferies)”, Thèse de doctorat de 3 cycle en histoire, Université de Paris I, Panthéon-Sorbonne, 1984, pp. 62-70.

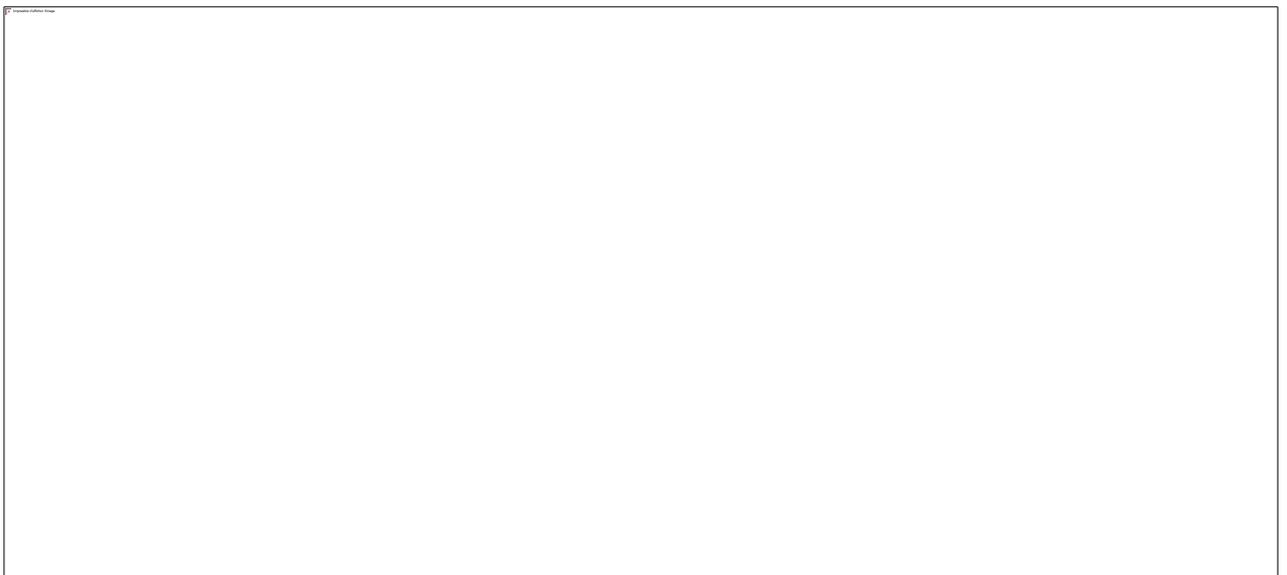
⁵³² R.S. Bindjeme Engolo, “Monographie historique d'une ville : Sangmélima des origines à 1960”, mémoire de maîtrise en histoire, Université de Yaoundé, 1988, Pp. 57-67. Lire également ANY/APA 11550/C, Yaoundé, statistiques annuelles, 2018.

⁵³³ Archive Ebolowa, *Services du Gouverneur du Sud, Annuaire MINATD*, 2018.

économiques entre le Cameroun et ses voisins gabonais et équato-guinéens⁵³⁴. Cette activité économique, avait subi un ralentissement à la veille des années 2000.

Cela, fut suite à la création d'un marché international situé encore plus près des frontières. Il convient de préciser que ce nouveau marché, n'avait pas été très affecté. Car, en effet, la ville d'Ambam, d'autant plus que les principaux acteurs économiques de cette région résidaient dans la ville. Lors du recensement de 2005, la commune comptait 41089 habitants⁵³⁵.

Photo 5: Ancien bâtiment colonial allemand transformé en école



Source: Wikipedia,

Cette résidence jadis administrative de la période Allemande vise à mettre en perspective le matériau et le style architecturale développé par le chantre du protectorat. De ce qui ressort de nos analyses constitutives à l'appropriation des styles architecturaux en terme de modèle en matière d'habité, il se dégage de nos descentes sur le terrain relatives au style et au modèle que le choix ci-dessus indiqué relevant du modèle classique demeure

⁵³⁴ Wikipedia.org, consulté le 4 Mars 2021. Lire aussi, *Dictionnaire des Villages du Ntem*, ORSTOM, Yaoundé, Juin, 1968, p. 106.

⁵³⁵ E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, Paris Présence Africaines, pp .45-49. Lire aussi, ph.Bl., "Routes et transports au Cameroun à l'époque allemande 1884-1919", mémoire de maitrise en histoire, Université de Strasbourg, 1982, pp. 14-24.

celui le plus usité dans la zone forestière, autant par les particuliers autant, pour les édifices relevant du secteur public⁵³⁶.

Lolodorf, le nom de la commune est issu de l'allemand *Lule Dorf* ou village de Lule, du nom du grand chasseur et chef traditionnel Lule Kutang de l'ethnie Kwassio (Ngoumba)⁵³⁷. La localité est instituée en chef-lieu de district de l'administration coloniale allemande en 1886. Après le départ des allemands, le nom du village se transforme en Lolodorf. Lors du recensement de 2005, la commune comptait 14 326 habitants dont 4 450⁵³⁸.

La localité de Bengbis est située sur la route provinciale P7 à 97 km au nord-est du chef-lieu départemental Sangmélina. Le lac de barrage de Mekin au confluent des rivières Lobo. Sabé et Dja se trouve en limite de la commune de Meyomessala au sud du chef-lieu communal de Bengbis⁵³⁹.

La commune s'étend au nord de la partie centrale du département du Dja-et-Lobo. Elle est limitrophe de la commune s'étend au nord de la partie centrale du département du Dja-et-Lobo. Elle est limitrophe de deux communes du Dja-et-Lobo au sud et à l'ouest, du Nyong-et-Mfoumou au nord et du Haut-Nyong à l'ouest. La commune est créée en 1955, elle devient commune rurale en 1961. En 1992, une partie occidentale de la commune est démembrée pour la création de la commune de Meyomessala. Lors du recensement de 2005, la commune comptait 13 075 habitants⁵⁴⁰.

II-Une urbanisation aux multiples facettes et aux nombreuses limites dans un processus de quête de développement.

Comme la plupart des pays d'Afrique sub-saharienne, le Cameroun est un pays à urbanisation récente et rapide. Depuis son indépendance le 1er janvier 1960, plusieurs centres urbains y ont été créés. Le nombre de villes d'au moins 5 000 habitants a

⁵³⁶ R.S. Bindjeme Engolo, "Monographie historique d'une ville : Sangmélina des origines à 1960", mémoire de maîtrise en histoire, Université de Yaoundé, 1988, pp. 57-67. Lire également ANY/APA 11550/C, Yaoundé, statistique annuelles, 2018, pp. 45-58.

⁵³⁷ P. D. Mekoa, "Lolodorf de 1890 à 1990, monographie historique d'une petite ville du Sud Cameroun", mémoire de maîtrise en histoire, Université de Yaoundé I, 2001, pp. 34-35.

⁵³⁸ Ibid, pp. 23-26.

⁵³⁹ Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Rapport national du Cameroun pour l'habitat III, Novembre 2015, pp.2-5.

⁵⁴⁰ Entretien réalisé le 18 Mai 2020, avec Mendjana Emmanuel natif de Bengbis, entrepreneur économique, 59 ans, résidant de Bengbis, village Messe.

rapidement augmenté, passant facilement du millième au million entre les années 1895 aux années 2000⁵⁴¹.

A- Les failles liées à la démographie, la ségrégation et l'aménagement

La démographie de plus en plus pressante dans les villes forestières accentue la ségrégation dans un contexte où l'aménagement des villes pose des problèmes réels de même que la problématique de l'accès au foncier.

1- De la démographie galopante

Au Cameroun, la proportion de la population urbaine y est passée de 28,5% en 1976 à 37% en 1987 pour atteindre 48,8% en 2005⁵⁴². Cette démographie galopante de la population va de pair avec un besoin pressant notamment, l'accroissement de la demande de logements soit 10% chaque année, en valeur absolue 100000 logements par an pour chacune des seules villes de Yaoundé et d'Ebolowa⁵⁴³.

Or, l'offre étatique pour l'ensemble du pays est annuellement estimée à environ 10000 logements, chiffre difficilement vérifiable au regard de l'étalement de la ville qui dénote une démographie sans cesse galopante⁵⁴⁴. Ceci vient s'ajouter aux autres tares qui accablent l'urbanisation et l'architecture du point de vue de l'habité au Cameroun et notamment dans les régions du Centre Sud forestier.

Le but de cette partie, a été de coller non pas une étiquette, mais davantage trouver et qualifier le vocable approprié susceptible de mieux qualifier, les tares à même d'hypothéquer la survenance du développement urbain. Car, la lecture des documents de planification d'orientation des politiques publiques, a inscrit l'urbanisme au rang des priorités en vue de l'atteinte de toute vision de développement⁵⁴⁵.

Vu sous cet angle, cette partie, rentre dans une démarche diachronique. Elle met en évidence le secret de polichinelle selon lequel, il se dégage un réel handicap dans le

⁵⁴¹ Cameroun, Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, SND30, Stratégie Nationale de Développement 2020-2030. Pour la transformation structurelle et le développement inclusif, 1re édition : 2020

⁵⁴² INS, Rapports des Recensements Généraux de la Population et de l'habitat, 1976, 1987, 2005.

⁵⁴³ Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Rapport national du Cameroun pour l'habitat III, Novembre 2015, pp. 2-5.

⁵⁴⁴ M. Gossé "La crise mondiale de l'urbanisme. Quels modèles urbains?". In: *Les Annales de la recherche urbaine*, N°86, 2000, pp. 85-91.

⁵⁴⁵ M. Koumare, "Urban Planning Operations and corruption in the District of Bamako Case study of the allotment operations in the commune VI", *African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences* ISSN: 2657-2664, Vol.3, Special.2, March 2020, pp.67-70.

système de planification et développement des villes Camerounaises particulièrement dans le cadre des villes des régions du Centre-Sud forestier⁵⁴⁶. Ce plein phare relatif à la question du désordre urbain tend à questionner le désordre urbain en envisageant le fait que le dit désordre urbain relève sans doute des déficits structurels⁵⁴⁷.

Toujours est-il que loin d'être un urbanisme ou architecte, le visiteur, le citoyen averti ou non, le chercheur qui arpente les rues des villes forestières constate une différence énorme entre les centres villes et les quartiers de la même ville.

2- Les failles de l'urbanisation suite au déficit de l'aménagement

L'urbanisation se résume assez bien par la définition donnée par le Corbusier. Il est question selon ce dernier, d'un ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement⁵⁴⁸. Une définition proche de celle donnée par le Larousse qui considère comme urbanisation, tout art, science et technique de l'aménagement des agglomérations humaines⁵⁴⁹.

Le professeur Henri Jacquot perçoit l'urbanisme comme l'ensemble des règles et des institutions établies en vue d'obtenir une affectation de l'espace conforme aux objectifs d'aménagement des collectivités publiques⁵⁵⁰.

Toutes ces définitions nous ont permis d'une part de mettre en parallèle urbanisme et aménagement, d'autre part, nous nous sommes aperçu de la largesse du champ de l'urbanisme, ouvert à toutes les sciences, d'où certainement dans une approche hypothético-déductive, la primauté des historiens comme Fustel de Coulanges dans cette matière⁵⁵¹.

Vu sous ce prisme et sur la base des faits historiques mettant en perspective les grands courants de l'urbanisme en l'instar du progressisme, le culturalisme et dans une

⁵⁴⁶ G. Aggeri, "La nature sauvage et champêtre dans les villes : Origine et construction de la gestion différenciée des espaces verts publics et urbains. Le cas de la ville de Montpellier", Thèse de Doctorat, ENGREF.G. 2004, pp. 56-59.

⁵⁴⁷ D. Nonze, "PALS 2 renforce sa stratégie", La tribune du Citoyen MAG-N° 004-005, Octobre 2019, pp. 7-11.

⁵⁴⁸ V. Bicini, "Le droit de l'urbanisme et la ségrégation urbaine", Thèse Doctorat Université Cote d'Azur, Décembre 2006, pp. 23-28.

⁵⁴⁹ F. Godard, *La ville en mouvement*, Paris, Gallimard, 2001, pp. 78-80.

⁵⁵⁰ J. Chapuisat, "Le droit de l'urbanisme", *QSI, PUF*, Paris, 1988, p. 27. Lire aussi, J.P. Lacaje, *Les méthodes de l'urbanisme*, PUF, coll, QSI, 1990, p. 33.

⁵⁵¹ F. de Coulanges (eds). *La Cité antique*. Paris, Durand, première édition, 1864. pp. 67-70.

moindre mesure le modernisme, nous nous sommes sentis réconfortés dans la mission que nous nous sommes assignées à savoir envisager un plein phare sur les tares structurels de l'urbanisme dans les régions du Centre-Sud.

3- La ségrégation urbaine.

La morphologie des villes forestières laissent apparaître des villes clivées en terme de planification d'aménagement, de dénomination d'où le concept ségrégation urbaine. Avant d'approfondir cette notion caractéristique des villes des régions du Centre-Sud, la démarche historique commande que nous situons les origines de la ségrégation urbaine à l'époque coloniale, ceci suite à l'adoption par le protectorat en termes de fabrication des villes, d'aménagement de l'approche hygiéniste⁵⁵².

La ségrégation continu à prendre de l'ampleur se positionnant comme un modèle de planification et d'aménagement des villes, bien que questionnable, l'analyse consiste à indiquer la réalité actuelle de la ségrégation urbaine, avant d'entreprendre un développement certain il nous faut la définir⁵⁵³.

3-a) Définition compréhension et contextualisation du concept

L'étymologie du mot ségrégation nous renvoie au latin et au sens premier du terme à, l'action de séparer. Même instruits de cela nous sommes toujours dans le vague, puisqu'il importe plus de savoir qui est séparé de quoi. Comme nous traitons de la ségrégation urbaine, ce qui restreint le champ d'investigation demeure toujours trop vaste. Par ricochet, il a paru opportun de convoquer quelques théoriciens en la matière.

Confronté comme bien d'autres chercheurs au problème définitionnel du concept, nous voulons pour la circonstance nous abreuver aux pensées des sociologues. Nous sommes tout de même conscients du fait que, le concept de ségrégation relevé des faits sociaux par ricochet, la compréhension de ce phénomène est fonction des contextes et des sociétés.

En convoquant les sociologues urbains comme Marco Oberti et Edmond Preteceille on apprend que, l'utilisation du terme de ségrégation est délicate. Car bien entendu, il

⁵⁵² O. John. *Les villes précoloniales d'Afrique noire*, Karthala, 2008, pp. 89- 90.

⁵⁵³ C.S. Moussannef, "Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération de Annaba (Algérie) intégration ou épreuve de l'exclusion ?", Université Mentouri, Faculté des Sciences de la Terre de Géographie et de l'Aménagement du Territoire, 2006, pp .123-127.

s'agit du point de vue de l'urbanisation opérationnelle, d'un terme polysémique, désignant à la fois un état de séparation et l'action de séparer⁵⁵⁴.

En tout état de cause, vu sous le prisme sociologique, le terme est fortement connoté, renvoyant à deux acceptions. Pour la première acception, le concept est lié aux idées de ghetto, c'est-à-dire, de groupes séparés dans l'espace.

Quant à la seconde acception, elle renvoie à l'idée d'une volonté affichée de tenir à l'écart, de discriminer, d'exclure, voire de politique publique de ségrégation, dont l'apartheid a été un des exemples historiques récents les plus tristement célèbres.

Du point de vue empirique, les deux acceptions sont symptomatique des villes des Régions du Centre-Sud, en effet, le panorama jadis des quartiers, Mvog-bi, Etoa Meki, Mokolo Elobi, Ekounou, Kondengui, bastos, Omnisport, en ce qui concerne la ville de Yaoundé seulement laissait apercevoir une sorte de précarité en terme d'habité et de voies d'accès⁵⁵⁵.

Bien que ces dernières années des efforts soient consentis par les municipalités, il n'en demeure pas moins vrai que ces quartiers jusqu'à ces jours du point de vue de la morphologie présentent une forme de ségrégation interne de telle enseigne, qu'en arpentant les rues et les ruelles de ces zones d'habitations, point n'est besoin de constater une forme de clivage.

Les questions de gouvernance vues sous l'angle des politiques publiques peuvent de ce fait être incluses dans le cadre des facteurs explicatifs de la ségrégation inhérente dans les zones urbaines forestières⁵⁵⁶.

Le procédé théorique jadis usité fut l'approche hygiéniste dont la face la plus visible fut la délimitation de l'espace urbain au lieu occupé par les colonisateurs ; villes des blancs à l'opposition de la périphérie dénommée village des indigènes. La forme évoluée de ce procédé à la suite de la forclusion du code de l'indigénat en 1944, fut la

⁵⁵⁴M. Oberti,(s/d), *La ségrégation urbaine*, La Découverte, coll. Repères, 2016, pp. 4-8 lire aussi, V. Bicini, "Le droit de l'urbanisme et la ségrégation urbaine", Thèse Doctorat Université Cote d'Azur, Décembre 2006, pp. 23-28. Lire également C. C. Vidrovitch, "Ségrégation spatiale, ségrégation sociale ?", *In les cahiers d'Outre-mer*, n°82, Bordeaux, 1968, pp, 23-24. Lire le même auteur, dans, "Colonisation ou impérialisme : la politique africaine de la France entre les deux guerres", *In Mouvement social* Avril Juin, 1979, pp. 45-49.

⁵⁵⁵T. Arrif, "Les représentations sociales liées au lieu de résidence au sein du parc de Bercy", *Métropoles*, n°5, 2009, <http://metropoles.revues.org/3876>.

⁵⁵⁶ R.J. Assako, "L'amélioration de l'habitat à Yaoundé: succès tardif ou fiasco consommé?", *Histoire et Anthropologie*, N° 11 Juillet-Décembre 1995, pp.44-47.

dénomination des quartiers notamment quartier administratif pour signifier ce qui jadis fut appelé quartiers des “Blancs” ou “ville” aujourd’hui “Centre-ville”. Tandis que, les villages indigènes, devinrent quartiers des indigènes, portant le plus souvent le nom de natif évolué ou mieux encore, un clan, une famille délocalisée⁵⁵⁷.

Dans ce cas, associé l’aménagement du territoire à des visés ségrégationnistes ne saurait nullement au regard des précédents historiques infondés autant que l’on se revendique du courant culturaliste, progressiste, moderniste dans le champ de l’urbanisme que non⁵⁵⁸.

Cet aperçu est d’autant plus révélateur dans la mesure où les mécanismes institués autant par les puissances publiques coloniales que postcoloniale ont permis de maintenir une forme de discrimination spatiale et sociale.

Il faut pouvoir aussi analyser l’urbanisme des villes forestières notamment des régions du Centre Sud par rapport au développement. Ceci devrait pouvoir permettre d’appréhender les tares en l’occurrence la ségrégation urbaine qui constitue un des marqueurs majeurs, en faisant prévaloir l’idée selon laquelle, penser la séparation des groupes sociaux dans l’espace urbain aussi bien lorsqu’elle fut jadis complète que relative, ce qui à notre égard révèle quelque peu la physionomie à ce jour des villes du Centre-Sud avec, des quartiers mélangés et ceux socialement spécialisés sous le joug d’une séparation résultant d’actions explicites de la couche matériellement dominante comme celle qui résulte des mécanismes structurels traduisant des inégalités économiques ou encore celle qui résulte des choix des ménages et que nous nous situons dans la survivance de la lutte des classes⁵⁵⁹.

Devant les différentes acceptions possibles du terme de ségrégation, des sociologues en l’occurrence deux ont très logiquement cherché d’autres termes et ont relevé que: “certains auteurs ont proposé l’expression division sociale de l’espace, construite sur le modèle de celle de division sociale du travail”, expression qu’ils préférèrent rejeter parce qu’elle considérait comme prépondérante la cause économique.

⁵⁵⁷P.Vennetier, *Les villes d’Afrique tropicale*, Paris, Masson, Coll. Géographie, 1976, pp. 192 -195. Voir également, A. Franqueville, *Yaoundé construire une capitale*, Orstom, Paris, 1984, pp. 23-28.

⁵⁵⁸E.Tovar, “Comment mesurer la ségrégation urbaine ? Une contribution économique”, *Cybergeo*, Européen journal of Géography, 16 Octobre 2011, adresse universelle: <https://cybergeo.revues.org/24197#quotation>

⁵⁵⁹ Le rappel historique très pertinent est toutefois à nuancer. La critique de l’urbanisme ségrégatif est avant tout le fait des tenants de l’idéologie libérale-libertaire. Annie FOURCAUT, “Qu’elle était belle la banlieue...”, *L’Histoire*, n° 315, décembre 2006, p. 11.

Quant à l'expression différenciation sociale des territoires urbains, elle non plus n'eut la faveur des sociologues qui parfois la trouvent trop neutre.

Du point de vue de l'analyse historique, nous ne partageons pas ce point de vue parce qu'au fond c'est bien de cela qu'il s'agit, une variété de situations et la concentration sur certains points d'une grande précarité. Malgré cette divergence, nous les rejoignons sur l'idée qu'il est préférable de conserver l'emploi du terme ségrégation urbaine⁵⁶⁰. Car non dépourvu d'imperfections, il demeure abondamment utilisé par les acteurs de terrain et la littérature scientifique bien qu'il faille en tout état de cause, prendre la précaution d'en définir le périmètre.

Ainsi, la ségrégation urbaine, est avant tout l'inégale distribution des groupes sociaux entre les quartiers d'une ville. Après l'avoir définie par la négative, il nous faut la caractériser. Pour l'économiste Elisabeth Tovar: On peut opposer les mécanismes descendants "top down" aux mécanismes ascendants "bottom up"⁵⁶¹.

À la lecture de ces quelques lignes un constat s'impose, caractériser la ségrégation est une tâche ardue. D'autant que les approches divergent que l'on soit économiste ou sociologue, sur cette question la diversité règne à chacun ses outils, à chacun ses conceptions.

En revanche, à travers la méthode de l'historien qui s'en tient aux faits, témoignages, revue de littérature, traitements des données nous avons voulu coller un nom à une limite fondamentale des villes du Centre-Sud forestier.

Après l'indépendance survenue le 1er Janvier 1960, le jeune État camerounais a pris conscience de la nécessité de la planification pour construire des villes viables et attrayantes. On serait alors passé d'une planification urbaine centralisée à une planification urbaine décentralisée, les deux entrecoupées par une période de gestion urbaine marquée par un contexte d'ajustement⁵⁶².

Le processus d'urbanisation est un phénomène inéluctable. Selon les projections de l'ONU, ce processus multiplie le nombre de citoyens. En 1900, ils étaient 254 millions, 737

⁵⁶⁰ M. Oberti, (s/d), *La ségrégation urbaine*, La Découverte, coll. Repères, 2016, p. 43.

⁵⁶¹ E. Tovar, "Comment mesurer la ségrégation urbaine ? Une contribution économique", *Cybergeo*, Européen journal of Geography, 16 Octobre 2011, adresse universelle: <https://cybergeo.revues.org/24197#quotation>

⁵⁶² L. M. Beni "planification urbaine au Cameroun: nature, origine et défis" *Annales Facultés des Arts Lettres et Sciences Humaines*, Université Yaoundé, 2016, Vol 2, pp. 12-17.

millions en 1950, soit une multiplication de 2,9 en un demi-siècle⁵⁶³. En 2000, le nombre de citoyens atteignait 2854 millions après une multiplication par 3,9 dans la seconde moitié du XX Siècle. Au total, le nombre de citoyens a été multiplié par 11 au cours du XX siècle alors que, celui de la population du monde ne s'est multiplié que par 3,8⁵⁶⁴.

En 2008, le nombre de citoyens était de 3,4 milliards, chiffre équivalent à celui de la population rurale (50%) selon les estimations du Programme des Nations Unies, la population urbaine oscillera autour de cinq milliards en 2030⁵⁶⁵. L'Afrique, notamment le Cameroun dans le cas des villes des Régions du Centre Sud n'est nullement épargnée par cette démographie galopante. Pourtant, en termes d'urbanisation en matière d'aménagement susceptible de faire face au schéma décrit les faits actuels démontrent urbanisation très inférieure.

En guise d'indicateur pertinent à même de justifier cette incapacité des villes forestières, ressort en grande partie la question de la métropolisation qui désigne ici, la croissance des activités tertiaires supérieures produisant un changement économique, social et spatial des plus grandes villes⁵⁶⁶. Elle a comme corolaire, l'exode rural du fait des immigrants économiques qui délaissent les villages pour se déplacer dans les villes en questions.

Le problème pressenti que ce phénomène a eu à créer jusqu'à lors demeure celui lancinant de logement mieux, l'habitat insalubre, des services publics en nombre insuffisant, transport, éducation, santé, assainissement, etc.), mais aussi d'environnement (pollution et congestion de la circulation⁵⁶⁷.

Si de part et d'autre le phénomène d'urbanisation a eu à occasionner la déforestation et la dégradation de l'environnement, les efforts de restauration des paysages par les municipalités investies dans l'urbanisation à travers l'approche décentralisée qui

⁵⁶³ Y.G. Ogalama, "La pratique de l'urbanisme en Afrique subsaharienne : Bilan et perspective stratégique, l'exemple de la ville de Bangui (Centrafrique)", Thèse de Doctorat en Aménagement de l'espace, urbanisme, Université François Rabelais de Tours, École Doctorale des sciences de l'homme et de la société, 2013, pp. 23-27.

⁵⁶⁴ Ibid, pp. 35-37.

⁵⁶⁵ Rapport sur le développement humain 2019 : Au-delà des revenus, des moyennes et du temps présents les inégalités de développement humain au XXI siècle, Copyright@2019, 1 UN, Plaza, New York, Ny 10017 Washington, pp. 2-4.

⁵⁶⁶ C.F. Vitkovic (s/d), *L'avenir des villes africaines : Enjeux et priorités du développement urbain*, Banque mondiale, juillet 1997. pp. 76-79.

⁵⁶⁷ "Cameroun Vision 2035", Ministère de l'Économie de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, pp. 25-26.

pour faire face aux défis de l’embellissement à travers les jardins publics ne permettent pas de résoudre significativement la question de la pollution et celle des changements climatiques⁵⁶⁸.

En effet, dans une zone forestière jadis dominée par le climat équatoriale à quatre saisons parfaitement maîtrisables, il devient de plus en plus moins évident d’identifier avec certitude le type de climat qui prévaut pareil, pour les saisons.

Un autre problème est celui de l’étalement discontinu et anarchique des villes forestières du Centre Sud. Ceci pose un problème de consommation excessive d’énergie en matière de transport. L’aspect visible de l’urbanisation spontanée est l’habitat précaire qui est tentaculaire à la périphérie et parfois au cœur des grandes cités du pays. Les caractéristiques majeures de cet habitat sont : ménages aux revenus bas et irréguliers, prépondérance du secteur informel de l’économie, précarité du droit de sol. Autant de critères qui renvoient à la notion de la pauvreté urbaine⁵⁶⁹.

Tableau XI: Statut d’occupation des logements et hygiène en 2016

	DJA ET LOBO	MVILA	OCEAN	VALLEE NTEM
Statut d’occupation du ménage				
Pourcentage de ménages propriétaires du logement	55,7	66,6	40,5	51,5
Pourcentage de ménages propriétaires avec titre foncier	3,8	6,2	5,6	5,4
Pourcentage de ménages propriétaires sans titre foncier	96,2	93,8	94,4	94,6
Hygiène du ménage				
Pourcentage de ménages utilisant des toilettes améliorées non partagées	19,4	23,6	23,7	22,9
Pourcentage de ménages utilisant des toilettes améliorées partagées	16,7	15,3	27,4	29,4
Pourcentage de ménages utilisant des toilettes non améliorées	63,6	60,5	48,1	46,6

Source: INS, EC-ECAM4 (2016/2017)

Le tableau ci-dessus, illustre le statut d’occupation des ménages dans la région du Sud. De ce qui précède, il apparaît que, 55, % des ménages dans le Dja et Lobo contre

⁵⁶⁸ T. Marechal, “Bilan de dix ans de planification urbaine au Cameroun, 1976-1986”, Cellule d’urbanisme, Projet Urbain Fac-Cameroun, 1987, pp. 29-30.

⁵⁶⁹ G. Pouyanne, “Théorie économique de l’urbanisation discontinue, recherche en économie théorique et appliquée”, Gretha, Umr CNRS, Université Montesquieu de Bordeaux, 2008, pp. 2-4. Lire aussi, E. Moyo, “La gestion foncière au Cameroun ; Instruments, cadre institutionnel et problèmes actuels” *In la gestion foncière urbaine dans les PVD, Objectifs, Instruments, techniques*, Bordeaux, 1988, pp. 34-37.

66,6% dans la Mvilla, 40,5 %, 51, 5% des ménages sont propriétaires des logements qu'ils occupent. Ainsi, le Département de la Mvilla compte le plus grand nombre de ménages propriétaires des logements suivi ainsi, du Dja et Lobo, de la Vallée du Ntem enfin vient en dernière position l'Océan.

De même pour ce qui est des ménages propriétaires avec un titre foncier, il apparaît à la lecture du tableau que, peu de ménages propriétaires dans la région du Sud sont détenteur du titre foncier des domaines qu'ils occupent. Bien plus, bien que résiduel, il convient de faire remarquer le fait que la majeure partie des titres fonciers sont dans les pôles urbains de la région. Une fois de plus c'est le Département de la Mvilla qui arrive en premier position avec 6,2% suivi de l'Océan 5,6%, la Vallé du Ntem et enfin le Dja et Lobo.

Dans le même sillage, le Dja et Lobo dispose d'un nombre supérieur des ménages sans titre foncier des domaines occupés soit 96,2% ensuite, vient, 94,62% suivi de l'Océan 94,4 % enfin, la Mvilla 93,8 %.

Plusieurs facteurs expliquent les chiffres développés précédemment, le tout premier est constitutif au niveau d'urbanisation, ainsi plus le taux d'urbanisation en terme de sécrétion des villes est large, plus il y'a des ménages qui s'installent. Le second aspect est relatif au fait historique, En effet, le Département de la Mvilla comparativement aux autres disposent en terme d'infrastructures une avancée remarquable, mue par les unités administratives créées depuis l'époque coloniale⁵⁷⁰.

Du point de vu des ménages avec titre de propriété, le marqueur urbain joue encore un rôle prédominant. Ainsi, plus la ville s'installe, plus l'insécurité foncière s'accroît, d'où la nécessité des ménages à s'arrimer aux normes afin de ne points subir des expropriations abusives.

La seconde partie du tableau porte sur l'hygiène des ménages, il se dégage une fois de plus que le département de la Mvilla vient en tête en termes de respect d'hygiènes par les ménages, tous ces indicateurs cadrent avec les aspects cités précédemment constitutif à l'urbanisation en terme de zone la plus urbanisée.

⁵⁷⁰ L. Wolfgang, *Architecture allemande au Cameroun 1884-1914*, Karl Kramer Verlag Stuttgart, 1998, pp.50-52.

4- Les problèmes de propriétés foncières au cœur des préoccupations du développement des villes

La question foncière est le nœud de la maîtrise ou non de l'urbanisation. En effet, c'est par l'appropriation du sol que les pouvoirs publics ont la possibilité d'orienter la politique générale de l'occupation et de l'utilisation de celui-ci. Cependant, cette question au Cameroun et partant dans la région forestière demeure ambiguë et ceci importe l'existence des normes⁵⁷¹.

Du point de vue de l'analyse de la législation foncière, apparaît clairement des ambiguïtés qui s'articulent autour de l'existence d'un cadre légal écrit, et un cadre légal non écrit. Cette situation a comme effet immédiat du point de vu de l'analyse du cadre non écrit, un contrôle non maîtrisable et donc impossible à quantifier.

Bendégué parle ainsi de deux types de terrains urbains, avec d'une part les terrains immatriculés appartenant à des particuliers (propriétés privées) ou par domaine privé de l'État et d'autre part les terrains non immatriculés relevant du domaine national et occupés ou non cette deuxième catégorie étant largement majoritaire⁵⁷².

Une autre épine du foncier pour les villes forestières des régions du Centre Sud a été et continu d'être le fait que la ville, le développement des villes à l'observation s'inscrive sous un modèle de développement adossé sur des terres de types coutumières depuis le centre et par bonds successifs, en direction de la périphérie. Ceci concourt à bien des égards à la survivance de l'urbanisme diffus⁵⁷³.

Alors que les populations urbaines continuent d'augmenter à des rythmes soutenus, les dynamiques foncières dans les villes du Centre et du Sud forestières Camerounais dessinent depuis plus de trente ans un bilan préoccupant accentué depuis les années 2000. En effet, la croissance urbaine s'accroît considérablement mais, elle n'est pas suffisamment accompagnée des équipements et des aménagements nécessaires pour assurer aux habitants un cadre de vie décent.

⁵⁷¹ Natali Kossoumna Liba'a "L'accès des femmes au foncier dans l'Extrême-Nord du Cameroun entre persistance de la tradition et dynamiques socio-économiques", *African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences* ISSN: 2657-2664, Vol.3, Special.2, March 2019, pp. 33-35. Lire également, K. Stengel, *Le développement de la politique Coloniale Allemande*, Bulletin de colonisation Comparée, Paris, Louis Westhauser, 1911, pp.72-74.

⁵⁷² B. A. Ngandji, "Sécurisation foncière de la femme dans les sociétés forestières du Cameroun : Une position de marginalisée vue et entretenue", publié, *ISSN: 2657-2664, Vol. 3 No.1 (Janvier 2020)*,

⁵⁷³ M. Prouzet, "Voies et moyens d'une banque de données foncières au Cameroun", *Cameroun urbain, review*, N° 120, Décembre, 1986, p. 192.

Par ailleurs, la progression importante de marchés fonciers non régulés, aggrave les inégalités face à l'accès aux ressources urbaines (solidarités, services, emplois, marchés, notamment en termes de distance⁵⁷⁴. Ces marchés fonciers sont devenus également volatils et très interdépendants, comme eut à l'illustrer significativement les crises financières récentes liées au crédit immobilier.

En effet, les politiques publiques, urbaines, sociales ou de logements, à destination des populations des villes des zones forestières se sont vues significativement fragilisées par les effets du marché. Par ricochet, on assiste globalement à une dégradation des conditions d'accès aux ressources, non seulement pour les catégories les plus pauvres victimes de spoliation, d'expropriation mais aussi pour les classes moyennes. Quant aux classes aisées, elles ne sont non plus à l'abri du phénomène de duperie par la pratique de la double vente des espaces fonciers⁵⁷⁵.

Face à ces deux grandes questions, l'intégration des populations pauvres à l'économie urbaine est pratiquement posée ce qui vraisemblablement devrait permettre d'également lié l'informalité qui caractérise les villes des régions du Centre-Sud au fondement de l'insécurité foncière⁵⁷⁶.

5- La difficile maîtrise de la croissance urbaine

Une des caractéristiques majeures du développement des grandes métropoles reste l'urbanisation spontanée. En effet, partout les quartiers d'habitat spontanés continuent à s'étendre, que ce soit dans les zones périphériques ou dans les zones à développement différé ou non constructibles, isolées par la croissance spatiale. Les quartiers spontanés abritent plus de 40% de la population résidente à Yaoundé et dans plusieurs autres villes des régions du Centre-Sud. L'habitat spontané s'est développé sous différentes formes, tantôt de façon très anarchique, ruelle étroites et tortueuses, tantôt selon une trame régulière et bien desservie par des rues de 5 à 6 mètres de large.

De nombreux espaces non urbanisés correspondent à des accidents de relief, principalement des vallées des rivières, des zones basses inondables qui entravent la

⁵⁷⁴ C.S. Moussannef, "Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération de Annaba (Algérie) intégration ou épreuve de l'exclusion?" pp.127-130.

⁵⁷⁵ R. J. Assako, "Critique de la politique urbaine du Cameroun : Instruments, résultats évaluations", In *Revue de Géographie du Cameroun*, (FALSH), Université Yaoundé volume, XV, N°1999, pp. 23-27.

⁵⁷⁶ A. Michels, (eds), "Les enjeux du foncier urbain pour le développement", *Armand colin, Revue tiers monde*, 2011, n° 206, pp. 3-7.

circulation⁵⁷⁷. À ceci s'ajoute, l'insuffisance de l'assainissement des quartiers ; le drainage des eaux de pluies est défaillant. Les villes ont fait un effort d'équipement en réseau de drainage des eaux pluviales notamment dans les centres villes dotés d'un réseau hérité de la colonisation et dans les zones d'habitat collectif planifié. Malheureusement, en l'absence de maintenance systématique réparation et curage, absence due à la faiblesse des moyens matériels et financiers et déployés, le réseau est obstrué. À cet égard, les autres villes partagent les caractéristiques et effets du mauvais fonctionnement du réseau⁵⁷⁸.

L'assainissement est donc apparu comme l'un des points irremplaçables de l'aménagement de tout espace habité, même sommairement. En effet, c'est par lui que l'espace assure sa fonction d'évacuation de traitement et de recyclage des incontournables déchets de la consommation domestique professionnelle.

Au niveau individuel, il existe bien sur des solutions de secours qui lorsqu'ils ne renvoient pas la souffrance à une date ultérieures, aggravant les conséquences à un autre problème. Par exemple, une des solutions consiste à jeter de la soude dans les fosses septiques afin de diminuer le volume de matières fécales par dissolution faute de vidange, même cette soude devient inopérante.

Une autre manœuvre, plus pernicieuse, mais plus efficace consiste à ouvrir les fosses septiques à l'occasion des pluies diluviennes afin que les matières fécales soient entraînées par les eaux de ruissellement, sans aucun traitement, ont pour exutoire sans aucun traitement le réseau hydrographique urbain. On pense très peu ou pas du tout à de tels incivismes, lorsqu'on se plaint des violentes récurrentes épidémies de diarrhées et autres maladies qui sévissent dans les villes forestières⁵⁷⁹.

Face au sous-dimensionnement, à l'insuffisance et au mauvais fonctionnement du réseau de drainage, des villes comme Yaoundé qui reçoit en moyenne 4200 mm de précipitations annuelles pour 250 jours de pluies, connaissent les assauts répétés et redoutés des inondations annuelles et leurs cortèges de drames humains⁵⁸⁰.

⁵⁷⁷ J-M. Ela, *La ville en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1983, pp. 54-59.

⁵⁷⁸ I. Baba, Kake, *Les villes historiques*, Paris/Dakar, ABC/NEA, 1976, pp. 234-238.

⁵⁷⁹ J. Champaud, *Villes et campagnes du Cameroun de l'Ouest*, Paris, ORSTOM, 1983, pp. 300-304.

⁵⁸⁰ A. Franqueville, *Yaoundé construire une capitale*, Paris, Orstom, 1984, pp. 14-19.

Le réseau d'assainissement des eaux usées domestiques et industrielles est également insuffisant et défectueux. La voirie est inadéquate dans toutes les grandes métropoles hormis Mfou qui dispose encore d'un réseau fourni et moins dégradé.

Les autres traits des entraves à l'accessibilité sont l'encombrement des voies et les difficultés de circulation. En effet, la prolifération des activités du secteur informel et le laxisme dans l'application des textes réglementant l'utilisation du domaine public ont abouti à une colonisation des trottoirs et des parties des voies par les activités commerciales. L'encombrement des voies s'est surtout développé dans le voisinage des grands marchés et des gares routières. Devant l'inefficacité des opérations périodiques, le déguerpissement, les maires des communes ont entrepris la construction de grands marchés. Les embouteillages monstres bloquant l'entrée et la sortie des grands centres névralgiques ou des grands carrefours sont devenus fréquents aux heures de pointe. Les difficultés de circulation sont localement aggravées par l'indiscipline et les arrêts intempestifs des taxis et les taxis motos⁵⁸¹.

6- Un cadre de vie de qualité médiocre

Depuis le début de la crise économique, les activités du secteur informel ont envahi les trottoirs des zones d'habitat populaire. Toutes ces constructions et leurs activités affectent l'harmonie des espaces et créent la pollution visuelle. Faute d'entretien, les jardins de quartier laissés à l'abandon sont devenus très vite des fiches urbaines et des repaires favoris des petits délinquants. Enfin, la pollution sonore issue du bruit des hauts parleurs des restaurants, bars populaire et des lieux de culte qui ne cessent de coloniser les salles de cinéma et les vidéos clubs achèvent le tableau de la médiocrité du cadre de vie⁵⁸².

Face à cette dégradation du cadre de vie, les maires ont initié quelques actions salvatrices. Ainsi à Yaoundé, Ebolowa, Mfou, Sangmelima, l'aménagement des jardins de quartiers désignés affectueusement « les jardins du Maire a connu un franc succès. À Sangmelima, le programme de rénovation des jardins de la ville et de construction de

⁵⁸¹ K. Fodouop (s/d), acteur locaux et gestion politique de l'environnement de Yaoundé (Cameroun), *in pratique de gestion de l'environnement dans les pays tropicaux*, Talence, Dymset-Cret, pp.34-37.

⁵⁸² R. J. Assako, "À propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique centrale" *Cahiers d'Outre-Mer, Revue de géographie de Bordeaux* Juillet-Septembre 2012, pp. 2-5.

nouveaux jardins sur le front lagunaire a malheureusement été arrêté par les tensions foncières répétitives⁵⁸³.

B- Des Problèmes liés à l'impact du développement urbain sur l'environnement local et les ressources naturelles.

Outre les failles citées précédemment, les villes rencontrent également des problèmes liés à un environnement urbain en nette dégradation, la montée de la précarité urbaine, le difficile accès aux logements mais également les déficits institutionnels particulièrement des structures créées pour le développement urbain.

1- Problème de dégradation de l'environnement urbain

Deux (2) problèmes majeurs ont été identifiés, il est question du problème lié à la dégradation de l'environnement et celui de la croissance anarchique des villes.

La dégradation de l'environnement immédiat par le truchement de la déforestation et la dégradation en prélude à l'élargissement des villes par la création d'espaces périurbains. En effet, la zone d'étude fait partie du second poumon forestier dans le monde après l'Amazonie. Elle constitue à cet égard un champ incitatif pour les investisseurs en quête des ressources forestières et fauniques ce qui va de pair avec la dégradation des paysages. Comme corolaire immédiat, les villes forestières jadis moins ensoleillées semblent de plus en plus subir les effets des changements climatiques.

Quant à l'environnement un des facteurs importants de la dégradation de l'environnement des villes forestières régional est la création d'espaces préurbains. Ces espaces, mélanges de vie urbaine et rurale sont induits par un mode d'extension spatiale mise en place en deux (2) étapes : une avancée de formes anarchiques d'installations humaines en symbiose économique avec la ville puis une densification de ces espaces⁵⁸⁴. Ces formes d'occupation du sol sous influence urbaine, ni vraiment urbaines, ni vraiment rurales, échappent à toute réglementation et à tout contrôle.

⁵⁸³ [https://www.pndp.Org/Documents/PCD Sangmelima](https://www.pndp.Org/Documents/PCD_Sangmelima), consulté le 18 Aout 2020, 16 heures 34 minutes, voire également, le plan communal de Développement de Sangmelima, réalisé en 2015, par la commune de Sangmelima.

⁵⁸⁴ B. A. Ngandji "Sécurisation foncière de la femme dans les sociétés forestières du Cameroun : une position de marginalisée vue et entretenue", African Journal on Land Policy and Geospatial Science, ISSN: 2657-2664, Vol. 3 No.1, pp. 4-7.

Ce phénomène au-delà de la dégradation de l'environnement dont elle génère est à l'origine des spéculations foncières avec comme responsable les autorités coutumières supposées détentrices des "droits" sur ces terrains⁵⁸⁵.

La croissance anarchique des zones périurbaines des grandes métropoles constitue une des faiblesses de la planification urbaine dans la région. La maîtrise du développement périurbain constitue donc un des défis importants de la gouvernance des villes du Centre et du Sud⁵⁸⁶.

2- Une Pauvreté urbaine croissante dans un environnement économique morose

L'étude de la pauvreté urbaine commence par une évaluation de l'environnement économique urbain avant d'analyser l'accès aux services urbains de base et de la désintégration et d'exclusion sociale.

Un environnement économique urbain en constante dégradation. L'environnement économique urbain demeure toujours morose en Afrique. En effet, depuis le début des années 1990, le modèle de fonctionnement des économies a été déstabilisé par la conjonction de deux facteurs importants que sont : l'appauvrissement des États suite à la chute des prix des matières premières et leur retrait forcé des activités de production à la suite du discrédit causé par la faillite des entreprises publiques⁵⁸⁷.

L'application des mesures d'assainissement proposée par les programmes d'ajustement structurels a permis la privatisation des entreprises publiques du secteur productif et le renforcement de leur compétitivité. Au niveau des secteurs sociaux, on note une déliquescence des systèmes éducatifs et des systèmes de santé consécutive à la baisse du soutien des États. Les réponses du secteur privé sont très souvent hors de la portée des populations défavorisées. Avec l'introduction de la concurrence dans le secteur informel quelques entreprises moyennes dans le domaine des services (transport, commerce, etc.) ont émergé. C'est d'ailleurs dans les branches d'activités de services liés au transport et aux technologies de la communication et de l'information qu'on enregistre les forts taux de

⁵⁸⁵ J.CHABAS, "Le régime foncier coutumier en A.O.F", *Annales Africaines*, 1957, p.78. Lire aussi, Liz Alden Wily, *Le statut de la propriété foncière coutumière au Cameroun : À qui appartient cette terre*, Fern, 2011, pp. 56-59.

⁵⁸⁶ J. Roman (s/d), *Ville et exclusion et citoyenneté*, Paris, Esprit, 1994, pp. 24-28.

⁵⁸⁷ K. Sierra, "Financer les infrastructures urbaines", *In villes en développement*, Septembre 2005, pp. 45-46. Lire également. Ngango, *Économie du Développement*, Université de Yaoundé, 1975. pp, 24-45.

croissance. Le secteur informel est devenu, depuis les années 1980, le principal pourvoyeur d'emplois urbains malgré sa faible productivité.

La diminution de l'activité de l'application des divers programmes d'ajustement structurel ont affecté les populations urbaines. Depuis le début des années 1980, l'application des divers et nécessaires plans d'ajustements des secteurs de l'activité économique s'est accompagnée dans bien des cas de compressions d'employés et de diminutions drastiques des salaires et du pouvoir d'achat. Un des volets importants des programmes, la réduction de la masse salariale des États, a engendré une suspension de nouvelles embauches, l'annulation des contrats des agents temporaires et journaliers et la mise en retraite anticipée de nombreux fonctionnaires⁵⁸⁸.

Le contexte de morosité économique actuelle n'a pas favorisé la reconversion des agents compressés et ceux mise en retraite anticipée. Par ailleurs, ces politiques d'ajustement, dans certains cas faisant trop place au remboursement de la dette extérieure au détriment de la dette intérieure, ont participé à la faillite des petites et moyennes entreprises prestataires de service de l'État aggravant ainsi la crise sociale.

3- Une crise accentuée des équipements et services urbains

Dans la plupart des villes africaines, suite à la diminution des ressources, les activités de la filière officielle de développement des terrains, des extensions urbaines ne touchent que quelques zones limitées couvrant dans le meilleur des cas 20% de l'espace urbain. Quant aux zones d'extension ayant fait l'objet de lotissements communaux, elles sont sommairement équipées avant d'être attribuées⁵⁸⁹.

Les emprises de voiries urbaines dont la dotation en voies bitumées et réseau de drainage devrait observer la même procédure, n'ont fait l'objet d'aucun aménagement moderne à cause de la modicité des budgets d'équipement des communes et de la faible densité d'occupation observées dans les zones périurbaines⁵⁹⁰. La maintenance des équipements existants laisse à désirer à cause des faibles capacités d'intervention des communes. Pendant longtemps, la desserte de vastes zones de quartiers spontanés, n'était

⁵⁸⁸ F. Kouoh, "Les répercussions de la crise économique de 1924 au Cameroun", in *Afrika zamani*, Revue d'histoire africaine, n°10 et 11, décembre 1979, Pp, 160-165 Lire aussi, P. Hugon, Analyse du sous-développement en Afrique noire : Exemple de l'économie du Cameroun, PUF, 1968, pp. 35-40.

⁵⁸⁹F. Brunet (eds). "La décentralisation en Afrique subsaharienne", Secrétariat d'État à la coopération, 1997, pp. 72-74.

⁵⁹⁰H. Tchékoté, (eds)., Périurbanisation anarchique et problématique de l'aménagement du territoire dans le périurbain de Yaoundé, in : *Territoires périurbains- L'aménagement des territoires*, n°21, 2015; pp. 259-270.

pas envisagée par les sociétés concessionnaires qu'à l'issue d'opérations douloureuses de restructuration⁵⁹¹.

Enfin dans la plupart des villes, la brutalité de la croissance démographique et le manque de moyens et surtout d'imagination n'ont pas permis à l'offre de suivre et de s'adapter à la demande de services urbains. Malgré le desserrement des taux de croissance urbaine observé ces dernières années, les déficits accumulés sont au centre des préoccupations des autorités locales. Devant l'acuité de la crise des services urbains, certaines agences de coopération encouragent la contribution des ONG et la participation des groupes communautaires de base dans la production et la gestion des services urbains de proximité.

4- La montée de la précarité et de l'exclusion sociale

Une des particularités du secteur informel qui emploie 80% dans les villes forestières notamment celles du Centre Sud est la vulnérabilité de certains segments du marché du travail et la précarité des revenus de leurs actifs. C'est le cas de la catégorie des travailleurs indépendants marginaux qui regroupent 34,5% des chefs de ménages pauvres.

Ils exercent une multitude de petites activités (petit commerce, réparation d'objets manufacturés, restauration, gestion de parking, vente à la sauvette, gestionnaire de brocante, de salles de jeux) dont l'accès est relativement facile et libre parce que nécessitant peu d'investissements et pratiquement pas de formation professionnelle.

Du fait de la précarité de leurs revenus, ils n'ont pas accès aux services urbains de base, fournis par les concessionnaires (eaux, électricité, etc.), ainsi qu'aux prestations sociales du secteur public (éducation des enfants, santé, etc.). Souvent, la marginalisation sociale est sanctionnée par une marginalisation spatiale⁵⁹².

Les groupes très pauvres ou ne pouvant plus se prendre en charge du fait d'un handicap physique ont développé plusieurs stratégies de survie dont les principales sont :

⁵⁹¹ Dubresson (s/d), *Pouvoirs et cités d'Afrique noire, Décentralisations en questions*, Paris, Karthala, pp. 19-34

⁵⁹² J.Roman (s/d), *Ville et exclusion et citoyenneté*, pp. 30-32

La mendicité dans les grandes artères de la cité capitale, lieux de prière, etc.; Le concassage des cailloux et des blocs de terre, fabrique de matériaux de construction⁵⁹³.

L'urbanisation apporte des changements fondamentaux à la façon dont vivent les gens dans le nombre de personnes qu'ils voient, dans les lieux où ils travaillent, et souvent dans la qualité de l'eau qu'ils boivent, de l'air qu'ils respirent, et des logements qu'ils occupent.

Ces changements ont de profondes répercussions, bonnes et mauvaises, sur la santé des citoyens⁵⁹⁴.

D'autre part, l'urbanisation et le développement économique, ont suscité des améliorations remarquables en matière de santé, principalement du fait d'améliorations environnementales, mais aussi, en partie, à cause d'un meilleur accès aux services de santé.

Les statistiques montrent que dans les pays où le degré d'urbanisation est le plus élevé, les gens tendent à avoir une espérance de vie inégalée, et les enfants de moins de 5 ans tendent à afficher les plus faibles taux de mortalité⁵⁹⁵.

D'autre part, l'urbanisation peut aussi avoir de nombreuses influences négatives sur la santé. Dans une bonne partie du monde, l'accroissement des populations des villes est synonyme d'aggravation de la pauvreté urbaine, tant en nombres absolus qu'en termes relatifs. De plus en plus, les villes des régions du Centre et du sud du Cameroun sont en train de devenir le symbole le plus flagrant de la distribution perverse des ressources dans le pays, sur le plan matériel aussi bien que social.

Ces inégalités ont de sérieux impacts sur la santé des citoyens où qu'ils soient, mais surtout dans les villes et agglomérations urbaines à rapide croissance des pays en développement⁵⁹⁶. Les citoyens sont infiniment plus menacés de mort prématurée et de maladies diverses, et cela reflète en général leur relative pauvreté et l'accès insuffisant qu'ils ont aux services essentiels et aux possibilités fondamentales de l'existence. Pourtant,

⁵⁹³ D. Lasserre, *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde : accès au sol et au logement*, 1986, L'Harmattan, Paris. pp. 14-17.

⁵⁹⁴ Rivois J. (eds), "L'informalité politique en ville, 8 chercheurs et 9 villes face aux modes de gouvernement urbain", *L'espace politique*, 2016- pp. 2-8.

⁵⁹⁵ B. Aboutaieb, "Droit à la Santé et Développement", Mémoire pour l'obtention du diplôme d'Université de 3e cycle, Université de Nantes, 2007, pp. 80-83.

⁵⁹⁶ P. Gourou, *Pour une géographie urbaine*, Flammarion, 1973, pp. 12-15.

même dans le contexte de ces vastes catégories (pays avancés, ou en développement), les villes affichent de très grandes différences dans les profils de santé qu'elles présentent⁵⁹⁷.

Ces profils dépendent généralement de plusieurs facteurs : la gamme des risques environnementaux (physiques, biologiques et sociaux), la proportion de la population qui s'expose aux différents risques, le profil démographique de la ville et des groupes qui y habitent, et l'accès aux services de santé. Tous ces facteurs ont tendance à se modifier selon le degré de développement et de prospérité⁵⁹⁸.

Depuis le milieu du XIX siècle, lorsque les améliorations en matière de canalisations urbaines (eau et égouts) ont commencé à devenir permanentes, le fardeau des maladies contagieuses s'est sans cesse allégé dans nombre de villes des pays avancés. Les principales causes de mortalité sont maintenant les maladies chroniques et dégénératives principalement maladies cardiaques et cancers qui sont reliées à des facteurs sociaux comme le régime alimentaire, le stress et le mode de vie⁵⁹⁹.

Et, récemment, la violence et les accidents sont devenus des causes de plus en plus significatives de mortalité en milieu urbain. Pour décrire ce phénomène, on parle de "transition épidémiologique" ou "transition sanitaire"⁶⁰⁰. Ce phénomène, qui n'est pas exclusif aux zones urbaines mais qui s'y manifeste ordinairement d'abord et plus vite, est lié à plusieurs facteurs. L'un d'entre eux est le degré d'exposition aux facteurs de risque de morbidité, qui évolue à mesure qu'un pays qui s'urbanise et se développe.

L'accès à des services de santé efficaces est sans aucun doute un deuxième facteur capital. Enfin, le vieillissement de la population, qui est lui-même lié aux taux de mortalité et de fécondité, est également un déterminant critique, étant donné que l'incidence des maladies chroniques et dégénératives s'accroît habituellement avec l'âge⁶⁰¹.

Les indices de cette transition sont maintenant apparents dans toutes les villes du monde en développement. Quant à la violence, elle a atteint à présent des proportions

⁵⁹⁷ A. S. Bailly, "Les théories de l'organisation de l'espace urbain", *L'espace Géographique*, Tome II, N°2, 1973, pp.80-83.

⁵⁹⁸ M. Coté, "La Garnison et le Jardin, de la lutte à l'étalement urbain au projet de rurbanisation : Analyse du régime aménagiste québécois", Thèse Doctorat en Sciences géographiques, Université de Laval, 2015, pp. 100- 104.

⁵⁹⁹N. Brenner, *New State Spaces: Urban Governance and the Rescaling of Statehood*. New York: Oxford University Press, 2004, pp. 123-126.

⁶⁰⁰J. Tabasse, "Centre-ville et réalités urbaines". *Économie et Humanisme*, n° 161, supplément annuel, 1965, pp. 40-46.

⁶⁰¹ N. Bautés, "Sécuriser l'espaces des pauvres", *Justice spatiale*, Université de Normandie, 2012, pp. 35-38.

épidémiques dans certains centres urbains. Mais dans la plupart des villes des régions du Centre Sud, cette transition épidémiologique n'est certainement pas arrivée au bout de sa course⁶⁰². En fait, l'image d'une transition graduelle d'un certain type de morbidité (maladies contagieuses) à un autre (violence, drogue, stress) à mesure que progresse le développement, ne semble pas correspondre à l'évolution des profils de santé de ces villes, dont un bon nombre se débattent avec des incidences élevées des deux types de problèmes à la fois⁶⁰³.

Même si les données sur les causes globales de mortalité dans ces milieux urbains sont plutôt rares, elles présentent néanmoins une vue d'ensemble des populations urbaines des pays en développement comme victimes de "ce que les deux mondes ont de pire à offrir", et cela se constate dans leurs profils de mortalité. Autrement dit, pour les citadins des pays des villes forestières notamment celles des régions du Centre-Sud, il apparaît de nos analyses partant des précédents historiques que, le fardeau des maladies contagieuses, lié à la pauvreté, s'amalgame avec des risques de maladies chroniques, associés aux conditions sociales, pour créer un double fardeau sanitaire⁶⁰⁴.

5- Le difficile accès aux logements et les limites urbains liées aux structures institutionnelles

Évoquer la question de l'urbanisation du point de vue des faiblesses dans les villes forestières du Cameroun notamment les Régions du Centre-Sud, en éludant au passage la problématique du logement serait faire une entorse grave à la démarche historique car, il n'est point depuis l'avènement de la ville en zone forestière un élément substantiel permettant de faire tant au plan scientifique qu'empirique une nette démarcation entre la ville et le village. Cependant, si tant est que la question de logement est problématique, il n'en demeure pas moins vrai que l'urbanisation des Régions du Centre-Sud est également déficitaire à cause des faiblesses inhérentes aux structures décisionnelles mises sur pieds depuis les indépendances et donc les approches et les moyens semblent limités eu égard aux missions dévolues.

⁶⁰² Ibid, p. 40.

⁶⁰³S. Fol,(eds), "Déclin urbain et Shrinking Cities : une évaluation critique des approches de la décroissance urbaine", *Annales de Géographie*, 2010, pp. 359-383.

⁶⁰⁴ Ministère de la Santé Publique, (2001-2015), Stratégie Sectorielle de la Santé 2001-2015. Lire également, R, Aboutaieb. "Droit à la Santé et Développement", Mémoire pour l'obtention du diplôme d'Université de 3e cycle, Université de Nantes, 2007. pp. 87-89. OMS, Pauvreté et santé : Stratégie de la Région africaine, Brazzaville, Organisation mondiale de la santé, Bureau régional de l'Afrique, 2003.

5-a) Une forte demande de logements pour une offre inférieure, vétuste

Ce sujet permet de marquer un arrêt dans une logique de réalisation de l'état de lieu des logements à disposition dans les villes des régions du Centre-Sud. C'est dire qu'à travers cette partie nous adressons non seulement les limites mais aussi les problèmes en même de survenir au cas où la question de l'habitat est analysée irrationnellement.

En effet, les problèmes qu'engendrent le déficit, la vétusté, l'inflation, déjà prépondérants dans la métropole de Yaoundé, les villes d'Ebolowa, Sangmelima, Mfou, Mbalmayo par exemple seraient décuplés et désavantageux au plan sécuritaire, économique, politique et sociale, si aucune action prospective n'est engagée car au plan statistique, il est apparu de nos recherches le fait que 90% des citoyens des villes forestières notamment ceux des régions du Centre-Sud soient mal logés⁶⁰⁵.

Ainsi par instinct de survie, ces derniers ne cessent au fil du temps d'outrager la loi en développant dans des zones urbaines une architecture de synthèse qualifiée à juste titre de vernaculaire bien que prohibée par la législation encadrant la construction en zone urbaine⁶⁰⁶.

Ainsi, la demande en logements convenables est en croissance continue. Les statistiques indiquent que près de 65% des ménages des villes des Régions du Centre Sud du pays, ne peuvent accéder à un logement standard aux conditions de coûts de revient et de revenus actuels. De plus, le nombre de ces ménages, estimé en 2014 à 2.583.247, a cru au rythme de 9% entre 2007 et 2014 alors que le nombre de ménages urbains n'a cru que de 8,5%. En d'autres termes une augmentation de 100 ménages urbains correspond à une augmentation de 109 nouveaux ménages dans les bidonvilles. Cette évolution indiquant une dégradation continue de l'accès au logement convenable appelle à concentrer les efforts publics sur la résorption et la prévention des bidonvilles⁶⁰⁷.

Mais l'offre formelle, publique et privée, est très insuffisante en raison de multiples dysfonctionnements observés dans le secteur de l'habitat, tant aux plans de l'accessibilité

⁶⁰⁵ Archive Ministère de l'Habitat et Développement Urbain, "Politique nationale de l'Habitat", 2018, pp. 7-10.

⁶⁰⁶ M. Bernard, *Pratique de la ville*, Paris, Masson, 1978, pp. 22-24. T. M. Bah, *Architecture militaire traditionnelle et poliocéitique dans le soudan occidental du XVII à la fin du XIX siècle*, Yaoundé, Clé, 1985, p.16. M. Bernard, *Pratique de la ville*, Paris, Masson, 1978, pp. 22-24.

⁶⁰⁷ Institut National de la Statistique, "Annuaire statistique du Cameroun", édition 2015.

financière, de l'accès au foncier, du financement, du cadre institutionnel et des politiques sectorielles, qu'aux défaillances de la chaîne de production dans tous ses maillons.

6- Les problèmes liés aux logements suite aux fonciers, financement dans les villes

Au plan foncier, les terrains propices à la programmation d'opérations d'ensembles de logements et d'équipements sont devenus rares, en raison de la concurrence entre un marché formel et un marché informel ayant plus d'impact. En outre, les prix fonciers et immobiliers connaissent une forte inflation en milieu urbain, sans que ces prix correspondent à une charge foncière consécutive à un aménagement quelconque⁶⁰⁸. La gouvernance foncière actuelle n'offre pas de sécurité suffisante aux droits et aux transactions, ce qui est de nature à limiter l'investissement et le développement d'un marché hypothécaire nécessaire au développement du crédit à l'habitat⁶⁰⁹.

Au plan du financement, on relève que la finance de l'habitat, qui couvre la finance du logement hypothécaire, la finance des promoteurs, la finance locative et la microfinance de l'habitat, ne canalise pas assez de ressources des investisseurs vers les acquéreurs de logements. Le système de financement de l'habitat est caractérisé par : une insuffisance criante des ressources, des mécanismes de crédit encore efficaces, des schémas de prêt pouvant être mieux ciblés et des mécanismes excluant les ménages pauvres en raison des dérives observées dans la mise en œuvre des politiques publiques.

7- Les insuffisances institutionnelles hypothéquant l'urbanisation

Au plan institutionnel, le dispositif institutionnel mis en place au début des années 1980 pour la production de l'habitat social se trouve dans l'incapacité structurelle d'atteindre les objectifs que lui assigne le Gouvernement. Pour le CFC, sa capacité à s'autofinancer ou à mobiliser des ressources autres que parafiscales est extrêmement limitée. Quant à la SIC, cette société a perdu depuis des lustres son leadership industriel dans le domaine de l'habitat social. Sa capacité d'autofinancement est quasi- nulle ; de même que ses capacités de préparation des projets sociaux sont extrêmement réduites. Ses

⁶⁰⁸ GRAIN. "Main basse sur les terres agricoles en pleine crise alimentaire et financière" .Rapport et ses annexes, Rome, 2008. p. 144.

⁶⁰⁹ Ordonnance n ° 74/1 et 74/2 du 6 Juillet 1974 règles régissant la propriété foncière et les terres domaniales, respectivement, et les lois et décrets subséquentes dont la loi n° 85/09 du 4 Juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

derniers produits atteignent le prix de vente inaccessible de 25 millions FCFA le logement⁶¹⁰.

La SIC survit grâce à sa rente locative sur les logements publics et sur des opérations sortant de son objet social. La situation de la MAETUR est légèrement meilleure, avec à son actif la capitalisation d'une expertise en matière d'aménagement foncier. Toutefois, en l'absence de subventions publiques, cette structure est incapable de produire des parcelles à moins de 25.000 FCFA le m² ; prix qui écarte également les cibles sociales⁶¹¹. Que ce soit pour le CFC, la SIC ou la MAETUR une réflexion sans concession est nécessaire sur la raison d'être de ces structures et les nouveaux modèles économiques qu'il faudrait développer pour que, rendues viables financièrement, elles puissent jouer un rôle déterminant dans la mise en œuvre de la nouvelle politique de l'habitat.

Par rapport aux stratégies ministérielles, l'on relève un cloisonnement poussé des initiatives, une coordination insuffisante, et surtout l'implication soit faible, soit à un niveau non approprié, des autres départements ministériels dans les problématiques concernant l'habitat : (MINFI, MINDCAF, MINIMIDT, MINPMEESA, MINEFOP, MINRESI, MINESUP, MINEE, MINPOSTEL). La part des collectivités territoriales décentralisées dans la production de l'habitat est insignifiante, d'autant plus que le transfert de ces compétences n'est pas explicitement décidé⁶¹².

Vis-à-vis du secteur privé, il n'existe pas de dialogue spécifique sur ces problématiques, ce qui ne permet pas de créer de véritables synergies entre les stratégies publiques et les stratégies industrielles privées. Trop de latitude est encore donnée à l'initiative privée individuelle, par le fait d'un faible développement de partenariats public-privé dans le domaine de l'habitat.

Enfin, il ressort clairement, au regard des expériences internationales citées comme exemples de réussites, l'absence d'un certain nombre de structures clés qui permettraient d'une part, de recentrer les administrations ministérielles dans un rôle de planification, de facilitation et d'évaluation des impacts, et d'autre part de développer des référentiels

⁶¹⁰ Archives Ministère de l'Habitat et Développement Urbain, "Politique nationale de l'Habitat", 2018, pp. 11-12.

⁶¹¹ R.J. Assako Assako, "Critique de la politique urbaine du Cameroun : Instruments, Résultats, Évaluations", *Revue de Géographie du Cameroun*, Université Yaoundé I, Volume XIV, N°1, 1999, pp.12-15

⁶¹² Archives Ministère de l'Habitat et Développement Urbain, "Politique nationale de l'Habitat", 2018

d'expertises dans les métiers de programmation, montage et conduite des opérations, d'évaluation immobilière, de gestion immobilière et de maintenance des bâtiments⁶¹³.

La promotion immobilière privée est encore à un stade embryonnaire. Quelques sociétés, telles que la Société d'Aménagement de Douala (SAD) et Hope for Homes à Limbé se sont démarquées quelque peu de la multitude de promoteurs fonciers et immobiliers peu structurés et qui ont été agréés par l'administration⁶¹⁴.

Ainsi, plus de 90% des logements sont encore construits par l'autopromotion, qui est caractérisée par un faible recours aux maîtres d'œuvres et entrepreneurs qualifiés. Il est établi que ces constructions ne répondent pas tout à fait aux standards de qualité, de sécurité, d'hygiène et de respect de l'environnement⁶¹⁵.

L'industrie de la construction liée à l'habitat souffre de certains défauts spécifiques. En l'occurrence, elle est très extravertie avec non seulement un contenu des constructions élevé en matériaux importés, mais aussi une faible technicité avec le recours à des firmes internationales dès lors qu'il s'agit de constructions prenant une certaine importance⁶¹⁶.

Le niveau de maîtrise des technologies et systèmes constructifs par les techniciens camerounais demeure à un stade élémentaire, et les entreprises de bâtiments sont de trop petites tailles. En outre la recherche dans le domaine est extrêmement limitée aux seules initiatives de la MIPROMALO, laquelle peine à faire adopter les résultats de ces recherches par les entreprises industrielles. Au final l'impact des programmes publics d'habitat est perceptibles seulement aux trois derniers déciles de revenus, c'est-à-dire, ceux qui n'ont pas besoin d'assistance publique⁶¹⁷.

L'habitat est un espace de vie qui comprend, notamment, des habitations, des équipements collectifs (marchés, centres de santé, écoles, services publics, bâtiment publics...), des infrastructures (voiries, fontaines publiques, jardins publics, aires de loisirs, espaces de jeux, places et monuments publics...) et des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone, informatique).

⁶¹³ Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun

⁶¹⁴ Décret n° 77/140 du 13 mai 1977 portant création du Crédit Foncier du Cameroun

⁶¹⁵ Archives du Ministère de l'Habitat et Développement Urbain, "Politique nationale de l'Habitat", 2018

⁶¹⁶ T. Maréchal, "Bilan de dix ans de planification urbaine au Cameroun (1976- 1986)", cellule d'urbanisme, Projet Urbain Fac-Cameroun, p. 24.

⁶¹⁷ Décret N°90/1353 du 18 septembre 1990 portant création de la mission de promotion des matériaux locaux

Un logement est dit convenable lorsqu'il répond au minimum, aux critères suivants: Sécurité juridique d'occupation, existence de services, matériels, installations et infrastructures (eau potable, assainissement, source d'énergie pour faire la cuisine, de chauffage, d'éclairage, lieu de stockage pour la nourriture, dispositifs d'évacuation des ordures ménagères; coût : son coût ne menace ou ni ne compromet l'exercice, par ses occupants, d'autres droits fondamentaux; Habitabilité.

En effet, le logement garantit la sécurité physique des occupants, ou offre suffisamment d'espace ainsi qu'une protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé et les risques structurels; Accessibilité: les besoins particuliers des groupes défavorisés et marginalisés sont pris en compte; Emplacement: un logement n'est pas convenable s'il n'y a pas à proximité des possibilités d'emploi, des services de soins de santé, des écoles, des services de garde d'enfants et d'autres équipements sociaux, ou s'il est situé dans une zone polluée ou dangereuse; Respect du milieu culturel: l'identité culturelle des occupants est respectée et prise en compte⁶¹⁸.

La demande en logements convenables est en croissance continue. Les impacts sont ressentis à divers niveaux : au niveau microéconomique, les coûts d'accès aux logements formels sont incompatibles avec les niveaux de revenus de la plupart des ménages. Au niveau macroéconomique, un déficit chronique de la balance du commerce extérieur du secteur de l'habitat, du fait d'importations massives de matériaux et d'équipements ; et une faible contribution de la construction de logements à formation du Produit Intérieur Brut (PIB). Les effets tels que analysés sont donc de plusieurs ordres :

Au plan social, moins de 10% de la population est touchée par les projets formels de construction des logements publics ou privés ; près de 70% de la population est contrainte à vivre dans des quartiers pauvres et sous- équipés. Au plan environnemental, une grande partie de la population, notamment urbaine, vit dans des zones d'habitat sujettes aux risques et catastrophes naturelles et l'état général de l'environnement est dégradé dans les zones d'habitat du fait de la non fourniture des services de base, tels que l'eau, l'électricité et l'assainissement.

⁶¹⁸ F. Pousin. *Figure de la ville et construction des savoirs; Architecture, urbanisme, géographie, CNRS*, 2005. pp. 25-27.

III-Les failles en matière d'architecture en terme d'habité dans les villes forestières du Centre et du Sud.

L'architecture moderne en terme d'habité a été celle initiée par les puissances coloniales. Ce modèle qui survie a fini par s'imposer comme le style de la zone urbaine. Un regard panoramique de la zone forestière notamment des régions du Centre –Sud laisse découvrir que les populations mieux les citadins se seraient approprié le modèle.

Toutefois, il nous a été donné de constater que cet art fait face à d'énormes tares dont les conséquences altèrent significativement l'urbanisation vu sous le prisme de l'aménagement et de la planification dans l'histoire de l'iconographie urbaine : d'une part, on assiste dans toute l'Europe, à partir du XVe siècle et surtout du XVIe siècle, à l'apparition et au développement considérable d'une pratique iconographique qui consiste à représenter de manière que l'on pourrait dire "réaliste"⁶¹⁹.

L'espace de la ville, sur des supports qui sont de natures et de tailles très diverses (cela va de la décoration murale aux pages d'un atlas)-en d'autres termes, l'iconographie urbaine est de moins en moins symbolique et de plus en plus descriptive ; d'autre part, et de façon concomitante, on peut considérer que c'est à la Renaissance que l'Europe commence à réaliser véritablement son éducation géographique, et cela non seulement à cause de la répercussion de la découverte des Nouveaux Mondes, mais aussi et surtout à cause d'un ensemble d'événements⁶²⁰.

A- Les limites de l'architecture moderne dans les villes forestières

L'état des lieux de la qualité de l'architecture moderne dans les villes des régions du Centre-Sud laisse imaginer une réelle appropriation de ce type d'art. Toutefois, à l'analyse de la multitude des édifices variés et parsemés dans les quartiers, on continue à relever la persistance des maux pluriels.

1- Les déficits liés à la conception des plans

L'architecture moderne qui enregistre plus de la moitié du siècle en zone forestière enregistre des maux issues en grande parties des déficits liés à la conception des plans, à la

⁶¹⁹ J-C. Schmidt, *Le Corps des images. Essais sur la culture visuelle au Moyen Âge*, Paris, Gallimard, 2002, pp. 24-26. Lire également, F. Thiry, "Paysage de la modernité, entre projet et polémique", pp. 69-78.

⁶²⁰ L. Homo, *Rome médiévale, 476-1420. Histoire, civilisation, vestiges*, Paris, Payot, 1934, pp. 70-72. Lire aussi, P. Lavedan, *Histoire de l'urbanisme. Renaissance et Temps modernes*, Paris, Henri Laurens, 1941, p. 60.

construction des édifices et enfin, à l'entretien⁶²¹. Pourtant l'importance de l'édifice au niveau économique social et culturel est évidente et certaine. A cet effet, l'architecte urbaniste Obam Leonard affirme:

Il ne suffit pas pour une ville, de tracer des avenues et d'édifier des bâtiments, encore faudrait-il une politique de gestion et de suivi efficace des œuvres. Les bâtiments sont nécessaires au bon fonctionnement de notre société. Car, ils facilitent et améliorent la vie des usagers, promeuvent le tourisme assure la sécurité de leurs occupants. Au Cameroun pourtant, et à Yaoundé en particulier on a pu constater au fil du temps de nombreuses dégradations sur les édifices pouvant aller de simples fissures sur les murs à l'effondrement d'un bâtiment.⁶²²

L'effondrement de l'immeuble de quatre niveaux survenus au quartier Elig-Essono à Yaoundé le 17 juillet 2009 aux environs de 3h, causant la mort d'une fillette de quatre ans et de sa mère enceinte de six mois et l'effondrement de l'amphi 300B de la Faculté des Sciences Biomédicales de l'Université de Yaoundé I en 2011 qui s'écroula quelques deux ans après son inauguration sont quelques illustrations qui interpellent à une méditation profonde en la matière⁶²³. La question que nous nous apprêtons à approfondir à la lumière de cette étude revêt un double aspect.

Le premier est une réflexion sur les caractères de représentation urbaine tels que définis par Leon Battista Alberti dans *De re aedificatoria* (un des textes fondateurs de l'architecture de la Renaissance et, de manière plus générale, de l'architecture moderne). Le second concerne plus directement le projet urbain.

À première, vu la responsabilité de l'homme est engagée car, la construction d'un bâtiment est le résultat d'une œuvre humaine. La construction d'un édifice encore plus celui qui se veut moderne nécessite un soin particulier, un traitement spécifique mené en cela par des mains expertes⁶²⁴.

Malheureusement, jusqu'à l'heure en dépit, des expériences des uns et des autres entre autre, architectes et ingénieurs du bâtiment, en marge de toutes les règles qui régissent la construction moderne commettent des erreurs de conception, défauts de mise en œuvre, l'utilisation des matériaux de mauvaise qualité, le manque d'entretien autant de défauts qui concourent à la dégradation rapide des édifices, au vieillissement et à

⁶²¹ Entretien avec Martial Akono Elanga, 45 ans, architecte en service au Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, 13 Mai 2020 à Yaoundé.

⁶²² Entretien avec Bernard Obam 50 ans en service à la Communauté Urbaine de Yaoundé, réalisé à la CUY le 12 Mai 2013

⁶²³ Anonyme, étudiante 25 ans en Cinquième année de la faculté de Médecine, 2015.

⁶²⁴ E.F Etoga, *Sur les chemins ou développement*, 1971 pp. 296-299.

l'exposition constante des occupants aux dangers. Les faits cités sont généralisés à tous les milieux et continuent à affecter l'architecture dans la ville de Yaoundé⁶²⁵.

Mais où se trouve réellement dit la responsabilité de l'homme est ce du point de vue du management des projets architecturaux ou alors pour déficit d'appropriation de l'art moderne?

2- La responsabilité de l'homme du point de vue du management des projets architecturaux.

Les travaux de terrain suite à l'oreille qu'a bien voulu nous accorder des ingénieurs après l'analyse des tares constatées sur des constructions livrées ou en cour, permettent d'indexer le point de vue managérial du projet sur environ 60% des édifices⁶²⁶. De ce point de vue, à savoir management des projets, le bâtiment peut être vu comme un projet mobilisant des personnes et des ressources pendant une certaine durée sur un espace donné dans le but de produire un ouvrage⁶²⁷. Mais, il ressort que la qualité du bâtiment dépend de deux aspects, d'une part l'efficacité de chaque acteur dans la réalisation des tâches qui lui sont confiées, d'autre part la qualité des interactions entre les différents acteurs dans la pratique de la construction⁶²⁸. Nous avons observé malheureusement sur le terrain et notamment dans les chantiers des faits alarmants, qui à l'évidence sont à l'origine de nombreux dégâts sur les bâtiments.

Voici quelques constats: Le déficit de coordination entre les différents services chargés des études, du contrôle, de l'exécution et du suivi des travaux de construction des bâtiments. Les entreprises de constructions nombreuses sur le marché à Yaoundé ne sont pas toujours dirigées par des experts du domaine, par conséquent les choix opérés n'ont pas toujours un fondement technique solide.

Le personnel chargé des questions techniques n'a pas très souvent reçu, la formation requise par exemple, la plupart de la main d'œuvre dans les chantiers est formée sur le tas. Les organismes publics sont parfois incapables d'assurer pleinement leurs

⁶²⁵R. Evina. Nkolo, "*L'évolution spontanée de Mvog-Ada*", Mémoire en vue du diplôme d'ingénieur, Université de Yaoundé, 1979, pp.34-47.

⁶²⁶ R.J. Assako, "Critique de la politique urbaine du Cameroun : Instruments, Résultats évaluations", pp. 15-17.

⁶²⁷ B. A. Ngandji, "Évolutions de l'architecture moderne dans la ville de Yaoundé. Approche historique des styles de construction 1895- 2010". Mémoire de Master II en histoire soutenu à l'Université de Yaoundé I en 2017, pp. 75-78.

⁶²⁸ Ibid, p.18.

missions, soit parce qu'ils sont submergés, soit parce qu'ils ne disposent toujours pas du personnel qualifié pour assurer des prestations techniques⁶²⁹. C'est par exemple le cas dans des Mairies qui sont désormais habilitées à délivrer les permis de bâtir, suite à la décentralisation opérée, cependant elles ne disposent pas toujours de personnes ressources compétentes pour assumer cette tâche⁶³⁰.

Les fabricants des matériaux de construction n'ont souvent aucune formation technique et parfois ne sont même pas au courant des normes sur les matériaux⁶³¹. C'est le cas de plusieurs fabriques de parpaing où le principal souci est la rentabilité économique et non la qualité technique⁶³². En dernier ressort, il arrive qu'une structure, un entrepreneur technique se retrouve à exercer dans plusieurs chantiers, acculé de part et d'autre, ce dernier n'hésite pas à mal réaliser les recommandations de l'architecte lorsque le plan émane de l'architecte.

B- Le déficit d'appropriation de l'art moderne et contemporain accentue les lacunes au plan technique

L'architecture connaît tout aussi des maux liés aux actions mécaniques qui concourent à la dégradation des logements autant publics que privés, le difficile arrimage des architectes.

1- Les problèmes liés aux actions mécaniques

Selon la nature du phénomène à l'origine des dégradations visibles sur les bâtiments, on distingue, les dégradations dues aux actions mécaniques, celles dues aux actions hydrothermiques les dégradations dues aux actions chimiques et biologiques, les dégradations résultant des interactions entre matériaux différents⁶³³. Tous ces impairs au regard du diagnostic effectué sur l'architecture moderne sont causés par une faiblesse en matière d'appropriation de l'art moderne au niveau local.

En effet, si la solidité est un des traits fondateurs de l'architecture moderne, il y'a fort à parier au regard de l'existant que, beaucoup reste encore à faire chez nos concepteurs

⁶²⁹ Archive Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, "Avant-projet du plan de détails des quartiers Mvog-Mbi et Mvog-Ada à Yaoundé", 1981.

⁶³⁰ Lois, 2004, règles applicables aux Communes

⁶³¹ Ibid,

⁶³² G. Monnier, *Histoire de l'architecture*, Paris, Puf, 200, p .25. Voir aussi, Vitruve, *De architectura*, livre I, chap. VI, p. 57.

⁶³³ N. Nkotto., "Diagnostics de réhabilitations des pathologies dans les bâtiments en béton", Mémoire de fin d'études, École Nationale Supérieure Polytechnique de Yaoundé, 2012. p.48-87.

de résidences tant publics que privés. Les édifices actuels qui cumulent tous les éléments constitutifs à l'architecture moderne et contemporaine non seulement présentent un aspect vieux par rapport aux édifices coloniaux, mais loin de s'effondrer rapidement, se fissurent plus vite. Ce schéma semble sûrement mettre en exergue, la force morale des colons qui, bien qu'étrangers, réussirent à édifier des constructions plus pérennes. Pourtant, le faire, n'en fut pas la logique première. En effet, l'analyse historique des conséquences des progrès scientifiques et techniques du XIX siècle amène à penser que la logique impérialiste en Afrique était davantage de tirer profit des ressources des territoires⁶³⁴. Néanmoins, ils eurent à commettre des réalisations sur le plan architectural dont la solidité, la qualité sont avérées.

De l'analyse qui précède, il apparait que les édifices modernes dans la ville souffrent des maux liés à une appropriation insuffisante aussi, de l'indélicatesse des ingénieurs et architectes, enfin du déficit d'entretien. Tout ceci a pour corollaire les fissures, les effondrements⁶³⁵.

⁶³⁴ Ibid, p.58.

⁶³⁵ Medou "Yaoundé à l'époque coloniale 1887-1960", essai de monographie Urbaine, p.75.

Les témoins illustratifs des limites de l'art moderne

Photo 6: Edifice coloniale : Centre Jamot situé en plein centre-ville un mur en plein délabrement



Source : cliché, Ngandji Billy Athur 22 Mai 2014

Photo 7 : Nouveau bloc pédagogique inauguré le 22 Juillet 2010 un mur délabré



Source : cliché, Ngandji Billy Athur 22 Mai 2011

Photo 8: Le manque d'entretien et l'incivilité humaine panorama macabre de la dégradation de l'édifice public



Source : cliché, Ngandji Billy Athur 22 Mai 2014

Ces trois portraits illustrent à bien des égards les impairs dont font face les édifices à Yaoundé. Les maux ici dégagés sont évidemment imputés à l'architecture.

Au premier aperçu l'édifice colonial est affecté par le vieillissement. Ici, on devrait sans doute se pencher sur la responsabilité des services en charge de l'entretien des édifices publics disséminés dans les Ministères. Plus grand encore, questionner les attributions du Ministère des domaines dont l'une des missions essentielle consiste en la conservation et à la préservation des édifices de l'État⁶³⁶.

La seconde photo quant à elle permet de se rendre compte du degré de dégradation d'un édifice inauguré en 2010 et qui à la fin de la même année présente une déflagration de

⁶³⁶ ANY : JO, 24 Février 1960, ordonnance n60-4du 20 Janvier 1960 portant ouverture des crédits.

⁶³⁶ La SIC fut créée le 17 juillet 1952 pour faire face au déficit de logement dont avait durant longtemps fait face les fonctionnaires Français installés au Cameroun. Selon Zoa dans son mémoire de Master, c'est depuis l'ère Allemande que l'on a commencé à enregistrer cette problématique de logement. Quant aux structures qui virent le jour bien en suite après collecte des données nous partageons l'idée de L. Edzogo lorsqu'il affirme que l'essoufflement financier de la SIC du certainement à une activité très ardue va amener l'État à mettre sur pied des organismes partenaires au rang desquels la MAETUR et le CFC. Toutefois en partant du postulat selon lequel c'est véritablement en 1991 que la France quitte la SIC il ne fait aucun doute que même tenue par un principe sacré du droit international qui est la coopération internationale les États ont tout de même besoin d'affirmer leur souveraineté. C'est certainement à juste titre que s'inscrit la création tant de la CFC que de la MAETUR en 1977.

⁶³⁶ ANY, journal officiel du Cameroun Français Juillet 1952, n°704.

la peinture. Très humblement, nous avons par cet aperçu montrer que l'affectation pathologique des édifices à Yaoundé n'est pas question de temps encore mieux du style ou de la fonction. En revanche on devrait s'interroger sur les modalités de passation de marchés publics dans le domaine, le dynamisme des architectes de l'administration en charge du suivi de l'élaboration et de l'implémentation des marchés publics. Le dit édifice au passage, présente des fissures. Ce qui bien entendu convoque la responsabilité des architectes et le questionnement de la possibilité des travaux d'envergures menés par le Labogénie dans l'étude du sol.

Quant au dernier témoin, il laisse paraître au grand jour le déficit de civisme chez certains "Yaoundéens". On pourrait toutefois questionner la stratégie d'urbanisme menée par le Ministère, la Communauté urbaine et les Communes. En effet construire la ville suppose-t-elle que l'on érige le centre-ville uniquement en commerces, services, restaurants en éludant les toilettes publiques ? Ne devrait-on pas croire qu'une architecture moderne noble qui épouse les toitures en ardoise, cours en marbre, brossage des murs, utilisation de plus en plus pressant des chapiteaux colonnes pilastre et mascarons bref une architecture sans frontière comme l'on le constate à Yaoundé a besoin pour son entretien que toutes les conditions soient réunies notamment, l'érection des toilettes publiques ?

2- Des limites de l'art de bâti liées au non arrimage des architectes aux us des peuples Africains.

Les villes des régions du Centre Sud connaissent l'effervescence des habitats aux techniques d'édification multiforme. Généralement les maisons épousent des formes géométriques. Soit elles sont carrées, soit rectangulaires. Mais, on a pu retrouver des habitations aux formes imprécises. Cela relève du souci d'occuper rationnellement la parcelle du terrain louée ou achetée.

Le promoteur fait épouser la forme de la parcelle de l'habitation en contradiction dans la majeure partie du temps des normes de sécurité devant régir l'édification d'un bâtiment d'utilité public ou privé⁶³⁷. Ce qui paraît surprenant, c'est que cette forme de construction se fait aussi éventuellement pour des bâtiments définitifs et sur des parcelles titrées, tout ceci au mépris des dispositions réglementaires relatives aux servitudes telle que

⁶³⁷Loi n°2004 003 du 21 Avril 2004 portant Code de l'urbanisme.

définie par le code d'urbanisme⁶³⁸. On devrait alors se demander si de tels chantiers ont été contrôlés par les services de l'urbanisme ou des Communes⁶³⁹.

Autre mesure qui cette fois relève de l'inadéquation c'est bien évidemment, le fait que, les édifices sociaux bâtis pendant la période coloniale et post coloniale dans la ville de Yaoundé soient en deçà des besoins de la population urbaine. Ces équipements en dehors d'être vétustes sont modestes et hypothèquent outrageusement l'hospitalité légendaire des peuples *Bantou* et de façon large Africaine⁶⁴⁰.

Incontestablement, une résidence de deux chambres à Yaoundé mue par l'attractivité du site est assez modeste. D'où la nécessité de voir dans quelle mesure assurer l'équation architecture moderne et réalités socio- culturelles Africaines⁶⁴¹.

3- La difficulté des communautés à s'arrimer à l'architecture moderne fondamentale

Le Cameroun connaît un taux d'urbanisation accéléré dépassant les 50%. C'est assurément l'un des plus élevés d'Afrique au Sud du Sahara⁶⁴². Les statistiques indiquent que 40% des Camerounais sont pauvres⁶⁴³.

Notre capitale comme toutes les autres villes connaît ces malheurs. 90 % de la population est mal logée et vit dans les conditions peu glorieuses⁶⁴⁴. Lorsque un tiers moins nanti dispose d'une parcelle de terrain, l'inconsistance de sa bourse ne lui permet pas toujours d'obtenir les services des organes tels que la MINPROMALO, le LABOGENIE, les architectes, la SIC⁶⁴⁵. Pour bon nombre que nous avons interrogé les coûts de services des

⁶³⁸Ahanda, Bonaventure ; 73 ans fonctionnaire retraité ancien conseiller technique au Ministère de l'urbanisme et de l'habitat

⁶³⁹Loi 2004 fixant règles applicable aux communes

⁶⁴⁰Labuthe-Tolra, Yaoundé d'après Zenker, p.5-20.

⁶⁴¹Ibid, pp.5-30.

⁶⁴² ACUY, schéma directeur de Yaoundé.

⁶⁴³ MINEPAT, "Document de stratégie pour la Croissance et L'Emploi", 2010.

⁶⁴⁴ Ibid.

⁶⁴⁵ La SIC fut créée le 17 juillet 1952 pour faire face au déficit de logement dont avait durant longtemps fait face les fonctionnaires Français installés au Cameroun. Selon Zoa dans son mémoire de Master, c'est depuis l'ère Allemande que l'on a commencé à enregistrer cette problématique de logement. Quant aux structures qui virent le jour bien en suite après collecte des données nous partageons l'idée de L. Edzogo lorsqu'il affirme que l'essoufflement financier de la SIC du certainement à une activité très ardue va amener l'État à mettre sur pied des organismes partenaires au rang desquels la MAETUR et le CFC. Toutefois en partant du postulat selon lequel c'est véritablement en 1991 que la France quitte la SIC il ne fait aucun doute que même tenue par un principe sacré du droit international qui est la coopération internationale les États ont tout de même besoin d'affirmer leur souveraineté. C'est certainement à juste titre que s'inscrit la création tant de la CFC que de la MAETUR en 1977.

maillons cités pourtant essentiel pour l'art moderne ne sont pas à la bourse du citoyen moyen.

Par conséquent, en matière d'architecture moderne, l'on a l'habitude de recourir au rafistolage. Pour le gros œuvre, les planches (bois) sont utilisées pour la charpente, la terre (poto-poto) en vue de l'élévation des murs assortie généralement du ciment agrémentée de la chaux pour faire moderne⁶⁴⁶. Éventuellement la tôle est utilisée autant pour la couverture que la confection des toilettes. Pour ce qui relève du style, il est sans grande originalité et à la merci des intempéries.

Le bilan de l'urbanisation et l'architecture dans les villes forestières notamment dans les régions du Centre-Sud est sans doute moins reluisant. L'État a cependant mis en place un certain nombre d'institutions qui travaillent en collaboration, essayant de résorber l'anarchie urbaine. Le point que nous venons de faire tant sur les résultats différents instruments de cette action publique sur les résultats déjà obtenus montre la nécessité de repenser l'aménagement urbain dans le sens d'une plus grande adaptation aux réalités locales avec l'avènement de la décentralisation et l'entrée du pays dans la mondialisation peut-on croire que les régions en questions ont connues une avancée certaine ?

⁶⁴⁶ANY, journal officiel du Cameroun Français Juillet 1952, n°704

CHAPITRE V : LA SURVENANCE D'ACTEURS NOUVEAUX DANS LA PLANIFICATION, L'AMENAGEMENT, DES VILLES ET DES HABITATS

La survenance de l'indépendance postulait pour les pouvoirs publics la définition de la politique urbaine et architecturale du pays. Une analyse des textes des pratiques urbaines et architecturales jusqu'aux années 1996 laisse entrevoir, une monopolisation par les institutions étatiques de la manière de secréter, de planifier, et d'aménager nos cités. Jadis province jusqu'alors, les Régions du Centre et du Sud virent des villes naître et prospérer grâce au centralisme Étatique⁶⁴⁷. Mais, le vent tourne comme tend à l'indiquer George Soros. En effet, depuis les années 1990 suite notamment aux réformes constitutionnelles de 1996, des acteurs non étatiques ont eu à faire leur entrée dans le champ de l'urbanisation et de l'architecture du fait de l'élan de la mondialisation⁶⁴⁸.

Le chapitre actuel vu sous le prisme de l'analyse de l'urbanisation et de l'architecture dans les Régions du Centre et du Sud forestier s'inscrit dans un contexte d'investigation de la nouvelle politique architecturale et urbaine vu sous l'angle comparatif avec les précédentes visions. Si tant est que, le centralisme administratif reste encore prégnant, il n'en demeure cependant pas moins évident du point de vue de l'analyse empirique de questionner les fondements historiques de la survenance d'acteurs nouveaux. Sur quoi repose ce dont nous avons convenu d'appeler la nouvelle politique urbaine du Cameroun en vigueur dans les régions du Centre et du Sud ? Quels sont les acteurs indiqués en termes d'attributions et d'actions ? Telle semble être le fil directeur du présent chapitre.

⁶⁴⁷ Voir la Loi n° 96-06 du 18 Janvier 1996 portant révision de la constitution du 02 Juin 1972 en son article 1-2), l'alinéa indique : La République du Cameroun est un État unitaire décentralisé. Une lecture de lois sous l'angle de l'urbanisme démontre l'intrusion d'un nouvel acteur. Article 2, du Code de l'Urbanisme accentue cette assertion dans la mesure où le texte affirme que, le territoire Camerounais est le patrimoine commun de la nation. L'État et les collectivités Territoriales Décentralisées sont les gestionnaires et garants dans le cadre de leurs compétences respectives.

⁶⁴⁸ G. Soros, *Guide critique de la mondialisation*, Plon, 2002 .pp. 24-27. Lire également, le Décret n°2008/377 du 12 Novembre 2008 fixant les attributions des chefs de circonscriptions administratives.

I- Rappel historique de la vision urbaine du Cameroun de 1960 à 1996.

Comme bon nombre des nations, le Cameroun est résolument entrée dans la quête de l'émergence, l'objectif étant au-delà de l'amélioration des conditions des vies, l'assainissement et l'aménagement des sites d'implantation des citoyens. La présente partie vise au plan historique à présenter la dynamique urbaine depuis l'indépendance l'idée étant de mettre en évidence le type de planification instituée.

A- Bref aperçu de la question de la planification en termes d'urbanisation et d'architecture au Cameroun

Au Cameroun la planification dans ses fondements historiques, a toujours été la panacée du gouvernement central. Ce fut préalablement l'administration coloniale. Ensuite, a suivi l'administration postcoloniale. Dans une perspective d'analyse des acteurs devant impulser une dynamique de construction de la ville, l'approche compte mettre en évidence le monopole de l'État. Vu sous ce prisme, il apparait aisément que la construction des villes en termes de planification dans le cadre Camerounais a toujours été du devoir régalien de la puissance publique⁶⁴⁹.

Cependant, une lecture panoramique des villes forestières, laisse envisager une sorte de planification instituée par un acteur autre que l'État. Il s'agit en l'occurrence des citoyens notamment les peuplades occupants les zones urbaines. Fort de ce qui précède, et au regard des déficits inhérents aux villes forestières, à qui devrait incomber la charge des failles, d'autant plus que, l'État Central tend à jeter la faute du désordre urbain sur ces peuplades tandis que, les citoyens en revanche attribuent la responsabilité des limites des villes à l'administration centrale. Du point de vue de l'analyse historique basée sur des sources et des faits, une telle situation ne peut être mieux cernée qu'à une analyse attentive du type de planification, d'aménagement urbain institué depuis les indépendances⁶⁵⁰.

Un tel travail comparativement aux autres, ne constitue pas une répétition vaine, au demeurant il s'agit dans une logique de présentation de la vision urbaine actuelle de situer, le lecteur sur les fondements historiques du processus de planification et d'aménagement de la ville au Cameroun particulièrement en zone forestière.

⁶⁴⁹ M. Vincent, "Recueil des principaux textes applicables au Cameroun oriental en matière d'urbanisme", Yaoundé, CREDA, pp. 34-37.

⁶⁵⁰ E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, Paris, Présences africaines, 1985, pp. 15-20.

1- La planification urbaine coloniale adossée sur les voies de communication

La planification urbaine en zone forestière commença avec la création des premières villes sous la domination allemande entre 1884 et 1916. Face aux drames causés par le phénomène de portage, l'administration allemande s'est trouvée obligée d'accélérer la mise en valeur économique du pays tout entier par la création des voies de communication. À Lolodorf, quotidiennement, selon le révérend Père Mveng, on voyait passer mille porteurs chargés du caoutchouc des forêts de Yokadouma⁶⁵¹. Créer les routes et autres voies de communication devenait une nécessité. Avec l'achèvement de la route Yaoundé Kribi en 1912, Douala-Yaoundé suivi de la route Ebolowa, c'est quasiment la zone forestière notamment les régions du Centre et du Sud qui s'ouvraient à l'urbanisation.

Le projet du chemin de fer camerounais était beaucoup plus impressionnant. Il s'agissait en effet de réaliser le passage Douala-Ndjamenas que nous attendons encore mais dont les travaux à ce jour essaient de se mettre en place avec le démarrage du chantier et le début des travaux⁶⁵². L'équipement du pays se poursuit dans tous les secteurs : les ports de Douala, Victoria, Tiko, Kribi se modernisent. Douala vit se construire 110 m de quai en 1912⁶⁵³.

Du point de vue de l'analyse historique, nous sommes à même d'indiquer au regard de ces réalisations, que, de nombreuses villes modernes furent créées pendant la période allemande donc en l'occurrence : Douala, Yaoundé, Ebolowa. Pour justifier cette assertion prenons en ces propos d'un officier Français en l'occurrence, le général Aymérich débarqué à Douala le 26 Février 1916 qui dans ses notes disait :

La ville de Douala, que je visite le lendemain ...est très belle. Beaucoup plus importante que les villes des colonies françaises de la côte. La ville de Douala occupe au fond de l'estuaire du Wouri une étendue de huit Kilomètres et comprend trois quartiers bien distincts, séparés entre eux par des ravins profonds, au sud se trouve le palais du gouverneur général, les bureaux de l'administration centrale, les habitations des hauts fonctionnaires, le port avec ses embarcadères, les magasins et une bonne partie des maisons de commerce.

⁶⁵¹ B.A. Ngandji, "évolutions de l'Architecture moderne dans la ville de Yaoundé : Approche historique d'un dynamisme des styles architecturaux, 1896- 2010", Mémoire de Master, histoire Université de Yaoundé, 2017, pp. 45-48.

⁶⁵² J. Champaud, *Villes et campagnes du Cameroun de l'Ouest*, Paris, Orstom, 1983, pp, 102-110. Lire également, Eno Belinga (S/Dir. De), *Yaoundé, une grande métropole africaine au seuil du troisième millénaire*, Paris, les Classiques camerounaises, 2001, pp. 34-39.

⁶⁵³ R .Gouellain, *Douala, ville et histoire*, Paris, Payot, 1975, pp, 76-80.

Au centre, sur un plateau légèrement ondulé, entre la gare de chemin de fer de l'est et le ravin de l'usine des eaux s'étend le quartier Akwa plus au nord on trouve une grosse agglomération, en majeure partie indigène appelée Deido»⁶⁵⁴.

Après cette description de la ville de Douala pendant la période allemande passons à la présentation de la ville de Yaoundé telle que peinte par le même officier français.

“Et voici Yaoundé : la physionomie générale de Yaoundé ne ressemble en rien à celle des grosses agglomérations que nous savons déjà rencontrées; qu'on se figure un vaste plateau... Sur le plateau s'élèvent de nombreuses constructions européennes, et il est sillonné en tous sens par des routes et des avenues bien tracées et bordées d'arbres. Des écoles sont bâties aux carrefours les plus importants, et au centre des quartiers plus peuplés. Des fontaines publiques sont judicieusement espacées des affiches indiquent les noms des rues, des avenues, des parcs, des placards sont dressés bien en vue pour faire connaître les arrêtés de l'autorité allemande. En somme, l'organisation germanique, minutieuse et tracassière, s'étale partout avec ses défauts, mais aussi il faut bien le reconnaître, avec ses réelles qualités”.⁶⁵⁵.

Ces présentations descriptives de Douala, et de Yaoundé sont du point de vue de l'analyse historique relativement à la ville, l'expression de la démonstration d'une planification urbaine pendant la période du protectorat. Ce travail de planification et d'aménagement du territoire de ce qui découle de nos recherches eurent à se poursuivre pendant le mandat Français comme tend une fois de plus à l'illustrer Mveng ainsi, au sujet des villes il nous fait savoir :

Les villes du Cameroun, à leur tour ne cessent de croître et de se moderniser. On signale la construction de 1916 à 1939, de deux cent cinquante bâtiments publics importants dont le palais du commissariat de la république à Yaoundé, la chambre de commerce et le palais de justice de Douala. Les adductions d'eau, les travaux d'assainissement, l'éclairage électrique demandent des travaux de grande envergure. La compagnie coloniale de distribution d'énergie électrique est à Douala depuis 1929... Telles étaient les grandes lignes de l'équipement du territoire camerounais avant la guerre
⁶⁵⁶.

Tout compte fait, il est apparu de ce qui précède que, la planification et les principes de l'aménagement du territoire ont prévalu lors de la construction des villes

⁶⁵⁴ E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, Tome II, pp. 93-94.

⁶⁵⁵ D. Malaquais, *Architecture, pouvoir et dissidence au Cameroun*, Paris/ Yaoundé, Karthala/ Presses de l'UCAC, 2002, pp. 104-107.

⁶⁵⁶ Ibid, p. 96.

coloniales au Cameroun tant pendant la période allemande que pendant le mandat français. Une étude au cas par cas des régions laisse entrevoir que les régions du Centre-Sud furent du point de vue du nombre et des réalisations les plus nombreuses, car comme l'attestait Athanase Bopda, on vit dans les années 1960, un fort taux d'immigration des jeunes des autres régions vers la zone forestière⁶⁵⁷. Cependant que s'est-il passé après les indépendances ? Quels sont les grands principes de planification urbaine et de l'aménagement du territoire au Cameroun depuis 1960 ?

2- La Planification Urbaine au Cameroun après l'Indépendance

L'histoire du Cameroun vu sous le prisme de la planification urbaine met en exergue schématiquement trois politiques de planification urbaine au Cameroun depuis 1960. La première qui va de 1960 à 1990 qualifiée de planification centralisée. La deuxième qui va de 1990 à 2004 considérée comme une gestion urbaine d'ajustement. Enfin la troisième, qui est mise sur pied depuis 2004 avec la promulgation de la loi 2004/003/ du 21 Avril 2004 régissant L'urbanisme au Cameroun. Cette dernière est marquée par une planification urbaine décentralisée.

2-a) La planification urbaine centralisée et résiliente : de 1960 à 1990

Au lendemain de l'accession à l'indépendance, le jeune État du Cameroun pour des raisons multiples, a opté pour une politique de planification urbaine centralisée. Toutes les grandes décisions en matière d'aménagement et d'habitat étaient prises au niveau de l'État central. De nombreux documents de planification étaient élaborés par l'État central au niveau des différents ministères sans consulter les populations à la base. Les services centraux des ministères des travaux publics et de l'urbanisme ont exercé la responsabilité de l'équipement des villes en utilisant les ressources du budget de l'État et en faisant appel à des crédits extérieurs pour financer la réalisation des réseaux principaux de voirie et de drainage, des eaux pluviales ainsi que l'aménagement des zones à la construction des logements "économiques"⁶⁵⁸.

Bien plus, l'État camerounais a perpétué la politique de l'époque coloniale, fondée sur la gestion administrative du marché foncier et une subvention partielle du marché du

⁶⁵⁷ A. Bopda, "Yaoundé dans la construction nationale au Cameroun : Territoire urbain et Intégration", thèse Doctorat, Université Paris I Panthéon Sorbonne U.F.R. de Géographie, 1997, pp. 3-8.

⁶⁵⁸ J. Onguene, "Urbanisation et systèmes urbains de la ville africaine", Thèse pour le doctorat de III, cycle en économie, Université de Paris, 1970, pp. 23-24.

logement par l'intermédiaire de sociétés immobilières d'État et de banques publiques de crédit immobilier.

Cette politique de planification urbaine centralisée n'a pas tardé de montrer ses limites. La conséquence première d'une telle politique est sans doute la non adhésion des populations aux projets de développement urbain, l'incivisme, la destruction des infrastructures, car les citoyens considéraient ces différentes infrastructures comme celles de l'État et non les leurs.

En effet, la politique de planification urbaine centralisée a été soutenue par l'ordonnance présidentielle n°73/20/du 29 mai 1973 réglementant l'urbanisme en République Unie du Cameroun et a eu à laisser libre cours aux dysfonctionnements urbains multiples parmi lesquels ; un développement incontrôlé résultant de l'insuffisance, voire de l'absence de documents de planification urbaine opposables, ou encore des difficultés pour ceux élaborés mais dont une majorité n'a jamais été approuvée⁶⁵⁹.

Ainsi, du point de vue des spécialistes urbains, est apparue une sorte d'occupation anarchique de l'espace, en particulier des zones *on aedificandi*, avec pour conséquences, une forte croissance des risques, des catastrophes naturelles et la recrudescence des maladies hydriques⁶⁶⁰. En même temps, que nous eûmes progressivement à connaître une dégradation de l'environnement urbain, une coordination insuffisante des interventions des acteurs urbains, générant des dysfonctionnements et des conflits de compétences de toutes sortes entre lesdits acteurs. Toutes ces raisons et bien d'autres notamment la révision constitutionnelle du 18 janvier 1996 consacrant le Cameroun comme un État unitaire décentralisé ont permis d'adopter une nouvelle politique de planification urbaine⁶⁶¹.

3- De la gestion urbaine pendant la période d'ajustement

La crise économique qui frappa de plein fouet l'État du Cameroun au milieu des années 1980 l'amena à réduire de manière drastique les investissements et les subventions dans le secteur urbain. Parvenant de moins en moins à satisfaire les besoins croissants en matière de services et d'équipement engendrés par l'urbanisation, le Cameroun comme bon nombre de pays africains a été obligé, à la demande des bailleurs de fonds, d'infléchir

⁶⁵⁹ L. M. Beni, "Planification urbaine au Cameroun: nature, origine et défis", Mémoire de master, Géographie, Université Yaoundé I, 2012, pp. 45-50.

⁶⁶⁰ R. Mongolo, architecte urbaniste, 67ans, interview, réalisée le 24 juin 2020, à Yaoundé au quartier Mvan.

⁶⁶¹ Loi n° 96-06 du 18 Janvier 1996, portant révision de la Constitution du 02 JUIN 1972 du Cameroun.

sensiblement sa politique de gestion urbaine. En matière d'habitat, la gestion administrative du marché foncier et une subvention partielle du marché du logement par l'intermédiaire des sociétés immobilières d'État et des banques de crédit immobilier prit fin.

Dans le cadre du programme d'ajustement structurel, le Cameroun eut à s'engager, à cesser d'imposer des tarifs subventionnés, à supprimer les déficits et les dettes, à améliorer les performances des sociétés d'État concessionnaires des services publics. Ces mesures conduisirent de plus en plus à dégager les sociétés de la tutelle de l'État, et pour ce faire à passer des conventions avec des partenaires privés, nationaux ou étrangers⁶⁶².

3-a) Une planification urbaine assise sur une vision d'émergence

Comme précédemment indiqué, l'urbanisation et l'architecture en terme d'habité et du style des habitats, apparaissent comme des attributs régaliens de l'État. Même si depuis 1996, le législateur a opté pour la décentralisation, il n'en demeure pas moins vrai, que les collectivités jusqu'à date éprouvent encore des nombreuses limites. Aussi, la ville apparaît pour les pouvoirs publics comme une ressource génératrice de revenus ce qui inexorablement commande que sa planification en termes d'aménagement, de planification, de constructions intégrées dans une large vision balisant le développement globale du pays. C'est en cela que la vision 2035 et son outil opérationnel en l'occurrence le document de stratégie pour la croissance et l'emploi, identifie l'urbanisation et la planification comme un défi parmi tant d'autres pour l'atteinte de l'émergence⁶⁶³.

Au niveau régionale, notamment dans les régions du Centre et du Sud, des instances de suivi dénommées comité de suivi du DSCE existent avec comme partie prenante, les structures déconcentrées du ministère en charge de l'Urbanisme et des collectivités locales décentralisées qui non plus ne président au comité. La question essentielle consiste à savoir de façon panoramique que postule la vision de façon globale d'une part, d'autre part comment la vision aborde la question relativement à l'urbanisation et l'architecture vu sous le prisme des habitats.

⁶⁶² Selon Babi Sakana, expert financier, à la chaîne vision 4, le 25 Mai, 2008, l'expert martelait que, face à la faible taille de son économie et à ses médiocres performances actuelles, à son caractère extraverti et sa marginalisation, le Cameroun devra puiser dans son potentiel et dans les opportunités qu'offre la coopération Internationale.

⁶⁶³ Cameroun Vision 2035, République du Cameroun Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, Division de la Prospective et de la Planification, 2009. pp. 3-4.

B- De La vision de développement du Cameroun : un État Unitaire Décentralisé

La lecture de la constitution du 18 Janvier 1996 en son article 1alinéa 2, fait indiquer la nature du Cameroun comme un État Unitaire Décentralisé. Autrement dit vu sous l'angle du droit administratif Camerounais, l'administration centrale, bras séculier du gouvernement élément constitutif de l'État dispose des prérogatives exorbitants dont celles notamment de police administrative. Le secteur de l'urbanisme et de l'habitat faisant partie des responsabilités du gouvernement conformes à la constitution du 18 Janvier, le législateur a assigné au Ministre de l'Urbanisme et de l'habitat des prérogatives d'autorité de police administrative⁶⁶⁴. Par ricochet, dans sa conception du Développement, l'administration centrale à travers sa vision d'émergence pour l'horizon 2035 a eu à tenir compte des volets de l'urbanisation et de l'architecture en termes d'habitat.

1- L'approche rédactionnelle de la vision du développement urbain du Cameroun

L'approche normative a été utilisée pour formuler une vision volontariste du développement à long terme du Cameroun. Cet exercice visait à donner un ancrage de long terme au Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté (DSRP). Il s'agissait de fonder les stratégies du nouveau DSRP sur un cap reflétant les aspirations profondes des camerounais avec un horizon suffisamment long pour anticiper les changements structurels de la société. Ces changements se perçoivent à travers cinq facteurs qui, en même temps qu'ils justifient l'exercice de formulation de la vision à long terme, constituent les défis de celle-ci. Après les avoir examinés, le document aborde la formulation de la vision, ses stratégies de mise en œuvre et les menaces, risques et hypothèques qui y sont attachés⁶⁶⁵.

2- Les défis de la vision pour le développement

Le premier défi relatif à l'émergence tel que élaboré est celui de la consolidation du processus démocratique et du renforcement de l'unité nationale. En effet, le Cameroun est

⁶⁶⁴ Ceci consiste à dire que le Ministre de l'Urbanisme peut prendre des actes administratifs ou user des forces de police des lors qu'il se rend compte, que la salubrité publique, en terme de désordre urbain, insalubrité urbaine, bruit sonore, construction dans des lieux insusceptibles d'occupation, que sont conformément à l'article 2 du code sur l'urbanisme les terrains exposés à un risque naturel, industriel ou à des nuisances graves, mieux encore, des lors que les règles constitutives aux mécanismes de sécurité notamment en matière d'hygiène, assainissement, matériaux sont ignorés dans le cadre des constructions.

⁶⁶⁵ Selon les experts du MINEPAT, comme cela est ressorti dans le document de la vision en page 2 du document, la méthode choisie fut celle relative aux éléments comme, Acteurs, Objectifs, Rapports de force (MACTOR) Cette méthode offre la possibilité de décrire un système à l'aide d'une matrice mettant en relation tous ses éléments constitutifs (voir Michel Godet (1997) : Manuel de Prospective Stratégique. Tome 2-Dunod. ou www.cnam.fr/lipsor pour plus de détails.

construit sur une mosaïque ethnique et linguistique sur laquelle se superposent d'autres facteurs de divergence religion, politique, corporation. Ainsi, la construction d'un État-Nation sur cette hétérogénéité à la lecture de l'histoire des États aux diversités plurielles à l'instar du Nigeria avec la question du Biafra, du Sénégal avec le sujet de la Casamance, du Gabon marqué par la majorité Fang-beti qui revendique son hégémonie sur les autres ethnies s'est souvent heurtée à certaines forces centrifuges et à des velléités de replis identitaires⁶⁶⁶.

Malgré les progrès réalisés en la matière, la consolidation des acquis en matière d'intégration nationale, de paix, de justice, de cohésion sociale et de démocratisation demeure un défi. Au niveau politique en particulier, la consolidation du processus démocratique pose l'enjeu de l'existence d'un État de droit, de la promotion et du respect des libertés individuelles et collectives, de la séparation des pouvoirs, de l'émergence d'une société civile forte et responsable et de la participation de tous les segments de la société à la gestion de la cité⁶⁶⁷.

Le deuxième défi est celui de la croissance économique et de l'emploi. Malgré la reprise amorcée à la suite de la dévaluation du franc CFA en 1994, la croissance reste fragile tant dans sa dynamique que dans ses effets attendus sur l'amélioration des conditions de vie. Une analyse de ses sources montre qu'elle est à plus de 50%, le fait des Ménages et Entrepreneurs Individuels, secteur regroupant en majorité des unités exerçant dans l'informel (agriculture et commerce notamment), et dont le caractère structurellement erratique des performances ne saurait garantir une croissance soutenue⁶⁶⁸.

Le pays est en effet confronté à la difficulté de se doter d'un secteur industriel compétitif, en raison notamment de sa mauvaise insertion dans l'économie mondiale et de la faiblesse des capacités opérationnelles au niveau national. À ce problème s'ajoute celui de la répartition de la richesse créée; la part rémunérant le capital n'ayant cessé de grignoter celle réservée aux revenus salariaux et autres cotisations sociales. L'interpellation concerne donc une croissance forte et équitablement répartie.

⁶⁶⁶ J-L .Menguémé, "Haoussa de Yaoundé (des origines à nos jours) allogènes ou autochtones?", mémoire de DIPES II en Histoire, École normale supérieure, 1998-1999. pp. 15-20.

⁶⁶⁷ M.B . Marie-Irène, *Cameroun : Combats pour l'indépendance*, Paris l'Harmattan, Collection, Défense, stratégie et Relation Internationales, 2009, pp. 54-58.

⁶⁶⁸ Y. Marguerat, *L'évolution des réseaux urbains en Afrique noire*, Orstom, 1978, pp. 12-16.

Le troisième défi est d'ordre socio démographique. La vigueur démographique qui caractérise la population camerounaise a accentué le poids de la population à charge (jeunes et vieux) et modifié sa répartition spatiale.

La forte proportion des jeunes accroît les besoins en infrastructures et services sociaux, notamment dans les secteurs de l'éducation et de la santé. Elle génère une importante main d'œuvre que le système économique ne peut absorber et qui de ce fait, est contrainte de se recycler dans des activités informelles, mal rémunérées et sans adéquation avec leur formation.

Au regard de ce qui précède pour la vision, le défi est de faire de la population du Cameroun un facteur moteur de son développement à travers une croissance démographique maîtrisée, la formation du capital humain et l'allongement de l'espérance de vie.

Le quatrième défi se pose comme celui en corrélation directe avec notre travail. Il est celui du développement urbain et de l'aménagement du territoire.

En effet, si le rythme d'urbanisation actuel se poursuit, plus de 75% de la population camerounaise vivra dans les villes d'ici 25-30 ans. Les problèmes qu'engendrent une urbanisation accélérée et mal maîtrisée, déjà prépondérants dans les métropoles de Douala et Yaoundé se décupleraient si aucune action prospective n'est engagée. À cet effet, pour les pouvoirs publics, anticiper le développement indispensable des villes, grands centres de consommation et réserves de facteurs nécessaires à tout essor industriel apparaît comme la lueur salutaire.

Le dernier défi est celui de la gouvernance qui renvoie à une utilisation efficiente et efficace du potentiel et des ressources humaines, matérielles et financières dont dispose le pays pour son développement. Ce défi conditionne la bonne intégration du Cameroun dans l'économie mondiale⁶⁶⁹.

Une lecture panoramique des défis permet au plan historique d'établir deux remarques, l'une, la projection du pays en terme d'enjeux notamment en matière d'urbanisation et d'architecture, laisse prospérer l'idée selon laquelle l'aspect architectural n'est nullement mentionné en terme d'enjeux, ce qui trivialement remet au jour la question

⁶⁶⁹ Cameroun Vision 2035, République du Cameroun Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, Division de la Prospective et de la Planification, 2009. pp.4-5.

lancinante quel architecture pour quel habitat? D'autre part il apparait aisément bien que entrée dans la décentralisation depuis 1996, tandis que les documents d'élaboration de la vision précède la constitution de 1996, l'État Centrale se pose comme le seul acteur à même de construire le pays⁶⁷⁰. L'analyse pourrait être hâtif et donc il échoit de passer au peigne fin la stratégie d'urbanisation et d'architecture du pays.

3- Les objectifs de la vision du développement

La Vision du Cameroun à l'horizon 25-30 ans est la suivante : "Le Cameroun : Un Pays Émergent, Démocratique et Uni dans sa Diversité"⁶⁷¹. Elle s'appuie sur les résultats des études rétrospectives, le recensement des besoins et aspirations des populations et les ambitions des politiques. En particulier, elle systématise les aspirations et visions exprimées par les différents acteurs et se résume comme suit :

- Une nation unie, solidaire et jouissant d'un environnement de paix et de sécurité ;
- Une démocratie réelle, forte et juste ;
- Une administration décentralisée et au service du développement ;
- Une économie prospère et dotée d'infrastructures performantes ;
- une économie basée sur l'intégration sous régionale et régionale ainsi que sur l'insertion internationale;
- une démographie à croissance maîtrisée ;
- Une Nation favorisant l'égal accès des femmes et des hommes aux mandats électoraux et fonctions électives autant que leur égalité professionnelle ;
- une femme au rôle social renforcé et économiquement autonome ;
- une famille stable et harmonieuse ;
- un accès de tous aux services sociaux de base de qualité ;
- une justice indépendante et accessible à tous ;
- un niveau de pauvreté, d'analphabétisme et d'exclusions sociales résiduelles ;
- une culture camerounaise affirmée dans son unité plurielle, attrayante et exportable au plan international ;
- un niveau de chômage et de sous-emplois résiduel ;
- une jeunesse bien formée exaltant le mérite et l'expertise nationale ;

⁶⁷⁰ Y. Marguerat, "Analyse numérique des migrations vers les villes du Cameroun", *Orstom*, Paris, 1974, p. 5.

⁶⁷¹ *Ibid*, p.7.

- une allocation équitable de ressources entre villes et campagnes et entre les régions du pays⁶⁷².

La vision retient comme objectif global devenir un pays émergent à l'horizon de 25-30 ans, qui est aussi celui nécessaire à l'avènement d'une génération nouvelle. Celui-ci intègre un ensemble d'objectifs intermédiaires qui sont : la réduction de la pauvreté ; l'atteinte du stade de pays à revenus intermédiaires et ensuite, l'atteinte du stade de Nouveau Pays Industrialisé et (iv) la consolidation du processus démocratique et de l'unité nationale dans le respect de la diversité qui caractérise le pays⁶⁷³.

La réduction de la pauvreté consistera à la ramener à un niveau résiduel socialement tolérable, d'une part, une croissance forte, soutenue et créatrice d'emplois, et, d'autre part, par une intensification, une généralisation et une amélioration des services sociaux (santé, éducation, logement, formation, eau, électricité, voies de communication, etc.).

Le stade de pays à revenus intermédiaires concrétisera l'objectif de doubler au moins le revenu moyen pour faire passer le pays de la classe des pays à faible revenu à celle des pays à revenu intermédiaire à travers une accélération de la croissance qui devra atteindre les deux chiffres d'ici 2017 et se maintenir à ce niveau pendant un nombre d'années suffisant⁶⁷⁴.

L'ambition du Cameroun est au plan industriel de faire passer son économie de la phase primaire à la phase de deuxième import substitution avec une production manufacturière contribuant à plus de 23% du PIB, contre 11% actuellement et un secteur secondaire dans l'ensemble (y compris les industries extractives) représentant plus de 40% du PIB. À l'émergence qui est le stade final de cette vision, l'économie camerounaise sera intégrée à l'économie mondiale aussi bien d'un point de vue commercial (exportations importantes) que financier (ouverture des marchés financiers locaux aux capitaux extérieurs).

⁶⁷² Décret d'application N° 2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.

⁶⁷³ Cameroun Vision 2035, République du Cameroun Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, Division de la Prospective et de la Planification, 2009. pp.4-5.

⁶⁷⁴ L'enjeu ici porte sur la nécessité de concilier, d'une part, le développement harmonieux, juste et équitable de toutes les zones, d'autre part les impératifs d'efficacité économique qui privilégient les réalisations les plus Économiquement rentables.

L'unité et la démocratie à renforcer et à consolider au Cameroun sont celles qui émergent d'une conscience et d'une analyse perspicace de l'histoire du pays et de celle des autres peuples du monde⁶⁷⁵.

La vision d'une nation unie et solidaire repose sur la préservation de la paix et de la solidarité nationale. L'unité nationale qui doit être une construction permanente et volontariste se rapporte à un processus d'unification des différentes composantes de la société (régions, provinces, ethnies, cultures, générations, sexe, classe sociale, classes intellectuelles, civiles et militaires, corporations, opinions et religions, etc.). La paix et la démocratie tirent leurs fondements de la liberté, de l'égalité et de la souveraineté du peuple camerounais. Ces objectifs intermédiaires se déclinent en objectifs sectoriels soutenus par un ensemble d'indicateurs spécifiques avec des cibles⁶⁷⁶.

4- Le Constat de la vision du développement urbain et de l'aménagement.

Comme déjà mentionné dans les paragraphes précédents, le taux élevé de croissance de la population camerounaise exerce une forte pression sur les services sociaux de base, sur les infrastructures physiques et sur l'environnement.

Face à cette pression, plus importante en zone urbaine, les pouvoirs publics ont mis en place des structures spécialisées de développement de l'habitat, des voiries et réseaux divers. La politique d'aménagement du territoire a conduit à d'importantes réalisations telles que : la construction des routes qui permettent d'assurer la liaison de la plupart des villes d'une certaine importance et le désenclavement du territoire ; l'implantation des services sociaux de base (l'éducation, l'adduction d'eau potable, l'électrification, les hôpitaux et centres de santé, les télécommunications et les centres commerciaux); et l'aménagement des zones frontalières.

Mais ces réalisations ont rapidement été débordées avec la crise économique. Les plans d'urbanisation sont devenus peu opératoires, laissant libre cours à une urbanisation anarchique⁶⁷⁷. Les villes se sont retrouvées confrontées à de graves difficultés comme l'engorgement des réseaux linéaires (eau, électricité, routes), l'insalubrité et la dégradation

⁶⁷⁵ Nous pouvons penser que l'enjeu est ici de changer cette situation et de sortir de cette démocratie mimétique, dépourvue de profondeur, pour une véritable démocratie où chaque citoyen participe et choisit en fonction de sa vision personnelle du monde et de ses intérêts bien compris.

⁶⁷⁶ P. F. Ngayap, *Cameroun qui gouverne ? De Ahidjo à Biya, l'héritage et l'enjeu*, Paris, L'Harmattan, 1983, pp. 47- 49.

⁶⁷⁷ R.-J. Assako, "Critique de la politique urbaine du Cameroun instruments, Résultats et évaluation", *Revue de Géographie du Cameroun*, FALSH, UY1, vol XIV, n° 1999, pp. 24-26.

de l'environnement, l'habitat précaire, la montée du grand banditisme, la prostitution, la désintégration des structures familiales et des liens sociaux, le chômage et l'insécurité. Le défi posé par le développement urbain et l'aménagement du territoire est celui de créer un espace économique national intégré.

Il s'agit non seulement de maîtriser le développement des villes et d'en faire des centres de production et de consommation nécessaires à l'essor du secteur industriel, mais également de promouvoir l'émergence des agglomérations périphériques, le développement des villes moyennes ou secondaires capables de structurer les activités économiques dans l'espace urbain et de concourir au développement des zones rurales environnantes⁶⁷⁸.

II- Politique nationale pour des villes assainies et des habitats durables et conformes : plan stratégique de l'urbanisme et de l'architecture vu sous le prisme de l'habitat au Cameroun.

Autre que la vision, le Cameroun s'est doté des outils spécifiques d'encadrement de l'urbanisme et de l'architecture vu sous le prisme de l'habitat. La présente partie questionne la perception par le législateur de l'urbanisme et de l'architecture en termes d'habitat. Dans le cas des Régions du Centre et du Sud il échoit de faire remarquer l'idée selon laquelle, comme toutes les autres régions du pays elles sont assujetties à la politique nationale de l'habitat et de l'urbanisme. Bien que de façon opérationnelle, depuis 2004 le cadrage institutionnel de l'urbanisme en termes de planification et d'aménagement du pays a permis de mettre en exergue les collectivités territoriales Décentralisées en dotant cette institution locale des compétences en matière d'urbanisme et d'architecture⁶⁷⁹.

A- L'urbanisation stratégiquement perçue destinée à la mise en œuvre dans les Régions du Cameroun

Du point de vue de l'analyse historique, formuler la thèse selon laquelle, 2004 inscrits le Cameroun dans l'ère de la planification décentralisée peut-il constituer un argument pertinent?

Au regard des dispositions juridiques une réponse par l'affirmative semble usité, par contre du point de vu des faits historiques, la nuance devrait être le marqueur peignant.

⁶⁷⁸ P .Gourou. *Pour une géographie urbaine*, Flammarion, 1973, pp. 60-62.

⁶⁷⁹ Loi n° 2004/ 018 du 22 Juillet 2004, fixant les règles applicables aux Communes

Afin de mieux assimiler cette perception, il échoit de passer au peigne la conception de l'urbanisme du Cameroun telle que mise en œuvre actuellement dans les régions ensuite faire autant pour l'habitat.

1- De l'approche stratégique de l'urbanisation

L'approche stratégique du Cameroun dans une perspective de développement a tenu compte des facteurs internationaux relatif à la sécrétion des villes, il n'est donc pas injuste de dire du point de vue de l'analyse que les Objectifs du millénaire pour le développement devenus objectifs de développement durable notamment en son article 11, "Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, surs, résilients et durables"⁶⁸⁰ a été prise en compte.

Ceci se perçoit au creuset de la lecture des plans stratégiques liés à l'urbanisme ainsi que des rapports qui mettent en exergue , la planification et aménagement durables des villes, le contrôle de l'étalement urbain, des villes résilientes prenant en compte la relation centre urbain et rurale, le poids démographique dans les relations que la ville entretient avec toutes les couches, enfin et ceci de façon substantielle le facteur économique.

Du point de vue de l'historien des sciences urbaines, les faits empiriques illustrent-ils cette philosophie? Cette question mérite une réponse à l'aune de la relecture du document de stratégie pour la croissance et l'emploi⁶⁸¹.

2- Encrage internationale de la nouvelle approches urbaine au plan stratégique

En 1996, la conférence Habitat II tenue à Istanbul sous le thème "Des établissements humains plus viables dans un monde en voie d'urbanisation" a mis l'accent sur la gouvernance urbaine, et particulièrement le renforcement du partenariat avec les autres acteurs urbains que sont le secteur privé et la société civile⁶⁸².

⁶⁸⁰ www.un.org/africarenewal/fr, Objectifs de développement durable : en phase avec les priorités de l'Afrique, Département de l'information des Nations Unies, Décembre 2015, p.8.

⁶⁸¹ Selon les architectes, du DSCE, l'année 2020, avait été déclarée comme une année charnière à raison du fait que, les axes définis relatifs à l'émergence devraient pour la plus part connu au plan opérationnel une mise en œuvre, à cette effet une évaluation des résultats au niveau de la pertinence, de l'efficacité ; durabilité, les effets et impact sur l'économie était plus probant. C'est ainsi qu'enfin de l'année 2019, le gouvernement a commis les expertises à faire valoir leur avis sur le DSCE afin de débiter la phase correctrice en cour de rédaction.

⁶⁸² UN-Habitat. Guide pratique n°5: Le Financement du logement (Aider les pauvres à financer leur logement, 2010, pp. 2-4.

Comme suite à cette conférence, le Ministère de la Ville (MINVIL) est créé le 7 Décembre 1997, les axes d'une nouvelle politique urbaine sont annoncés, préconisant en matière d'urbanisme une politique plus dynamique incluant entre autres, l'instauration d'une nouvelle phase dans la politique de l'habitat social, avec au besoin la participation du secteur privé.

Une stratégie urbaine est adoptée en 1999 ayant pour principaux objectifs de : susciter une dynamique régulatrice des interventions en milieu urbain en vue d'encourager et d'encadrer les initiatives des différents acteurs dans un esprit de partenariat, maîtriser la croissance urbaine et promouvoir une occupation rationnelle des sols, assurer la protection civile des populations et, impulser et appuyer les actions de promotion et de protection de l'environnement urbain.

3- Planification aménagement et contrôle de l'étalement des villes

Comme indiqué, la nouvelle approche stratégique de l'urbanisme postule pour une planification, l'aménagement et le contrôle de l'étalement des villes.

3-a) Planification et aménagement urbain : bref rappel historique des fondements juridiques et action opérationnelle.

Le premier socle légal de la pratique de l'urbanisme au Cameroun est la Loi n°66/10 du 18 novembre 1966, complétée en 1968 par un ensemble de dispositifs relatifs à l'urbanisme, dont particulièrement ceux concernant l'élaboration des plans d'urbanisme. Cette loi initie la création des lotissements et l'instruction des actes d'urbanisme tels que : le permis de construire, l'autorisation de lotir, l'institution des zones à urbaniser en priorité⁶⁸³.

Après l'avènement de l'État unitaire en 1972, il a fallu harmoniser les législations. L'Ordonnance n°73/20 du 29 mai 1973 fut alors prise pour régler l'urbanisme en République Unie du Cameroun, avec pour principale innovation l'institution d'une commission consultative sur l'habitat. Cette Ordonnance abrogeait alors toutes les dispositions antérieures contraires, dont notamment la loi 66/10 et son décret d'application n°68/74⁶⁸⁴.

⁶⁸³ Loi n°66/10 du 18 novembre 1966, complétée en 1968 portant création des lotissements domaniaux.

⁶⁸⁴ Loi 66/10 et son décret d'application n°68/74.

Enfin, ladite Ordonnance était caractérisée par sa grande imprécision sur les autres textes d'application de la loi de 1966, créant ainsi un vide juridique qui a fait le lit des désordres urbains observés actuellement dans le pays. Compte tenu de cette situation, la principale avancée en matière de planification urbaine a été l'adoption de la Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun et ses cinq décrets d'application signés en 2008, qui sont venus combler un vide juridique de plus de trente ans⁶⁸⁵.

Cette loi s'applique aux établissements humains d'au moins 2000 habitants. En corrélation avec notre travail, la loi 2004 constitue l'instrument par excellence dans la logique qui est notre de nous s'attarder sur la planification et l'aménagement.

La loi de 2004 crée quatre types de documents de planification urbaine il s'agit notamment du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU), le Plan d'Occupation des Sols (POS), le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) et le Plan de Secteur (PS)⁶⁸⁶. Les collectivités Territoriales Décentralisées devraient jouer un rôle de premier plan en élaborant chacun pour sa ville ses/ses outils de planification.

Les premiers PDU et POS élaborés concernent généralement les villes de plus de 100 000 habitants et plus particulièrement les Communautés Urbaines, les chefs-lieux de région ou de département à fort potentiel de développement, qui constituent les centres autour desquels se construit l'armature urbaine du Cameroun.

Les pouvoirs publics recourent aux PSU pour planifier les villes de moins de 100 000 habitants, afin de doter ces localités de cadres légaux de développement. Ces documents simplifiés, réalisables à moindre coût et dans des délais raisonnables par une expertise nationale, tracent les grandes mailles de la voirie urbaine (secondaire/primaire), localisent les sites réservés aux habitations, aux grands équipements, cernent les grandes zones d'aménagement et d'activités et proposent un règlement d'urbanisme simplifié⁶⁸⁷.

Ainsi, depuis 2008, 110 documents de planification urbaine ont été élaborés ou sont en cours d'élaboration dans 70 villes (sur les 312 villes que compte le Cameroun), soit un

⁶⁸⁵ Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

⁶⁸⁶ ANY, Rapport National de contribution du Cameroun, troisième conférence des Nations Unies sur le logement le développement durable en milieu urbain, (Habitat III), Rapport final 2015. pp. 5-7.

⁶⁸⁷ Mission d'Évaluation du projet DURAH Phase III- Novembre 2015.

taux de couverture en documents d'urbanisme opposables aux tiers en milieu urbain de 22,4% (MINHDU) en 2015⁶⁸⁸.

À côté de ces documents de planification urbaine mis en place par la loi 2004 régissant l'urbanisme, il a été développé d'autres outils de planification urbaine tels que les Stratégies de Développement des Villes (SDV) et les Plans Communaux de Développement (PCD⁶⁸⁹).

Les SDV sont des plans stratégiques de développement des aires métropolitaines des plus grandes agglomérations, à mi-chemin entre les plans régionaux et départementaux d'aménagement du territoire et les Plans Directeurs d'Urbanisme. Ils s'appliquent avant tout à replacer les villes dans un contexte de développement régional, voire national ou international, en fonction des grands potentiels qu'elles disposent.

Dans le cas de la région du Centre seul l'aire de Yaoundé (comprenant Soa, Mbankomo, Mfou, Nkolafamba,) en disposent de Plans Directeurs d'Urbanisme⁶⁹⁰.

Les PCD élaborés à travers le Programme National de Développement Participatif (PNDP), sont également des outils réfléchis qui ont également été pensée dans la cadre de la nouvelle approche urbaine, ces documents font l'état des besoins des communes, de leurs potentialités ainsi que des stratégies de développement envisagées, ceci traduit par un plan d'actions opérationnel.

A ce jour, sur les 360 communes existant au Cameroun, 300 disposent d'un PCD, soit un taux de couverture en PCD de 83,3% en 2015. Cet outil a aussi pour but de lever des financements pour l'exécution des projets identifiés.

Au niveau national et régional, la planification et l'aménagement durable du territoire passent par l'élaboration d'un certain nombre d'outils de planification spatiale contenus dans la Loi N° 2011 /008 du 06 mai 2011 d'orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire au Cameroun⁶⁹¹.

⁶⁸⁸ Ibid, pp, 4-7.

⁶⁸⁹Plan stratégique du Programme des Nations Unies pour les établissements humains pour la période 2020-2023

⁶⁹⁰ ACUY, Projet directeur de Yaoundé conception 2002.

⁶⁹¹ Loi N° 2011 /008 du 06 mai 2011 d'orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire au Cameroun.

Le Gouvernement a ainsi entrepris, depuis 2014, l'élaboration du Schéma National d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SNADDT), du Plan de Zonage du Territoire National (PZTN) et des Schémas d'Aménagement et de Développement Durable des Régions du Sud et de l'Est.

Le PZTN a pour but de permettre au Cameroun d'une part, de disposer d'un cadre de référence en matière d'occupation du sol, indiquant sur une carte l'utilisation actuelle du territoire à l'échelle nationale (le plan indicatif d'affectation des terres) et, d'autre part, de mettre à la disposition des différents acteurs, une plate-forme commune pour orienter les décisions et planifier la mise en œuvre des projets de développement sur l'ensemble du territoire.

Quant au SNADDT, il a pour objectif de permettre aux autorités camerounaises de se doter d'un cadre commun de référence, en vue de la transformation du territoire national pour l'atteinte des objectifs de développement fixés dans la Vision 2035 et déclinés dans le DSCE⁶⁹².

B- Du cas spécifique de la planification de la Région du Sud

L'élaboration des Schémas d'Aménagement et de Développement Durable des Régions du Sud et de l'Est répond à la double nécessité d'accompagner et d'assurer la cohésion de l'ensemble des projets structurants en cours de développement ou de mise en œuvre dans ces Régions. Il s'agit des projets de conservation Ngoyla-Mintom, de construction du Complexe industrialo- portuaire de Kribi, de construction de la cimenterie de Mintom, de construction du barrage de Mekin et d'exploitation du fer de Mbalam.

On peut également citer un certain nombre d'études stratégiques et politiques sectorielles lancées par le Gouvernement, telles l'élaboration de la stratégie du secteur des infrastructures, de la stratégie du sous-secteur urbain, et de l'élaboration en cours d'une stratégie nationale d'amélioration des bidonvilles et d'une politique urbaine nationale, avec l'appui d'ONU-Habitat.

Cette planification s'accompagne d'études opérationnelles d'aménagement urbain telles celles concernant l'aménagement d'un centre d'affaires à Douala (Sawa Beach),

⁶⁹² Archive MINEPAT rapport du recensement 2008.

l'aménagement de la vallée de la Mingoa dans le centre-ville de Yaoundé, l'aménagement des villes nouvelles de Nkozoa, Kribi, Olembé, Soa,⁶⁹³.

1- Contrôle de l'étalement des villes

Les villes notamment les grandes métropoles régionales et départementales des Régions du Centre et du Sud connaissent un étalement qui hypothèque considérablement l'aménagement particulièrement en termes de moyens d'accès. Ainsi dans le cadre de la nouvelle approche urbaine, la gestion urbaine comparativement au passé devra désormais se mettre à la suite des prescriptions contenues dans les documents de planification lesquels encadrent les règles d'urbanisme contenues dans la loi d'urbanisme de 2004.

Aussi, l'étalement des villes est suivie à travers les différents actes ou autorisations administratives relatives à l'utilisation du sol et à la construction que sont : le permis de construire, le permis d'implanter, le permis de démolir, le certificat d'urbanisme, l'autorisation de lotir et le certificat de conformité ; une série d'outils réglementaires délivrées par les communes⁶⁹⁴.

Sur le plan institutionnel, la loi régissant l'urbanisme a consacré le Magistrat municipal comme seul responsable chargé de délivrer les actes d'urbanisme, sous réserve, suivant les cas, de l'avis technique des services locaux de l'urbanisme ou des Commissions consultatives élargies aux départements ministériels, organismes publics et autres acteurs de la société civile concernés (ordres professionnels)⁶⁹⁵.

Le Préfet (autorité administrative représentant l'Etat central) n'est désormais compétent que pour l'approbation des lotissements communaux, tandis que le Ministre en charge des Domaines l'est pour les lotissements domaniaux, après avis du Magistrat municipal et des services en charge de l'urbanisme⁶⁹⁶.

Pour que ces actes soient délivrés dans le respect des normes et des règles de l'art, le décret d'application N° 2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction stipule que la délivrance du permis de construire et de démolir, ainsi que de l'autorisation de lotir, se fasse dans le cadre de Commissions

⁶⁹³ J-E. Pondi, *(Re) découvrir Yaoundé ! Une fresque historique et diplomatique de la capitale Camerounaise*, édition Afric' Eveil, 2012, pp. 57-59.

⁶⁹⁴ P. Bissek, *Habitat et démocratie au Cameroun*, Karthala, 1994, p.56

⁶⁹⁵ M. Finken, *Gouvernement communale en Afrique et au Cameroun*, Harmattan, 2011, pp. 33-37.

⁶⁹⁶ N° 2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.

pluridisciplinaires réunissant en leur sein des experts des administrations publiques et de la société civile concernés⁶⁹⁷.

Pour simplifier les procédures, le Gouvernement a entrepris la mise en place d'un système informatique intégré de délivrance des actes d'urbanisme dans les grandes villes, avec pour but à terme, la création des guichets uniques de délivrance des actes d'urbanisme.

2- L'urbanisation en vigueur : pour des villes résiliente prenant en compte toutes les couches

La nouvelle approche, urbanistique voudrait dans la vision des rédacteurs intégrer toutes les couches constitutives de la ville. Ceci semble expliquer le fait que, dans le document stratégique sur l'urbanisme des segments sont élaborés pour identifier les nouveaux rapports que la ville dans sa globalité entend avoir avec les jeunes, les vieux, les handicapés et d'autres facteurs qui pourraient ressortir du pan économique.

2-a) Une politique urbaine prenant en compte le facteur jeune

En 2010, les jeunes de 15-34 ans représentaient environ un tiers (34,3%) de l'ensemble de la population (RGPH 2005 et projection 2010). Une analyse par milieu montre que ces jeunes étaient relativement plus nombreux en milieu urbain (41,6%) qu'en milieu rural (29,7%). Les besoins spécifiques de ces jeunes comprenaient essentiellement l'accès à l'éducation, formation, à l'emploi décent, au financement ainsi qu'aux possibilités de loisirs pour leurs tranches d'âge.

Dans l'approche nouvelle de l'urbanisation, cet aspect est naturellement pris en compte avec notamment la consécration par le Gouvernement de près du cinquième de son budget au développement du système éducatif⁶⁹⁸.

A cet effet, l'éducation intégrale semble de plus à plus apparaitre comme l'une des priorités du Gouvernement, ce qui s'est traduit par le renforcement des mesures visant l'effectivité de la gratuité de l'enseignement primaire public décidée en 2000.

⁶⁹⁷ Décret d'application N° 2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.

⁶⁹⁸ Une lecture des budgets respectifs de l'Etat des années 2010 à 2020 conforte cette allégation dans la mesure où près de 25% du budget national est alloué au secteur de l'éducation.

Dans le cadre de l'universalisation de l'enseignement, des mesures d'incitation, telles que l'octroi de bourses, de livres scolaires et la mise à disposition des cantines scolaires devraient certainement être envisagées.

La professionnalisation des enseignements, et l'ouverture des structures sanitaires, scolaires dans la quasi-totalité des villes constituent de ce qui précède une illustration de la prise en compte du facteur jeunes⁶⁹⁹.

3- Réduction de la congestion de la circulation

Les zones urbaines sont le réceptacle de tous les grands emplois du pays, avec la déstructuration du système économique liée à une profonde crise économique, les villes n'ont sans cesse continué d'accueillir de nouveaux migrants économiques, intellectuels. La démographie galopante aidant, la question relative à la mobilité des personnes et des biens a commencé à prendre de plus en plus d'ampleur.

Ainsi une activité notamment le phénomène de moto taxi importé d'Afrique de l'ouest, traversera, le septentrion camerounais pour s'échoir dans les zones forestières et partant dans toutes les villes du Cameroun stimulant par ailleurs la question d'embouteillage⁷⁰⁰. Cette perfusion situationnelle et conjoncturelle de la ville est tributaire de l'insécurité grandissante, et du plus fort taux d'accidents routiers enregistrés.

Ainsi, une conséquence directe de l'insuffisance de la couverture des villes par un réseau viaire principal (primaire et secondaire) adapté aux transports collectif et semi-collectif. Pour faire face aux problèmes de congestion de la circulation, un vaste programme de développement des infrastructures de transport urbain a été théorisé ans la nouvelle approche urbanistique, l'idée d'amélioration de la mobilité urbaine par le truchement du relèvement du niveau de service du réseau existant.⁷⁰¹

⁶⁹⁹ De manière générale, le Gouvernement a pris des mesures visant l'amélioration de l'offre d'éducation. Ainsi, dans le secondaire, l'on est passé de 1525 établissements publics en 2010, à 1876 en 2011 et de 965 établissements privés à 1003 au cours de la même période, il faut également mentionner le fait que les communes sont désormais dotés des moyens suite aux transferts de compétences ce qui devrait faciliter l'équipement, le recrutement du personnel.

⁷⁰⁰ O. Annick, "La banque mondiale et les politiques urbaines du tiers monde", *Environnement africain*, Vol.1,2, 3, 4, Dakar, ENDA, 1989, pp. 23- 25. Lire également J. Ki Zerbo, *Eduquer ou périr*, Paris, UNICEF/ UNESCO, 1990, pp. 67-70.

⁷⁰¹ Ibid, p, 105.

4- Réponse aux besoins des personnes âgées et des handicapées

La répartition de la population en 2013 montre que 5% de la population est âgée de plus de 60 ans, dont 4,4% du 3ème âge (60-79ans) et 0,7% du 4ème âge (80 ans et plus) (Projections démographiques à partir du RGPH 2005)⁷⁰². Les principaux problèmes auxquels sont confrontées les personnes âgées et les handicapées sont relatifs à la santé, la baisse de revenus et parfois l'isolement. Dans le cadre de la nouvelle approche urbanistique, le triptyque, personne âgée et ville semble être abordé avec une volonté de prise en compte des réalités de cette couche sociale.

Cette politique comprend des campagnes annuelles de dépistage systématique des cancers mammaires et génitaux, la subvention des soins des personnes âgées, l'ouverture d'un pavillon de gériatrie à l'Hôpital Central de Yaoundé, la prise en charge des prestations médicales, paramédicales, chirurgicales et pharmaceutiques des personnels des forces armées titulaires d'une pension d'invalidité.

Concernant la création d'un environnement favorable et porteur pour les personnes âgées, le Gouvernement entreprend les activités de promotion de la vie en communauté, la facilitation de l'accès aux logements sociaux, au transport et à l'élimination de toutes les formes d'abandons, d'abus et de violences⁷⁰³.

5- La nouvelle politique de l'habitat en prélude à l'émergence : de l'existence des cadres référentiels pour une politique nationale de l'habitat

La stature des villes forestières notamment celles du Centre Sud, permet de reconnaître un véritable changement de paradigme en matière de construction. Si tant est que des failles subsistent en matière de style, il n'en demeure pas moins vrai que depuis les temps préhistoriques, les sites urbains des régions du Centre et du Sud laissent transparaître une certaine dynamique du point de vue des styles architecturaux⁷⁰⁴.

En effet qu'il s'agisse des matériaux de construction que des modèles, une nette différence tend de plus en plus à se signaler. Pouvons-nous admettre que cette dynamique

⁷⁰² PNUD, (Programme des Nations Unies pour le Développement), Rapport mondial sur le développement humain 1990, Paris, *Economica*, 1990.

⁷⁰³ A cet effet, les initiatives menées en faveur des personnes âgées portent sur : la production en 2012 du Document de Politique Nationale de Promotion et de Protection des Personnes âgées et de son plan d'actions en 2015 ; la remise des dons en appareillages, outillages agricoles, semences et autres matériels aux personnes âgées et aux structures d'encadrement lors des Journées de l'Action Sociale et des Journées Internationales des personnes âgées.

⁷⁰⁴ Cameroun, Rapport national Habitat III, Novembre 2015.

s'adosse sur une vision, ou alors s'agit-il des actions individuelles portées par la mouvance, la réponse à une telle préoccupation commande que nous analysons la vision de l'habitat du Cameroun dans un contexte de quête d'émergence.

III-Vision nationale de l'habitat et fondement internationale

Les textes relatifs à l'urbanisme et à l'aménagement des villes Camerounaises dans les aspects liées aux édifices font référence à l'habitat non moins qu'à l'architecture. Deux constats du point de vue de l'analyse historique émergent, d'une part le Cameroun ne dispose pas de politique d'architecture en termes de style, matériaux de construction à valoriser, d'autre part, l'architecture apparaît comme un concept assez restrictif qui ne tient pas en compte tous les paramètres raisons pour laquelle, parler d'architecture du point de vue de la construction ou de la politique qui encadre celle-ci c'est faire recours à la politique nationale de l'habitat. Quelle est la vision et ses fondement si tant qu'il en existe ?

A- Une vision nationale de l'habitat du Cameroun

Le Cameroun dispose d'une vision sur l'habitat Celle-ci est déclinée dans la politique nationale de l'habitat. En effet, tirant les leçons de la mise en œuvre de la première stratégie de réduction de la pauvreté, le Gouvernement Camerounais a entrepris en 2009, la formulation d'une Vision de développement à long terme du Cameroun⁷⁰⁵. Parmi les objectifs intermédiaires visés, deux interpellent la Politique Nationale de l'habitat.

1- Les objectifs généraux de la de la politique nationale de l'habitat

Parmi les objectifs qui encadrent ceux de la Politique Nationale de l'Habitat sont principalement:

1-a) L'objectif de la réduction de la pauvreté

La réduction de la pauvreté à un niveau socialement acceptable, en faisant de la population un facteur effectif de développement; en intensifiant les investissements dans les infrastructures et les secteurs productifs; en réduisant les écarts entre riches et pauvres par l'amélioration des systèmes de redistribution; en améliorant l'offre et la garantie de

⁷⁰⁵ Cette Vision, qui fournit une image du pays à l'horizon 2035, ambitionne de faire du Cameroun un pays émergent, démocratique et uni dans sa diversité.

l'accès de la majorité aux services de santé de qualité; en améliorant la protection et la sécurité sociales; en augmentant l'offre, la qualité et l'adéquation de la formation; en promouvant la création d'emplois décents;

1-b) L'objectif de devenir un pays à revenu intermédiaire

Devenir un pays à revenu intermédiaire, notamment en accroissant la productivité de l'économie, le secteur du BTP pouvant significativement y contribuer, en préservant la stabilité économique, notamment en limitant les achats en devises pour la construction de logements, et aussi entre autres en se professionnalisant et en promouvant et vulgarisant les résultats de la recherche sur les matériaux locaux.

Atteindre le stade de Nouveau Pays Industrialisé, en particulier en développant l'industrie locale des matériaux de construction pour contribuer à l'inversion de la structure du commerce extérieur (exportations et importations); en collectant l'épargne et mobilisant les marchés financiers pour financer le développement de l'habitat décent et durable, en améliorant l'intermédiation financière afin que les banques et tout le secteur financier participe plus significativement au financement de l'habitat.

Renforcer l'unité nationale et consolider la démocratie en promouvant les idéaux de paix, de liberté, de justice, de progrès social et de solidarité nationale. L'affermissement de la décentralisation est la voie idoine pour fournir des services équitables d'habitat à proximité des populations en mettant également en œuvre des approches qui favorisent la Démocratie locale en permettant aux parties prenantes de faire entendre leur voix, et de participer à la décision et aux actions concernant leur habitat⁷⁰⁶.

B- Les Fondements internationaux de la vision de l'habitat Camerounais

La Politique Nationale de l'Habitat s'aligne sur les instruments internationaux et conventions auxquels a souscrit le Cameroun en tant que membre de l'Organisation des Nations Unies. Parmi ces instruments, l'on citerait :

⁷⁰⁶ ONU-HABITAT, profil national du Cameroun, 2007. Lire également, T. Emile (s/d) *Les villes d'Afrique face à leurs déchets*. U. technologie Belfort Montbéliard, 2007, pp. 34-37.

1- Le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels et le Nouveau Programme

Adoptée par l'Assemblée générale dans sa résolution 2200 A (XXI) du 16 décembre 1966 et entré en vigueur le 3 janvier 1976. La Résolution 6/27 du Conseil des droits de l'homme sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ; la Convention de Stockholm sur les polluants organiques persistants. L'Action 21 adoptés, l'accord de Paris de décembre 2015, en vertu de la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques⁷⁰⁷.

Le Nouveau Programme pour les Villes adopté à la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable Habitat III; en Octobre 2016. La Politique Nationale de l'Habitat prend particulièrement en compte les Observations finales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels sur l'application du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (E/C.12/CMR/2-3) à ses 41e à 43e séances (E/C.12/2011/SR.41 à 43), les 21 et 22 novembre 2011, et adoptées à sa 59e séance du 2 décembre 2011⁷⁰⁸.

2- La portée des instruments internationaux

Il émerge en particulier de tous ces instruments internationaux deux qui servent des fondements à la Politique Nationale de l'Habitat: (i) La promotion du droit à un logement convenable pour tous et (2) Le nouveau programme pour les villes.

Vu du point de vue de l'analyse, il apparait de cette vision la mise en œuvre et le respect de certaines dispositions internationales comme notamment ; le droit au logement convenable dont les sept dimensions sont: Sécurité de l'occupation : sans prendre en considération les différents types de titularisation, toute personne doit avoir l'assurance de l'occupation qui garantisse une protection juridique en cas d'expulsion, de harcèlement ou autres menaces ;

Capacité de paiement: que ce soit des achats personnels ou des coûts financiers relatifs au logement, ajoutés au coût du loyer, ils ne doivent pas menacer ou compromettre l'accomplissement et la jouissance des besoins élémentaires tels que la nourriture,

⁷⁰⁷ Le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels adopté par l'Assemblée générale dans sa résolution 2200 A (XXI) du 16 décembre 1966 et entré en vigueur le 3 janvier 1976, prendre également attache avec les accords de paris sur la lutte contre les changements climatiques.

⁷⁰⁸ Cameroun, Rapport national Habitat III, Novembre 2015.

l'éducation, l'accès à des services de santé ; Habitabilité : un logement convenable doit induire certains éléments tels qu'un espace suffisant, une protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou toute autre menace à la santé, les dangers structurels et les vecteurs de maladies ; Existence de services, matériaux, équipements et infrastructures: un logement n'est pas considéré comme convenable si les occupants/habitants du logement n'ont pas accès à l'eau potable, à une hygiène satisfaisante, à de l'énergie pour cuisiner, se chauffer et s'éclairer, à des installations sanitaires et de lavage adéquates, à un endroit pour conserver la nourriture, à un traitement des ordures⁷⁰⁹.

Facilité d'accès : un logement n'est pas considéré comme convenable si les besoins spécifiques des groupes défavorisés et marginalisés ne sont pas pris en compte ; Emplacement : un logement convenable doit permettre un accès à une possibilité d'emploi, de services de santé, d'écoles, de centres de santé pour enfants et autres infrastructures sociales et ne doit être construits ni sur des sites pollués, ni dans un périmètre proche de sources polluantes ; Respect du milieu culturel : un logement convenable doit respecter et prendre en compte la notion d'identité culturelle et de modes de vie⁷¹⁰.

IV-Les enjeux de la mise en œuvre de la nouvelle politique de l'habitat

La nouvelle politique de l'habitat se justifie par la nature des enjeux et défis à relever aux plans de la qualité et de la sécurité de l'habitat, du financement, de la gouvernance institutionnelle, de l'équité sociale et territoriale, du développement économique et de l'environnement.

A- Les défis à relever du point de vue de la qualité et sécurité de l'habitat

Le défis dans le cas précis consiste à offrir à toutes les familles, ménages et groupes particuliers des logements qui ne présentent pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et dotés d'une surface habitable acceptable ainsi que des équipements et installations sanitaires et de lavage permettant d'y habiter normalement.

- Garantir à tous la sécurité d'occupation, la capacité de paiement du logement, l'habitabilité, des services de base (eau, énergie, assainissement), la facilité d'accès

⁷⁰⁹ Ibid, p.24.

⁷¹⁰J. Hossenlopp, "Evolution de l'urbanisme des 14 Etats d'Afrique noire et Madagascar avec esquisse prospective à l'horizon 1985". Communication présentée au colloque de Talence oct. 1970 et au colloque de démographie africaine *ORSTOM*,

(notamment pour les personnes vulnérables, discriminées, handicapées ou les victimes de catastrophes naturelles), des lieux d'habitation construits sur des sites ni pollués ni proche des sources polluantes, et permettant un accès facile à des possibilités d'emploi, de services de santé, d'écoles et autres infrastructures sociales et prenant en compte les modes de vie des habitants.

- Répondre à une demande de qualité croissante : le développement d'une classe moyenne plus exigeante pour la qualité de son logement⁷¹¹.

1- Les mécanismes de financement

Le droit au logement convenable est inscrit dans de nombreux instruments internationaux relatifs aux droits de l'Homme en tant que composante du droit à un niveau de vie convenable. La croissance démographique encore élevée au Cameroun (2,7% par an selon le BUCREP), a pour corollaire une croissance proportionnelle des besoins en logements vie convenable. La croissance démographique encore élevée au Cameroun (2,7% par an selon le BUCREP), a pour corollaire une croissance proportionnelle des besoins en logements convenables, qui ne peuvent être satisfaits avec le rythme de croissance économique actuel, insuffisant pour que ses effets distributifs aient un impact durable sur le niveau de vie en général et les conditions de logement en particulier⁷¹².

Au plan du financement, on relève que la finance de l'habitat, qui couvre la finance du logement hypothécaire, la finance des promoteurs, la finance locative et la microfinance de l'habitat, ne canalise pas assez de ressources des investisseurs vers les acquéreurs de logements. Le système de financement de l'habitat est caractérisé par : une insuffisance criante des ressources, des mécanismes de crédit encore efficaces, des schémas de prêt pouvant être mieux ciblés et des mécanismes excluant les ménages pauvres en raison des dérives observées dans la mise en œuvre des politiques publiques.

2- L'aspect institutionnel

Au plan institutionnel, le dispositif institutionnel mis en place au début des années 1980 pour la production de l'habitat social se trouve dans l'incapacité structurelle d'atteindre les objectifs que lui assigne le Gouvernement. Pour le CFC, sa capacité à

⁷¹¹ G. Rocheteau, *Les activités du tertiaire de leur rôle dans l'organisation de l'espace*, C.D.U. SEDES, 1976, pp. 45-48.

⁷¹² F. Roubaud, "Le modèle de développement camerounais 1965-1990 : de la croissance équilibrée à la crise structurelle", in *le village Camerounais à l'heure de l'ajustement*, Paris Karthala, 1994, pp. 50-60.

s'autofinancer ou à mobiliser des ressources autres que parafiscales est extrêmement limitée. Quant à la SIC, cette société a perdu depuis des lustres son leadership industriel dans le domaine de l'habitat social.

Sa capacité d'autofinancement est quasi-nulle ; de même que ses capacités de préparation des projets sociaux sont extrêmement réduites. Ses derniers produits atteignent le prix de vente inaccessible de 25 millions FCFA le logement⁷¹³.

La SIC survit grâce à sa rente locative sur les logements publics et sur des opérations sortant de son objet social. La situation de la MAETUR est légèrement meilleure, avec à son actif la capitalisation d'une expertise en matière d'aménagement foncier.

Toutefois, en l'absence de subventions publiques, cette structure est incapable de produire des parcelles à moins de 25.000 FCFA le m² ; prix qui écarte également les cibles sociales. Que ce soit pour le CFC, la SIC ou la MAETUR une réflexion sans concession est nécessaire sur la raison d'être de ces structures et les nouveaux modèles économiques qu'il faudrait développer pour que, rendues viables financièrement, elles puissent jouer un rôle déterminant dans la mise en œuvre de la nouvelle politique de l'habitat⁷¹⁴.

Dans le cadre de la nouvelle approche, le Cameroun tient désormais compte de l'aspect lié au financement en ce qui concerne sa nouvelle politique de l'habitat. Cinq défis sont ainsi balisés il s'agit de;

- Mobiliser massivement des ressources financières pour une production de logements de masse:
- Étendre l'accès au crédit pour le plus grand nombre en diversifiant les sources de financement, y compris le microcrédit
- Développer la sphère financière afin qu'elle soit en mesure de contribuer davantage au financement de l'habitat, notamment en faisant fonctionner un marché hypothécaire secondaire;

⁷¹³ République du Cameroun, Ministère de l'habitat et du Développement Urbain, "politique nationale de l'habitat", 2018, pp. 24- 25.

⁷¹⁴ Décret N° 77/140 du 13 Mai 1977, Portant création et organisation du Crédit foncier du Cameroun. Lire aussi, Décret no 2006/3023 fixant les modalités d'évaluation administrative des immeubles en matière fiscale.

- Améliorer l'efficacité de la sphère fiscale afin qu'elle contribue à favoriser la construction de logements à bas coûts et tirer davantage de revenus d'impôts et taxes générées par l'urbanisation⁷¹⁵.

Le Cameroun se trouve en outre dans une phase de transition urbaine qui se traduit par un excédent de la population urbaine sur la population rurale. Son taux d'urbanisation, estimé à 52% en 2010 est appelé à croître pour se situer autour de 65% en 2035. Cette tendance lourde d'ampleur mondiale implique pour le Cameroun de construire un modèle adapté de gestion des villes afin de rendre celles-ci soient "inclusives, sûres, résilientes et durables", conformément à l'Objectif de Développement Durable n°11⁷¹⁶.

En effet l'urbanisation rapide draine au Cameroun une cohorte de problèmes en relation avec les besoins de se loger décentement, de travailler, de se déplacer et de mener une vie sociale équilibrée. La non satisfaction de ces besoins entraîne l'accroissement de l'incidence de la pauvreté urbaine, l'exclusion sociale, des catastrophes naturelles et anthropiques, ainsi que divers fléaux sociaux dont la manifestation est l'empreinte croissante des bidonvilles qui couvrent plus de 65% de la superficie des villes.

La dégradation continue du cadre de vie urbain et rural, malgré des investissements en infrastructures et bâtiments qui ne servent pas au logement des couches à bas revenus, est indicatrice que les politiques urbaines passées ont manqué d'efficacité. Les données montrent que chaque fois que 100 nouveaux ménages s'installent dans le milieu urbain en général, 109 ménages s'installent dans les bidonvilles. En outre, les interventions publiques dans le domaine de l'habitat ont eu une très faible ONU-Habitat, l'organisation du système des Nations Unies, chargée spécifiquement des questions de développement urbain, a vivement encouragé le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain dans sa démarche et prodigué des conseils utiles à la production d'un document pertinent et aligné sur les cadres nationaux et engagements internationaux du Cameroun⁷¹⁷.

⁷¹⁵ République du Cameroun, Ministère de l'habitat et du Développement Urbain, "politique nationale de l'habitat", 2018, pp. 21-22.

⁷¹⁶ www.un.org/africarenewal/fr, Objectifs de développement durable : en phase avec les priorités de l'Afrique, Département de l'information des Nations Unies, Décembre 2015, p.8.

⁷¹⁷ Fouda Owoundi Ane, CEP/DEFC/MINDHU 44ans, Ahmadou Sardaoua, Cadre MINDUH 45ans, interview réalisé auprès de ces cadres le 23 Mai 2020, après la lecture du rapport sur l'habitat, lequel nous aura permis de comprendre que ces deux cadres de la fonction publique notamment du MINDUH avaient pris part en qualité de rapporteurs du rapport sur l'habitat III .

3- Diversification de l'offre de logements convenables pour tous et amélioration du cadre de vie des couches sociales

La promotion du droit au logement convenable pour tous se heurte au Cameroun à un certain nombre de difficultés structurelles et systémiques se rapportant à l'importance croissante de la demande, aux difficultés d'accès au foncier, à l'insuffisance de financements, à une gouvernance institutionnelle déficiente, à une promotion immobilière encore à l'état embryonnaire et à une industrie de la construction peu productive.

Au plan foncier, les terrains propices à la programmation d'opérations d'ensembles de logements et d'équipements sont devenus rares, en raison de la concurrence entre un marché formel et un marché informel ayant plus d'impact. En outre, les prix fonciers et immobiliers connaissent une forte inflation en milieu urbain, sans que ces prix correspondent à une charge foncière consécutive à un aménagement quelconque. La gouvernance foncière actuelle n'offre pas de sécurité suffisante aux droits et aux transactions, ce qui est de nature à limiter l'investissement et le développement d'un marché hypothécaire nécessaire au développement du crédit à l'habitat⁷¹⁸.

Mais l'offre formelle, publique et privée, est très insuffisante en raison de multiples dysfonctionnements observés dans le secteur de l'habitat, tant aux plans de l'accessibilité financière, de l'accès au foncier, du financement, du cadre institutionnel et des politiques sectorielles, qu'aux défaillances de la chaîne de production dans tous ses maillons.

Au plan foncier, les terrains propices à la programmation d'opérations d'ensembles de logements et d'équipements sont devenus rares, en raison de la concurrence entre un marché formel et un marché informel ayant plus d'impact. En outre, les prix fonciers et immobiliers connaissent une forte inflation en milieu urbain, sans que ces prix correspondent à une charge foncière consécutive à un aménagement quelconque. La gouvernance foncière actuelle n'offre pas de sécurité suffisante aux droits et aux transactions, ce qui est de nature à limiter l'investissement et le développement d'un marché hypothécaire nécessaire au développement du crédit à l'habitat⁷¹⁹.

⁷¹⁸ P. Bissek, *Habitat et démocratie au Cameroun*, Karthala, 1994, pp. 24-26.

⁷¹⁹ E. Moyo, "La gestion foncière du Cameroun : Instruments, cadre institutionnel et problèmes actuels", In la gestion foncière urbaine dans les PVD, Objectifs, Instruments, techniques, Bordeaux, 1988 ; pp. 14-16. Lire P. Haeringer, "Les structures foncières et création urbaine à Abidjan", *Cahier, d'Eta, Afric*, N° 34, pp. 210-214. aussi, J.Tonato, 2000, "L'accès au foncier et sécurisation de l'occupation en milieu urbain au Bénin", contribution au projet de recherche *Innovative Approaches to tenure for the Urban Poor*, inédit, 19 p.

La demande en logements convenables est en croissance continue. Les statistiques indiquent que près de 65% des ménages ne peuvent accéder à un logement standard aux conditions de coûts de revient et de revenus actuels. De plus, le nombre de ces ménages, estimé en 2014 à 2.583.247, a cru au rythme de 9% entre 2007 et 2014 alors que le nombre de ménages urbains n'a cru que de 8,5%. En d'autres termes une augmentation de 100 ménages urbains correspond à une augmentation de 109 nouveaux ménages dans les bidonvilles. Cette évolution indiquant une dégradation continue de l'accès au logement convenable appelle à concentrer les efforts publics sur la résorption et la prévention des bidonvilles⁷²⁰.

Pour la mettre en œuvre un ensemble d'initiatives politiques cohérentes et interdépendantes est à entreprendre pour réajuster le dispositif institutionnel, législatif et réglementaire, redynamiser la fabrique de l'habitat d'une part par la restructuration des institutions publiques qui y sont dédiées, d'autre part par une redéfinition des rôles des différents acteurs depuis la planification territoriale jusqu'au contrôle des constructions, la restructuration de la finance de l'habitat et le déclenchement d'un processus d'industrialisation dans le secteur de l'habitat.

D'autres mesures visant à réduire les inégalités d'accès au logement convenable sont prescrites dans le cadre de la stratégie d'habitat social visant les groupes et catégories les plus défavorisés⁷²¹.

Une nouvelle politique de l'habitat est par conséquent proposée pour offrir davantage d'opportunités d'amélioration des conditions de vie et de bien-être des populations et mettre à la disposition du Gouvernement un cadre d'action opérationnel par rapport à ses attentes sur "l'élaboration d'une stratégie ambitieuse de construction de logements sociaux à la hauteur de nos besoins".

Il s'agit à travers la Politique Nationale de l'Habitat d'apporter au Programme des "grandes réalisations" du Gouvernement, une contribution significative, sinon

⁷²⁰ République du Cameroun, Ministère de l'habitat et du Développement Urbain, "politique nationale de l'habitat", 2018, pp. 20-21.

⁷²¹ Ibid, p. 14.

déterminante à “une croissance forte, durable, inclusive, produisant l’impact souhaité sur la qualité de vie, jusqu’à l’atteinte de l’émergence en 203 ”⁷²² .

La Politique nationale de l’habitat définit par ailleurs le cadre de référence en vue de l’orientation de la coopération avec les partenaires internationaux impliqués dans le développement du Cameroun ainsi que pour le secteur privé appelé à jouer un rôle plus important dans la production de l’offre de logements convenables.⁷²³

B- Une politique de construction des logements sociaux

Pour mener à bien une politique "ambitieuse de construction des logements sociaux à la hauteur des besoins" de grands défis devront être relevés. Au plan social, la PNH devra garantir l’équité sociale et territoriale, gage de stabilité et de réduction des fléaux sociaux. Son caractère inclusif traduit la recherche du bien-être de toutes les familles et ménages. Les actions envisagées devront avoir un impact réel sur la réduction de la pauvreté. Pour ce faire les actions publiques devront être orientées principalement vers les strates inférieures de revenus afin de réduire les inégalités d’accès au logement convenable⁷²⁴.

1- Au plan économique

Au plan économique les défis sont d’assurer le bon fonctionnement et la transparence des marchés fonciers et immobiliers et de mettre en place un marché hypothécaire secondaire qui favorise la mobilisation de financements massifs pour une production de masse. Il s’agit également d’assurer la transformation en une ‘industrie performante les activités éparses liée à l’habitat, notamment par l’amélioration du tissu industriel local de fabrication des matériaux et équipements, la mise à niveau des entreprises nationales et des artisans, la mise à niveau des curricula de formation technique aux niveaux secondaires et supérieur, l’impulsion donnée à la recherche. Au plan environnemental, Il s’agit de produire au-delà du logement, des cadres de vie propices à l’épanouissement des individus, et ne présentant que des risques naturels ou anthropiques maîtrisables. Le défi est de réussir l’ancrage entre les démarches propres à l’habitation et

⁷²² République du Cameroun, Ministère de l’habitat et du Développement Urbain, “politique nationale de l’habitat”, 2018, pp. 20-21.

⁷²³ Ibid, pp. 34-36.

⁷²⁴M. L. Djatcheu, “Fabriquer la ville avec les moyens du bord: L’habitat précaire à Yaoundé (Cameroun)”, *Géoconfluences*, septembre 2018. URL:<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/>

les démarches propres à l'environnement pour en faire un package indissociable de l'offre d'habitat durable⁷²⁵.

Au plan de la gouvernance, le défi est de créer à la fois verticalement (les trois niveaux de l'État) et horizontalement (à chaque niveau de l'État) des synergies susceptibles de garantir plus de cohérence dans l'action de l'État, à différents échelons et secteurs, rendre plus efficaces les institutions publiques dédiées à la production de l'habitat et générer des effets durables sur le long terme. Le succès repose à la fois sur la capacitation des communes et des citoyens, la restructuration des institutions parapubliques, la mise en place des institutions complémentaires et l'animation continue de la concertation et du dialogue sur les initiatives en matière d'habitat.

La production de l'habitat durable suppose la remise sur les rails de certaines prescriptions de base qui :

Redonnent une place centrale à la planification urbaine, afin que les zones d'habitat puissent être développées en cohérence avec les autres fonctions urbaines tels que la mobilité urbaine durable, les services publics, l'environnement, et ouvrent à l'urbanisation des espaces préalablement équipés et contrôlés.

Renforcent la fonction de programmation de l'habitat, pour que les opérations soient, d'une part, conçues en fonction des besoins des populations et de leurs capacités contributives réelles, d'autre part, équitablement réparties afin de réduire les inégalités d'accès au logement convenable, tant entre les villes à l'intérieur de celles-ci. Le principe cardinal qui guidera cette programmation sera l'équilibre financier des opérations en évitant de dimensionner les offres qui comptent sur des subventions en dehors des programmes d'habitat social dûment définis⁷²⁶.

Replacent chaque intervenant tant public que privé dans le rôle qui est le sien afin de créer une dynamique de cohérence, de sureté et de responsabilité des acteurs. Au niveau gouvernemental, le rapprochement des actions relatives à l'habitat (aménagement foncier,

⁷²⁵ A. Yapi Diahou, "Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire: L'exemple de l'agglomération d'Abidjan", Thèse de Doctorat d'État, Université de Paris VIII Saint-Denis, Département de Géographie, 1994, pp. 120-125.

⁷²⁶ K. Fodouop (dir), "Un "toit" à tout prix en ville", in Kengne Fodouop, 2015, p. 23.

construction, restauration, rénovation, maintenance des bâtiments publics) du ministère en charge de l'habitat est au cœur de la construction de cette cohérence⁷²⁷.

Au plan des acteurs privés, l'obligation de recourir aux maîtres d'œuvre : urbanistes (plans d'aménagement, intégration des autres fonctions urbaines aux zones d'habitat), des architectes (développement des ensembles immobiliers, conception des bâtiments individuels et plans- types, paysagisme), des Ingénieurs de tous corps (structures, Mécanique-Électricité-Plomberie, TIC, génie environnemental) devra être consacré à tous les stades des projets et opérations publics et privés, y compris les projets individuels⁷²⁸.

Dans l'espoir de parvenir à des résultats tangibles à l'horizon 2035, certaines actions devraient être engagées sans délais, notamment :

L'élaboration et la promulgation d'une loi d'orientation (loi-cadre ou loi de programmation) qui permettrait d'engager les études approfondies sur les réformes en vue de la mise en place du nouveau dispositif institutionnel et juridique. La restructuration de la SIC, de la MAETUR et de la MIPROMALO, en leur ouvrant de nouveaux champs d'intervention dans le but de réduire leur dépendance aux subventions de l'État et d'étendre leurs capacités organisationnelles et managériales en vue de leur transformation en entités plus viables et autonomes à l'horizon de l'émergence, La transformation du CFC en Banque de l'Habitat pour lui permettre d'accéder à des ressources autres que publiques et de constituer un pool bancaire autour des opérations programmées d'habitat et dont il sera le chef de file.

La création du Conseil National de l'Habitat et de l'Urbanisme, pour piloter l'ensemble du processus des réformes ainsi que le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre des programmes de logements réalisés avec l'assistance de l'État sous forme de logements sociaux, la création du Fonds Spécial pour l'Habitat Social, dont la mission sera la mobilisation massive de ressources financières à long terme à travers l'émission de titres et d'obligations, en vue du refinancement du crédit hypothécaire, le financement des différents programmes d'habitat, haut standing, économique, habitat social, habitat humanitaire ou d'urgence, immobilier de l'État.

⁷²⁷ Secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat, Principes généraux pour une politique d'urbanisation au Cameroun, Paris, 1961, pp. 144-146.

⁷²⁸ République du Cameroun, Ministère de l'habitat et du Développement Urbain, "politique nationale de l'habitat", 2018, pp. 12.

La création du Bureau National d'Expertise et d'Évaluation Immobilière qui jouera le rôle d'observatoire du marché et d'institution de référence pour déterminer les valeurs des objets fonciers et immobiliers⁷²⁹.

La création d'un fichier central des hypothèques sur lequel s'appuiera le marché des valeurs immobilières pour le refinancement des prêts hypothécaires. La création d'un Office National de l'Habitat, qui serait chargé de la programmation opérationnelle, le montage juridique et financier des programmes, le lancement des appels d'offres sur les projets d'habitat approuvé par le CNHU. Par ailleurs Il coordonnerait et apporterait des services communs d'appui à des sociétés filiales spécialisées dans l'aménagement foncier, la promotion immobilière, la gestion immobilière, l'exploitation, la maintenance des bâtiments publics et la production de matériaux locaux⁷³⁰.

La création d'Agences d'urbanisme et d'habitat au service des villes pour les appuyer dans l'observation du développement urbain, la planification territoriale, et la programmation de l'habitat. La création dans les villes millionnaires d'agences foncières qui seraient chargées de la recherche, l'acquisition et la mise à disposition de terrains destinés à l'habitat⁷³¹.

Le lancement de l'étude des réformes sectorielles dans d'autres domaines pour assurer la cohérence de l'action gouvernementale (Foncier, finance de l'habitat et fiscalité immobilière, Industrie de la construction, commerce extérieur, recherche et formation), afin de créer un environnement qui favorise la production de logements à bas coûts.

Le lancement d'un programme décennal d'habitat, d'une envergure de 300.000 logements, suffisante pour servir de catalyseur aux réformes structurelles, couvrir 1/10e de la demande et créer une dynamique d'accélération de la croissance du PIB, grâce à ses divers effets d'entraînement⁷³².

La démarche adoptée pour la préparation du document de Politique Nationale de l'Habitat s'est voulue holistique, considérant l'habitat comme un secteur économique dont

⁷²⁹ Honorable Mongolo Raymond, architectes des ponts et chaussées, 74 ans, interview réalisé au quartier Mvan à Yaoundé le 27 novembre 2014.

⁷³⁰ B. Gueye, "Décentralisation et participation citoyenne", Dossier n°135, 2005, p.38.

⁷³¹ M. Prouzet, "Voies et moyens d'une banque de données foncières au Cameroun", Cameroon Urban Review, N° Dec, 1986, p.67.

⁷³² J. Carli, "Dynamiques des lotissements et enjeux fonciers dans la zone périurbaine nord de Porto-Novo". Mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Provence, 2001, pp.57-59. C. Georges, (dir.), *Le village camerounais à l'heure de l'ajustement*, Paris, 1994, Éd. Karthala, pp. 43-45.

il a fallu analyser les mécanismes du marché qui ont conduit à ce que plus des deux tiers de la population ne vivent pas dans des logements convenables.

Le diagnostic et les propositions ont été partagés, à travers une approche participative, avec les représentants de la plupart des départements ministériels, institutions publiques et privés, ONG de la société civile, regroupés au sein d'un groupe de travail ad-hoc et élargi lors des quatre ateliers organisés à cet effet⁷³³.

Avec l'avènement de la décentralisation, plusieurs acteurs aux intérêts divergents mais certes complémentaires s'emploient et se déploient dans le domaine de la gestion urbaine au Cameroun. Au rang de ces acteurs on note les acteurs institutionnels et les acteurs non institutionnels.

2- Les acteurs institutionnels

Les acteurs institutionnels se composent de l'administration en charge des questions urbaines et des collectivités décentralisées.

2-a) Le MINDUH et ses organismes sous-tutelle

Le Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat (MINDUH) est l'épine dorsale de la politique urbaine au Cameroun. Au terme du décret n°2005/190/ du 03 juin 2005 portant son organisation, le MINDUH est chargé entre autres de : l'élaboration de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique du gouvernement en matière du développement urbain et de l'habitat, élaboration, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique du gouvernement en matière du développement urbain et de l'habitat. Il est également chargé de la planification et du contrôle du développement des villes, de l'élaboration et du suivi de la mise en œuvre des stratégies d'aménagement et de la restructuration des villes, la définition des normes en matière d'assainissement, drainage et contrôle du respect de ces normes, l'embellissement des centres urbains, la mise en œuvre de la politique de l'habitat social. Le principal organisme sous-tutelle du MINDUH est la société Immobilière du Cameroun (SIC)⁷³⁴. La SIC est une société anonyme d'économie mixte créée en 1952.

⁷³³ Annuaire statistique de la Région du Sud 2018, République du Cameroun, Ministère de l'habitat et du Développement Urbain, "politique nationale de l'habitat", 2018, pp. 12.

⁷³⁴ La SIC fut créée le 17 juillet 1952 pour faire face au déficit de logement dont avait durant longtemps fait face les fonctionnaires Français installés au Cameroun. Selon Zoa dans son mémoire de Master, c'est depuis l'ère Allemande que l'on a commencé à enregistrer cette problématique de logement. Quant aux structures

L'objet de la SIC selon la loi n°99/016 du 22 décembre 1999 portant statut général des entreprises du secteur public est: Procéder en priorité à l'étude et à la réalisation de tous les projets et toutes opérations se rapportant à l'habitat social, construire et éventuellement acheter en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes ou location tous immeubles à usage principal d'habitat.

Créer des cités jardins en consacrant son activité à l'habitat social, Réaliser toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales et financières se rapportant aux objectifs ci-dessus et à des objets similaires et annexes⁷³⁵.

2-b) Le MINDAF et ses organismes sous-tutelle

Le Ministère des Domaines et des Affaires Foncières (MINDAF) intervient lui aussi dans la gestion urbaine au Cameroun. Il a comme entre autres missions : d'inventorier et de répertorier le patrimoine foncier et domanial de l'Etat, de préserver le patrimoine foncier de l'Etat sur l'ensemble du territoire national, de l'immatriculation des terrains de leurs affectations et de la délivrance des titres fonciers⁷³⁶. Le principal organisme sous-tutelle du MINDAF est la MAETUR : Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux. La MAETUR fut créée en 1977. Ses objectifs sont les suivants : Réaliser des opérations d'aménagement de terrains en zone urbaine pour les besoins d'habitat entre autre.

2-c) Les Collectivités Territoriales Décentralisées

Les communes, les communautés urbaines et les régions sont des collectivités territoriales au Cameroun. Au terme de la révision constitutionnelle du 18 janvier 1996 et de la loi du 22 juillet 2004 portant décentralisation, ces collectivités se sont vues attribuer

qui virent le jour bien en suite après collecte des données nous partageons l'idée de L. Edzogo lorsqu'il affirme que l'essoufflement financier de la SIC du certainement à une activité très ardue va amener l'Etat à mettre sur pied des organismes partenaires au rang desquels la MAETUR et le CFC. Toutefois en partant du postulat selon lequel c'est véritablement en 1991 que la France quitte la SIC il ne fait aucun doute que même tenue par un principe sacré du droit international qui est la coopération internationale les États ont tout de même besoin d'affirmer leur souveraineté. C'est certainement à juste titre que s'inscrit la création tant de la CFC que de la MAETUR en 1977.

⁷³⁵ B. Nka, "Urbanisation et logement : cas de Yaoundé", mémoire de licence en Sciences économiques, Université de Yaoundé, 1975, p.30.

⁷³⁶ Décret n°76-165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par décret n° 2005/ 481 du 16 Décembre 2005. Décret n°84-311 du 22 Mai 1984 portant modalités d'application de la loi n°80-22 du 14 Juillet 1980 ; Décret n°76- 167 du 27 Avril 1976 fixant modalité de gestion du domaine privé de l'Etat.

des compétences et des responsabilités notamment en matière de gestion urbaine. Ainsi, les communautés urbaines au Cameroun ont pour compétence dans des domaines suivants :

- Urbanisme et aménagement urbain, équipement et infrastructures d'intérêt communautaire,
- Entretien de la voirie principale et signalisation
- Eclairage public et approvisionnement en eau potable.
- Circulation et transport parking publics et parcs de stationnement

Pendant les vingt années qui ont suivi son indépendance, le Cameroun a pratiqué pour la gestion des villes comme pour les autres tâches de développement, une politique systématique de centralisation administrative et financière. Depuis l'introduction des programmes d'ajustement structurel, les acteurs privés et la société civile interviennent de plus en plus dans la gestion urbaine⁷³⁷.

3- L'expérience communale dans certaines compétences transférées les ordures ménagères

Bien de compétences de cette catégorie étaient déjà exercées depuis les lois de 1974 par les communes et les communautés urbaines. Certaines d'entre elles touchent aux domaines emblématiques de l'interventionnisme municipal et font partie des indicateurs à travers lesquels les citoyens jugent leurs édiles. C'est en particulier le cas des ordures ménagères⁷³⁸.

La problématique du ramassage et du traitement des ordures ménagères dans les villes, a été souvent médiatisée témoignant, du caractère sensible de ce secteur principalement dans les régions du Centre Sud forestier notamment, dans les villes de Yaoundé, Ebolowa, Mbalmayo et de plus en plus du côté de Mfou. Ce service fait l'objet d'une concession auprès d'une entreprise privée dans onze communes de villes, et

⁷³⁷ L. Edzogo, "Urbanisation et amélioration du paysage urbain dans les grandes villes du Cameroun: le cas de la mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux (MAETUR) A Yaoundé: 1977-2000", Mémoire de maîtrise en Histoire, Université Yaoundé de 1, 2005-2006, pp. 30-35. Lire aussi, J. Gaventa, *Participation, citizenship and local governance in enhancing ownership and sustainability: a resource book on participation*, Manila: IFAD, ANGO and IIR., 2001, pp. 98-100.

⁷³⁸ Interview accordé par Tsimi Evouna, Délégué de la communauté Urbaine de Yaoundé à Crtv le 22 Novembre 2013 l'émission Ici L'actu.

communes du pays et donc deux communes de villes et quatre communes d'arrondissements des régions du Centre-Sud⁷³⁹.

Ailleurs, le service fait l'objet d'une régie municipale. D'une manière générale, le service ne couvre pas de façon équitable tout le périmètre concerné, seules parties relativement structurées font l'objet d'un ramassage régulier⁷⁴⁰. Dans les zones moins bien servies, des méthodes de pré collecte avec l'implication des associations de quartier et d'Ong sont organisées, mais avec souvent des insuffisances techniques se traduisant par exemple par des décharges non contrôlées, parfois créées en pleine zone d'habitation⁷⁴¹.

4- Les collectivités territoriales et la planification urbaine

Etablir les règles en matière d'urbanisme et de construction et veiller à leur respect comptent parmi les responsabilités emblématiques des municipalités. Pour cette raison, il est utile de rappeler l'essentiel des dispositions légales en ce qui concerne le rôle des collectivités locales en la matière avant de nous pencher sur les compétences transférées et leur exercice.

De ce qui précède, la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun accorde des responsabilités aux collectivités locales que nous passons en revue ci-après. Les dispositions de loi en matière d'urbanisme et de construction s'appliquent uniquement aux centres urbains et aux communautés rurales concentrées d'au moins 2000 habitants, occupant un espace bâti de façon continue et manifeste. En l'état actuel des choses, la délimitation des centres urbains reste réglementée par le décret n° 79/189 du 17 mai 1970, il en résulte que les centres urbains sont fixés sur l'initiative du ministre chargé des domaines et approuvés par décret présidentiel. Le travail sur le terrain est effectué par une commission de délimitation comprenant les autorités administratives de la localité, le maire de la commune concernée, un représentant du service local des domaines, un représentant du service local de l'urbanisme et une notabilité locale⁷⁴².

Compte tenu de la multitude des modèles de documents d'urbanisme et de leurs déclinaisons, il était sans doute nécessaire d'apporter un minimum de codification en la

⁷³⁹P. Canel (s/d)., 1990, *Construire la ville africaine. Chroniques du citoyen promoteur*, Paris, Karthala, Col. Économie et développement, 1990, pp. 23-24.

⁷⁴⁰G. Odile. Entre nature et culture : la végétation dans les villes coloniales (Conakry, Freetown). In: *Revue française d'histoire d'outre-mer*, tome 83, n°310, 1er trimestre 1996. pp. 43-60;

⁷⁴¹L. Rizzo, "Les politiques volontaristes d'éradication de l'habitat insalubre et précaire à l'Île de la Réunion de 1946 à nos jours". *Les Cahiers d'Outre-Mer*, vol. 54, n°1, 2001, pp. 53-68.

⁷⁴²Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun

matière. La loi reconnaît désormais quatre types de documents de planification urbaine, le plan directeur d'urbanisme (PDU), le plan d'occupation des sols (POS), le plan de secteur, le plan sommaire d'urbanisme (PSU).

Le plan directeur d'urbanisme est un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements. Il est élaboré pour les communautés urbaines et pour des groupements de communes dont le développement nécessite une action concertée.

Le plan d'occupation des sols fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen terme (10 à 15 ans). Il définit le périmètre de chacune des zones d'affectation dans le cadre d'un PDU et édicte, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol. Suivant les dispositions de la loi, tous les centres urbains, toutes les communes urbaines et communes urbaines d'arrondissement doivent être dotés d'un (POS)⁷⁴³.

Le plan sommaire d'urbanisme est un document qui peut être élaboré par les communes en attendant de se doter d'un POS. Le plan sommaire d'urbanisme fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Il édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol⁷⁴⁴.

⁷⁴³ M. Finken, *Gouvernance communale en Afrique et au Cameroun*, Harmattan, 2011, pp. 33-36.

⁷⁴⁴ A. Bopda, "La dynamique de l'espace urbain à Yaoundé: Reconstruction et expansion post coloniales du bâti", Thèse de Doctorat 3ecycle de Géographie, Université de Yaoundé FLSH, Département de Géographie, 1985 pp.78- 80. M. Finken, *Gouvernance communale en Afrique et au Cameroun*, pp. 140-144.

Tableau XII : compétences en matière d'élaboration des documents de planification urbaine

	Périmètre d'application	Autorité qui prescrit l'élaboration	Autorité qui initie l'élaboration	Autorité qui se charge de l'élaboration	Autorité qui approuve le document
Plan directeur d'urbanisme	Communauté urbaine ou groupement de communes (GC)	Ministre chargé de l'urbanisme ou des questions urbaines	Maire ou délégué du gouvernement ou organe exécutif de GC	Maire ou délégué du gouvernement ou organe exécutif	Préfet(s) de département(s) concernés
Plan d'occupation des sols	Zone faisant partie du périmètre du PDU	Préfet	Maire ou, Ministre chargé des questions urbaines	Maire ou délégué du gouvernement	Préfet
Plan secteur	Partie d'une localité couverte par un POS	Conseil municipal ou conseil de communauté	Maire ou délégué du gouvernement	Maire ou délégué du gouvernement	Conseil municipal ou conseil de communauté
Plan sommaire d'urbanisme	Localité non couverte par un POS	Préfet	Maire ou délégué du gouvernement	Maire ou délégué du gouvernement	Conseil municipal ou conseil de communauté

Source : M. Finken, *Gouvernance communale en Afrique et Au Cameroun*, Harmattan, 2011 p. 137.

Il apparait que le rôle des collectivités locales en matière d'élaboration des documents d'urbanisme n'a pas été renforcé par rapport à la situation précédente qui laissait l'essentiel de l'initiative à l'Etat. Certes, pour tous les quatre documents de planification urbaine, la loi dispose que l'initiative de son élaboration appartient au maire, mais les représentants de l'Etat gardent la main dans le processus, notamment par leur pouvoir de prescription et d'approbation⁷⁴⁵.

5- Les Collectivités Territoriales Décentralisées : Des règles générales d'urbanisme, de construction et d'aménagement

La loi a prévu des règles générales d'urbanisme et de construction qui s'appliquent notamment aux communes ne possédant pas de document de planification urbaine en cours

⁷⁴⁵M. Finken, *Gouvernance communale en Afrique et Au Cameroun*, Harmattan, 2011 p.137. Lire aussi, J. Venard. "Bailleurs de fonds et développement local", in *Jaglin*, 1993, pp. 23-25.

de validité, ou comprenant des zones de leur centre urbain non couvertes par un plan en vigueur . Au-delà des règles générales portant entre autres sur la nature des terrains constructibles ou non, des études préalables ou des emprises des bâtiments, la loi dispose qu'il appartient aux maires d'assurer la diffusion et l'application des dispositions prévues aux règles générales d'urbanisme et de construction⁷⁴⁶.

Par ailleurs, si l'Etat garde bien la main pour la définition des règles de construction en matière de sécurité, d'hygiène et d'assainissement, certaines normes sont tout de même établies dans les documents de planification et dépendent donc largement des collectivités locales . A cet égard, le pouvoir de celles-ci est d'autant plus réel qu'à défaut de documents de planification, les normes peuvent faire l'objet d'un simple arrêté municipal : la hauteur, les matériaux employés et la forme architecturale des constructions et des clôtures situées en façade principale⁷⁴⁷.

Le thème de l'aménagement revient souvent dans les compétences transférées et il est utile de bien préciser ce qu'il recouvre ainsi que ceux qui lui sont associés. Suivant les dispositions de la loi régissant l'urbanisme, les opérations d'aménagement foncier ont pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil de l'habitat ou des activités, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. Sont ainsi considérés comme opérations d'aménagement foncier :

- La restructuration ou rénovation urbaine
- Les lotissements
- Les opérations d'aménagement concerté
- Toute autre opération touchant au foncier urbain⁷⁴⁸.

⁷⁴⁶ Loi 2004 /O18/22 Juillet 2004. portant règles applicables aux communes, lire également, B. Françoise(s/d). *La décentralisation en Afrique subsaharienne*, Secrétariat d'Etat à la coopération, 1997, pp. 65-69.

⁷⁴⁷ M. L. Kahabi, "Architecture, urbanisation et colonisation au Cameroun 1884-1960" mémoire de DEA en Histoire, Université de Yaoundé 1, 2007, p.47. Lire aussi, D. Malaquai, *Architecture, pouvoir et dissidence au Cameroun*, Paris, Karthala, 2002. pp.58-59.

⁷⁴⁸ L. Edzogo, "Urbanisation et amélioration du paysage urbain dans les grandes villes du Cameroun: le cas de la mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux (MAETUR) A Yaoundé: 1977-2000", Mémoire de maîtrise en Histoire, Université Yaoundé de 1, 2005-2006, pp. 9-13

Les opérations de restructuration et ou de rénovation urbaine sont entreprises à l'initiative de l'Etat ou d'une commune ou d'un groupement de communes et s'effectuent conformément à un plan de restructuration et ou de rénovation.

Les lotissements sont créés à l'initiative de l'Etat, des collectivités territoriales ou des personnes privées, physiques ou morales sur leurs propriétés respectives, et sont réalisés dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou à défaut les règles générales d'urbanisme et de construction. Les lotissements domaniaux sont approuvés par arrêté du ministre chargé des Domaines, les lotissements communaux par les préfets et les lotissements privés par les mairies⁷⁴⁹.

Les opérations d'aménagement sont menées en vue de l'aménagement, de la restructuration ou de l'équipement de terrains situés en milieu urbain ou périurbain. Elles sont conduites de façon concertée entre la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés ou le cas échéant, entre un aménageur et les populations concernées. Les opérations d'aménagement concerté sont initiées par l'Etat, les collectivités territoriales, les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, ou les populations intéressées.

⁷⁴⁹ R. Tchounbia- Elang, *Décentraliser et démocratiser la gouvernance locale*, Presses de l'UCAC, 2004, pp, 35-38. Lire aussi, J.P. Kuate, "Les collectivités territoriales décentralisées au Cameroun (recueil de textes), les dynamiques locales", 2007, pp. 70-75.

Tableau XIII : Compétences en matière de planification, aménagement du territoire, urbanisme et habitat

Communes	Communautés urbaines
Création et aménagement d'espaces public urbains	Opérations d'aménagement d'intérêt communautaire
Elaboration et exécution des plans d'investissements communaux	Elaboration et exécution de plans communautaires d'investissement
Elaboration des plans d'occupation des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement	Planification urbaine, plans et schémas directeurs, plans d'occupation des sols ou documents d'urbanisme en tenant lieu
Organisation et gestion des transports publics et urbains	Participation à l'organisation et à la gestion des transports urbains de voyageurs
Operations d'aménagement	Création et aménagement, d'espaces publics urbains communautaires
Création et entretien des voiries municipales ainsi que la réalisation de travaux connexes	Création, aménagement, entretien, exploitation et gestion des voiries communautaires primaires et secondaires
Passation, en association avec l'Etat ou la région, des contrats- plans pour la réalisation d'objectifs de développement	Passation avec l'Etat ou la région de contrats de plan pour la réalisation d'objectifs de développement communautaires
Eclairage des voies publiques	Eclairage public, signalisation
Délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, de bâtir et de démolir	Assainissement pluvial, équipements sécurité et ouvrages d'art
Aménagement et viabilisation des espaces habitables	Constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire
Adressage et dénomination des rues, places et édifices publics	Coordination des réseaux urbains de distribution d'énergie, d'eau potable, de télécommunications et de tous intervenants sur le domaine public
Création de zones d'activités industrielles	Plans de circulation et de déplacement urbains pour l'ensemble du réseau
Contribution à l'électrification des zones nécessiteuses	
Autorisation d'occupation temporaire et de travaux divers	

Source, M. Finken, *Gouvernance communale en Afrique et Au Cameroun*, Harmattan, 2011 p.124.

La catégorie comprenant la planification, l'aménagement du territoire, l'urbanisme et habitat est sans doute celle qui enregistre le plus de compétences partagées entre les communes et les communautés urbaines. Par la force du nombre, c'est dans cette catégorie que l'on enregistre le plus de compétences sujettes à interprétation et pour lesquelles la tutelle aura sans doute à apporter des clarifications sur les rôles respectifs des communes d'arrondissement (CA) et des communautés urbaines (CU)⁷⁵⁰.

Notons qu'en matière d'aménagement du territoire, c'est surtout aux régions que l'Etat a transféré des responsabilités. De nombreuses compétences communautaires qui n'existent pas au niveau communal apparaissent dans cette catégorie. Pour certaines, cela pourrait s'expliquer par leur caractère essentiellement urbain allié à leur complexité technique, c'est notamment le cas de la signalisation routière ou de la coordination des réseaux urbains de distribution d'énergie potable, de télécommunications.

Le cas de la constitution de réserve foncière mérite une attention particulière. L'absence de patrimoine foncier a toujours constitué une des entraves auxquelles les collectivités locales camerounaises font face dans leurs politiques d'aménagement. Cette disposition est donc tout à fait salutaire. Les communes, et plus particulièrement les communes d'arrondissement dont le territoire est urbain, sont elles aussi, nantie de mission en matière d'aménagement et auraient donc tout autant intérêt à se constituer un patrimoine foncier. De plus, en offrant cette possibilité aux communautés urbaines, il apparaît que l'on introduit une contradiction avec la loi régissant l'urbanisme qui dispose en son article 91 que, "Pour répondre à leurs besoins futurs liés au développement urbain, l'Etat ou les collectivités territoriales décentralisées se constituent des réserves foncières en zone urbaine ou périurbaine", les communes d'arrondissement semblent en effet bien concernées à travers ce libellé⁷⁵¹.

Un autre point important à relever concerne la démarcation peu claire de certaines attributions du Ministère du Développement urbain et de l'Habitat d'une part et celles des communautés urbaines et communes de l'autre. Le décret n° 2004/320 du 08 décembre 2004 portant organisation du gouvernement donne au Ministère du Développement urbain

⁷⁵⁰ J. C. Akouafane, *La décentralisation administrative au Cameroun*, l'Harmattan, 2009, pp. 30-32.

⁷⁵¹ Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

et de l'Habitat une mission générale de mise en œuvre de la politique nationale en matière de développement urbain et d'habitat⁷⁵² .

D'autres responsabilités pourraient donner lieu à des interférences avec certaines attributions des collectivités locales, si une lecture pas trop opérationnelle en est faite. Il s'agit notamment; de la planification du contrôle du développement des villes, l'élaboration et le suivi de la mise en œuvre des stratégies d'aménagement et de leur restructuration, l'élaboration et de la mise en œuvre des stratégies de développement social intégré des différentes zones urbaines. L'embellissement de centres urbains en liaison avec les départements ministériels et les collectivités territoriales décentralisées intéressées, élaboration et mise en œuvre des stratégies d'amélioration de la circulation dans les grands centres urbains, élaboration et mise en œuvre des stratégies de gestion des infrastructures urbaines ne sont pas mise de côté.. Il y'a également lieu de noter que dans ce domaine, les régions sont aussi nanties de compétences qui devraient venir en soutien à l'action des collectivités territoriales décentralisées⁷⁵³ .

6- Les acteurs non institutionnels de la gestion urbaine au Cameroun

Le basculement démographique du rural vers l'urbain est le changement le plus spectaculaire qu'ait connu l'Afrique subsaharienne au cours des dernières décennies. Cette région, rurale a plus de 80% au moment des indépendances, sera sous peu, urbanisée a près de 50%, une tendance qui devrait se poursuivre au cours des prochaines années. Ce faisant, les programmes d'ajustements liés aux crises économiques émanant des chocs exogènes et endogènes des années 1990 vont amener les gouvernements à l'instar de celui du Cameroun à réajuster l'interventionnisme de l'Etat. Parmi les pans aux abandons, les villes ceci du point de vue de l'aménagement, de la planification, de l'architecture⁷⁵⁴.

C'est ainsi que d'autres acteurs aux moyens financiers et techniques certains firent leur pénétration dans les champs de l'urbanisme. Du point de vue de l'analyse historique, nous avons eu à distinguer ces acteurs en deux catégories, les acteurs institutionnels post guerre froide donc notamment les organisations non gouvernementales d'une part, d'autre part, les acteurs non institutionnels issues de la première guerre mondiale avec leurs

⁷⁵² Décret n° 2004/320 du 08 décembre 2004 portant organisation du gouvernement donne au Ministère du Développement urbain et de l'Habitat.

⁷⁵³ Loi du 22 Juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes.

⁷⁵⁴ J. Venard "Bailleurs de fonds et développement local", in Jaglin, 1993, pp. 43-45.

survivances à savoir les institutions financières internationales et organisations des nations Unies⁷⁵⁵.

7- Le rôle de plus en plus croissant des ONG

La crise des ressources financières des Etats africains et la vague d'ajustement structurel qui en est résulté les a contraints à réduire de manière drastique leurs interventions dans le secteur urbain. Des Etats africains ont été obligés, à la demande des bailleurs de fonds d'infléchir sensiblement leur politique de gestion urbaine.

Le nombre des communes disposant d'un budget autonome s'est multiplié, de nouvelles législations confiant à ces communes tout ou partie de la responsabilité technique et financière. En même temps, au Cameroun depuis 1990, la société civile encadrée par les lois de 1990 relatives à la liberté d'association s'est approprié les thématiques sur les politiques urbaines.

La vague de démocratisation qui touche principalement la société citadine, se traduit par un nouvel intérêt pour les projets d'aménagement participatif de quartiers, impliquant les ONG. Cette tendance se trouve renforcée par une prise en considération croissante du rôle des populations dans la mise en œuvre des politiques de gestion de l'environnement.

8- Les partenaires multilatéraux du développement urbain au Cameroun : AFD, la BM, le PNUD, la BAD

La communauté des bailleurs de fonds manifeste un intérêt croissant pour le développement urbain ; la banque mondiale (BM) qui est la principale source d'aide en faveur du développement urbain a décidé d'augmenter le volume de ses projets urbains⁷⁵⁶.

Vingt-cinq années d'expérience dans le secteur urbain, 110 projets urbains réalisés sur le continent africain (3 461 millions de dollars E.U.), dont 58 projets en Afrique francophone (1 582 millions de dollars E.U.), 35 nouveaux projets en préparation, (1 098 millions de dollars E.U.)⁷⁵⁷. A cela s'ajoute l'appui aux politiques de décentralisation et à la gestion des municipalités africaines qui de plus en plus est devenu une des priorités

⁷⁵⁵ C.Vitkovic (s/d), *l'avenir des villes africaines ; Enjeux et priorités du développement urbain*, pp. 24-27.

⁷⁵⁶ Ibid, pp. 32-36.

⁷⁵⁷ Banque Mondiale. Rapport sur le développement dans le monde. la pauvreté .Oxford University Press, 1990

importantes de la communauté internationale; et les bailleurs de fonds multilatéraux tels que la banque mondiale, le PNUD, l'UE, ou la BAD, ou bilatéraux et notamment la France y consacrent chaque année une part croissante de leur aide⁷⁵⁸.

Les modalités de mise en œuvre de cette aide peuvent différer d'une agence à l'autre, mais toutes ont les mêmes objectifs. En s'appuyant sur les agences autonomes à statut privé comme AGETIP (agence d'exécution de projet d'intérêt public) au Sénégal pour financer le développement urbain, la banque mondiale voudrait réduire le rôle des administrations publiques dans le secteur urbain.

Aussi, en intervenant directement au sein des sociétés urbaines africaines, la BM vise à « apporter des solutions aux problèmes des pauvres dans les villes ». De nos jours les villes africaines en général et celles du Cameroun en particulier, au regard de leur expansion et surtout de l'avènement de la décentralisation mettent en lumière des enjeux complexes. Des dysfonctionnements engendrés par plusieurs années de gestion urbaine centralisée constituent visiblement des défis importants pour les collectivités territoriales dépourvues d'expérience et désormais chargées de résoudre l'équation urbaine.

L'objectif de ce travail était de dégager la nouvelle politique urbaine dans les Régions du Centre et du Sud. Force a été donnée de constater que si tant est qu'il existe une approche stratégique liée à l'urbanisation des villes du point de vue de l'aménagement et de planification, il n'en reste pas moins vrai que le secteur de l'architecture en terme d'habité se conjugue également sur la base d'une stratégie mettant en exergue l'habitat au plan global entend que moyens de satisfaction de besoin sociale. Du point de vue des modèles architecturaux, vu sous l'angle des styles, des matériaux de construction, il n'est pas historiquement infondé de reconnaître une nette difficulté en matière de lisibilité de la vision.

⁷⁵⁸ Banque Mondiale, *Urban Policy and Economic Development: An Agenda for the 1990's* Document d'orientation. Washington, D.C.1992. Rapport sur le développement dans le monde. "Le développement et l'environnement". *Oxford University Press* 1994, Logement : permettre aux marches de fonctionner, document de politique générale de la Banque mondiale. Washington, D.C.1994. *Municipal Développement .Sector Review*.

CHAPITRE VI : PERSPECTIVE D'UNE REFLEXION STRATEGIQUE VERS UN NOUVEL ORDRE URBAIN ET ARCHITECTURAL DANS LES VILLES DU CENTRE ET DU SUD FORESTIER.

Le Cameroun n'échappe pas aux bouleversements urbains observés en Afrique en général. Sur le plan démographique, il est l'un des pays les plus urbanisés d'Afrique subsaharienne avec un taux d'urbanisation de 57 % en 2008⁷⁵⁹. Cependant, l'état des lieux et le bilan-diagnostic permettent de relever que le développement urbain est peu harmonieux et mal coordonné. Les régions du Centre-Sud ne sont au regard de ce qui précède des exceptions. En effet, au regard du potentiel, de celles-ci, en terme de potentiel humain et de ressources, elles contribuent peu au développement du pays⁷⁶⁰. En terme de logement, environ 68% des populations urbaines de ces deux régions vivent dans les bidonvilles, un taux supérieur à la moyenne nationale qui, selon ONU HABITAT oscillent autour de 67%. Dans le cadre de la vision-2035 et du DSCE, l'objectif urbain consiste à maîtriser le développement des villes et d'en faire des centres de production et de consommation nécessaire à l'essor du secteur industriel, mais également de promouvoir, l'émergence des agglomérations périphériques⁷⁶¹.

Au regard de ce qui précède, la question fondamentale consiste en dépit de nombreuses difficultés évoquées, dans les chapitres précédents de s'interroger sur l'opportunité et l'héritage des politiques coloniales en terme d'urbanisation et d'architecture d'une part et d'autre part sur les mesures incitatives en terme architectural et d'aménagement face à la problématique de l'émergence.

⁷⁵⁹ M. Finken, *Gouvernance communale en Afrique et au Cameroun*, Harmattan, 2011, pp. 32-33.

⁷⁶⁰ L. M. Beni, "Planification urbaine au Cameroun: nature, origine et défis", Mémoire de master, Géographie, Université Yaoundé I, 2012, pp. 45-50.

⁷⁶¹ Cameroun Vision 2035, République du Cameroun Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, Division de la Prospective et de la Planification, 2009, pp. 3-4.

I- Une revue critique des politiques urbaines du point de vue de la planification et de l'aménagement.

Les villes sont des territoires d'opportunités: elles génèrent plus de 80% du PIB mondial, permettant ainsi à des centaines de millions de personnes de s'extraire de l'extrême pauvreté.

A- Des villes de plus en plus sources d'attraction

Au cours des dernières décennies, les villes sont devenues des pôles d'attraction pour les talents, les investissements et les jeunes en quête d'un avenir prospère. Les promesses qu'elles recèlent suscitent une croissance urbaine inédite, en particulier dans les pays à revenu faible ou intermédiaire. On recense actuellement 4 milliards de citoyens dans le monde, soit plus de la moitié de la population du globe⁷⁶².

1- Les villes forestières, centres d'attraction

D'ici 2030, les villes abriteront les deux tiers de la population mondiale, tandis qu'un tiers vivra dans des métropoles de plus d'un million d'habitants⁷⁶³.

Les villes camerounaises des régions du Centre Sud ne dérogent pas à la règle car du point de vue, territorial, climatique, humain, et naturel elles disposent de tous les atouts pour s'ériger en exutoire aux migrants économiques, politiques, culturelles, académiques qui ne cessent de toquer à la porte. Cependant, leurs caractéristiques du point de vue de l'occupation, du style des habitats autant, publics, privés, et même en terme d'aménagement laissent transparaître des villes aux physionomies diverses.

Du point de vue de l'analyse historique institutionnelle, la revue critique des politiques urbaines, nous a amenés à distinguer deux grands types de politiques urbaines et architecturales dans les villes forestières. Il est question d'une part les politiques urbaines coloniales d'autre part des politiques urbaines postcoloniales.

1-a) De la Revue et de la critique des politiques urbaines coloniales

Les Régions du Centre et du Sud du Cameroun sont du point de vue de l'analyse historique, l'une des premières et dernières ayant expérimentées la domination occidentale au Cameroun. Au niveau de la mise en évidence des politiques urbaines et architecturales,

⁷⁶² J. Clos. *Nouveau Programme pour les Villes*, Nations Unies A/RES/71/256 2017, pp. 24-25.

⁷⁶³ P. Meuriot, *Des agglomérations urbaines dans l'Europe contemporaine*, Paris, Berlin, 1997, pp. 23-24.

ces deux pôles forestiers disposent encore des témoins matériels susceptibles de renseigner le chercheur, sur l'œuvre manifestation architecturale et les politiques urbaines jadis implémentées par les forces occupantes⁷⁶⁴.

L'analyse critique dans le cadre de la présente phase, nous invite du point de vue critique à passer au peigne fin la politique urbaine et architecturale Allemande et française l'idée étant de ressortir l'idée selon la laquelle, un certain nombre de lacune actuelle prend corps dans le passé impérialiste⁷⁶⁵.

1-b) Du Diagnostic critique de la politique urbaine et architecturale Allemande.

Le panorama actuel des villes des régions du Centre et du Sud laisse apparaitre un ensemble de vestige témoins inéluctables de la période Allemande. Tout en appréciant les efforts consentis, il apparait du point de vue historique dans une approche de réflexion des stratégies novatrices de reconfiguration de l'architecture et de l'urbanisation de procéder à une étude critique des revues des politiques et programmes, l'idée étant de ressortir la substantifique moelle dans le cadre de l'élaboration des approches théoriques adéquates⁷⁶⁶.

1-b-1) L'urbanisation Allemande dans les villes des régions du Centre et du Sud

La présence Allemande dans les régions du Centre et du Sud est effective à partir des années 1888. Du point de vue de l'aménagement urbain et architectural, les faits historiques illustrent à suffisance les réalisations du chantre du protectorat.

Sur le plan urbain, la ville dans ce qu'elle a d'éléments constitutifs majeurs se confinait à la station mieux au site d'implantations de la puissance occupante. Quant à l'architecture, c'est celle qualifiée de moderne qui caractérise l'art Allemande, les deux photos ci-dessous dénotent de la différence ;

⁷⁶⁴ Darcy, *La politique de l'Allemagne en Afrique. Les possessions allemandes*, Paris, Le correspondant, 1900, pp.336-337. H. R. Rudin, *Germans in Cameroons 1884-1914*, New York, Yale University, 1938, p. 27.

⁷⁶⁵ E. D. Bomo, "La colonisation française dans la région de Sangmélina (Cameroun) 1917-1937 (administration, commerce, missions, chefferies)", Thèse de doctorat 3^{ème} cycle en histoire, Université de Paris I Panthéon-Sorbonne, 1984, p.62.

⁷⁶⁶ J. Souliou (eds)., *Rivers coloniales, Architecture de Saint Louis à Douala*, Paris, parenthèses/Orstom, 1993. pp.245-250.

Photo 9: La résidence de Hanz Dominick



Source : cliché, Ngandji Billy Athur 18/2/2015

Cette résidence de type moderne genre classique représente du point de vue architecturale le model le plus répandue dans les villes des régions du Centre et du Sud. A Mbalmayo, Sangmélina, Ebolowa, Akonolinga, Mbankomo, Mfou, à titre d'exemple, le model moderne style classique constitue 98% du type d'habitation⁷⁶⁷. Il en était encore pareil à Yaoundé cependant, la stature de la ville et les problématiques foncières suite au déficit d'espace concourent au plan mental au changement de paradigme⁷⁶⁸. Ainsi de plus en plus, les citoyens de la ville capitale tendent à ne plus s'accommoder le style architectural moderne genre classique . En effet on semble observer de plus en plus un penchant vers les maisons de types horizontales.

⁷⁶⁷ J-M. Omog Samnick, "Les plans d'urbanisme au Cameroun", mémoire de licence en droit, Université de Yaoundé, 1973. pp.34.

⁷⁶⁸ Edzogo, "urbanisation et amélioration du paysage urbain dans les grands villes du Cameroun", pp. 9-13.

Photo 10: Un prototype du style architectural émergent dans les villes



Source Ngandji Billy Athur Ebolowa 22/8/2020

Ce style architectural est de plus en plus répandu de telle enseigne que certains quartiers de Yaoundé à 80% abritent ce style architecturale.

C'est donc un nouveau paysage qui prend corps à contrario du paysage illustré par la photographie ci-dessous.

Photo 11: Quartier Briqueterie à Yaoundé en 1960



Source, (Re) découvrir Yaoundé !, p.128⁷⁶⁹.

⁷⁶⁹ J-E, Pondi, (Re) découvrir Yaoundé !, Une fresque historique et diplomatique de la capitale camerounaise, Afric' Eveil, pp. 128-129.

Le regard panoramique du paysage caractéristique de ce quartier de Yaoundé laisse apercevoir un site aux habitats de style traditionnel tant du point de vue de la morphologie que du matériau utilisé. Dans le jargon technique, ce type architectural est qualifié de vernaculaire⁷⁷⁰.

La présentation du paysage de la briqueterie et le choix des dates rentre dans une dynamique démonstrative de la dynamique urbaine mais également des limites des politiques coloniales en terme d'aménagement des espaces.

Une des critiques consubstantielles aux politiques urbaines coloniales fut davantage, le confinement mieux l'aménagement des paysages à des zones grises uniquement habitables par la puissance publique coloniale de façon triviale les "Blancs"⁷⁷¹.

La politique urbaine Allemande en terme d'aménagement des espaces que des constructions est également source de chamboulement des mentalités vu sous le prisme de la catégorisation sociale.

Si tant est que les sociétés des régions du Centre et du Sud disposaient d'une nomenclature en terme sociale, il n'en demeure pas moins vrai qu'au sein de celles-ci, vieux et jeunes se côtoyaient, autrement dit, les liens de fraternité transcendaient le facteur biologique. L'ascension sociale découlant des liens de mariages, et autres, ne substituaient pas l'individu de sa fratrie notamment en terme de délocalisation⁷⁷².

En revanche, avec l'avènement de la ville, sur le plan local, les indicateurs d'ascension sociale ont muté, aussi, apparaît pour la première fois la division de la population en deux grandes classes, reposant directement sur la division du travail et les instruments de production⁷⁷³.

La ville est déjà le fait de la concentration de la population, des instruments de production, du capital, des jouissances, des besoins, tandis que la campagne montre justement le fait contraire, l'isolement et la séparation de la composition de sa population,

⁷⁷⁰ R. Ritter, *L'architecture militaire au moyen âge*, Paris, FAYARD, 1974, pp.25-45 Lire aussi, G. Monnier, *Histoire de l'architecture*, Paris, PUF, 2002, p. 120

⁷⁷¹ H. Jacquot, "De l'urbanisme de séparation à l'urbanisme de mixité", *Droit et ville*, n°34, 1992, p. 96

⁷⁷² X. Cadet, "Histoire des fangs, peuple du Gabonais", Université de Lille 3, Thèse Doctorat d'Histoire, Juin, 2005, pp.55-60. Lire aussi, V.S. Fouda, "Le peuple Ekangs: ou comment être Beti?", Université de Montréal, Septembre 2007, p. 12.

⁷⁷³ A. Sinou, *Les villes d'Afrique noire : Politiques et opérations d'urbanisme et habitat entre 1650 et 1960*, Paris, Ministère de la coopération et du développement, Français, 1993, p.45.

de l'apparition d'une nouvelle classe, la bourgeoisie notamment au sein des communautés locales⁷⁷⁴.

Cette nouvelle bourgeoisie crée les formes modernes de la vie et consacre les formes ségrégatives de même qu'elle a eu à créer une nouvelle forme de civilité.

Les puissances impériales ont également générées des nouvelles formes d'attitudes basées sur la mise en évidence des valeurs autres que celles régissant jadis les rapports sociaux.

Ainsi la plupart des théories sociologiques de la ville ont abouti de la sorte à la mise en évidence de types idéaux, celui de la ville, celui de la campagne.

Dans le domaine de l'art architectural allemand, il convient de ressortir quelques éléments centraux qui dans le temps et dans l'espace allaient régir l'art de bâtir.

A première vue, la prise en compte des éléments naturels. Il s'agit en l'occurrence du climat, du relief, du sol. Pour ce qui est du sol, conscient de son impact sur une œuvre d'art, l'Allemagne impliqua très tôt les botanistes dans ses conquêtes. Une stratégie qui laisse subodorer que la construction d'un édifice va au-delà du gros œuvre généralement appliqué à faire des plans et à bâtir.

Pour ce qui en est du choix des matériaux, ils optèrent pour les couvertures économiques et faciles à utiliser par une main d'œuvre non experte. Ainsi, entre toitures ondulées de grandes dimensions et tôles en plaques, les maîtres d'œuvre se penchèrent pour la seconde option⁷⁷⁵.

Car en effet, comparativement à la tôle en plaques, les toitures ondulées de grandes dimensions étaient économiques et rapides à poser. Ceci ne pourrait-il pas être une leçon pour les générations actuelles ?

⁷⁷⁴ Dans le cadre des régions du Centre Sud, l'élite formée par la puissance germanique et même française représente un exemple d'acculturation qui par la force de l'éducation occidentale se détourna des principes jadis communautaire. L'indicateur d'ascension sociale se résume tour à tour par le type d'habitat, le style architectural, le choix des quartiers. Ainsi de plus en plus née dans les villes des régions du Centre Sud des quartiers élitistes ou y habitent la nouvelle bourgeoisie qui structure le mode de vie de la cité et entretient la survivance des modèles coloniaux en termes d'urbanisation et d'architecture du point de vue des matériaux et des styles de constructions.

⁷⁷⁵ B.A. Ngandji, Evolution de l'architecture moderne dans la ville de Yaoundé: Approche historique d'un dynamisme des styles architecturaux, (1895- 2010), mémoire de master en histoire, UY1, 2017, pp. 56- 59.

En ce qui concerne le relief, face à une pente accidentée, l'obtention d'une surface horizontale comme base était assujettie au rembourrement massif. Ce qui, permettait, de sur élever la maison au-dessus de la zone des eaux de ruissellement. Lorsqu'il existait, le soubassement était généralement en béton et non en matériau vulgaire.

Quant à l'eau déjà présente dans l'air et la terre, en l'espèce du marécage, de la lagune, les architectes Allemands s'empressèrent de recourir à la durcification de l'habitat⁷⁷⁶. Comment donc comprendre qu'en plein marécage l'on y retrouve des édifices réalisés en matériaux provisoires ?

La prise en compte de l'air avant et pendant l'édification des habitats découle, du fait que longtemps, les experts de l'architecture ont su qu'il était le plus grand véhicule d'effluves porteuse de germes invisibles et autres miasmes au premiers rang des quels, la malaria «mauvais air», précisément⁷⁷⁷. L'architecture allemande se fixera pour objectif prioritaire de faire circuler le vent via un plan d'urbanisation. Ceci illustre à bien d'égards la nécessité pour le colon de segmenter la ville et d'aliéner au détriment des populations des espaces fonciers.

Ainsi être porteur de l'idée selon laquelle, les antagonismes intra-communautaires suscités par la terre tirent leurs origines de la période du protectorat et du mandat n'est nullement faire fausse route, car les questions d'urbanisations et d'habitats sont tributaires de la notion de propriété foncière jadis méconnues par les populations des zones forestières⁷⁷⁸.

Enfin, l'introduction d'une architecture de synthèse, elle est un mélange de savoirs faire traditionnel et de modernité. Il s'agit plus que jamais de l'arrimage des citoyens dans ce qu'il convient à ce jour d'appeler la mondialisation. Quel qu'en soit les appréhensions, l'introduction de l'architecture de synthèse a eu pour effet majeur la valorisation du matériau local.

Pour des économies en perte de vitesse et dépendante de l'extérieur, la promotion d'une architecture de synthèse pouvait être un rempart générateur d'emploi et stimulateur de la croissance. Au même moment, on s'aperçoit à l'analyse des faits coloniaux que ce

⁷⁷⁶J. Kerchache. (eds), *L'art Africain*, Paris, Citadelles et Mazenod, 1988, pp.78-80.

⁷⁷⁷Ibid, 144.

⁷⁷⁸ Liz Alden Wily, *Le statut de la propriété foncière coutumière au Cameroun : A qui appartient cette terre*, Fern, 2011, pp. 56-59. Lire aussi, E. Moyo, "La gestion foncière du Cameroun : Instruments, cadre institutionnel et problèmes actuels", *In la gestion foncière urbaine dans les PVD, Objectifs, Instruments, techniques*, Bordeaux, 1988 ; pp. 14-16.

type d'architecture fut dévalorisé par ces mêmes puissances, qui pour l'érection des édifices publics et des résidences destinées aux personnalités publiques ne tardèrent à recourir vers les matériaux importés⁷⁷⁹.

Photo 12: Service du gouverneur du Sud à Ebolowa



Source: Ngandji Billy Arthur, 25 Août 2020

Du point de vue l'histoire des mentalités, on note cette survivance auprès des fabriques de matériaux de constructions qui jonchent les quartiers périphériques des villes de Yaoundé ; Mbalmayo; Mfou et dans une certaine mesure Ebolowa.

De l'architecture et de la planification urbaine, version Allemande, nous retenons le développement d'un style davantage sécuritaire ; le gros œuvre fait recours à la terre cuite au four pour la confection des briques et non du ciment. La technique vise la valorisation du matériau local, bois, terre⁷⁸⁰.

On retient également une volonté manifeste de transfert des intelligences notamment dans le domaine de la confection du matériau en l'occurrence des briques, des tuiles, pour la construction des édifices⁷⁸¹.

Quant à l'aménagement urbain, c'est les rues dont les abords étaient couverts des arbres fruitiers, manguiers goyaviers, toutes pour la plupart importés. En terme d'héritage,

⁷⁷⁹ Théophile Yingaim Moyo architecte urbaniste, interview réalisée le 22 Mars, 2020.

⁷⁸⁰ Essomba, "voies de communication et espace culturel au Cameroun sous la période Allemand", p.17.

⁷⁸¹ Honorable Mongolo Raymond, architectes des ponts et chaussées, 74 ans, interview réalisé au quartier Mvan à Yaoundé le 27 novembre 2014.

on devrait noter du point de vue de l'analyse panoramique des villes actuelles, la survivance de la majeure partie de ce qu'il convient d'acquérir comme acquis et interroger sur la capacité actuelle des citoyens à constituer des villes par rapport à leur réalités⁷⁸².

De ces acquis, nous notons, jusqu'à ce jour l'importation d'arbres d'Europe ou d'Asie qui pavoisent les artères des villes.

B- Diagnostic critique et revue de la politique urbaine et architecturale Française.

La France prend possession du Cameroun suite à la Première Guerre Mondiale. Dans le cadre de l'urbanisation et de l'architecture des actions d'envergures sont entreprises par la nouvelle administration. Comparativement à la première puissance occupante, la nouvelle administration n'avait pas de répit car la marche tout azimut vers la modernité. Du point de vue de l'analyse, on note une forme de continuité tant du point en termes d'actions positives que celles négatives⁷⁸³.

1- Affectations et types de bâtiments

L'expérience française en matière d'architecture devrait se lire à la lueur des témoins existants et de l'appropriation des acquis. Au plan de l'aménagement, on devrait noter une forte prééminence de l'administration en termes d'urbanisation.

On dénombre cependant, une prépondérance des édifices affectés à des tâches administratives, hospitalières, religieuses, économiques et domestiques. Ces artifices en fonction du temps, témoignent de l'éloquence de la France tout comme ils expriment la possibilité de créer un nouveau contrat social entre les communautés locales et la nouvelle puissance impérialiste⁷⁸⁴.

1-a) Bâtiment administratif

Les Bâtiments administratifs ont été les édifices publics qui, abritèrent les bureaux de l'administration. On en dénombre encore une pléthore. Dans la ville d'Ebolowa,

⁷⁸² R-J. Assako, "Critique de la politique urbaine du Cameroun instruments, Résultats et évaluation", Revue de Géographie du Cameroun, FALSH, UY1, vol XIV, n° 1999, pp. 24-26.

⁷⁸³ T. Le Vine, *Le Cameroun du mandat à l'indépendance*, Paris, présence Africaine, 1985, p. 282.

⁷⁸⁴ Il faille dire que les populations locales entretenaient une certaine suspicion à l'égard de la France. Le fondement de cette attitude émane des sévices subis durant la période Allemande.

Mbamayo, Sangmelima, Bafia, Akonolinga, Ayos, la plus part des édifices coloniaux tiennent encore lieu de service administratif.

Ainsi au niveau de Sangmelima, Ebolowa, Akonolinga les édifices abritant les services des Préfets et du Gouverneur sont l'œuvre de la puissance française. Les délégations régionales de la santé, des Affaires foncières, de la justice Pénitencier, et escadron militaire de la région du Sud sont basées dans les témoins architecturaux Français.

A Yaoundé le camp SIC Messa, le service du secrétariat d'Etat à la gendarmerie et les abris de certains hommes de troupes restent et demeurent les témoins Français, à ceci s'ajoutent la délégation régionale de la culture du centre et les services du ministère des finances publiques qui demeurent les résidences de Hanz Dominik.

Du point de vue du nombre il est à noter que les villes des régions du centre et du sud disposent d'un vivier important en matière de témoins architecturaux.

On peut à l'analyse des faits historiques quant à la pertinence de ces structures dans le cadre de l'écriture de l'histoire du Cameroun notamment dans ces deux régions formuler des craintes eu égard à l'élan dévastateur qui anime les pouvoirs publics⁷⁸⁵.

Ainsi dans la mouvance de la marche tout azimuth vers le développement, les services publics s'accommodent des nouveaux buildings hauts standard en détruisant au passage des patrimoines de plus de 100 ans d'âge.

Une aberration du point de vue historique qui amène une fois de plus à s'interroger sur la vision urbaine du pays quant à la prise en compte des témoins historiques et la survivance de la mémoire historique⁷⁸⁶. La question qu'on devrait certainement se poser serait de savoir si le développement urbain commande nécessairement la destruction des vestiges.

2- Arrêt sur quelques œuvres architecturales. : L'hôtel du haut-commissaire de la République de 1921

⁷⁸⁵ M. Charpentier, *Techniques urbaines*, Paris, Eyrolles, 1973, pp. 57-59.

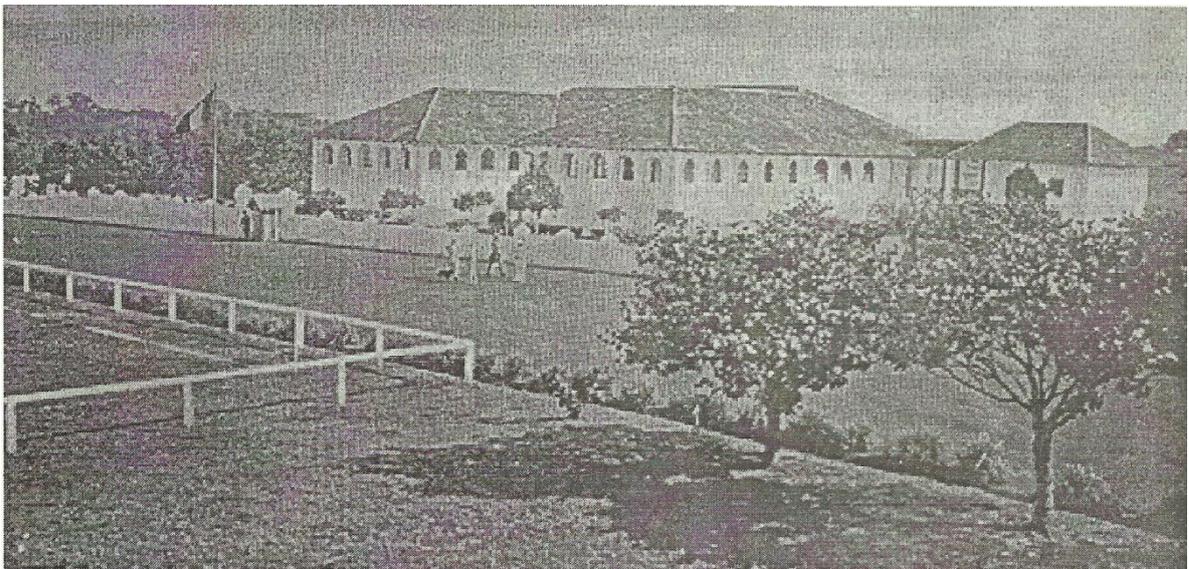
⁷⁸⁶ Les travaux en cours au secrétariat d'Etat à la gendarmerie et au quartier général de la défense à Yaoundé constituent des preuves inéluctables de la destruction des vestiges, témoins architecturaux issue de la période de protectorat et de mandat. Ainsi, les édifices habités par les militaires de rangs et les gendarmes ont été détruits au bénéfice des tours horizontales en cours de construction.

L'hôtel fut construit en 1921 sous la houlette de Jules Gaston. Ce bâtiment de deux niveaux (R+1) était à la fois la résidence et le lieu du travail des gouverneurs qui se sont succédé. Ce fut un bâtiment en vérandas pourvu de vérandas de 2.80m de large sur quatre façades. Des arcades et balustres décoraient les façades sur les terrasses et balcons. L'acrotère, aussi en balustrade, néanmoins le toit sur quatre pans était visible. Quant à la partie centrale, elle fut à deux pans aux extrémités des ailes. Ces toits furent en tuiles et en tôle de zinc⁷⁸⁷.

L'édifice disposait des pinacles en formes pyramidale placés aux extrémités des toits à deux pans, donnant à l'ensemble de l'édifice un aspect d'architecture gothique. Le bâtiment comprenait un escalier extérieur de six marches de 17 cm qui, permettait d'accéder à la véranda. Les murs en parpaings de ciment étaient épais de 45 à 50 cm au rez-de-chaussée et de 25 à 45 cm à l'étage. Le bâtiment, comme la plupart des bâtiments administratifs d'envergures réalisés par l'administration après fut majestueux. L'édifice avait une forme symétrique avec l'entrée principale centrée et des ailes de parts et d'autres⁷⁸⁸.

Par cette réalisation, on comprend inéluctablement que la France chercha à marquer son espace. Aujourd'hui l'édifice n'existe plus.

Photo 13: Premier palais Français à Yaoundé.



⁷⁸⁷ Dicka, archiviste Institut Goethe Yaoundé, ancien employé aux archives de l'agence Française de la Francophonie interview réalisé le 24 Juin 2015.

⁷⁸⁸ S.Michels(s/d), *La politique de la mémoire coloniale en Allemagne et au Cameroun*, Actes du colloque à Yaoundé, octobre 2003, Munster, lit Verlag 2005. pp. 23-29.

Source : Archives nationales, Yaoundé, septembre 2010. (Aujourd'hui détruit)

Comme toute puissance économique portée vers l'optimisation de sa production, la France qui avait fait de Yaoundé chef de la région du centre la capitale du pays, compte tenu de la position stratégique de la ville pour le contrôle des richesses et l'exploitation de la forêt équatoriale, s'engage à stabiliser et à canaliser les agents administratifs par la construction des logements sociaux⁷⁸⁹.

Ces bâtiments coloniaux, remplissaient la fonction de résidence ou de maison d'habitations. Mais, cela n'excluait pas ceux des agents des plus nantis à se comporter pareillement qu'à l'époque féodale. Il s'agit du libre arbitre conféré aux uns et aux autres de se faire construire un logement en fonction des avoirs au-delà de tout attendre de l'administration⁷⁹⁰.

Edifier au quartier Messa et Mokolo lieux d'installation des populations émigrés du Nord Cameroun depuis l'époque Allemande, ces édifices expression de la politique coloniale dans le domaine de l'habitat auront plus tard des conséquences significatives sur la politique de l'habitat du pays.

Car après l'accession à l'indépendance la structure opérationnelle coloniale bras séculier de l'administration coloniale dans le domaine de la construction à savoir la Société Immobilière du Cameroun devrait continuer à fonctionner.

Le camp des cadres de Messa se distingue par son esthétique, de l'extérieur les fenêtres en persiennes sont plus larges. Selon l'architecte Théodore Lypah favoriser la ventilation car, bien que le site soit situé en pleine forêt équatoriale, il n'en demeure pas moins vrai que la succession des saisons et notamment l'avènement de la saison sèche s'avérait problématique pour des expatriés habitués au climat tempéré⁷⁹¹.

Ces édifices qui continuent à servir de résidence de cadres contribuèrent en termes d'urbanisation à l'étalement de la ville. Dans le cadre de Yaoundé par exemple, c'est à

⁷⁸⁹Franqueville., *Yaoundé construire une capitale*, p.23.

⁷⁹⁰G. Monier, "*Histoire de l'architecture*", Que sais-je?, Paris, p. 86.

⁷⁹¹ Théodore Lypah 75 ans, architecte retraité et ex agent de la SIC, entretien du 22 Janvier 2014 au quartier Ahala à Yaoundé.

travers le décret de 1956 que les villages Briqueterie, Mokolo, Messa, Ndamvout, Mvog-Mbi, Etoa-Meki deviennent des quartiers urbains⁷⁹².

A travers cet arrêté, l'espace urbain de Yaoundé atteint dorénavant une superficie de 5.355 hectares donc les quartiers par blocs étaient repartis ainsi que suit⁷⁹³ :

- Le bloc A comprend : Messa (272 habitants),⁷⁹⁴ Madagascar (987habitants), Camp fonctionnaire ou Mokolo, et Fébé extérieur sont entre autre les composante du bloc.
- Le bloc B est constitué des quartiers Briqueterie Est Ekoudou et Ouest et Ntougou.
- Le bloc C comprend les quartiers Nlongkak IA, et IB, Djoungolo II, Mballa, EtoaMeki
- Le deuxième arrondissement constitué de huit quartiers, tous regroupés dans un seul bloc (D), comprend : Djoungolo I, Awae, Nkolndongo, Ekounou, Kondengui, Djoungolo III et le camp de chemin de fer.
- Le troisième arrondissement, le plus grand repartit en deux blocs . Le bloc E a dans son escarcelle le quartier Melen, Ngoa-ekelle I et II, Ndamvout, Mfoundassi et EligBelibi. Le bloc F comprend Mvolié, Nsam, Obobogo, Nsimeyong et Biyem-Assi⁷⁹⁵.

En reconnaissant le fait que, la France poursuit la fondation de la ville dans les régions du Centre et du Sud, car comparativement à l'Allemagne elle institue une politique de logement sociale par la mise sur pieds d'une structure.

En effet, la période 1945-1960, généralement qualifiée de marche vers l'indépendance va connaître la restructuration voire la construction des quartiers populaires (indigènes)⁷⁹⁶. Cette nouvelle approche, se traduit par la mise sur pied du fond d'investissement pour le développement économique et social (FIDES)⁷⁹⁷. Fond créé depuis l'hexagone, il avait pour mission de servir au financement de divers travaux de constructions notamment pour les logements dans les colonies Françaises. Dans les régions du Centre et du Sud, jadis confondu en une seule unité administrative, FIDES a existé de

⁷⁹² A. Bopda., "Dynamique de l'espace urbain à Yaoundé, reconstruction et expansion post- coloniale ", Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle en Géographie, Université de Yaoundé, 1985, pp.28 -44.

⁷⁹³ ACUY.

⁷⁹⁴M. Pabois, B. Toulhier, *Architecture coloniale et patrimoine expérience Française*, Paris, Institut National du patrimoine. 2005. p. 135.

⁷⁹⁵ ACUY, voire schéma directeur de Yaoundé 1982.

⁷⁹⁶Pabois et Toulhier, *Architecture coloniale et patrimoine expérience Française*, p.135.

⁷⁹⁷Ibid., p. 18.

1947 à 1958. On assista, en 1949, entre autre à la restructuration des quartiers adjacents des quartiers Européens. Le FIDES utilise comme bras séculier, des structures chargées de la restructuration. Ce fut dès lors les grands débuts de la société immobilière du Cameroun⁷⁹⁸.

En revanche du point de la revue critique, on note des soucis notables en outre, le renforcement de la ségrégation spatiale. Cette pratique est confirmée dans les faits par le rapport annuel du gouvernement Français sur l'administration sous mandat des territoires du Cameroun de 1923 qui constate que, toutes les cases indigènes ou paillotes habitées par les Noirs ont été transférés hors du périmètre urbain (...). Ce périmètre établi permet une ségrégation accentuée et efficace⁷⁹⁹.

Ledit document cumulativement invite la population européenne à ne pas laisser se former les villages indigènes aux alentours de ces maisons d'habitations⁸⁰⁰.

Une main d'œuvre dans les chantiers formée, moins bien traitée. Sous la période Française, on assista à un grand bouleversement dans la gestion de la main d'œuvre coloniale même avec la convention N°5 de 1936 portant sur le recrutement des travailleurs indigènes, prônant l'élimination progressive de toutes formes de pressions exercées sur l'indigène et la protection des populations concernées contre les abus⁸⁰¹.

Les archives historiques et autres informations des manœuvres, maçons, recueillies convergent sur le phénomène de maltraitance dans les chantiers. Les autorités coutumières n'ont plus ne furent épargnées. Ces derniers ne cessèrent de subir de la part de l'administration un chantage permanent au motif de la nécessité qui était la leur, de rendre dynamique les chantiers en produisant de la main d'œuvre⁸⁰².

⁷⁹⁸Entretien avec, Samuel Biroki ancien cadre du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat 60 ans.

⁷⁹⁹ANY, Rapport annuel du gouvernement Français adressé à la SDN, 1938, p. 268.

⁸⁰⁰M. Z. Njeuma, *Introduction to the history of Cameroon in the nineteenth and early twentieth century*, Yaoundé, CLE, 1986, pp. 24-26.

⁸⁰¹D. Abwa, *Cameroun histoire d'un nationalisme (1884-1961)*, Yaoundé, Clé, Yaoundé, 2010, pp. 91-97.

⁸⁰²T. Le Vine, *Le Cameroun du mandat à l'indépendance*, Paris, présence Africaine, 1985, p. 282.

Photo 14: Témoin architecturale de la période française Résidence des cadres camp SIC Messa



Source : cliché, Ngandji Billy, 22/08/ 2019

II-De la nécessité d'une réflexion sur les approches novatrices dans le cadre Architectural dans les villes des régions du Centre et du Sud

Dans le cadre de nos précédentes analyses, nous avons eu à présenter les limites des villes des régions du Centre et du Sud autant au niveau de l'aménagement que de l'urbanisation. De même que nous eûmes à mettre en évidence la stratégie des pouvoirs publics. Mais en qualité de chercheur, il nous échoit de formuler quelques pistes de réflexions à même d'être capitalisées⁸⁰³.

En partant de l'idée selon laquelle, pour les Nations Unies, la question de l'habitat constitue une priorité majeure de telle enseigne que l'objectif onze (11) des objectifs durables de développement institue un habitat décent pour tous à l'horizon 2020⁸⁰⁴.

⁸⁰³ F. Champy, *Sociologie de l'architecture*, Paris, la Découverte, 2001, p.3.

⁸⁰⁴ Cameroun Vision 2035, République du Cameroun Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, Division de la Prospective et de la Planification, 2009. pp.3-4

A- Piste de réflexion stratégique sur l'architecture Public en termes de rénovation

Par structure publique, nous attendons en cela tous édifice relevant de l'Etat. L'Etat étant en lui-même du point de vue du droit, une personne morale de droit public, autrement dit, une personne morale ou tous les citoyens sont associés. Ainsi, à la lecture du code pénale Camerounais, les biens de l'Etat sont insusceptibles d'appropriation privée.

Les biens architecturaux de l'Etat au regard des ordonnances de 1974 régissant le code foncier, sont notamment ces édifices que nous retrouvons dans le patrimoine privé de l'Etat et qui en tout point de vu sont distincts des patrimoines des particuliers⁸⁰⁵. Les édifices publics comprennent à la fois, les hôpitaux, les marchés, les services administratifs, services militaires, ministères, organes déconcentrés et dans une moindre mesure les services des structures décentralisées à l'instar des Mairies.

1- Les structures ou édifices administratives

En considérant la maison d'une part, comme un medium autrement dit, support d'un message, d'autre part, un media soit une communication on pourrait vu sous ce prisme, estimer que l'histoire de l'urbanisation et de l'architecture du Cameroun peut s'écrire à l'analyse des dynamiques sociales, économiques, culturelles, politiques et de leurs effets sur les contemporains⁸⁰⁶. Les édifices publics du point de vue géostratégique et dans le cadre de la représentation mentale, revêt la qualité d'instruments de puissance. Vue sous cet angle, la nature de l'édifice, son style du point de vue de l'histoire des mentalités peut contribuer à diluer la symbolique de la toute-puissance de l'Etat⁸⁰⁷.

Dans les villes des régions du Centre Sud, l'administration ayant héritée des édifices coloniaux et face à la vétusté des édifices administratifs postcoloniaux, ne ménage aucun effort pour démontrer une fois de plus sa prééminence en matière de sécrétion de ville en zone forestière notamment dans les régions du Centre et du Sud.

⁸⁰⁵ Ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier, lire aussi, B.A. Ngandji, "Sécurisation foncière de la femme dans les sociétés forestières du Cameroun : Une position de marginalisée vue et entretenue" *ISSN: 2657-2664, Vol. 3 No.1 Janvier 2020 pp. 35- 38*, Loi N° 85/9 du 4 Juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.

⁸⁰⁶ E. Takam, "L'architecture traditionnelle en Afrique centrale et les problèmes de conservation", *Mémoire de Maitrise en Histoire, Université de Yaoundé.*, 1984, p.12

⁸⁰⁷ I.N.S, "Annuaire statistique de la Région du Sud", 2018, pp. 23-29.

Ainsi, suite au comice agro-pastoral de 2011, la région du Sud en l'occurrence, son chef-lieu a connu une métamorphose au plan architectural et ceci en ce qui concerne les services publics⁸⁰⁸.

Du point de vue historique, la morphologie, le style, les matériaux utilisés en termes de construction permettent de disposer une nette visibilité sur la vision de l'Etat en terme architectural. Car, en effet, les édifices y relatifs sont quasiment identiques.

Il s'agit des édifices dits modernes eu égard aux matériaux de construction dont le sable, le ciment à contrario aux briquettes. Les édifices sont du type classique, véranda, escaliers, la nouveauté se trouve dans la morphologie, en effet, tous ces édifices sont de type horizontal comparativement à la verticale qui fut le modèle le plus usité depuis l'époque postcoloniale, Ces services R+2 se clairsement le quartier Mekalat qui de plus en plus apparait comme le quartier administratif car s'y trouvent, plusieurs délégations nouvellement bâties. Il s'agit des services des délégations régionales de la Faune et de la flore, celui des Pêches et de l'artisanat, la Délégation régionale de l'éducation de Base entre autres, on peut dans la même mouvance souligner l'hôtel Bengo, l'immeuble de la CNPS⁸⁰⁹.

Au niveau de Sangmélina, Mbalmayo, le renouveau architectural administratif est également perceptible au niveau des services départementaux des Finances, l'hôpital de référence, tandis qu'en Mbalmayo se sont notamment les services de l'hôtel de police ; à en Mbankomo, nous avons le centre d'instruction des douanes⁸¹⁰. Les villes de Mfou et d'Akonolinga en terme d'architecture quant au service publics restent constants dans le style classique, maison, véranda, exceptées les services de la préfecture de Mfou R+2, tandis que Akonolinga, Bafia, et Mbalmayo au niveau des édifices de commandement gardent tous le charme d'antan car il s'agit pour la plus part des patrimoines coloniaux. Cependant des efforts en termes de sauvegarde et d'entretien sont urgemment nécessaires.

Au niveau de Yaoundé, les chantiers ministériels en cours notamment ceux du Ministère de la faune et des forêts, l'immeuble en construction du trésor, du Conseil Economique et Social, les réalisations achevées de la Direction des impôts, de la caisse

⁸⁰⁸ Ibid, pp. 45-47.

⁸⁰⁹ Le comice agro-pastorale de 2010 a été une occasion pour le chef-lieu du département de la Mvila de connaître en termes d'investissement des réalisations énormes. Les édifices précédemment mentionnés entre dans cet ordre.

⁸¹⁰ L'entrée de la ville de Mbankomo en provenance de Yaoundé abrite désormais un centre d'instruction de douane, il s'agit d'un édifice de type moderne comprenant à la fois des bureaux et salles de réunions.

nationale d'amortissement, l'immeuble ministérielle N° 2 jadis immeuble de la mort, l'édifice siège du FEICOM au quartier Mimboman, les réalisations en cours au Ministère de la défense en l'occurrence au quartier Général au Secrétariat d'Etat à la gendarmerie, sont l'illustration du changement de paradigme en terme architectural.

2- Les Collectivités territoriales décentralisées

L'avènement de la décentralisation a été pour les institutions communales un atout majeur en termes de positionnement géostratégique. Au regard des prérogatives dévolues à celles-ci et des compétences transférées, les structures abritant les Mairies municipales sont de plus en plus en terme d'originalité dotées d'une qualité certaine⁸¹¹.

Dans les régions du Centre et du Sud, les hôtels de villes de la communauté Urbaine de Yaoundé, les mairies d'arrondissement de Yaoundé I, Yaoundé III, Yaoundé IV, Yaoundé V et Yaoundé VI donnent à voir en terme de splendeur architecturale.

Photo 15: Hôtel de ville de Yaoundé IV (quartier Efoulan)



Source : Ngandji Billy Athur, 23/10/2019

⁸¹¹ Lois N° 96/06/du 18 Janvier 1996, portant révision de la constitution du 02 juin 1972

Photo 16: Commune de Yaounde VI (située à Biyem-Assi)



Source : Ngandji Billy Athur 22/11/2019

Dans la région du Sud, l'Hôtel de ville de Meyomessala, Zoetele, Sangmelima sortent également du lot. En effet, ces édifices sont pour la plus part des grandes bâtisses R+ qui surplombent le centre-ville⁸¹².

Du point de vue de l'analyse en terme de réflexion quant à l'idée novatrice en terme d'architecture, il échoit de remarquer que ces artifices institutionnels sont quelques peu l'arbre qui cache la forêt car, bien des services publics dans les villes forestières restent encore dans un état de délabrement avancé. Bien plus, il est à noter une faible prise en compte des matériaux locaux à l'instar de tuile, des briquettes, bien plus les maries qui au regard de la loi sont appelées à suivre l'aménagement local et l'habitat, manquent d'originalité du point de vue architectural.

Tout ce passe comme si en dehors de disposer des édifices R+ rien aucune autre réflexion n'est envisagée quant à la nature de l'édifice à faire face aux enjeux climatiques⁸¹³.

⁸¹² L'hôtel de ville d'Ebolowa reste encore à ce jour en chantier, il convient de mentionner que suite à la réception du comice agropastoral ayant eu lieu en 2011, la ville était devenue un immense chantier. C'est dans cette mêlée que le conseil de la communauté de l'époque trouva nécessaire, d'entreprendre le chantier de la rénovation de l'hôtel de ville qui jadis était un bâtiment R+2 classique avec des bureaux et salles de fêtes. Depuis lors, l'hôtel de ville se trouve dans un état abandonné car les autorités locales furent amener à déménager les lieux. Quand aux communes d'arrondissements d'Ebolawa 1 et 2, ces dernières occupent des édifices qui datent des indépendances, soit des édifices de type moderne classique, du style maison véranda

Ainsi dans des régions où la terre et les pierres, le bois semblent exister très peu de Mairies ou des Ministères font usages à ces ressources dans le cas du gros œuvre.

Tout ce passe comme si en dehors du ciment et des briques aucun édifice digne de ce nom ne peut avoir une importance de taille.

Bien plus, les structures étatiques dans le cadre des réalisations de leurs infrastructures architecturales arrivent à faire très peu ou pas du tout recours aux matériaux réalisés par la MINPROMALO notamment les tuiles et autres⁸¹⁴.

Dans des régions où les questions de changements climatiques s'illustrent au jour le jour les structures locales à l'instar des mairies gagneraient t-elles pas à capitaliser sur l'Adobé, les briquettes bref à opter pour une architecture originale qui s'adosse sur les ressources locales.

III- Suggestions relatives à la rénovation de l'architecture

L'architecture en termes d'habitat, présente d'abondantes limites de telle enseigne qu'il faudrait certainement réfléchir sur les axes d'amélioration de celles-ci.

A- Règlement de l'anarchie constatée dans le domaine de la construction

La construction des villes de référence ou l'architecture moderne tient une place considérable demande que soit réglé entre autre, l'anarchie constatée dans le domaine de l'édification. Cette ambition devrait être portée par l'ensemble des institutions en charge du développement de la ville en l'occurrence la Communauté Urbaine et les Mairies d'Arrondissements.

1- Pour une approche progressive

Ceci passe inlassablement, par une approche progressive basée sur la valorisation en vue de l'appropriation par l'ensemble des citoyens des textes relatifs à la construction.

De même, qu'une attention particulière quant à la nature des édifices sur l'ensemble de la ville devrait être de mise⁸¹⁵. En effet, les travaux qui conduisent à la création, à

⁸¹³ B. Alpha Mamadou, "Le sous-développement n'est pas un retard du développement", Jeune Afrique Economie, n°203, 1995, p.46.

⁸¹⁴ B.A. Ngandji, "Evolution de l'architecture moderne dans la ville de Yaoundé : Approche historique d'un dynamisme des styles architecturaux, (1895- 2010)", mémoire de master en histoire, UY1, 2017, pp. 56- 59.

⁸¹⁵Kahabi, "Architecture, urbanisation et colonisation du Cameroun", p.85-88

l'aménagement ou à la modification d'un établissement relevant du public doivent être conformes aux règles de sécurité fixées. Par règles de sécurité, nous attendons la protection des édifices contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public, s'assurer également de l'adaptation des constructions au temps de guerre et aux catastrophes naturelles.

Un effort devrait être engagé pour faire face à la dégradation des édifices, il faille promouvoir un mécanisme d'harmonisation des styles par quartiers et définir en même temps inéluctablement, un cadre de référence axé sur le suivi annuel de l'entretien des bâtiments dans toutes les villes.

En matière d'approche et de perspectives de réhabilitation de l'habitat, définir des politiques efficaces et opérationnelles d'aménagements architecturales tenant compte des besoins endogènes⁸¹⁶.

Dans nos précédentes analyses, il nous a été donné de constater combien la conjoncture économique a impacté significativement et ceci depuis des lustres l'architecture. Ainsi par voie de conséquence, il apparaît logique que l'édification d'un bâtiment public ou privé est liée à la situation économique de l'ordonnateur du service. Seulement, la forte dépendance de nos économies notamment en ce qui concerne les importations des matériaux de constructions (fer, marbre, ciment, et autres artifices modernes entrant dans le domaine de la construction ascenseurs, engins etc...) contribue davantage à la fuite des capitaux⁸¹⁷.

Quand bien même des entreprises nationales à l'instar d'ALUCAM, la MINPROMALO et quelques particuliers s'évertuent à résorber le déficit, la demande en matériaux est plus forte que l'offre, ce qui couramment loin de baisser, accentue plutôt l'inflation des prix sur le marché.

Face à un tel climat, il échoit à l'Etat de poursuivre la politique de libéralisation du secteur. Ceci en facilitant les agréments à tout investisseur externe, mais surtout les investisseurs internes. Les investisseurs sollicitant agir dans le domaine de la production des matériaux de construction devront s'assurer à exercer conformément à la loi.

⁸¹⁶B. Nka, "Urbanisation et logement : cas de Yaoundé", mémoire de licence en Sciences économiques, Université de Yaoundé, 1975, p.30.

⁸¹⁷Zoua, "La société immobilière du Cameroun et le problème de logement social à Yaoundé", pp.111-113.

2- La capitalisation des styles coloniaux et des techniques coloniales

La colonisation a dans le domaine architectural promu plusieurs styles distincts les uns des autres mais se rejoignant à certaines circonstances. On en dénombre ainsi des styles variés. Ces styles sont l'art déco, le style Afro-brèle qui fait une percée fulgurante et enfin le style classique à vérandas. Ces styles sont édictés non seulement, pour les édifices publics également pour les résidences. L'analyse des styles des domiciles une quarantaine d'années après les indépendances indiquent inlassablement qu'il eut une reproduction intégrale de ces différents styles⁸¹⁸. Cependant, la capitalisation devrait tenir compte des dynamiques sociales et culturelles.

La seconde phase de la capitalisation des expériences coloniales est consolidée par les rapports entretenus avec les matériaux dans le cadre de la réalisation du gros œuvre. De part le passé, le matériau qui détermine l'architecture moderne importée notamment, le ciment, les fers, ainsi que les tôles⁸¹⁹.

Cette politique est poursuivie eu égard au déficit technologique et infrastructurelle dont souffre nos villes. Aussi il semble nécessaire, pour les populations des régions du Centre et du Sud de capitaliser sur la ressource végétale qu'est le bois dans la construction des résidences car jusqu'à ce jour le bois a généralement été utilisé dans le cas du montage des charpente. Paradoxalement, ceux qui en zone urbaine font recours à cette ressource semblent ne pas attacher une importance en termes de soins de la ressource.

En investissant dans le domaine de l'architecture, toutes les puissances ont toujours gardées par devers elles des architectes. Ainsi, indéniablement, les pouvoirs publics dans la définition de la politique architecturale vont s'évertuer à créer l'ordre des architectes du Cameroun. Il s'agit une fois de plus de la capitalisation des expériences coloniales, mais aussi, une volonté affichée de promouvoir l'art moderne dans la ville et partant sur toute l'étendue du territoire⁸²⁰. En 1962, il est commis par le Président de la République, un décret qui crée l'ordre national des architectes. Le siège de cette entité se trouve une fois de plus à Yaoundé.

L'acte administratif de création de l'ordre des architectes organise et précise la fonction d'architecte. L'aspect le plus essentiel de cet acte est qu'il tient compte des

⁸¹⁸ J. Le Goff, *La civilisation de l'occident médiéval*, Paris, Arthaud, 1964, pp. 112-114.

⁸¹⁹ F. Loyer, *Le siècle de l'industrie*, Paris, Skira, 1983, pp. 34-37.

⁸²⁰ A. Picon, *Architectes et ingénieurs au siècle des lumières*, Marseille Parenthèses, 1988. pp.18-20.

déficits du pays à produire un tel potentiel. C'est pourquoi la loi est davantage extensive. A ce titre, conformément à l'article 1 alinéa 2, l'architecte est tout individu diplômé reconnu d'une école d'architecture Française, ou de tout autre diplôme reconnu officiel équivalent délivré par l'État du Cameroun et donnant le droit d'exercer cette profession sur toute l'étendue du territoire⁸²¹.

Il faille voire par cet acte, une prise de conscience des autorités de la nécessité de disposer des mains expertes en vue de la mise en œuvre des grands projets architecturaux surtout en ce qui concerne l'art moderne. Évidemment la question d'un personnel architecte devait se poser avec acuité après les indépendances. A nos jours il échoit de vulgariser ce métier afin de faire comprendre aux citoyens l'importance de l'architecte dans le champ de l'habitat⁸²².

Un autre indice qui dénote l'appropriation de l'école occidentale en prélude à l'implémentation de l'architecture moderne c'est, la création du Laboratoire National de Génie civil. Placé sous la tutelle du Ministère des Travaux Publics, il veille à l'étude du sol, orchestre des forages pour les fondations. Bref le Labogénie dans le jargon technique a pour mission de mener des expertises géotechniques ou géophysiques des assises des ouvrages de génie civil, d'émettre à la demande de l'administration et des particuliers un avis sur toute étude relative à la nature du sol et des matériaux susceptibles d'être utilisés pour les travaux de constructions⁸²³.

En plus, tout bâtiment d'habitation de plus de cinq niveaux, rez-de-chaussée compris doit être muni d'un appareil d'élévateur automatique et disposer pour prévoir les agressions aérienne d'un mètre carré de surface, une hauteur minima mesurée sous plafond de deux mètre quatre-vingt centimètres⁸²⁴. La surface minimum au plancher égal à neuf mètres carrés du niveau du sol, aucune baie du bâtiment donnant à l'extérieur ne doit être masquée pour besoin de sécurité des personnes⁸²⁵.

Dans le cadre des édifices publics, non seulement ils devront respecter les dispositions relatives aux contrôles du matériau, aux avis du labo génie et des sapeurs-pompiers, encore plus, ils devront disposer des installations tels que les couloirs pour

⁸²¹ ANY /JO, décret N°62- 25 du 2 Avril 1962.

⁸²² Ibid.

⁸²³ ANY/JO décret N°2007-299 portant transformation du Laboratoire National du Génie civil.

⁸²⁴ Ibid.

⁸²⁵ Décret n°2008 -0737 p.5.

aveugle et handicapé moteur, installation porte coupe-feu, extincteurs⁸²⁶. L'édifice doit à distance vis à son horizontale de son appui sous un angle supérieur à quarante-cinq degrés⁸²⁷.

Dans le suivi du respect de ces dispositions la loi place le gouvernement par le biais de ses sectoriels et les collectivités territoriales décentralisées au cœur de la démarche⁸²⁸.

Les Communauté Urbaines et les Mairies d'arrondissement et urbaines sont appelées à jouer pleinement leurs partition par la finalisation des schémas directeurs d'urbanisme, les plans d'occupation des sols et autres documents essentiels, la facilitation des mécanismes d'obtention des permis de bâtir devra également faire partie des priorités⁸²⁹.

Il convient au demeurant de signaler qu'au-delà de la capitalisation de la technique coloniale basée dans la reproduction des modèles, de l'appropriation des techniques de construction, la valorisation des matériaux locaux et la création d'organes en charge du suivi et de la mise en œuvre de l'architecture moderne, le premier élément public qui a permis l'envol de l'art moderne post- coloniale fut les plans quinquennaux. A cet effet, le respect du contenu des documents balisant l'architecture et l'urbanisation nécessite d'être respecté en termes de mise en œuvre.

3- Renforcement des capacités des institutions Etatiques

En ce qui concerne les structures Etatiques que sont les Communautés urbaines, les Communes, la MINPROMALO, le Crédit Foncier, la SIC, la MAETUR, le LABOGENIE et les différents sectoriels, un effort de synergie s'impose en matière de diffusion des informations. Cela permettra aux citoyens de bénéficier de renseignements en prélude à l'édification des édifices conformément aux règles de l'art.

Redéfinir les rôles afin que le citoyen ordinaire sache qui est capable de faire quoi, quand et comment. Se mouvoir davantage afin de se faire connaître des citoyens. La vision qui est nôtre porte notamment sur une communication intense visant à renseigner les uns et

⁸²⁶ Sont considérés comme bâtiment public tout édifice où vingt personnes au moins peuvent se trouver à un moment donné pour travailler ou à des fins de loisir.

⁸²⁷ Ibid.

⁸²⁸ Loi 2004 /O18/22 JUILLET 2004 portant règles applicables aux communes.

⁸²⁹ Entretien avec Amougou Thomas 53 ans, urbaniste auprès de la communauté urbaine de Yaoundé.

les autres sur l'importance de la structure. A ce titre nous faisons notre les propos de Philippe Nouanga :

Nous ne sommes pas suffisamment exploités à notre vrai potentiel. Il faut que les uns et les autres viennent afin de le mettre à profit. Nous avons également des projets de recherche dans lesquels nous sommes engagés. Nous aimerions faire savoir ce que nous faisons dans ce cadre pour l'amélioration des techniques de construction de routes et de bâtiments dans notre pays⁸³⁰.

Veiller à la création d'une agence nationale de l'habitat qui s'assure en partenariat avec la Communauté Urbaine et les Mairies d'Arrondissement à l'obligation d'installer dans les édifices, des dispositifs de sécurité qui tiennent compte des contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite. Le même organe devrait s'assurer du respect des dispositions minimales à prendre pour assurer l'entretien de l'ascenseur ainsi que des modalités de leur exécution et de justification de leur mise en œuvre, la précision quant à la nature et le contenu des clauses devant obligatoirement figurer dans les contrats d'entretien, ainsi que les obligations des parties et avoir le pouvoir d'ordonner la fermeture des établissements recevant du public en infraction avec les règles de sécurité propres à ce type d'établissement, jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité.

Quant à la commercialisation, veiller à l'harmonisation des prix, au suivi et à l'application stricte de la réglementation en vigueur pour tout opérateur véreux non en règle des mesures homologués car, jusqu'à présent, la tolérance administrative est l'une des causes de la spéculation du coup de la rareté des matériaux et de l'effondrements massif des immeubles⁸³¹.

4- La gestion parcimonieuse et l'entretien de l'existant

Un bâtiment est une construction immobilière réalisée par intervention humaine et destinée d'une part à servir d'abri (protéger les personnes, les biens et les activités contre les intempéries), d'autre part à manifester leur permanence comme fonction sociale, politique ou culturelle. Le cycle de vie du bâtiment comporte 3 phases principales déroulées ainsi que suit :

⁸³⁰ Philippe Nouanga Directeur Générale LABOGENIE extrait de son interview à Cameroun tribune n°2345 du Mars 2010.

⁸³¹ Entretien avec Manga Mbarga Annicet Flavien de 48 ans commercial à FOKOU-Mendong, "En 2008 la ville de Yaoundé a connu une des pires crises de ciment. Les prix étaient le triple de ceux initiaux", réalisé le 22 Février 2014 à son domicile.

La phase de conception : elle se situe avant les travaux, elle est constituée par les études architecturales, les études structurales, et les études géotechniques.

La phase de construction, elle se situe pendant les travaux. A ce stade s'effectue la sélection de l'entreprise de construction devant réaliser les travaux sous le contrôle et la supervision de la maîtrise d'œuvre.

La phase d'exploitation : elle se situe après les travaux, à ce niveau une attention particulière est portée à, l'entretien et les réparations des dégradations du bâtiment.

Ces prés requis doivent être suivis par tous les organes compétents afin d'éviter les défaillances multiformes qui engendrent les effondrements et le vieillissement brutal dont commence à s'habituer malheureusement le citoyen ordinaire. C'est là la première approche à respecter pour l'entretien. L'action des Mairies, du Labogénie sont impératives en vue de la sensibilisation des tiers. Mais ils ne sont pas seuls à intervenir, car, il faille que, l'administration qui fait la commande d'un bâtiment dans son appel d'offre soit la première à respecter les critères de compétences, et s'engage résolument dans le suivi de la mise en œuvre du chantier⁸³².

Au cas où c'est un particulier, ce dernier peut naturellement se rapprocher de l'institution telle que le Labogénie pour une étude préalable du sol. C'est un avantage dans la mesure où par ce chef, il devrait être mieux informé sur le type d'habitat à construire.

Une autre approche à espérer repose sur la promotion du partenariat Etat-Communauté urbaines des grandes villes, communes d'arrondissements, commune urbaine. Ces personnes morales pourraient à partir des recherches réalisées sur la nature du sol, proposer aux habitants de la ville les styles d'édifices les plus appropriés dans la ville⁸³³.

D'autre part les autorités publiques pourraient aider les populations dans la conservation des édifices en déployant davantage les agents de la Mairie pour s'assurer du degré de vieillissement des édifices, en classifiant les édifices à risque et en accordant des appuis nécessaires aux uns et autres pour le réaménagement de leur domiciles.

⁸³² ONU-HABITAT, Profil national du Cameroun. ONU-HABITAT, 2007, pp. 7-10.

⁸³³ M. Alain, *La coopération décentralisée et ses paradoxes*, Kartala, 2005, pp. 102-104. Lire aussi, M. Finken, *Commune et gestion municipale au Cameroun : institution municipale-Finances et budget-Gestion locale*, Autoédition, 1996, pp. 17-20.

5- Inspection des chantiers en vue de la qualité

Il y a quelque temps, il ne se passait pas un jour sans qu'un immeuble en construction, un pont s'effondre ou qu'une route ne soit victime d'une dégradation précoce à cause des nids de poule, bourbiers, etc. Des incidents récurrents qui surviennent la plupart du temps en raison du manque des études et du contrôle géotechniques. Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages. Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage⁸³⁴.

Des préalables qui, grâce aux essais, permettent de disposer des données fiables sur le sol, le bitume, le béton, entre autres, recueillis par des professionnels en matière de construction des bâtiments publics et des forages. C'est pourquoi il est impératif de capitaliser les acquis des institutions existantes à l'instar du Labogénie. D'autre part, assurer proprement dit l'inspection des chantiers, vérifier éventuellement les plans, tenir compte de l'emplacement et s'assurer de l'origine de l'espace afin de pallier à tous conflits terriens. Cette mission pourrait mieux se faire par les services de la commune. Autre chose non moins importante, mettre un accent en vue de la qualité durant la phase de construction⁸³⁵ constituerait auprès de l'entreprise de construction une pression de bon augure pour la réalisation d'un édifice de qualité⁸³⁶. Pour cela il incombe d'éviter cette tendance à réduire au maximum les coûts de l'ouvrage, ce qui pousse les entreprises à faire des prestations au rabais, entraînant ainsi l'apparition de désordres et tous genres de catastrophes⁸³⁷.

6- Promotion valorisation du matériau local et nécessité de formation des locaux dans l'art de la conception et du bâtir

Pour se lancer dans un projet de construction des logements, la première équation à résoudre est celle de la qualité et du prix du matériau. Ce qui rend le coût du logement élevé et inaccessible pour le citoyen moyen. Face à un tel défi, il faut trouver des solutions

⁸³⁴ B.A. Ngandji, "Evolution de l'architecture moderne dans la ville de Yaoundé : Approche historique d'un dynamisme des styles architecturaux, (1895- 2010)", mémoire de master en histoire, UY1, 2017, pp. 101-104.

⁸³⁵ G. Karsenty., *La fabrication du bâtiment le second œuvre*, édition Eyrolles, Paris 2^e tirage, 2004, pp. 37-38.

⁸³⁶ J. M. Essomba, Protection et conservation du patrimoine culturel à quand le musée national du Cameroun?, p. 288.

⁸³⁷ N. Nkotto., "Diagnostics de réhabilitations des pathologies dans les bâtiments en béton", Mémoire de fin d'études, Ecole Nationale Supérieure Polytechnique de Yaoundé, 2012. p.48-87.

pour accroître l'offre en baissant les coûts d'où la redéfinition du cahier de charge de la MIPROMALO. Il échoit aussi aux pouvoirs publics de conscientiser la masse sur l'utilité des matériaux locaux jusqu'à présent peu valorisés. En effet, au-delà de l'esthétique, il apparaît sans doute fort intéressant d'informer les populations sur l'aspect positif des briques de terre notamment, en matière de régulation de la température⁸³⁸.

Tout comme les autres structures la MINPROMALO capitaliserait davantage en se rapprochant de la masse ceci via l'organisation annuelle des journées portes ouvertes. D'autre part des solutions palliatives visant l'adéquation des prix aux revenus des citoyens moyens seraient d'un apport significatif à l'amélioration de l'édification des citoyens des villes des régions du Centre et du Sud forestier.

7- Le respect du dispositif réglementaire relatif à l'urbanisation

La Circulaire N°002/CAB /PM du 12 Mars 2007 relative à l'utilisation des matériaux locaux dans la construction des bâtiments publics, du Premier Ministre chef du gouvernement, est une invite au respect des engagements du chef de l'État visant à promouvoir une plus grande utilisation des ressources locales⁸³⁹.

Cet engagement stipulait que la construction des bâtiments publics jusqu'à R+1 soit désormais faite en matériaux locaux. Cet engagement Présidentiel doit s'imposer à la Communauté urbaine qui dans son schéma directeur à l'horizon 2020, projette, afin de pallier au déficit de logements, construire 285948 résidences sociales repartis dans les sept arrondissements de la cité.

8- Définir une stratégie nationale pour l'architecture

A l'heure de l'implémentation de la vision pour un Cameroun émergent à l'horizon 2035, au schéma directeur d'urbanisme, à la loi foncière et domaniale, il est impératif de définir une stratégie nationale d'architecture auquel serait assujéti l'art architectural à Yaoundé. Cela permettrait de localiser les quartiers en fonction du type d'habitats. Ceci en partenariat Etat avec l'ordre des architectes pourrait se décliner en six axes majeurs.

⁸³⁸ C. Olagnon, "Option transversale, matériaux innovants pour la construction durable", *INSA de Lyon*, 2016, pp. 34-37.

⁸³⁹ Circulaire N°002/CAB /PM du 12 Mars 2007 relative à l'utilisation des matériaux locaux dans la construction des bâtiments publics

En amont, elle consiste notamment sur le renforcement des formations initiales et continues, l'extension du "permis de faire" au logement social, et à proposer la mise en place d'un observatoire de la commande publique et privée.

Les premières mesures emblématiques de la Stratégie Nationale organisées en six axes de politique publique pour l'architecture : d'abord, sensibiliser et développer la connaissance de l'architecture par le grand public et l'ensemble des acteurs privés de la construction, en organisant notamment un événement annuel célébrant l'architecture ainsi qu'une journée nationale de l'architecture dans les classes.

Prendre en compte l'héritage architectural des XX et XXI siècles et développer l'intervention architecturale pour valoriser et transformer le cadre bâti existant en créant un label pour les bâtiments de moins de 100 ans, en renforçant la formation initiale et continue des architectes sur la réhabilitation et en valorisant les quartiers prioritaires par l'architecture en partenariat avec les acteurs de leur renouvellement. Articuler Formation-Recherche-Métiers et rapprocher les univers professionnels de l'architecture, de la construction et du cadre de vie en renforçant, notamment, l'ancrage scientifique et économique des écoles au niveau territorial et en créant un statut de l'enseignant chercheur⁸⁴⁰.

Identifier et mobiliser les compétences d'architecture en soutenant les territoires et les citoyens dans leur demande de qualité par des dispositions renforçant le recours à l'architecte (abaissement du seuil, permis d'aménager, simplification du PC) et en s'appuyant sur les ressources existantes. Distinguer la valeur économique de l'architecture et accompagner les mutations professionnelles en réaffirmant l'importance du concours d'architecture, en favorisant l'accès des jeunes à la commande, en accompagnant avec l'Ordre des architectes les évolutions professionnelles de l'architecture⁸⁴¹.

Disposer une Politique d'aide au logement. La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses

⁸⁴⁰ E Fourchad, (ed), *Technique de construction en pailles*, Eyrolles, 2007, pp. 2-7. Lire également, P. Doat, (ed) *Construire en terre*, Paris, Alternatives et parallèles, 1979, pp. 67-69. Kienlin, *Le béton de terre*, in *Révue génie militaire*, Paris, 1947, pp. 5-7.

⁸⁴¹T. C. Huynh, "Patrimoine architectural, urbain, aménagement et tourisme : ville Hôi An-Viêt Nam", Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, Septembre 2011, pp. 123-128.

de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

Ainsi, toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. Ceci a pour but d'éviter les constructions anarchiques généralement source d'atténuation de l'image des villes des régions du Centre et du Sud⁸⁴².

La politique d'aide au logement peut se faire notamment, des aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, à la construction neuve de logements, à l'acquisition avec amélioration de logements existants et aux opérations de restructuration urbaine. Les aides sont majorées lorsque les logements servent à l'intégration de personnes rencontrant des difficultés sociales particulières.

Soutenir la démarche expérimentale et sa valeur culturelle en expérimentant le permis de faire pour les équipements publics. L'identification et la mobilisation des compétences d'architecture dans les territoires constituent un enjeu majeur qu'il faut accompagner par la reconnaissance du titre et du statut de l'architecte dans la fonction publique territoriale ; La valeur économique de l'architecture a besoin d'être identifiée et évaluée. Pour ce faire, il est indispensable de mettre en place un observatoire de la commande publique et privée pour évaluer et évoluer⁸⁴³.

Créer une mission interministérielle de suivi des actions de la SNA et d'évaluation de la qualité de l'architecture publique et privée, à laquelle toutes les instances et représentations des architectes doivent participer.

La stratégie nationale d'architecture doit aussi tenir compte des bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel. Ils doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou

⁸⁴²J. Le Tellier, "Participation, Accompagnement social et micro-crédit logement pour la résorption des bidonvilles au Maroc", IRD, Université de Provence Marseille N° 4. 2009, pp. 658- 659.

⁸⁴³ Philippe Nouanga Directeur Générale LABOGENIE extrait de son interview à Cameroun tribune n°2345 du Mars 2010.

passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel⁸⁴⁴.

Ces lignes doivent relier chaque local, avec au moins une fibre par local, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. Ce point de raccordement doit être situé dans un lieu comportant des espaces suffisants pour accueillir les équipements nécessaires et doit être facilement accessible par les opérateurs. A cet effet, le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement⁸⁴⁵.

IV- Réflexion pour une approche novatrice de l'urbanisation en termes d'aménagement et de planification.

L'adoption d'une politique et stratégie de renouvellement urbain fait partie des priorités des Nations Unies, l'Agenda 2030 pour le Développement Durable et notamment l'Objectif 11 attache un intérêt certain aux villes et communautés durables. En terme d'idée innovante la démarche qui est notre en guise de réflexion se propose de s'appuyer sur les effets théoriques et pratiques.

A- De la nécessité d'une approche participative en termes d'urbanisation

Dans le cas de la présente thèse, nous avons eu à nous rendre compte de l'exclusivité mieux de la prééminence de l'administration en termes de sécrétion et d'aménagement des villes.

1- Vers une approche plus inclusive

L'approche participative serai à notre avis une occasion de consolider la collaboration et les échanges entre les agences de l'ONU, qui à travers à le projet d'Habitat III se propose de concrétiser les solutions urbaines par des interventions réelles à l'échelle des quartiers à l'instar du projet PADY. Le but pourra être de favoriser la participation,

⁸⁴⁴F. Poussin, (eds) "Pouvoir des figures dans le projet architectural et urbain", *programme de recherche CNRS*,

Aide à Projet Nouveau Jeune Équipe, 1999-2001, pp. 34-38.

⁸⁴⁵ Ibid, pp. 38-40

optimiser les résultats et se focaliser sur la mise en œuvre des pratiques, principes, politiques et des actions à disposition pour établir un développement urbain durable⁸⁴⁶.

Le développement urbain durable ne pouvant se résumer à l'application d'une consigne simple et unique, il conviendra aux pouvoirs publics nationaux et locaux de s'approprier le Nouveau Programme pour les villes des nations Unies qui bien entendu, fournit des principes et des pratiques éprouvés qui ont le potentiel de transformer la vision actuelle assise sur le DSCE et autres documents de politiques sociales ayant trait à l'aménagement des villes en réalité .

Selon les Nations Unies d'ici à 2050, la population urbaine devrait pratiquement doubler, ce qui fera de l'urbanisation l'un des principaux moteurs de la transformation du XXI siècle. Les populations, l'activité économique, les interactions sociales et culturelles et les retombées environnementales et humanitaires se concentrent de plus en plus dans les villes, situation qui pose d'énormes problèmes de viabilité touchant notamment le logement, les infrastructures, les services de base, la sécurité alimentaire, la santé, l'éducation, les emplois décents, la sécurité et les ressources naturelles⁸⁴⁷.

Partant du postulat selon lequel, des millions de citoyens des villes du Cameroun non seulement pas des régions du Centre-Sud vivent dans les taudis, y compris et d'implantations sauvages, ceci pourrait s'accroître eu égard à la persistance de multiples formes de pauvreté, des inégalités croissantes et la dégradation de l'environnement qui dans les régions du Centre et du Sud demeurent continue.

L'exclusion économique et la ségrégation spatiale constituant des réalités indéniables dans les villes et les établissements humains. A défaut de remédier, il importe de tirer parti des perspectives qu'offre l'urbanisation en tant que moteur d'une croissance économique durable et partagée, du développement social et culturel et de la protection de l'environnement, et du rôle qu'il pourrait jouer dans la réalisation d'un développement transformateur durable⁸⁴⁸.

⁸⁴⁶ D. Lasserre, Regularization and integration of irregular settlements: lessons from experience, work-paper n°6, in UN-Habitat / Banque mondiale, *Urban management and land*, 1996, pp. 25-29.

⁸⁴⁷ C. Foret, *Gouverner les villes avec leurs habitants : de Caracas à Dakar, dix ans d'expériences pour favoriser le dialogue démocratique dans la cité*, Editions Charles Léopold Mayer, Paris, 2001, pp. 35-39.

⁸⁴⁸ [http://www/ Royaume du Maroc](http://www/Royaume%20du%20Maroc), Ministère de L'Habitat et de L'Urbanisme, 2004, *Programme villes sans bidonvilles 2004-2010. Orientations stratégiques et programmation*. Rabat.

B- Repenser la planification et l'aménagement

Repenser la planification, l'aménagement, le financement, le développement, l'administration et la gestion des villes et des établissements humains pourrait à cet effet être une des approches.

1- De la planification

Les axes mis en exergue pourrait être notamment, de veiller à promouvoir les aspects relatifs à l'amélioration de la santé et le bien-être des populations ; promouvoir la résilience ; et protéger l'environnement, s'assurer de l'effectivité de la prise en compte du genre comme inscrit dans la vision de l'habitat du pays⁸⁴⁹ .

Les organisations de la société civile de plus jouent un rôle en matière de suivi de politique urbaine, bien plus dans les villes des régions du Centre Sud, on s'aperçoit ces dernières années de prise de conscience par les citoyens qui se mobilisent autour des journées villes propres. Des actions comme pourraient être encouragées. En revanche, il échoit aux pouvoirs publics et aux administrations locales de garantir l'association de tous; promouvoir la participation civique; faire naître chez tous les habitants des sentiments d'appartenance et d'appropriation ; accorder un rang de priorité élevé à la présence d'espaces verts et d'espaces publics de qualité sûrs, ouverts à tous et accessibles, qui soient accueillants pour les familles ; favoriser les interactions sociales et les échanges entre générations, les expressions culturelles et la participation politique, le cas échéant ; et promouvoir la cohésion sociale, l'intégration et la sûreté dans des sociétés pluralistes et pacifiques, où les besoins de tous les habitants sont satisfaits, une attention particulière étant accordée aux besoins propres aux couches vulnérable⁸⁵⁰ .

Adopter, en matière de développement urbain et territorial, des démarches viables, intégrées et centrées sur l'être humain, tenant compte des questions d'âge et d'égalité des sexes et, dans cette optique, mettre en œuvre, à tous les niveaux, des politiques, des stratégies, des mesures de renforcement des capacités et d'autres initiatives, s'appuyant sur des moteurs fondamentaux du changement, qui consistent notamment à :

⁸⁴⁹ L. Rizzo, "Les politiques volontaristes d'éradication de l'habitat insalubre et précaire à l'Ile de la Réunion de 1946 à nos jours". *Les Cahiers d'Outre-Mer*, vol. 54, n0 213, 2001, pp. 53-68.

⁸⁵⁰ B. Sanyal (ed), "Institutional pluralism and housing delivery : a case of unforeseen conflicts in Mumbai, India", *World Development*, vol. 29, 2001, pp. 2043-2057.

2- Elaboration des politiques et renforcement de la gouvernance urbaine

Élaborer et mettre en œuvre des politiques urbaines aux échelons appropriés, par exemple dans le cadre de partenariats entre les échelons locaux et nationaux ou de partenariats multipartites, créer des systèmes intégrés de villes et d'établissements humains et promouvoir la coopération entre tous les échelons de l'administration de manière à favoriser un développement urbain viable et intégré⁸⁵¹;

Renforcer la gouvernance urbaine, en mettant en place des institutions et des mécanismes viables qui consolident les moyens d'action des acteurs urbains, ainsi que des contrôles et contrepoids, de manière à garantir la prévisibilité et la cohérence dans les plans de développement urbain et à favoriser ainsi l'inclusion sociale, une croissance économique durable, inclusive et viable et la protection de l'environnement ;

Relancer la planification et l'aménagement urbains et territoriaux intégrés à long terme, de manière à optimiser la dimension spatiale de la structure urbaine et à tirer parti des avantages de l'urbanisation. Les logements sociaux jusqu'ici bâtis par l'Etat sont pour la plus part réservés aux personnels exerçant dans le secteur public. Dans deux régions où le taux de chômage de ville avoisine les 20 % au sens strict du terme, très peu de personnes actives ne s'affichent devant un guichet pour obtenir un salaire⁸⁵².

Bien plus, les coûts des derniers logements sociaux dans la ville de Yaoundé la seule ville qui commence à livrer des logements sociaux dans les deux régions ceux des autres villes à l'instar de Sangmélina, Ebolowa étant en construction, d'autres villes des dites régions n'en disposant pas encore, ont été vendus par l'Etat à des coûts exorbitants au détriment du citoyen moyen.

A cet effet, les pouvoirs publics devraient peut être promouvoir une politique de logement social sans discrimination un accès équitable et économique à des infrastructures physiques et sociales de base durables, notamment des terrains viabilisés, des logements, des formes modernes et renouvelables d'énergie, des services de distribution d'eau potable et d'assainissement, une alimentation sans danger, nutritive et suffisante, des services

⁸⁵¹ V. Maurice. "Urbanisation et développement au Cameroun". In: *Tiers-Monde*, tome 25, n°98, 1984. pp. 432-436;

⁸⁵² Il est intéressant de noter comment ce même texte vitruvien donne naissance à deux solutions qui, bien qu'étant dotées de figures radicalement opposées, n'en demeurent pas moins cohérentes avec le texte. Ainsi, l'aménagement de Palladio fait penser à un développement urbain constitué de mailles orthogonales, tandis que celui proposé par Cesare Cesariano dans l'édition illustrée par ses soins représente une figure radiocentrique.

d'évacuation des déchets, une mobilité durable notamment en mettant en place des mécanismes administratifs efficaces.

3- Des logements sociaux

Les logements sociaux jusqu'ici bâtis par l'Etat sont pour la plus part réservés aux personnels exerçant dans le secteur public. Dans deux régions où le taux de chômage de ville avoisine les 20 % au sens strict du terme, très peu de personnes actives ne s'affichent devant un guichet pour obtenir un salaire .Bien plus , les couts des derniers logements sociaux dans la ville de Yaoundé la seule ville qui commence à livrer des logements sociaux dans les deux régions ceux des autres villes à l'instar de Sangmélina , Ebolowa étant en construction, d'autres villes des dites régions n'en disposant pas encore, ont été vendus par l'Etat à des couts exorbitants au détriment du citoyen moyen⁸⁵³ .

L'architecture et l'urbanisation dans les villes des régions du Centre et du Sud commandent une réflexion méthodique, le chapitre actuel se posait comme un guide prospectif dans une démarche d'élaboration d'un cadre adéquat à même de permettre un meilleur éveil de ces problématiques dont la pertinence du point de vue empirique est certaine. Loin d'être dans une posture utopiste, nous avons voulu à partir d'un inventaire des dispositions nationales relatives à la vision urbaine et à l'habitat au plan nationale et internationale formuler une forme de stratégie synthétique dont nous pensons pourrait être un tant soit peu enrichir le vaste champ de réflexion sur l'urbanisation dans son volet aménagement et architecture en terme d'habité autant sur le plan public que privé.

⁸⁵³ Medou "Yaoundé à l'époque coloniale 1887-1960", Essai de monographie Urbaine, p.75

CONCLUSION GENERALE

Au terme de cette étude portant sur le thème intitulé: “**Architecture et Urbanisation au Cameroun méridional forestier du Centre et du Sud: approche historique des constructions des édifices et de la gestation des villes (1895-2015)**”. Il s’est agi de répondre à la question fondamentale à deux volets : pourquoi les zones urbaines du Centre et du Sud forestier Camerounais connaissent dans le cadre de l’architecture et de l’urbanisation, un réel problème de telle enseigne que l’on pourrait affirmer qu’elles accusent un retard certain dans une perspective de marche pour le développement ? Quel rôle l’Etat colonial et post colonial camerounais a joué pour mettre fin à l’incivisme, aux problèmes des limites sur l’aménagement et la planification des zones urbaines du Centre et du Sud forestier?

La réponse à ces interrogations a nécessité pour le développement une structuration duale de notre thèse. La première partie, s’articulait autour des fondements et des mécanismes de sécrétion des villes dans les régions du Centre et du Sud. Quant à la deuxième partie, elle a porté sur la limite structurelle, conjoncturelle en sus a suivi, une analyse prospective⁸⁵⁴.

De ce qui apparait du point de vue de l’analyse, il a été ressorti, le fait selon lequel, la zone forestière développée dans le cas d’espèce est celle qui abrite les régions du Centre et du Sud forestier. Cela ramène à dire que d’autres zones forestières existent mais elles, n’ont pas eu à faire l’objet de notre recherche. Ainsi la limite est essentiellement administrative⁸⁵⁵.

D’autre part, le Centre et le Sud forestier, sont une création de l’Etat post coloniale car jadis ce territoire ne fut qu’un. Du point de vue socio anthropologique, il apparait une convergence culturelle entre peuplades ayant suite aux migrations pris possessions de ces espaces⁸⁵⁶.

⁸⁵⁴ L. Fèbre, “Sur quelques problèmes d’Histoire du livre”, Paris, *Journal des savants*, pp. 67-68.

⁸⁵⁵ Décret N°2008/376 du 12 novembre 2008 portant sur l’organisation administrative de la République du Cameroun, Lire également A. Owona, *La naissance du Cameroun, 1884-1914*, Paris, Harmattan 1996, p.54.

⁸⁵⁶ J. Binet, *Le groupe dit Pahouin (Fang, Boulou, Beti)*, Presses universitaires de France, collection, Monographies ethnologiques africaines, 1958, pp, 14-20. Lire aussi, E. Dugast, *Inventaire ethnique du Sud Cameroun*, Yaoundé, Mémoire de l’I.F.A.N, pp.34-35.

Il ne faut tout de même pas, élaguer, la survenance de l'économie néo libérale et les réalisations urbaines celles, ci ont contribué davantage à l'incitation des citoyens provenant d'autres régions.

Nous avons afin d'éviter les confusions, procéder à la présentation du champ géographique et territoriale du domaine d'étude en l'occurrence la partie de la zone forestière qui, abrite les régions du Centre et du Sud⁸⁵⁷. Dans le même sillage, un effort semble avoir été fait dans la logique de la clarification des concepts.

De ce qu'il apparait en terme d'informations pertinentes constitutives à cette thèse, le travail a eu le mérite de mettre en évidence, les faits permettant de comprendre que, le Cameroun depuis son indépendance a hérité en terme d'aménagement, de planification et de construction des édifices publics et privés des mécanismes importés ⁸⁵⁸.

Dans les zones forestières notamment dans les régions du Centre et du Sud ce qu'il convient d'appeler villes ne sont pour la plus part des fabrications, mieux des transformations paysagères coloniales qui changèrent de statut suite à l'implantation des sites militaires germaniques dans les années 1896. Ainsi, les villes des régions du Centre et du Sud forestières, découlaient des constructions des résidences, d'autorités administratives, hospitalières, éducatives et dépôt des produits pour exportation.

Ce procédé d'urbanisation et d'architecture initié par l'Allemagne poursuivie par la France prend corps dans les villes forestières du Centre et du Sud avec des maux congénitaux à l'instar, de l'exploitation des classes, la ségrégation populaire, spatiale, le lessivage mentale des communautés qui de façon tout azimut optent pour le nouveau paradigme urbain et architecturale avec tous les vices.

Les années 1960 vont s'assimiler aux temps coloniaux, car en effet, les pouvoirs publics loin d'élaborer un cadre de référence de sécrétion des villes et du style d'habitats pour les villes vont diluer l'urbanisation des villes autour d'une politique économique dénommée les plans quinquennaux⁸⁵⁹.

A cet effet, l'urbanisation des villes à travers la planification, l'aménagement, la construction des édifices se fit sous la base des actions économiques en l'occurrence,

⁸⁵⁷ P. Alexandre, "La forêt équatoriale", in, H. Deschamps (s/dir.), *Histoire générale de l'Afrique noire*, .II, PUF, Paris, p.90. Lire aussi, C. Santoir, *Atlas Régional du Sud Cameroun* planche 4, Université Yaoundé I, 1988, p. 11-12.

⁸⁵⁸ B. A. Ngandji, "L'évolution de l'architecture moderne dans la ville de Yaoundé : Approche historique d'un dynamisme des styles architecturaux 1895-2010", Mémoire de Master II en histoire, Uyl, FALSH, 2018, pp. 45-48. A. Roy, "Urbanismes, pratiques du monde et la théorie de la planification ", Département de la planification urbaine et régionale, Université de Californie, Berkeley, 228 Wurster Hall, 2011, pp. 6-10.

⁸⁵⁹ Hegel, *La raison dans l'histoire*, Paris, UGE, 1979, pp. 244 -269, cité par A. Mbembe, *De la post colonie*, p.222

l'organisation des comices agro-pastoraux. C'est dire l'importance de l'économie, davantage de l'administration centrale en matière de secrétion, d'aménagement et de planification, une continuité de la politique coloniale.

C'est ainsi que, dans les villes du Centre et du Sud forestier, à l'instar de l'ensemble du territoire, l'administration post coloniale chantre de l'urbanisme et de l'architecture devra suite à la crise économique de 1985 geler les plans quinquennaux. Aussitôt toutes les politiques seront mises en débet entre autre l'aménagement, la planification, la construction des édifices selon les règles de la nouvelle architecture moderne⁸⁶⁰.

Au-delà de la faillite les zones urbaines du centre et du Sud pour la plus part d'héritage coloniale restent cantonnées dans les missions d'attributions administratives, professionnels, éducatives, religieuses. Au niveau de l'art de bâtir, le modèle classique, maisons verticale en vérandas, escaliers, fenêtres en persienne a laissé le flanc, aux maisons en adobe ou planches, ou en tôles, la désespérance collective s'est installée avec comme artifice majeur le retour de l'insécurité dans les villes⁸⁶¹.

Du côté de l'administration, en s'appropriant par principe de continuité du service public les édifices coloniaux, l'administration centrale n'a daignée construire des édifices architecturaux nouveaux.

Une forme d'attentisme de l'Etat a abouti à l'incivisme urbain, dont les conséquences furent : écoulements d'édifices, occupation anarchiques des sols, des constructions en des lieux inconstructibles à l'instar des zones inondables, et des collines, quartiers sans lotissements, déficit de plan d'urbanisme, plan d'occupation des sols, schéma directeur d'aménagement du territoire, la corruption en matière d'obtention de titre foncier, permis de bâtir, l'absence des voies d'accès⁸⁶².

Les années 1990 virent les partenaires techniques à l'instar de la banque mondiale, et des Nations Unies prendre conscience de la nécessité de sauver l'urbanisation seulement cette réflexion ne fut pas suivie d'effets sur le terrain. Il fallut attendre 1996 avec la réforme constitutionnelle, pour voir d'autres acteurs créés aux compétences certaines en matière d'urbanisation et de mise en œuvre de l'architecture en terme d'habité, de service.

⁸⁶⁰ Ministry of economic affairs and planning, *Fourth five year economic plan, 1976-1981*, Yaoundé, Publication du MINCOM, 1990, p.94.

⁸⁶¹ E. Takam, "L'architecture traditionnelle en Afrique centrale et les problèmes de conservation", Mémoire de Maîtrise en Histoire, Université de Yaoundé., 1984, p.12. M. Kafa, "L'habitat informel en Syrie, *le Cas de Damas*", Thèse de Doctorat en géographie Université Lorraine, soutenue le 16 décembre 2013, p. 23- 47.

⁸⁶² A. Bailly, "Villes et banlieues, les théories de l'organisation de l'espace urbain", Tome II 1973, Université de Besancon, pp. 22- 25.

Avec l'atteinte de l'initiative pays pauvre très endetté en 2006, et l'élaboration dès la même année du plan de Réduction de la Pauvreté qui plus tard devint le Document Stratégique pour la Croissance et l'Emploi, on a noté une forme de reprise en main du secteur urbanisation et architecture par l'Etat et les collectivités territoriales Décentralisées.

Dans le cadre des villes du Centre-Sud ce phénomène est perceptible, au plan matériel par les nouvelles constructions en termes d'habités et de services, tandis qu'au plan aménagement, les schémas d'aménagements directeurs, les plans de lotissements, plan d'urbanisme, plan d'occupation des sols sont en cours d'élaboration au-delà d'être achevés.

En plus de ces actions il convient de noter, la réhabilitation des services créés pendant la période coloniale à l'instar de la SIC, les services nouveaux notamment le Ministère de l'urbanisme et de l'habitat la Minpromalo, la MAETUR, le Labogenie, et autres structures toutes fonctionnelles dans ces deux régions⁸⁶³.

En même temps au plan législatif il est à signaler, les ordonnances de 1974 portant acquisition du titre foncier, les règlements sur la qualité d'architecte, le code sur l'urbanisme, les lois de 1990 sur les libertés d'associations dont les conséquences ont conduit à la création des organisations de la société civile qui de plus en plus jouent un rôle certain pour la promotion des logements décents, durables et pour tous ⁸⁶⁴.

Tous ces organismes et associations interviennent actuellement dans les villes du centre sud. Du point de vue de l'analyse nous avons fini par déduire que le phénomène d'urbanisation et même l'architecture est assujetti au déshydrata de l'administration centrale qui à travers son programme économique décline la vision de la ville et même de l'architecture. Cette posture semble à notre avis limitatif du point de vue du développement, car en définissant, l'architecture en terme de model, les pouvoirs publics n'intègrent pas le style, tout est laissé entre les mains des architectes, pourtant, le style d'édifice, la morphologie, sont susceptibles de facilitation de l'aménagement et d'identification des quartiers.

On pourrait s'attendre à voir l'urbanisation et l'architecture prendre une cuire de jouvence dans les régions du Centre et du Sud par le truchement des collectivités locales Décentralisées qui pour la plus part depuis, 2008 à défaut de disposer les plans de

⁸⁶³ Loi n°79-21 du 30 Novembre 1979 modifiée et complétée par la loi N°83-7 du 21 Juillet 1983 accordant à la MAETUR un régime fiscal. L. Edzogo, "Urbanisation et amélioration du paysage urbain dans les grandes villes du Cameroun : le cas de la Mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux (MAETUR) à Yaoundé, 1977- 2000", mémoire de maitrise en histoire, Université de Yaoundé I, 2005, pp. 23-24.

⁸⁶⁴ Loi n° 90/053 du 19 décembre 1990 relative à la liberté d'association.

lotissements et d'occupations des sols, élaborent en sus les plans d'urbanismes et schéma d'aménagement directeurs, bien plus, à l'effet de rendre accessibles les villes optent pour la coopération décentralisée⁸⁶⁵.

En revanche ceci commande que les mécanismes de tutelle soient pro urbanisation et architecturale d'une part, d'autre part dans le cas des villes comme Yaoundé, Ebolowa aplanir les compétences qui se chevauchent entre les communautés urbaines et d'arrondissements.

Au niveau de l'Etat, au-delà de la prise en compte des dispositions internationales constitutives à la sécrétion des villes où il fait bon vivre, il échoit de régler le sempiternel problème de compétence entre les structures institutionnelles qui jouent un rôle pertinent en matière d'aménagement des villes et la production des matériaux de constructions. De même, nous osons penser que la libéralisation du secteur de production de matériaux de constructions, et de vente de matériaux n'exclue nullement le regard rigide de l'Etat car si les villes du Centre et du Sud connaissent un regain en terme d'écoulement, il apparait fort aise que la nature des matériaux est un élément déterminant⁸⁶⁶.

Un tout autre élément reste la question des citoyens ordinaires. L'étude nous permet d'identifier les acteurs et déterminer les responsabilités en termes d'insalubrité et de désordre urbain. Si tant est vrai que la responsabilité de l'Etat en tant que garant de la marche du pays est dégagee, il n'en demeure pas moins vrai qu'il est certainement peu commode d'éluder la responsabilité des citoyens ordinaires⁸⁶⁷.

Les données empiriques ont révélées que, ces derniers convoquent les différentes crises économiques intervenues depuis les indépendances notamment celle des années 1988, pour légitimer l'incivisme urbain. Ainsi, le concept cher au professeur Touyen à savoir le règne de "la désespérance collective" a pris corps dans les villes avec comme effet immédiat, la prolifération des petits métiers ou, chaussés et trottoirs sont obstrués par des citadins en quête du minimum vitale⁸⁶⁸.

Enfin l'étude permet de comprendre la prise en compte de l'urbanisation et de l'architecture dans les politiques publiques, mais il se pose une question fondamentale, s'agit-il d'une volonté issue des impératifs liés à la démographie galopante des villes des

⁸⁶⁵ Loi n°2019/024 du 24 Décembre 2019 portant code General des Collectivités Territoriales Décentralisées.

⁸⁶⁶ J. Souilou (eds), *Rivers coloniales, Architecture de Saint Louis à Douala*, Paris, parenthèses/Orstom,1993. pp.245-250.

⁸⁶⁷ Edzogo, "urbanisation et amélioration du paysage urbain dans les grands villes du Cameroun", pp.9-13.

⁸⁶⁸ Jean Touyen, Professeur agrégé en Science économique à l'Université de Yaoundé II, interview recueillie durant l'émission Urbain news à la CRTV radio le 24 Mars, 2019.

régions du Centre et du Sud forestier ou alors, il est question d'un réel souci mue par la volonté d'aménager les espaces dans un souci de projection à long terme?

Ce questionnement ne semble pas avoir trouvé réponse dans le cadre de cette recherche, il s'agit des lors d'une problématique qui devrait inciter d'autres chercheurs en sciences sociales.

INDEX

- aménagement, 152, 217
- architecture, vii, viii, ix, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 36, 37, 38, 39, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 85, 93, 94, 95, 104, 105, 108, 113, 114, 115, 116, 122, 123, 124, 128, 129, 132, 133, 139, 140, 141, 142, 143, 146, 148, 150, 152, 153, 154, 155, 174, 177, 182, 202, 207, 208, 209, 210, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 223, 224, 226, 230, 240, 263, 265, 266, 268, 271, 272, 273, 274, 275, 277, 278, 281, 282, 283, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 293, 294, 295, 296, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 314, 316, 331, 337, 339, 354, 370, 371, 372, 376, 377, 378
- gestation, viii, ix, 1, 2, 3, 15, 18, 54, 57, 62, 71, 81, 84, 91, 93, 94, 95, 97, 125, 126, 160, 178, 302
- urbanisation, vi, viii, ix, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 36, 37, 38, 41, 73, 80, 81, 89, 91, 95, 97, 105, 107, 108, 109, 110, 112, 114, 116, 118, 123, 125, 128, 129, 132, 142, 143, 150, 152, 153, 154, 155, 156, 160, 161, 168, 171, 172, 173, 174, 176, 177, 179, 181, 182, 183, 185, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 199, 201, 203, 207, 215, 216, 217, 218, 219, 222, 223, 224, 226, 229, 230, 231, 237, 246, 250, 251, 259, 265, 266, 268, 269, 272, 273, 275, 278, 281, 282, 286, 290, 294, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 370, 371, 372, 374, 375, 376
- zonne forestière, 3, 4, 28, 30, 37, 39, 40, 42, 44, 45, 47, 48, 50, 52, 55, 58, 60, 61, 64, 65, 66, 68, 70, 71, 73, 74, 76, 80, 81, 82, 86, 87, 88, 96, 97, 99, 103, 106, 107, 108, 109, 112, 116, 118, 119, 120, 121, 124, 125, 129, 134, 154, 156, 157, 158, 161, 171, 177, 178, 181, 189, 201, 207, 218, 219, 221, 282, 302, 303
- villes, vii, viii, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 47, 48, 49, 50, 56, 57, 58, 61, 64, 66, 71, 75, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 103, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 132, 133, 134, 140, 141, 143, 146, 147, 150, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 176, 177, 178, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 207, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 246, 250, 252, 253, 255, 256, 259, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 274, 275, 276, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 292, 294, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 370, 371, 372, 374, 375, 376

ANNEXES

ANNEXE 1 : Circulaire N°002/CAB/PM du 12 mars 2007 relative à l'utilisation des matériaux locaux dans la construction des bâtiments publics

CIRCULAIRE N° 002/CAB/PM DU 12 MARS 2007 relative à l'utilisation des matériaux locaux dans la construction des bâtiments publics

- M - le Vice-Premier Ministre,
MM - les Ministres d'Etat,
Mmes et MM - les Ministres,
- les Gouverneurs de Provinces,
- les Préfets,
- les Maires,
- les Directeurs Généraux des établissements publics et des entreprises du secteur public et parapublic

Il m'a été donné de constater que plusieurs années après, la mise en œuvre des mesures traduisant la volonté du Gouvernement de promouvoir l'utilisation des matériaux locaux dans les constructions, les résultats sont restés en deçà des attentes, en dépit de l'abondante disponibilité de matières premières, de l'existence d'une main d'œuvre qualifiée et de la présence de plusieurs opérateurs sur le terrain.

La faible utilisation de ces matériaux a pour conséquences, entre autres, un déficit chronique de notre balance commerciale par rapport aux matériaux de construction, avec son corollaire qui est d'entretenir la dépendance de notre pays vis-à-vis de l'extérieur.

Pour remédier à cette situation et, conformément aux orientations et aux engagements du Chef de l'Etat visant à promouvoir une plus grande utilisation des ressources locales, je vous demande instamment, en vos qualités de maître d'ouvrage et de maître d'ouvrage délégué, de veiller à ce que la construction des bâtiments publics jusqu'à R+1 soit désormais faite en matériaux locaux. Ces matériaux doivent être disponibles et produits localement. Les Dossiers d'Appel d'Offres y relatifs, préparés par vos soins, en relation avec les services compétents du Ministère des Travaux Publics, doivent indiquer entre autres, les spécifications techniques des matériaux locaux à utiliser dans ces constructions.

J'attache du prix à l'application rigoureuse de la présente Circulaire et vous invite à veiller personnellement à la mise en œuvre diligente de ses dispositions. /-

YAOUNDE, le 12 MARS 2007

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT

MISSION DE PROMOTION DES MATERIAUX LOCAUX (MIPROMALO)



COMMUNIQUE

Dans le cadre de l'implémentation de ladite circulaire en 2014, et conformément aux orientations et aux engagements du Chef de l'Etat son Excellence Paul BIYA pour consommer camerounais, le Directeur de la MIPROMALO invite les PME du secteur de bâtiments, à prendre attache avec la MIPROMALO afin de recevoir les informations sur la disponibilité des matières premières, des produits locaux, et les personnes formées sur la production et la mise en œuvre des matériaux locaux.

Contact: MIPROMALO, siège à Yaoundé, NKOLBIKOK à coté du Parc National B.P. 2396 Yaoundé

Tél: (237) 97 87 74 77; 71 95 17 12; Fax: (237) 22 22 37 20

E-mail: contact@mipromalo.cm Site Web: www.mipromalo.cm

Nord-ouest, Centre de Bamenda, sise à la Station
Spécialisée de l'IRAD à MANKON, B.P. 125 Bamenda
Tél: (237)99 88 90 36; 78 93 53 75; 33 36 36 02

Nord, Centre de Garoua, sise à la Station Polyvalente de l'IRAD
B.P. 415 Garoua
Tél: (237)73 13 04 01; 96 74 68 86; 22 16 34 28

ANNEXE 3 : Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 1/19

Cameroun

Code de l'urbanisme

Loi n°2004/003 du 21 avril 2004

[NB-Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun]

Titre 1-Des règlements généraux d'urbanisme, d'aménagement urbain et de construction

Chapitre 1-Des dispositions générales d'utilisation du sol

Section 1-Des dispositions générales

Art.1.- La présente loi régit l'urbanisme, l'aménagement urbain et la construction sur l'ensemble du territoire camerounais.

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

Art.2.- Le territoire camerounais est le patrimoine commun de la Nation. L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées en sont les gestionnaires et les garants dans le cadre de leurs compétences respectives. Les collectivités : territoriales décentralisées harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

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

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

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

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

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

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 2/19

clôture et à la tenue décente des propriétés foncières et des constructions.

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

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

Art.8.- Les communes ne possédant pas de document de planification urbaine en cours de validité, ou comprenant des zones de leur centre urbain non couvertes par un plan en vigueur, appliqueront les dispositions prévues aux règles générales d'urbanisme et de construction définies dans la section 2 ci-après.

Section 2-Des règles générales d'urbanisme et de construction

Art.9.- 1) Sont inconstructibles, sauf prescriptions spéciales, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, séisme, etc.) ; les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement protégées telles que définies par la législation relative à la gestion de l'environnement.

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

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

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

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

Art.11.- 1) Sauf prescription spéciale des documents de planification urbaine ou du Maire de la commune concernée, notamment en matière de restructuration urbaine, la constructibilité des terrains est subordonnée à leur desserte par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de sept mètres.

2) En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

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

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

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 3/19

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

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

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

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

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

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

Art.19.- Aucune construction provisoire ou définitive, aucune modification extérieure d'un bâtiment existant, aucune installation matérialisée de façon permanente ou temporaire par l'occupation d'une emprise de quelques dimensions que ce soit sur une parcelle du périmètre urbain d'une commune, ne peut être édiflée sans autorisation préalable de la mairie compétente,

sous peine des sanctions prévues au titre IV de la présente loi.

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

Art.21.- Les règles de construction en matière de sécurité, d'hygiène et d'assainissement sont précisées par décret, en ce qui concerne, notamment : • les bâtiments à usage d'habitation ; • les bâtiments de grande hauteur ; • les bâtiments recevant le public ; • les bâtiments industriels ; • les bâtiments situés dans des zones à risques.

Art.22.- La hauteur, les matériaux employés, la forme architecturale des constructions et des clôtures situées en façade principale sont précisés par les documents de planification urbaine ou, à défaut, par un arrêté municipal.

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

Art.24.- Les dérogations aux règles édictées par le présent chapitre, notamment en ce qui concerne le changement de vocation des zones, la constructibilité ou la desserte des terrains, la hauteur, l'aspect ou les normes de construction, peuvent être accordées par le Ministre chargé de l'urbanisme et de l'architecture, sur avis motivé du Maire.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 4/19

Chapitre 2-Des prévisions et des règles d'urbanisme

Section 1-Des dispositions communes

Art.25.- Les documents de planification urbaine déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, le patrimoine culturel, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels et les risques technologiques, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'équipements publics.

Art.26.- Les documents de planification urbaine sont : • le Plan Directeur d'Urbanisme ; • le Plan d'Occupation des Sols ; • le Plan de Secteur ; • le Plan Sommaire d'Urbanisme.

Art.27.- Tous les documents de planification urbaine comprennent : • un rapport justificatif ; • des documents graphiques ; • des annexes éventuelles ; • un règlement.

Les documents dûment approuvés par l'autorité compétente et rendus publics sont opposables à toute personne physique ou morale.

Art.28.- Dès qu'un document, d'urbanisme est prescrit, le Maire doit surseoir à statuer aux demandes d'occupation des sols à dater du jour de cette prescription, et jusqu'à ce que ledit document ait été approuvé et rendu public. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

Art.29.- L'établissement et la révision des documents de planification urbaine visés à l'article 26 ci-dessus ont lieu dans les formes et délais prévus par décret.

Art.30.- Après délibération du ou des conseils municipaux concernés, tout document d'urbanisme est approuvé par l'autorité compétente dans un délai de soixante jours à compter de la date de sa transmission, dans les formes et conditions définies par décret. Passé ce délai, le document est réputé approuvé.

Art.31.- 1) Les communes ou les groupements de communes effectuent des études d'élaboration des documents de planification urbaine sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre National des urbanistes, ou les font exécuter par un cabinet d'urbanisme agréé. Toutefois, en tant que de besoin, les services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines, selon le cas, peuvent être mis à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser des documents de planification urbaine.

2) La recherche des financements nécessaires pour couvrir les dépenses entraînées par les études et pour l'établissement des documents de planification urbaine est de la responsabilité des communes ou des groupements de communes compétents pour leur élaboration.

3) Les conditions de la mise à disposition des services locaux de l'Etat sont définies par convention spécifique entre l'Etat et la commune concernée. Ces conventions sont passées dans les formes et conditions définies par les textes en vigueur.

Section 2-De la définition et de l'élaboration des documents d'urbanisme

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 5/19

1) Du plan directeur d'urbanisme

Art.32.- 1) Le Plan Directeur d'Urbanisme est un document qui fixe les orientations ; fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements.

2) Les documents graphiques du plan Directeur d'Urbanisme sont élaborés à une échelle comprise entre 1/20.000e et 1/25.000e.

Art.33.- Le Plan Directeur d'Urbanisme est élaboré pour les Communautés urbaines et pour des groupements de communes dont le développement nécessite une action concertée.

Art.34.- 1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan Directeur d'Urbanisme appartient au Maire de la commune ou à un groupement de communes concernées.

2) Le Plan Directeur d'Urbanisme est prescrit par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il est réalisé sous l'autorité du Maire de la Communauté Urbaine ou du groupement visé à l'alinéa 1 ci-dessus, conformément aux prescriptions d'intérêt général préalablement portées à la connaissance de l'Etat.

3) Les études du Plan Directeur d'Urbanisme sont suivies par un comité technique de pilotage dont la composition et le fonctionnement sont fixés par décret.

4) Le Plan Directeur d'Urbanisme est approuvé par arrêté du Préfet du département concerné, ou par arrêté conjoint des Préfets des départements concernés si son champ d'application intègre les limites de plusieurs départements, conformément aux dispositions prévues à l'article 31 ci-dessus.

Art.35.- Les chambres consulaires et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont consultés lors de l'établissement d'un Plan Directeur d'Urbanisme, en ce qui concerne les zones préférentielles d'implantation et l'importance des équipements industriels, commerciaux et artisanaux prévus. Les rapports produits par ces organismes sont pris en compte et, éventuellement ; annexés aux documents de planification urbaine.

Art.36.- Les associations locales d'usagers sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration ou la révision d'un Plan Directeur d'Urbanisme, dans les conditions prévues par décret.

2) Du plan d'occupation des sols

Art.37.- 1) Le Plan d'occupation des sols est un document qui fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen terme (10 à 15 ans). Il définit le périmètre de chacune des zones d'affectation et édicte, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

2) Les documents graphiques du plan d'occupation des sols sont élaborés à une échelle comprise entre 1/5.000e et 1/10.000e.

Art.38.- 1) Sous réserve des conditions prévues à l'article 44 ci-dessous, tous les centres urbains, toutes les communes urbaines et communes urbaines d'arrondissement doivent être dotés d'un Plan d'occupation des sols.

2) Les dispositions du plan d'occupation des sols doivent être compatibles avec les orientations du plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un.

Art.39.- 1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols appartient au Maire ou, en cas de nécessité, au Minis-

tre chargé de l'urbanisme ou au Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il est prescrit par arrêté préfectoral et élaboré sous l'autorité du Maire, conformément aux dispositions de l'article 34 ci-dessus.

2) Les travaux d'élaboration du Plan d'Occupation des Sols sont suivis par un comité technique de pilotage présidé par le Maire, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire, Ce comité suit les travaux afin d'en assurer la conformité avec la réglementation, les règles de l'art et les options retenues.

3) Le Plan d'occupation des Sols est approuvé par arrêté préfectoral, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire.

3) Du plan de secteur

Art.40.- 1) Le Plan de Secteur est un document qui, pour une partie de agglomération, précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, et les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures.

2) Les documents graphiques du Plan de Secteur sont élaborés à une échelle comprise entre 1/500e et 1/1.000e.

Art.41.- 1) Le Plan de Secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un Plan d'Occupation des Sols.

2) Les dispositions du Plan de Secteur doivent être compatibles avec les orientations du Plan d'Occupation des Sols et conformément à ce dernier, il doit tenir compte de la nécessaire cohérence de l'ensemble de l'agglomération.

Art.42.- Le règlement du Plan de Secteur édicte, de manière détaillée, les prescriptions relatives aux servitudes, à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné.

Art.43.- 1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan de Secteur appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté municipal, après délibération du Conseil Municipal et avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans des conditions fixées par voie réglementaire.

2) Le plan de Secteur est élaboré sous l'autorité du Maire et conformément aux dispositions de l'article 31 ci-dessus. Il est approuvé par arrêté municipal et conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

4) Du plan sommaire d'urbanisme

Art.44.- En attendant de se doter d'un Plan d'Occupation des Sols, les communes ont la possibilité d'élaborer un document de planification simplifié, dénommé Plan Sommaire d'Urbanisme.

Art.45.- 1) Le Plan Sommaire d'Urbanisme est un document qui fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Il édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

2) Les documents graphiques du Plan Sommaire d'Urbanisme sont élaborés à

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 7/19

une échelle comprise entre 1/5.000e et 1/10.000e.

3) Les dispositions du Plan Sommaire d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un.

Art.46.- 1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan Sommaire d'Urbanisme appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté préfectoral après avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas. Il est élaboré sous l'autorité du Maire et conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

2) Le Plan Sommaire d'Urbanisme est approuvé par arrêté municipal, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

Section 3-Des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Art.47.- 1) Tous les documents de planification urbaine ci-dessus définis doivent préciser les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

2) Seules les servitudes mentionnées aux documents de planification urbaine peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Art.48.- Après approbation par l'autorité compétente de tout document de planification urbaine, à l'exception du Plan Directeur d'Urbanisme, il est procédé, à l'initiative du Maire et à la charge du maître d'ouvrage, au bornage et au classement au domaine public artificiel, au domaine privé de l'Etat ou au domaine privé des collectivités territoriales décentralisées, des emprises réservées aux voies et aux équipements programmés. A la suite de cette

délimitation, il est dressé un plan d'alignement des voies concernées.

Chapitre 3-De l'implication des populations et de la société civile

Art.49.- L'implication des populations, des groupes organisés et de la société civile à la mise en œuvre des règles générales d'urbanisme, d'aménagement urbain et de construction, doit être encouragé à travers : • le libre accès aux documents d'urbanisme ; • les mécanismes de consultation permettant de recueillir leur opinion et leur apport ; • leur représentation au sein des organes de consultation ; • la production de l'information relative à l'aménagement et à l'urbanisme ; • la sensibilisation, la formation, la recherche et l'éducation en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Art.50.- Les modalités d'implication et de participation des populations et de la société civile aux prévisions d'urbanisme et aux investissements à réaliser dans le secteur urbain, ainsi que les voies de recours et la publicité donnée aux documents de planification urbaine, sont précisées par voie réglementaire.

Titre 2-De l'aménagement foncier

Chapitre 1-Des opérations d'aménagement

Art.51.- Les opérations d'aménagement foncier ont pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil de l'habitat ou des activités, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder ou de mettre en

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 8/19

valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Sont considérés, au sens de la présente loi, comme opérations d'aménagement foncier : • la restructuration et/ou rénovation urbaine ; • les lotissements ; • les opérations d'aménagement concerté ; • toute autre opération touchant au foncier urbain (voirie et réseaux divers équipement, remembrement, etc.).

Art.52.- Les procédures et les modalités d'exécution de chaque type d'opération d'aménagement sont précisées par décret.

Section 1-De la restructuration et/ou de la rénovation urbaine

Art.53.- 1) La restructuration urbaine est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations.

2) La rénovation urbaine est un ensemble de mesures et opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défec- tueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles.

Art.54.- La restructuration et la rénovation urbaine ont pour objet : • l'amélioration des conditions de vie et de sécurité des populations, au regard :-de la situation foncière ;-de

l'état des constructions ; -des accès aux habitations ; -des espaces verts ; -de l'environnement ; -des voiries et réseaux divers

- le renforcement de la fonctionnalité du périmètre considéré, au regard : -de la vie économique ; -des équipements collectifs d'ordre social et culturel.

Art.55.- 1) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont localisées à, l'intérieur d'un, périmètre opérationnel appelé secteur de restructuration urbaine ou secteur de rénovation urbaine délimité par les actes prescrivant l'opération visée.

2) Dans la zone concernée, le plan de restructuration et/ou de rénovation approuvé par arrêté municipal précise ou complète les documents de planification urbaine existants.

3) Après approbation du plan de restructuration et/ou de rénovation, les emprises des voies, des servitudes et des équipements publics prévus sont reversées au domaine public.

4) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont entreprises à l'initiative de l'Etat ou d'une commune ou d'un groupement de communes et s'effectuent conformément à un plan de restructuration et/ou de rénovation.

Art.56.- 1) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont réalisées sous la responsabilité des communes concernées, soit en régie, soit par voie de convention avec un aménageur public ou privé, avec l'aide éventuelle de l'Etat ou de toute autre forme d'intervention multilatérale, bilatérale ou décentralisée.

2) En tant que de besoin, les services locaux de l'Etat peuvent être mis à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour la mise au point technique ou l'exécution des opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 9/19

3) Les conditions de la mise à disposition des services locaux de l'Etat sont définies par convention spécifique entre l'Etat et la commune concernée. Ces conventions sont passées dans les formes et conditions définies par la législation et la réglementation en vigueur.

Art.57.- En tout état de cause, les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine doivent être conduites en concertation avec les populations concernées conformément aux prescriptions du titre 1, chapitre 3 de la présente loi, et suivies des mesures appropriées d'accompagnement social.

Art.58.- La recherche des financements nécessaires pour couvrir les dépenses entraînées par la mise au point et de l'exécution des opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine est de la responsabilité de l'Etat, des communes ou des groupements de communes compétents.

Section 2-Des lotissements

Art.59.- 1) Constitue un lotissement, l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots.

2) Tout lotissement de plus de quatre lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente, sous peine de nullité des actes y afférents.

Art.60.- Les lotissements sont créés à l'initiative de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, ou des personnes privées, physiques ou morales, sur leurs propriétés respectives, et sont réalisés dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction.

Art.61.- Les lotissements domaniaux sont approuvés par arrêté du Ministre chargé des domaines, les lotissements communaux par les préfets et les lotissements privés par les maires.

Art.62.- 1) L'approbation d'un lotissement vaut autorisation de lotir et transfert au domaine public des emprises des voies, des servitudes et des équipements publics prévus.

2) Les conditions, formes et délais d'élaboration, d'approbation et de modification des lotissements, notamment en ce qui concerne les interventions respectives des urbanistes et des géomètres, sont définies par décret.

Art.63.- 1) L'initiateur du lotissement est tenu de prévoir en fonction du type, de la taille et de la situation du lotissement, un certain nombre d'équipements dont la nature et les caractéristiques sont précisées par les documents de planification urbaine.

2) Préalablement à l'approbation du lotissement, les autorités visées à l'article 61 ci-dessus, veillent à la prévision des équipements d'utilité publique et des réseaux primaires par les concessionnaires de services publics.

Art.64.- 1) Préalablement à la commercialisation des lots, le lotisseur doit avoir fait procéder, au moins, à la délimitation physique par bornage des parcelles et emprises de voies sur son terrain.

2) Après constat de cette délimitation physique par l'autorité ayant délivré l'autorisation de lotir, celle-ci délivre des autorisations de commercialisation sur un nombre de parcelles proportionnel à l'avancement des travaux de viabilisation, dans des conditions définies par décret. La dernière autorisation de commercialisation est délivrée dès l'achèvement des travaux.

3) Toutefois, en cas de vente en état futur d'achèvement, le lotisseur doit présenter une garantie bancaire, sous forme de cau-

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 10/19

tion personnelle et solidaire, égale au montant global des travaux de lotissement.

Section 3-Des opérations d'aménagement concerté

Art.65.- Les opérations d'aménagement concerté sont menées en vue de l'aménagement, de la restructuration ou de l'équipement de terrains situés en milieu urbain ou périurbain. Elles sont conduites sous forme concertée entre la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés ou, le cas échéant, entre un aménageur et les populations concernées.

Les zones faisant l'objet desdites opérations sont dénommées Zones d'Aménagement Concerté.

Art.66.- Préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement concerté, sur proposition du Maire et après avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, un arrêté préfectoral délimite le périmètre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté.

Dans tout secteur concerné par une opération d'aménagement concerté, il est établi un plan d'aménagement qui doit être approuvé par arrêté municipal.

Art.67.- Les opérations d'aménagement concerté peuvent être autorisées sur les concessions, du domaine national octroyées à une personne morale constituée des populations concernées et de l'aménageur public ou privé.'

La convention signée entre les populations concernées et l'aménageur fait partie intégrante du cahier des charges de la concession provisoire, et la réalisation effective des travaux d'aménagement vaut mise en valeur pour l'obtention de la concession définitive.

Art.68.- Une opération d'aménagement concerté vise notamment : • la maîtrise de l'occupation des sols par une structuration de l'espace ; • la mise à disposition des parcelles de terrain équipées pouvant être affectées à l'habitat, à des activités économiques, sociales, éducatives, culturelles et de loisirs ; • l'apurement des statuts fonciers ; • la récupération éventuelle des coûts de l'urbanisation.

Art.69.- 1) Les opérations d'aménagement concerté sont initiées par l'État, les collectivités territoriales décentralisées, les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, ou les populations intéressées, et sont conduites dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction.

2) La puissance publique veille, notamment, à la prévision des équipements d'utilité publique et des réseaux primaires par les concessionnaires de services publics.

Art.70.- 1) Les opérations d'aménagement concerté font l'objet de conventions libres passées entre la puissance publique ou l'aménageur public ou privé et les populations intéressées, constituées en personne morale de droit commun ;

2) Ces conventions précisent, outre les limites du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, les modalités de la concertation qui associera, pendant toute la durée de l'opération l'ensemble des personnes concernées.

Chapitre 2-Des organismes d'études et d'exécution

Art.71.- Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux organismes d'études et
www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 11/19

d'exécution œuvrant pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales décentralisées, susceptibles, par ailleurs d'exécuter en régie ou de faire exécuter leurs études et leurs travaux d'aménagement.

Section 1-Des agences d'urbanisme

Art.72.- Les communes et groupements de communes peuvent créer, avec l'Etat et les établissements publics ou autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire, des organismes de réflexion, d'études et de contrôle appelés Agences d'Urbanisme. Ces agences ont notamment pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et de préparer les projets de développement communaux, dans un souci d'harmonisation des politiques publiques. Elles peuvent prendre la forme d'association.

Section 2-Des établissements publics d'aménagement

Art.73.- Les Etablissements Publics d'Aménagement créés en application du présent chapitre sont des établissements publics compétents pour réaliser pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une commune ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par la présente loi.

Section 3-Des groupements d'initiative foncière urbaine

Art.74.- Les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine sont constitués entre propriétaires intéressés pour l'exécution

des travaux et opérations énumérés à l'article 75 ci-dessous.

Art.75.- Peuvent justifier la création d'un Groupement d'Initiative Foncière Urbaine :
• les opérations de remembrement de parcelles, la modification corrélative des droits de propriété, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;
• le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire, apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement ;
• la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, espaces verts ou de loisirs ;
• la conservation, la restructuration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ;
• les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

Art.76.- L'autorité administrative peut autoriser la création d'un Groupement d'Initiative Foncière Urbaine, sur la demande des propriétaires intéressés. Elle recueille, préalablement à la création du groupement, l'avis du Maire sur l'opération envisagée.

Art.77.- Un décret fixe, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles l'assistance technique de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, des établissements publics ou des personnes privées, peut être apportée aux Groupements d'Initiative Foncière Urbaine, ainsi que les formalités de publicité auxquelles sont soumis les actes concernant ces groupements.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 12/19

Chapitre 3-Des dispositions financières

Section 1-Du financement des dépenses d'aménagement

Art.78.- Les dépenses obligatoires de l'Etat en matière d'urbanisation concernent tous les équipements structurants et stratégiques, notamment : • les grands équipements sanitaires, éducatifs et sportifs ; • les voies et réseaux primaires ; • les ports et aéroports ; • les gares ferroviaires.

Art.79.- Les dépenses obligatoires des collectivités territoriales décentralisées : en matière d'urbanisation sont définies par la législation relative à l'organisation de collectivités territoriales décentralisées.

Art.80.- L'accès à certains modes de financement des investissements est défini par la législation et la réglementation en vigueur, notamment : • les subventions et autres dotations de l'Etat ; • les crédits à taux bonifiés ; • les dons et legs ; • les opportunités de la coopération internationale, décentralisée ou non.

Art.81.- Le système de financement des dépenses d'aménagement des collectivités territoriales décentralisées est constitué de taxes, redevances et autres dotations de l'Etat, ainsi que de ressources provenant de la coopération décentralisée.

Ce système de financement n'est pas exclusif des mécanismes de prêt mis en place au travers des organismes de financement existants ou à créer.

Section 2-Des ressources tirées de l'urbanisation

Art.82.- L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées tirent une partie de leurs ressources des taxes et redevances prélevées sur l'urbanisation notamment : • le permis de lotir ; • le permis d'implanter ; • le permis de construire ; • le certificat d'urbanisme ; • la taxe foncière ; • les droits de place ; • l'impôt libérateur sur les activités économiques et commerciales ; • les autres taxes spécifiques à l'urbanisme ; • l'organisation ou le développement d'activités économique.

Art.83.- Les taxes et redevances sont définies et instituées par rapport : • à l'occupation des sols et aux transactions qui s'y rapportent ; • à la fourniture des services publics urbains ; • aux activités économiques menées dans la Commune.

Art.84.- Afin d'en améliorer le rendement, certaines de ces taxes peuvent être regroupées.

L'assiette des taux maxima et les modalités de recouvrement de ces taxes sont fixés par la législation en vigueur.

Art.85.- Le conseil municipal peut, compte tenu de la spécificité de sa commune, instituer des redevances et/ou procéder à la concession de certains services municipaux, notamment : • les marchés ; • les abattoirs ; • les bornes fontaines publiques ; • les toilettes publiques ; • les équipements sportifs ; • les gares routières.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 13/19

Chapitre 4-Du droit de préemption

Art.86.- Le droit de préemption est un droit qui permet à la puissance publique de se porter acquéreur prioritaire d'un bien immobilier qu'un propriétaire désire vendre, s'applique dans les zones où la puissance publique souhaite s'assurer de la maîtrise du sol, veut contrôler l'évolution des prix fonciers ou acquérir certains immeubles bâtis ou non bâtis, sans toutefois avoir recours à la procédure d'expropriation.

Art.87.- Etat et les collectivités territoriales décentralisées peuvent exercer un droit de préemption sur tout immeuble pour la réalisation de certaines opérations répondant à des objectifs tels que : • la restructuration urbaine ; • l'organisation ou le développement d'activités économiques ; • la réalisation d'équipements collectifs ; • la mise en place d'une politique globale de l'habitat ; • la stabilisation des prix immobiliers.

Art.88.- Le droit de préemption s'applique sur les terrains classés dans les documents de planification urbaine approuvés en tant que : • a) quartier à restructurer et/ou à rénover ; • b) immeuble à démolir pour non respect d'un plan d'alignement ou de servitude de construction ; • c) espace à aménager en : -voie ou place ; -espace vert public ou de loisirs ; -équipement collectif ; -zone de logements sociaux ; -zone de restauration de bâtiment ; -zone d'activités industrielles ; -zone sensible à sauvegarder pour des raisons environnementales, culturelles, historiques ou touristiques ; -réserve foncière.

Art.89.- 1) Tout propriétaire d'un immeuble situé dans une zone faisant l'objet d'un droit de préemption, telle que définie à l'article 88 ci-dessus, et qui désire l'aliéner, informe le bénéficiaire de ce droit par voie de déclaration et de publicité, indiquant le prix souhaité et les conditions de vente.

2) Le bénéficiaire du droit de préemption doit se prononcer dans un délai de deux mois en indiquant le prix qu'il se propose de payer. Le silence du bénéficiaire du droit de

préemption pendant ce délai vaut, pour le titulaire, renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le propriétaire est alors fondé à aliéner son bien à un tiers au prix indiqué dans sa proposition.

Art.90.- Les dispositions relatives au droit de préemption doivent être inscrites sur le certificat d'urbanisme, tel que défini au titre 3, chapitre 2 de la présente loi.

Chapitre 5-Des réserves foncières urbaines

Art.91.- Pour répondre à leurs besoins futurs liés au développement urbain, l'Etat ou les collectivités territoriales décentralisées se constituent des réserves foncières en zone urbaine ou périurbaine. Pour les constituer, ils sont habilités à acquérir des biens fonciers et immobiliers par voie de droit commun, incorporation, expropriation pour cause d'utilité publique ou exercice du droit de préemption.

Art.92.- Chaque bénéficiaire d'une réserve foncière est tenu d'en assurer la protection par toutes les voies de droit en vigueur : le Ministre chargé des domaines dans le cas des réserves foncières situées sur le domaine privé de l'Etat et les collectivités territoriales décentralisées dans le cas des réserves foncières situées sur leur domaine.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 14/19

Art.93.- 1) Le bénéficiaire d'une réserve foncière est autorisé, après une mise en demeure restée sans effet, à procéder sans délai à la démolition des constructions et installations irrégulièrement érigées sur cette réserve.

2) Il peut, dans ce but, requérir l'assistance des forces de l'ordre.

Art.94.- Tout prélèvement dans une réserve foncière urbaine est subordonné à l'élaboration et à l'approbation d'un plan d'aménagement approprié ou d'un document de planification urbaine.

Chapitre 6-De la sécurité foncière urbaine

Art.95.- La sécurité foncière urbaine est assurée par l'Etat aux détenteurs des titres de propriété, des actes transformables en titres fonciers, des actes de droit de jouissance et des autorisations d'occupation du sol.

Art.96.- Les dispositions des règles générales d'urbanisme et de construction, les règlements d'urbanisme et les servitudes publiques s'imposent : • aux titulaires de titres fonciers et d'autres droits réels immobiliers pour l'usage de leurs terrains ; • à l'Etat et aux collectivités territoriales décentralisées, lors de la conclusion des baux, des concessions et des ventes sur leur domaine privé ; • aux titulaires d'autorisation d'occupation du domaine public ; • aux occupants du domaine national ; • aux aménageurs fonciers.

Art.97.- Toute occupation des dépendances du domaine public de l'Etat ou des collectivités territoriales décentralisées est soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'occuper le sol à titre provisoire, délivrée par l'autorité compétente.

En tout état de cause, aucune de ces occupations ne doit constituer un blocage au fonctionnement normal de la ville.

Art.98.- Les droits de propriété peuvent également être consolidés par apurement au cours des opérations d'aménagement approuvées, chaque fois que cela est possible et dans le strict respect des dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

Titre 3-Des règles relatives à l'acte d'utiliser le sol et de construire

Chapitre 1-Des dispositions générales

Art.99.- 1) Les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction sont : • le Certificat d'Urbanisme ; • l'Autorisation de Lotir ; • le Permis d'Implanter ; • le Permis de Construire ; • le Permis de Démolir ; • le Certificat de Conformité.

2) Les dispositions relatives au certificat de conformité relevant des mesures, de contrôle et de vérification des constructions sont définies au titre IV, de la présente loi.

Art.100.- Les actes visés à l'article 99 ci-dessus précisent les droits et les devoirs de leur titulaire, notamment en matière de jouissance du droit de propriété, d'utilisation de la voirie publique et de respect de voisinage.

Chapitre 2-Du certificat d'urbanisme

Art.101.- 1) Le Certificat d'Urbanisme est un document d'information sur les règles

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 15/19

d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. Il indique, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de jouissance applicable à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, ledit terrain : • être affecté à la construction ou, • être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

2) Le Certificat d'Urbanisme est obligatoire pour toute transaction immobilière et doit être joint à toute demande d'utilisation du sol.

Il n'est pas obligatoire, pour les concessionnaires de services publics, qui doivent soumettre leurs dossiers techniques au visa des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

Art.102.- Le Certificat d'Urbanisme est délivré par le Maire de la commune concernée si elle est dotée d'un document de planification, après avis technique des services locaux de

l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

Chapitre 3-De l'autorisation de lotir

Art.103.- L'autorisation de lotir, accordée par l'autorité territorialement compétente, est préalable à la création de tout lotissement.

Elle est accordée dans les formes et conditions prévues à l'article 62 de la présente loi.

Chapitre 4-Du permis d'implanter

Art.104.- Le Permis d'Implanter est un acte administratif d'urbanisme exigé pour toutes constructions non éligibles au permis de Construire.

Quiconque désire implanter une construction^o non éligible au Permis de Construire, ou apporter des modifications à des constructions existantes de même statut doit au préalable, avoir obtenu un Permis d'Implanter délivré par le Maire de la Commune concernée.

Art.105.- 1) Le Permis d'Implanter est délivré pour des constructions : • sommaires ; • précaires ; • temporaires.

2) Sont également éligibles au permis d'Implanter les constructions projetées sur les dépendances du Domaine National et éventuellement dans les zones prévues à cet effet dans un document de planification urbaine, à l'exception des réserves foncières et des zones non aedificandi.

3) La détention d'un permis d'implanter ne constitue en aucun cas une présomption de propriété.

Art.106.- Le Permis d'Implanter est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

Chapitre 5-Du permis de construire

Art.107.- 1) Le Permis de Construire est un acte administratif qui autorise une construction après vérification de sa conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur.

2) Quiconque désire entreprendre une construction, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un Permis de Construire délivré par le Maire de la Commune concernée.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 16/19

3) Le Permis de Construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Art.108.- 1) Le Permis de Construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions d'urbanisme concernant l'implantation des ouvrages, leur nature, leur destination, leur architecture, l'aménagement de leurs abords, et respectent les règles générales de construction en vigueur.

2) Les prescriptions spéciales en matière de Permis de Construire applicables aux établissements recevant du public, ainsi qu'aux bâtiments présentant un intérêt culturel ou historique, sont précisées par décret.

Art.109.- 1) Le Permis de Construire ne peut être accordé que pour les travaux dont le plan a été élaboré sous la responsabilité d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre national des architectes.

2) Un arrêté du Maire précise, pour chaque centre urbain, les zones et les seuils de surface ou de coût en dessous desquels l'intervention d'un architecte n'est pas exigée.

Art.110.- 1) Dans le cas d'une opération d'habitat conduite par un aménageur public ou privé, le Permis de Construire peut être accordé pour l'ensemble de l'opération.

2) Toutefois, le plan d'aménagement doit avoir été préalablement élaboré sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre national des urbanistes.

Art.111.- Le Permis de Construire est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais fixés par décret.

Art.112.- Le Permis de Construire est périmé si la construction n'est pas entreprise dans un délai de deux ans à compter de la date de sa délivrance.

Les conditions de contrôle des présentes règles sont précisées au titre IV, chapitre I de la présente loi.

Art.113.- 1) Sont exemptés du permis de construire, certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les travaux de ravalement et les travaux ou ouvrages dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

2) Les modalités d'application de l'alinéa premier ci-dessus sont fixées par voie réglementaire.

3) Avant le commencement des travaux, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire font l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire de la Commune concernée.

4) Les exemptions instituées par le présent article ne dispensent pas du respect des autres dispositions en vigueur.

Chapitre 6-Du permis de démolir

Art.114.- 1) Le Permis de Démolir est un acte administratif qui autorise la destruction partielle ou totale d'un immeuble bâti.

2) Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment, quel que soit son usage, doit au préalable obtenir un Permis de Démolir. Cette obligation s'impose à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, aux établissements publics, aux concessionnaires de services publics et aux personnes privées.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 17/19

3) Est assimilé à une démolition toute intervention sur un bâtiment ayant pour effet de rendre l'utilisation de celui-ci impossible ou dangereuse.

Art.115.- 1) Les démolitions effectuées en application des articles 125 et 126 de la présente loi, ne sont pas soumises à la délivrance d'un Permis de Démolir.

2) Le Permis de Démolir est délivré par le Maire dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

Art.116.- En vue de protéger les occupants de locaux à usage d'habitation, le Permis de Démolir peut être différé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti, en attendant la libération du bâtiment dans les formes prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Art.117.- Le Permis de Démolition peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions, spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de quartiers, de monuments présentant un caractère culturel ou historique ou d'aires écologiquement protégées.

Titre 4-Du contrôle, des infractions et des sanctions

Chapitre 1-Du contrôle

Section 1-Des dispositions générales

Art.118.- 1) A l'initiative du Maire, et exceptionnellement à la demande de l'autorité administrative ou de tout citoyen, les responsables assermentés de la Mairie, les services techniques ou, en cas de nécessité, les fonctionnaires des services locaux de l'Etat dûment mandatés, peuvent, à tout

moment, visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles, notamment avant toute reprise de chantier abandonné.

2) Dans l'exercice du droit de, visite visé à l'alinéa 1 ci-dessus, le Maire s'assure du respect des prescriptions contenues dans les documents de planification urbaine ou, le cas échéant, dans les Règles Générales d'Urbanisme et de Construction.

3) Le droit de visite peut être exercé après achèvement des travaux. Il s'exerce également dans le cas d'un suivi des travaux d'exécution d'un lotissement, en application des dispositions prévues à l'article 64 de la présente loi.

Art.119.- 1) Le Maire est chargé du pouvoir de police municipale en matière d'urbanisme et de l'exécution des actes y relatifs en relation avec les autorités administratives compétentes, en vue d'assurer, notamment, la salubrité publique et le respect des règles d'urbanisme.

2) Le Maire assure également la police des voies dans la Commune. Il délivre les autorisations d'occupation temporaire des rues et places publiques, conformément aux dispositions de l'article 97 de la présente loi.

3) Il autorise en outre l'installation de réseaux de toute nature sur la voie publique, ou des dépôts temporaires de matériaux sur les voies et autres places publiques communales, en tenant compte des nécessités d'utilisation de des lieux par le public.

Art.120.- Le Maire peut, en tant que de besoin, créer des commissions de contrôle, dont il assure la présidence, afin d'assurer le respect des dispositions en matière de sécurité des biens et des personnes et d'hygiène dans le périmètre urbain, notamment en ce qui concerne : • les établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes ;

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 18/19

• les établissements recevant du public ; • les zones d'interventions spéciales.

La création et le fonctionnement de ces commissions doivent respecter la réglementation en vigueur.

Section 2-Du certificat de conformité

Art.121.- 1) Le Certificat de Conformité est l'acte par lequel le Maire constate que l'ouvrage réalisé est conforme aux indications contenues dans les documents ayant fait l'objet de la délivrance du permis de construire ou du permis d'implanter dudit ouvrage.

2) Il doit constater la réalité des mesures prises en application de l'article 20 de la présente loi.

3) Il revêt un caractère obligatoire et doit mentionner le coût de l'investissement réalisé.

Art.122.- Les plans de récolement de l'ouvrage peuvent être exigés du requérant à l'établissement du Certificat de Conformité.

Art.123.- Le Certificat de Conformité est délivré dans les formes conditions et délais déterminés par décret.

Chapitre 2-Des infractions et sanctions

Art.124.- Sont considérées comme infrac- tion au titre de la présente loi : • le non-respect des règles et obligations ci-après :-alignements et servitudes publiques,-présentation d'un permis de cons- truire ou d'implanter,-présentation de l'acte pris par l'autorité compétente pour approuver ou modifier un lotissement.

- le non-respect des documents de plani- fication urbaine en vigueur ou, à dé- faut, des Règles Générales d'urbanisme et de construction ;
- l'occupation ou l'empiètement sur le domaine public ou le domaine privé de l'Etat, ou des collectivités territoriales décentralisées.

Les sanctions correspondant aux infrac- tions visées ci-dessus sont fixées par dé- cret.

Art.125.- 1) Le Maire peut prescrire la démolition de murs, bâtiments ou édifices quelconques dans les cas suivants : • bâtiment menaçant ruine ou sur un immeuble insalubre en application des dispositions des documents de planifi- cation urbaine en vigueur ; • bâtiments frappés de servitudes de re- coulement en application de documents de planification urbaine approuvés en application d'une décision de justice devenue définitive.

2) Les démolitions effectuées dans les cas visés à l'alinéa 1 ci-dessus ne sont pas soumises à la délivrance d'un Permis de Démolir, tel que défini au titre 3, chapitre 6 de la présente loi.

Art.126.- Les démolitions effectuées en application de l'article 93 de la présente loi, en vue de la protection des réserves foncières, ne sont pas soumises au permis de démolir.

Art.127.- Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 118 de la présente loi, sera puni d'une amende dont le montant est fixé par voie réglementaire. En cas de récidive, il sera fait application des dispositions de l'article 88 du Code Pénal.

Art.128.- 1) La Commune et l'Etat peu- vent dans tous les cas, se constituer partie civile, sans consignation préalable.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 19/19

2) Les décisions et actes pris par les maires et les responsables des services techniques sont susceptibles de recours devant les tribunaux compétents.

Art.129.- Toute personne qui effectue, à la demande et pour le compte d'une collecti- vité publique, les études nécessaires à la préparation des documents de planification urbaine est tenue au devoir de réserve et de confidentialité. Les infractions à cette me- sure sont passibles des sanctions prévues à l'article 378 du Code pénal.

Art.130.- 1) Les responsables de constructions ayant été sanctionnés pour des infractions prévues à l'article 124 ci-dessus, ne sont plus admis à prêter leurs services à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, et aux établissements publics d'aménagement.

2) Les ordres professionnels seront informés des sanctions prises à l'encontre des professionnels du secteur urbain visés à l'article 23 de la présente loi. Les sanctions prises au titre de la présente loi sont cumulatives à celles prévues dans les textes régissant leurs professions et ordres respectifs.

Art.131.- En matière de lutte contre la pollution en milieu urbain, les dispositions de la législation relative à la gestion de l'environnement sont appliquées.

Art.132.- Pour l'application des mesures de police prises en vertu de la présente loi,

le Maire peut requérir l'intervention des forces de police ou de la gendarmerie, conformément à la législation relative à l'organisation communale.

Titre 5-Des dispositions diverses, transitoires et finales

Art.133.- Les documents de planification urbaine élaborés et approuvés, à la date de promulgation de la présente loi, restent en vigueur jusqu'à échéance de leur validité.

Ceux en cours d'élaboration devront se conformer au contenu des documents de planification tels que définis à l'article 26 de la présente loi, ainsi qu'aux procédures d'approbation et de révision définies aux articles 29 et 30 ci-dessus.

Art.134.- Les modalités d'application de la présente loi sont, en tant que de besoin précisées par voie réglementaire.

Art.135.- Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires à la présente loi, notamment celles de l'ordonnance n°73/20 du 29 mai 1973 régissant l'urbanisme en République Unie du Cameroun.

Art.136.- La présente loi sera enregistrée et publiée selon la procédure d'urgence puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais.

ANNEXE 3 : Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 1/19

Cameroun

Code de l'urbanisme

Loi n°2004/003 du 21 avril 2004

[NB-Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun]

Titre 1-Des règlements généraux d'urbanisme, d'aménagement urbain et de construction

Chapitre 1-Des dispositions générales d'utilisation du sol

Section 1-Des dispositions générales

Art.1.- La présente loi régit l'urbanisme, l'aménagement urbain et la construction sur l'ensemble du territoire camerounais.

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

Art.2.- Le territoire camerounais est le patrimoine commun de la Nation. L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées en sont les gestionnaires et les garants dans le cadre de leurs compétences respectives. Les collectivités : territoriales décentralisées harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

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

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

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

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

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

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 2/19

clôture et à la tenue décente des propriétés foncières et des constructions.

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

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

Art.8.- Les communes ne possédant pas de document de planification urbaine en cours de validité, ou comprenant des zones de leur centre urbain non couvertes par un plan en vigueur, appliqueront les dispositions prévues aux règles générales d'urbanisme et de construction définies dans la section 2 ci-après.

Section 2-Des règles générales d'urbanisme et de construction

Art.9.- 1) Sont inconstructibles, sauf prescriptions spéciales, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, séisme, etc.) ; les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement protégées telles que définies par la législation relative à la gestion de l'environnement.

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

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

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

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

Art.11.- 1) Sauf prescription spéciale des documents de planification urbaine ou du Maire de la commune concernée, notamment en matière de restructuration urbaine, la constructibilité des terrains est subordonnée à leur desserte par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de sept mètres.

2) En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

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

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

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 3/19

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

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

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

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

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

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

Art.19.- Aucune construction provisoire ou définitive, aucune modification extérieure d'un bâtiment existant, aucune installation matérialisée de façon permanente ou temporaire par l'occupation d'une emprise de quelques dimensions que ce soit sur une parcelle du périmètre urbain d'une commune, ne peut être édiflée sans autorisation préalable de la mairie compétente,

sous peine des sanctions prévues au titre IV de la présente loi.

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

Art.21.- Les règles de construction en matière de sécurité, d'hygiène et d'assainissement sont précisées par décret, en ce qui concerne, notamment : • les bâtiments à usage d'habitation ; • les bâtiments de grande hauteur ; • les bâtiments recevant le public ; • les bâtiments industriels ; • les bâtiments situés dans des zones à risques.

Art.22.- La hauteur, les matériaux employés, la forme architecturale des constructions et des clôtures situées en façade principale sont précisés par les documents de planification urbaine ou, à défaut, par un arrêté municipal.

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

Art.24.- Les dérogations aux règles édictées par le présent chapitre, notamment en ce qui concerne le changement de vocation des zones, la constructibilité ou la desserte des terrains, la hauteur, l'aspect ou les normes de construction, peuvent être accordées par le Ministre chargé de l'urbanisme et de l'architecture, sur avis motivé du Maire.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 4/19

Chapitre 2-Des prévisions et des règles d'urbanisme

Section 1-Des dispositions communes

Art.25.- Les documents de planification urbaine déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, le patrimoine culturel, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels et les risques technologiques, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'équipements publics.

Art.26.- Les documents de planification urbaine sont : • le Plan Directeur d'Urbanisme ; • le Plan d'Occupation des Sols ; • le Plan de Secteur ; • le Plan Sommaire d'Urbanisme.

Art.27.- Tous les documents de planification urbaine comprennent : • un rapport justificatif ; • des documents graphiques ; • des annexes éventuelles ; • un règlement.

Les documents dûment approuvés par l'autorité compétente et rendus publics sont opposables à toute personne physique ou morale.

Art.28.- Dès qu'un document, d'urbanisme est prescrit, le Maire doit surseoir à statuer aux demandes d'occupation des sols à dater du jour de cette prescription, et jusqu'à ce que ledit document ait été approuvé et rendu public. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

Art.29.- L'établissement et la révision des documents de planification urbaine visés à l'article 26 ci-dessus ont lieu dans les formes et délais prévus par décret.

Art.30.- Après délibération du ou des conseils municipaux concernés, tout document d'urbanisme est approuvé par l'autorité compétente dans un délai de soixante jours à compter de la date de sa transmission, dans les formes et conditions définies par décret. Passé ce délai, le document est réputé approuvé.

Art.31.- 1) Les communes ou les groupements de communes effectuent des études d'élaboration des documents de planification urbaine sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre National des urbanistes, ou les font exécuter par un cabinet d'urbanisme agréé. Toutefois, en tant que de besoin, les services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines, selon le cas, peuvent être mis à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser des documents de planification urbaine.

2) La recherche des financements nécessaires pour couvrir les dépenses entraînées par les études et pour l'établissement des documents de planification urbaine est de la responsabilité des communes ou des groupements de communes compétents pour leur élaboration.

3) Les conditions de la mise à disposition des services locaux de l'Etat sont définies par convention spécifique entre l'Etat et la commune concernée. Ces conventions sont passées dans les formes et conditions définies par les textes en vigueur.

Section 2-De la définition et de l'élaboration des documents d'urbanisme

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 5/19

1) Du plan directeur d'urbanisme

Art.32.- 1) Le Plan Directeur d'Urbanisme est un document qui fixe les orientations ; fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements.

2) Les documents graphiques du plan Directeur d'Urbanisme sont élaborés à une échelle comprise entre 1/20.000e et 1/25.000e.

Art.33.- Le Plan Directeur d'Urbanisme est élaboré pour les Communautés urbaines et pour des groupements de communes dont le développement nécessite une action concertée.

Art.34.- 1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan Directeur d'Urbanisme appartient au Maire de la commune ou à un groupement de communes concernées.

2) Le Plan Directeur d'Urbanisme est prescrit par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il est réalisé sous l'autorité du Maire de la Communauté Urbaine ou du groupement visé à l'alinéa 1 ci-dessus, conformément aux prescriptions d'intérêt général préalablement portées à la connaissance de l'Etat.

3) Les études du Plan Directeur d'Urbanisme sont suivies par un comité technique de pilotage dont la composition et le fonctionnement sont fixés par décret.

4) Le Plan Directeur d'Urbanisme est approuvé par arrêté du Préfet du département concerné, ou par arrêté conjoint des Préfets des départements concernés si son champ d'application intègre les limites de plusieurs départements, conformément aux dispositions prévues à l'article 31 ci-dessus.

Art.35.- Les chambres consulaires et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont consultés lors de l'établissement d'un Plan Directeur d'Urbanisme, en ce qui concerne les zones préférentielles d'implantation et l'importance des équipements industriels, commerciaux et artisanaux prévus. Les rapports produits par ces organismes sont pris en compte et, éventuellement ; annexés aux documents de planification urbaine.

Art.36.- Les associations locales d'usagers sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration ou la révision d'un Plan Directeur d'Urbanisme, dans les conditions prévues par décret.

2) Du plan d'occupation des sols

Art.37.- 1) Le Plan d'occupation des sols est un document qui fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen terme (10 à 15 ans). Il définit le périmètre de chacune des zones d'affectation et édicte, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

2) Les documents graphiques du plan d'occupation des sols sont élaborés à une échelle comprise entre 1/5.000e et 1/10.000e.

Art.38.- 1) Sous réserve des conditions prévues à l'article 44 ci-dessous, tous les centres urbains, toutes les communes urbaines et communes urbaines d'arrondissement doivent être dotés d'un Plan d'occupation des sols.

2) Les dispositions du plan d'occupation des sols doivent être compatibles avec les orientations du plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un.

Art.39.- 1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols appartient au Maire ou, en cas de nécessité, au Minis-

tre chargé de l'urbanisme ou au Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire. Il est prescrit par arrêté préfectoral et élaboré sous l'autorité du Maire, conformément aux dispositions de l'article 34 ci-dessus.

2) Les travaux d'élaboration du Plan d'Occupation des Sols sont suivis par un comité technique de pilotage présidé par le Maire, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Ministre chargé des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire, Ce comité suit les travaux afin d'en assurer la conformité avec la réglementation, les règles de l'art et les options retenues.

3) Le Plan d'occupation des Sols est approuvé par arrêté préfectoral, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par voie réglementaire.

3) Du plan de secteur

Art.40.- 1) Le Plan de Secteur est un document qui, pour une partie de agglomération, précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, et les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures.

2) Les documents graphiques du Plan de Secteur sont élaborés à une échelle comprise entre 1/500e et 1/1.000e.

Art.41.- 1) Le Plan de Secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un Plan d'Occupation des Sols.

2) Les dispositions du Plan de Secteur doivent être compatibles avec les orientations du Plan d'Occupation des Sols et conformément à ce dernier, il doit tenir compte de la nécessaire cohérence de l'ensemble de l'agglomération.

Art.42.- Le règlement du Plan de Secteur édicte, de manière détaillée, les prescriptions relatives aux servitudes, à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné.

Art.43.- 1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan de Secteur appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté municipal, après délibération du Conseil Municipal et avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans des conditions fixées par voie réglementaire.

2) Le plan de Secteur est élaboré sous l'autorité du Maire et conformément aux dispositions de l'article 31 ci-dessus. Il est approuvé par arrêté municipal et conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

4) Du plan sommaire d'urbanisme

Art.44.- En attendant de se doter d'un Plan d'Occupation des Sols, les communes ont la possibilité d'élaborer un document de planification simplifié, dénommé Plan Sommaire d'Urbanisme.

Art.45.- 1) Le Plan Sommaire d'Urbanisme est un document qui fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Il édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol.

2) Les documents graphiques du Plan Sommaire d'Urbanisme sont élaborés à

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 7/19

une échelle comprise entre 1/5.000e et 1/10.000e.

3) Les dispositions du Plan Sommaire d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un.

Art.46.- 1) L'initiative de l'élaboration d'un Plan Sommaire d'Urbanisme appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté préfectoral après avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas. Il est élaboré sous l'autorité du Maire et conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

2) Le Plan Sommaire d'Urbanisme est approuvé par arrêté municipal, après délibération du conseil municipal et avis des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

Section 3-Des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Art.47.- 1) Tous les documents de planification urbaine ci-dessus définis doivent préciser les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

2) Seules les servitudes mentionnées aux documents de planification urbaine peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Art.48.- Après approbation par l'autorité compétente de tout document de planification urbaine, à l'exception du Plan Directeur d'Urbanisme, il est procédé, à l'initiative du Maire et à la charge du maître d'ouvrage, au bornage et au classement au domaine public artificiel, au domaine privé de l'Etat ou au domaine privé des collectivités territoriales décentralisées, des emprises réservées aux voies et aux équipements programmés. A la suite de cette

délimitation, il est dressé un plan d'alignement des voies concernées.

Chapitre 3-De l'implication des populations et de la société civile

Art.49.- L'implication des populations, des groupes organisés et de la société civile à la mise en œuvre des règles générales d'urbanisme, d'aménagement urbain et de construction, doit être encouragé à travers : • le libre accès aux documents d'urbanisme ; • les mécanismes de consultation permettant de recueillir leur opinion et leur apport ; • leur représentation au sein des organes de consultation ; • la production de l'information relative à l'aménagement et à l'urbanisme ; • la sensibilisation, la formation, la recherche et l'éducation en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Art.50.- Les modalités d'implication et de participation des populations et de la société civile aux prévisions d'urbanisme et aux investissements à réaliser dans le secteur urbain, ainsi que les voies de recours et la publicité donnée aux documents de planification urbaine, sont précisées par voie réglementaire.

Titre 2-De l'aménagement foncier

Chapitre 1-Des opérations d'aménagement

Art.51.- Les opérations d'aménagement foncier ont pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil de l'habitat ou des activités, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder ou de mettre en

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 8/19

valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Sont considérés, au sens de la présente loi, comme opérations d'aménagement foncier : • la restructuration et/ou rénovation urbaine ; • les lotissements ; • les opérations d'aménagement concerté ; • toute autre opération touchant au foncier urbain (voirie et réseaux divers équipement, remembrement, etc.).

Art.52.- Les procédures et les modalités d'exécution de chaque type d'opération d'aménagement sont précisées par décret.

Section 1-De la restructuration et/ou de la rénovation urbaine

Art.53.- 1) La restructuration urbaine est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations.

2) La rénovation urbaine est un ensemble de mesures et opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défec- tueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles.

Art.54.- La restructuration et la rénovation urbaine ont pour objet : • l'amélioration des conditions de vie et de sécurité des populations, au regard :-de la situation foncière ;-de l'état des constructions ;-des accès aux habitations ;-des espaces verts ;-de l'environnement ;-des voiries et réseaux divers

• le renforcement de la fonctionnalité du périmètre considéré, au regard :-de la vie économique ;-des équipements collectifs d'ordre social et culturel.

Art.55.- 1) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont localisées à, l'intérieur d'un, périmètre opérationnel appelé secteur de restructuration urbaine ou secteur de rénovation urbaine délimité par les actes prescrivant l'opération visée.

2) Dans la zone concernée, le plan de restructuration et/ou de rénovation approuvé par arrêté municipal précise ou complète les documents de planification urbaine existants.

3) Après approbation du plan de restructuration et/ou de rénovation, les emprises des voies, des servitudes et des équipements publics prévus sont reversées au domaine public.

4) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont entreprises à l'initiative de l'Etat ou d'une commune ou d'un groupement de communes et s'effectuent conformément à un plan de restructuration et/ou de rénovation.

Art.56.- 1) Les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine sont réalisées sous la responsabilité des communes concernées, soit en régie, soit par voie de convention avec un aménageur public ou privé, avec l'aide éventuelle de l'Etat ou de toute autre forme d'intervention multilatérale, bilatérale ou décentralisée.

2) En tant que de besoin, les services locaux de l'Etat peuvent être mis à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour la mise au point technique ou l'exécution des opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 9/19

3) Les conditions de la mise à disposition des services locaux de l'Etat sont définies par convention spécifique entre l'Etat et la commune concernée. Ces conventions sont passées dans les formes et conditions définies par la législation et la réglementation en vigueur.

Art.57.- En tout état de cause, les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine doivent être conduites en concertation avec les populations concernées conformément aux prescriptions du titre 1, chapitre 3 de la présente loi, et suivies des mesures appropriées d'accompagnement social.

Art.58.- La recherche des financements nécessaires pour couvrir les dépenses entraînées par la mise au point et de l'exécution des opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine est de la responsabilité de l'Etat, des communes ou des groupements de communes compétents.

Section 2-Des lotissements

Art.59.- 1) Constitue un lotissement, l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots.

2) Tout lotissement de plus de quatre lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente, sous peine de nullité des actes y afférents.

Art.60.- Les lotissements sont créés à l'initiative de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, ou des personnes privées, physiques ou morales, sur leurs propriétés respectives, et sont réalisés dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction.

Art.61.- Les lotissements domaniaux sont approuvés par arrêté du Ministre chargé des domaines, les lotissements communaux par les préfets et les lotissements privés par les maires.

Art.62.- 1) L'approbation d'un lotissement vaut autorisation de lotir et transfert au domaine public des emprises des voies, des servitudes et des équipements publics prévus.

2) Les conditions, formes et délais d'élaboration, d'approbation et de modification des lotissements, notamment en ce qui concerne les interventions respectives des urbanistes et des géomètres, sont définis par décret.

Art.63.- 1) L'initiateur du lotissement est tenu de prévoir en fonction du type, de la taille et de la situation du lotissement, un certain nombre d'équipements dont la nature et les caractéristiques sont précisées par les documents de planification urbaine.

2) Préalablement à l'approbation du lotissement, les autorités visées à l'article 61 ci-dessus, veillent à la prévision des équipements d'utilité publique et des réseaux primaires par les concessionnaires de services publics.

Art.64.- 1) Préalablement à la commercialisation des lots, le lotisseur doit avoir fait procéder, au moins, à la délimitation physique par bornage des parcelles et emprises de voies sur son terrain.

2) Après constat de cette délimitation physique par l'autorité ayant délivré l'autorisation de lotir, celle-ci délivre des autorisations de commercialisation sur un nombre de parcelles proportionnel à l'avancement des travaux de viabilisation, dans des conditions définies par décret. La dernière autorisation de commercialisation est délivrée dès l'achèvement des travaux.

3) Toutefois, en cas de vente en état futur d'achèvement, le lotisseur doit présenter une garantie bancaire, sous forme de cau-

tion personnelle et solidaire, égale au montant global des travaux de lotissement.

Section 3-Des opérations d'aménagement concerté

Art.65.- Les opérations d'aménagement concerté sont menées en vue de l'aménagement, de la restructuration ou de l'équipement de terrains situés en milieu urbain ou périurbain. Elles sont conduites sous forme concertée entre la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés ou, le cas échéant, entre un aménageur et les populations concernées.

Les zones faisant l'objet desdites opérations sont dénommées Zones d'Aménagement Concerté.

Art.66.- Préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement concerté, sur proposition du Maire et après avis des services locaux de l'urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, un arrêté préfectoral délimite le périmètre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté.

Dans tout secteur concerné par une opération d'aménagement concerté, il est établi un plan d'aménagement qui doit être approuvé par arrêté municipal.

Art.67.- Les opérations d'aménagement concerté peuvent être autorisées sur les concessions, du domaine national octroyées à une personne morale constituée des populations concernées et de l'aménageur public ou privé.'

La convention signée entre les populations concernées et l'aménageur fait partie intégrante du cahier des charges de la concession provisoire, et la réalisation effective des travaux d'aménagement vaut mise en valeur pour l'obtention de la concession définitive.

Art.68.- Une opération d'aménagement concerté vise notamment : • la maîtrise de l'occupation des sols par une structuration de l'espace ; • la mise à disposition des parcelles de terrain équipées pouvant être affectées à l'habitat, à des activités économiques, sociales, éducatives, culturelles et de loisirs ; • l'apurement des statuts fonciers ; • la récupération éventuelle des coûts de l'urbanisation.

Art.69.- 1) Les opérations d'aménagement concerté sont initiées par l'État, les collectivités territoriales décentralisées, les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, ou les populations intéressées, et sont conduites dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction.

2) La puissance publique veille, notamment, à la prévision des équipements d'utilité publique et des réseaux primaires par les concessionnaires de services publics.

Art.70.- 1) Les opérations d'aménagement concerté font l'objet de conventions libres passées entre la puissance publique ou l'aménageur public ou privé et les populations intéressées, constituées en personne morale de droit commun ;

2) Ces conventions précisent, outre les limites du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, les modalités de la concertation qui associera, pendant toute la durée de l'opération l'ensemble des personnes concernées.

Chapitre 2-Des organismes d'études et d'exécution

Art.71.- Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux organismes d'études et

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 11/19

d'exécution œuvrant pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales décentralisées, susceptibles, par ailleurs d'exécuter en régie ou de faire exécuter leurs études et leurs travaux d'aménagement.

Section 1-Des agences d'urbanisme

Art.72.- Les communes et groupements de communes peuvent créer, avec l'Etat et les établissements publics ou autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire, des organismes de réflexion, d'études et de contrôle appelés Agences d'Urbanisme. Ces agences ont notamment pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et de préparer les projets de développement communaux, dans un souci d'harmonisation des politiques publiques. Elles peuvent prendre la forme d'association.

Section 2-Des établissements publics d'aménagement

Art.73.- Les Etablissements Publics d'Aménagement créés en application du présent chapitre sont des établissements publics compétents pour réaliser pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une commune ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par la présente loi.

Section 3-Des groupements d'initiative foncière urbaine

Art.74.- Les Groupements d'Initiative Foncière Urbaine sont constitués entre propriétaires intéressés pour l'exécution

des travaux et opérations énumérés à l'article 75 ci-dessous.

Art.75.- Peuvent justifier la création d'un Groupement d'Initiative Foncière Urbaine : • les opérations de remembrement de parcelles, la modification corrélative des droits de propriété, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ; • le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire, apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement ; • la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, espaces verts ou de

loisirs ; • la conservation, la restructuration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ;
• les opérations de restructuration et/ou de rénovation urbaine.

Art.76.- L'autorité administrative peut autoriser la création d'un Groupement d'Initiative Foncière Urbaine, sur la demande des propriétaires intéressés. Elle recueille, préalablement à la création du groupement, l'avis du Maire sur l'opération envisagée.

Art.77.- Un décret fixe, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles l'assistance technique de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, des établissements publics ou des personnes privées, peut être apportée aux Groupements d'Initiative Foncière Urbaine, ainsi que les formalités de publicité auxquelles sont soumis les actes concernant ces groupements.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 12/19

Chapitre 3-Des dispositions financières

Section 1-Du financement des dépenses d'aménagement

Art.78.- Les dépenses obligatoires de l'Etat en matière d'urbanisation concernent tous les équipements structurants et stratégiques, notamment : • les grands équipements sanitaires, éducatifs et sportifs ; • les voies et réseaux primaires ; • les ports et aéroports ; • les gares ferroviaires.

Art.79.- Les dépenses obligatoires des collectivités territoriales décentralisées : en matière d'urbanisation sont définies par la législation relative à l'organisation de collectivités territoriales décentralisées.

Art.80.- L'accès à certains modes de financement des investissements est défini par la législation et la réglementation en vigueur, notamment : • les subventions et autres dotations de l'Etat ; • les crédits à taux bonifiés ; • les dons et legs ; • les opportunités de la coopération internationale, décentralisée ou non.

Art.81.- Le système de financement des dépenses d'aménagement des collectivités territoriales décentralisées est constitué de taxes, redevances et autres dotations de l'Etat, ainsi que de ressources provenant de la coopération décentralisée.

Ce système de financement n'est pas exclusif des mécanismes de prêt mis en place au travers des organismes de financement existants ou à créer.

Section 2-Des ressources tirées de l'urbanisation

Art.82.- L'Etat et les collectivités territoriales décentralisées tirent une partie de leurs ressources des taxes et redevances prélevées sur l'urbanisation notamment : • le permis de lotir ; • le permis d'implanter ; • le permis de construire ; • le certificat d'urbanisme ; • la taxe foncière ; • les droits de place ; • l'impôt libérateur sur les activités économiques et

commerciales ; • les autres taxes spécifiques à l'urbanisme ; • l'organisation ou le développement d'activités économique.

Art.83.- Les taxes et redevances sont définies et instituées par rapport : • à l'occupation des sols et aux transactions qui s'y rapportent ; • à la fourniture des services publics urbains ; • aux activités économiques menées dans la Commune.

Art.84.- Afin d'en améliorer : le rendement, certaines de ces taxes peuvent être regroupées.

L'assiette les taux maxima et les modalités de recouvrement de ces taxes sont fixés par la législation en vigueur.

Art.85.- Le conseil municipal peut, compte tenu de la spécificité de sa commune, instituer des redevances et/ou procéder à la concession de certains services municipaux, notamment : • les marchés ; • les abattoirs ; • les bornes fontaines publiques ; • les toilettes publiques ; • les équipements sportifs ; • les gares routières.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 13/19

Chapitre 4-Du droit de préemption

Art.86.- Le droit de préemption est un droit qui permet à la puissance publique de se porter acquéreur prioritaire d'un bien immobilier qu'un propriétaire désire vendre, s'applique dans les zones où la puissance publique souhaite s'assurer de la maîtrise du sol, veut contrôler l'évolution des prix fonciers ou acquérir certains immeubles bâtis ou non bâtis, sans toutefois avoir recours à la procédure d'expropriation.

Art.87.- Etat et les collectivités territoriales décentralisées peuvent exercer un droit de préemption sur tout immeuble pour la réalisation de certaines opérations répondant à des objectifs tels que : • la restructuration urbaine ; • l'organisation ou le développement d'activités économique ; • la réalisation d'équipements collectifs ; • la mise en place d'une politique globale de l'habitat ; • la stabilisation des prix immobiliers.

Art.88.- Le droit de préemption s'applique sur les terrains classés dans les documents de planification urbaine approuvés en tant que : • a) quartier à restructurer et/ou à rénover ; • b) immeuble à démolir pour non respect d'un plan d'alignement ou de servitude de construction ; • c) espace à aménager en : -voie ou place ; -espace vert public ou de loisirs ; -équipement collectif ; -zone de logements sociaux ; -zone de restauration de bâtiment ; -zone d'activités industrielles ; -zone sensible à sauvegarder pour des raisons environnementales, culturelles, historiques ou touristiques ; -réserve foncière.

Art.89.- 1) Tout propriétaire d'un immeuble situé dans une zone faisant l'objet d'un droit de préemption, telle que définie à l'article 88 ci-dessus, et qui désire l'aliéner, informe le bénéficiaire de ce droit par voie de déclaration et de publicité, indiquant le prix souhaité et les conditions de vente.

2) Le bénéficiaire du droit de préemption doit se prononcer dans un délai de deux mois en indiquant le prix qu'il se propose de payer. Le silence du bénéficiaire du droit de préemption pendant ce délai vaut, pour le titulaire, renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le propriétaire est alors fondé à aliéner son bien à un tiers au prix indiqué dans sa proposition.

Art.90.- Les dispositions relatives au droit de préemption doivent être inscrites sur le certificat d'urbanisme, tel que défini au titre 3, chapitre 2 de la présente loi.

Chapitre 5-Des réserves foncières urbaines

Art.91.- Pour répondre à leurs besoins futurs liés au développement urbain, l'Etat ou les collectivités territoriales décentralisées se constituent des réserves foncières en zone urbaine ou périurbaine. Pour les constituer, ils sont habilités à acquérir des biens fonciers et immobiliers par voie de droit commun, incorporation, expropriation pour cause d'utilité publique ou exercice du droit de préemption.

Art.92.- Chaque bénéficiaire d'une réserve foncière est tenu d'en assurer la protection par toutes les voies de droit en vigueur : le Ministre chargé des domaines dans le cas des réserves foncières situées sur le domaine privé de l'Etat et les collectivités territoriales décentralisées dans le cas des réserves foncières situées sur leur domaine.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 14/19

Art.93.- 1) Le bénéficiaire d'une réserve foncière est autorisé, après une mise en demeure restée sans effet, à procéder sans délai à la démolition des constructions et installations irrégulièrement érigées sur cette réserve.

2) Il peut, dans ce but, requérir l'assistance des forces de l'ordre.

Art.94.- Tout prélèvement dans une réserve foncière urbaine est subordonné à l'élaboration et à l'approbation d'un plan d'aménagement approprié ou d'un document de planification urbaine.

Chapitre 6-De la sécurité foncière urbaine

Art.95.- La sécurité foncière urbaine est assurée par l'Etat aux détenteurs des titres de propriété, des actes transformables en titres fonciers, des actes de jouissance et des autorisations d'occupation du sol.

Art.96.- Les dispositions des règles générales d'urbanisme et de construction, les règlements d'urbanisme et les servitudes publiques s'imposent : • aux titulaires de titres fonciers et d'autres droits réels immobiliers pour l'usage de leurs terrains ; • à l'Etat et aux collectivités territoriales décentralisées, lors de la conclusion des baux, des concessions et des ventes sur leur domaine privé ; • aux titulaires d'autorisation d'occupation du domaine public ; • aux occupants du domaine national ; • aux aménageurs fonciers.

Art.97.- Toute occupation des dépendances du domaine public de l'Etat ou des collectivités territoriales décentralisées est soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'occuper le sol à titre provisoire, délivrée par l'autorité compétente.

En tout état de cause, aucune de ces occupations ne doit constituer un blocage au fonctionnement normal de la ville.

Art.98.- Les droits de propriété peuvent également être consolidés par apurement au cours des opérations d'aménagement approuvées, chaque fois que cela est possible et dans le strict respect des dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

Titre 3-Des règles relatives à l'acte d'utiliser le sol et de construire

Chapitre 1-Des dispositions générales

Art.99.- 1) Les actes administratifs relatifs à l'utilisation du sol et à la construction sont : • le Certificat d'Urbanisme ; • l'Autorisation de Lotir ; • le Permis d'Implanter ; • le Permis de Construire ; • le Permis de Démolir ; • le Certificat de Conformité.

2) Les dispositions relatives au certificat de conformité relevant des mesures, de contrôle et de vérification des constructions sont définies au titre IV, de la présente loi.

Art.100.- Les actes visés à l'article 99 ci-dessus précisent les droits et les devoirs de leur titulaire, notamment en matière de jouissance du droit de propriété, d'utilisation de la voirie publique et de respect de voisinage.

Chapitre 2-Du certificat d'urbanisme

Art.101.- 1) Le Certificat d'Urbanisme est un document d'information sur les règles

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 15/19

d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. Il indique, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de jouissance applicable à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, ledit terrain : • être affecté à la construction ou, • être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

2) Le Certificat d'Urbanisme est obligatoire pour toute transaction immobilière et doit être joint à toute demande d'utilisation du sol.

Il n'est pas obligatoire, pour les concessionnaires de services publics, qui doivent soumettre leurs dossiers techniques au visa des services locaux de l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

Art.102.- Le Certificat d'Urbanisme est délivré par le Maire de la commune concernée si elle est dotée d'un document de planification, après avis technique des services locaux de

l'Urbanisme ou ceux chargés des questions urbaines selon le cas, dans les conditions fixées par décret.

Chapitre 3-De l'autorisation de lotir

Art.103.- L'autorisation de lotir, accordée par l'autorité territorialement compétente, est préalable à la création de tout lotissement.

Elle est accordée dans les formes et conditions prévues à l'article 62 de la présente loi.

Chapitre 4-Du permis d'implanter

Art.104.- Le Permis d'Implanter est un acte administratif d'urbanisme exigé pour toutes constructions non éligibles au permis de Construire.

Quiconque désire implanter une construction^o non éligible au Permis de Construire, ou apporter des modifications à des constructions existantes de même statut doit au préalable, avoir obtenu un Permis d'Implanter délivré par le Maire de la Commune concernée.

Art.105.- 1) Le Permis d'Implanter est délivré pour des constructions : • sommaires ; • précaires ; • temporaires.

2) Sont également éligibles au permis d'Implanter les constructions projetées sur les dépendances du Domaine National et éventuellement dans les zones prévues à cet effet dans un document de planification urbaine, à l'exception des réserves foncières et des zones non aedificandi.

3) La détention d'un permis d'implanter ne constitue en aucun cas une présomption de propriété.

Art.106.- Le Permis d'Implanter est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

Chapitre 5-Du permis de construire

Art.107.- 1) Le Permis de Construire est un acte administratif qui autorise une construction après vérification de sa conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur.

2) Quiconque désire entreprendre une construction, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un Permis de Construire délivré par le Maire de la Commune concernée.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 16/19

3) Le Permis de Construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Art.108.- 1) Le Permis de Construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions d'urbanisme concernant l'implantation des ouvrages, leur nature, leur destination, leur architecture, l'aménagement de leurs abords, et respectent les règles générales de construction en vigueur.

2) Les prescriptions spéciales en matière de Permis de Construire applicables aux établissements recevant du public, ainsi qu'aux bâtiments présentant un intérêt culturel ou historique, sont précisées par décret.

Art.109.- 1) Le Permis de Construire ne peut être accordé que pour les travaux dont le plan a été élaboré sous la responsabilité d'un architecte inscrit au tableau de l'Ordre national des architectes.

2) Un arrêté du Maire précise, pour chaque centre urbain, les zones et les seuils de surface ou de coût en dessous desquels l'intervention d'un architecte n'est pas exigée.

Art.110.- 1) Dans le cas d'une opération d'habitat conduite par un aménageur public ou privé, le Permis de Construire peut être accordé pour l'ensemble de l'opération.

2) Toutefois, le plan d'aménagement doit avoir été préalablement élaboré sous la responsabilité d'un urbaniste inscrit au tableau de l'Ordre national des urbanistes.

Art.111.- Le Permis de Construire est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais fixés par décret.

Art.112.- Le Permis de Construire est périmé si la construction n'est pas entreprise dans un délai de deux ans à compter de la date de sa délivrance.

Les conditions de contrôle des présentes règles sont précisées au titre IV, chapitre I de la présente loi.

Art.113.- 1) Sont exemptés du permis de construire, certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les travaux de ravalement et les travaux ou ouvrages dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

2) Les modalités d'application de l'alinéa premier ci-dessus sont fixées par voie réglementaire.

3) Avant le commencement des travaux, les constructions ou travaux exemptés du permis de construire font l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire de la Commune concernée.

4) Les exemptions instituées par le présent article ne dispensent pas du respect des autres dispositions en vigueur.

Chapitre 6-Du permis de démolir

Art.114.- 1) Le Permis de Démolir est un acte administratif qui autorise la destruction partielle ou totale d'un immeuble bâti.

2) Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment, quel que soit son usage, doit au préalable obtenir un Permis de Démolir. Cette obligation s'impose à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, aux établissements publics, aux concessionnaires de services publics et aux personnes privées.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 17/19

3) Est assimilé à une démolition toute intervention sur un bâtiment ayant pour effet de rendre l'utilisation de celui-ci impossible ou dangereuse.

Art.115.- 1) Les démolitions effectuées en application des articles 125 et 126 de la présente loi, ne sont pas soumises à la délivrance d'un Permis de Démolir.

2) Le Permis de Démolir est délivré par le Maire dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

Art.116.- En vue de protéger les occupants de locaux à usage d'habitation, le Permis de Démolir peut être différé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti, en attendant la libération du bâtiment dans les formes prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Art.117.- Le Permis de Démolition peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions, spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de quartiers, de monuments présentant un caractère culturel ou historique ou d'aires écologiquement protégées.

Titre 4-Du contrôle, des infractions et des sanctions

Chapitre 1-Du contrôle

Section 1-Des dispositions générales

Art.118.- 1) A l'initiative du Maire, et exceptionnellement à la demande de l'autorité administrative ou de tout citoyen, les responsables assermentés de la Mairie, les services techniques ou, en cas de nécessité, les fonctionnaires des services locaux de l'Etat dûment mandatés, peuvent, à tout

moment, visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles, notamment avant toute reprise de chantier abandonné.

2) Dans l'exercice du droit de, visite visé à l'alinéa 1 ci-dessus, le Maire s'assure du respect des prescriptions contenues dans les documents de planification urbaine ou, le cas échéant, dans les Règles Générales d'Urbanisme et de Construction.

3) Le droit de visite peut être exercé après achèvement des travaux. Il s'exerce également dans le cas d'un suivi des travaux d'exécution d'un lotissement, en application des dispositions prévues à l'article 64 de la présente loi.

Art.119.- 1) Le Maire est chargé du pouvoir de police municipale en matière d'urbanisme et de l'exécution des actes y relatifs en relation avec les autorités administratives compétentes, en vue d'assurer, notamment, la salubrité publique et le respect des règles d'urbanisme.

2) Le Maire assure également la police des voies dans la Commune. Il délivre les autorisations d'occupation temporaire des rues et places publiques, conformément aux dispositions de l'article 97 de la présente loi.

3) Il autorise en outre l'installation de réseaux de toute nature sur la voie publique, ou des dépôts temporaires de matériaux sur les voies et autres places publiques communales, en tenant compte des nécessités d'utilisation de des lieux par le public.

Art.120.- Le Maire peut, en tant que de besoin, créer des commissions de contrôle, dont il assure la présidence, afin d'assurer le respect des dispositions en matière de sécurité des biens et des personnes et d'hygiène dans le périmètre urbain, notamment en ce qui concerne : • les établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes ;

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 18/19

• les établissements recevant du public ; • les zones d'interventions spéciales.

La création et le fonctionnement de ces commissions doivent respecter la réglementation en vigueur.

Section 2-Du certificat de conformité

Art.121.- 1) Le Certificat de Conformité est l'acte par lequel le Maire constate que l'ouvrage réalisé est conforme aux indications contenues dans les documents ayant fait l'objet de la délivrance du permis de construire ou du permis d'implanter dudit ouvrage.

2) Il doit constater la réalité des mesures prises en application de l'article 20 de la présente loi.

3) Il revêt un caractère obligatoire et doit mentionner le coût de l'investissement réalisé.

Art.122.- Les plans de récolement de l'ouvrage peuvent être exigés du requérant à l'établissement du Certificat de Conformité.

Art.123.- Le Certificat de Conformité est délivré dans les formes conditions et délais déterminés par décret.

Chapitre 2-Des infractions et sanctions

Art.124.- Sont considérées comme infrac- tion au titre de la présente loi : • le non-respect des règles et obligations ci-après :-alignements et servitudes publiques,-présentation d'un permis de cons- truire ou d'implanter,-présentation de l'acte pris par l'autorité compétente pour approuver ou modifier un lotissement.

• le non-respect des documents de plani- fication urbaine en vigueur ou, à dé- faut, des Règles Générales d'urbanisme et de construction ; • l'occupation ou l'empiètement sur le domaine public ou le domaine privé de l'Etat, ou des collectivités territoriales décentralisées.

Les sanctions correspondant aux infrac- tions visées ci-dessus sont fixées par dé- cret.

Art.125.- 1) Le Maire peut prescrire la démolition de murs, bâtiments ou édifices quelconques dans les cas suivants : • bâtiment menaçant ruine ou sur un immeuble insalubre en application des dispositions des documents de planifi- cation urbaine en vigueur ; • bâtiments frappés de servitudes de re- coulement en application de documents de planification urbaine approuvés en application d'une décision de justice devenue définitive.

2) Les démolitions effectuées dans les cas visés à l'alinéa 1 ci-dessus ne sont pas soumises à la délivrance d'un Permis de Démolir, tel que défini au titre 3, chapitre 6 de la présente loi.

Art.126.- Les démolitions effectuées en application de l'article 93 de la présente loi, en vue de la protection des réserves foncières, ne sont pas soumises au permis de démolir.

Art.127.- Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 118 de la présente loi, sera puni d'une amende dont le montant est fixé par voie réglementaire. En cas de récidive, il sera fait application des dispositions de l'article 88 du Code Pénal.

Art.128.- 1) La Commune et l'Etat peu- vent dans tous les cas, se constituer partie civile, sans consignation préalable.

www.Droit-Afrique.com Cameroun

Code de l'urbanisme 19/19

2) Les décisions et actes pris par les maires et les responsables des services techniques sont susceptibles de recours devant les tribunaux compétents.

Art.129.- Toute personne qui effectue, à la demande et pour le compte d'une collecti- vité publique, les études nécessaires à la préparation des documents de planification urbaine est tenue au devoir de réserve et de confidentialité. Les infractions à cette me- sure sont passibles des sanctions prévues à l'article 378 du Code pénal.

Art.130.- 1) Les responsables de constructions ayant été sanctionnés pour des infractions prévues à l'article 124 ci-dessus, ne sont plus admis à prêter leurs services à l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées, et aux établissements publics d'aménagement.

2) Les ordres professionnels seront informés des sanctions prises à l'encontre des professionnels du secteur urbain visés à l'article 23 de la présente loi. Les sanctions prises au titre de la présente loi sont cumulatives à celles prévues dans les textes régissant leurs professions et ordres respectifs.

Art.131.- En matière de lutte contre la pollution en milieu urbain, les dispositions de la législation relative à la gestion de l'environnement sont appliquées.

Art.132.- Pour l'application des mesures de police prises en vertu de la présente loi,

le Maire peut requérir l'intervention des forces de police ou de la gendarmerie, conformément à la législation relative à l'organisation communale.

Titre 5-Des dispositions diverses, transitoires et finales

Art.133.- Les documents de planification urbaine élaborés et approuvés, à la date de promulgation de la présente loi, restent en vigueur jusqu'à échéance de leur validité.

Ceux en cours d'élaboration devront se conformer au contenu des documents de planification tels que définis à l'article 26 de la présente loi, ainsi qu'aux procédures d'approbation et de révision définies aux articles 29 et 30 ci-dessus.

Art.134.- Les modalités d'application de la présente loi sont, en tant que de besoin précisées par voie réglementaire.

Art.135.- Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires à la présente loi, notamment celles de l'ordonnance n°73/20 du 29 mai 1973 régissant l'urbanisme en République Unie du Cameroun.

Art.136.- La présente loi sera enregistrée et publiée selon la procédure d'urgence puis insérée au Journal Officiel en français et en anglais.

ANNEXE 4 : décret n°20080737/PM du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité,
d'hygiène et d'assainissement en matière de construction

2008 0737
DECRET N° _____ /PM DU 23 AVR 2008
fixant les règles de sécurité, d'hygiène et
d'assainissement en matière de construction.

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
- Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145-bis du 4 août 1995 ;
- Vu le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007/268 du 7 septembre 2007 ;
- Vu le décret n° 2004/321 du 8 décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre,

DECRETE :

CHAPITRE I
DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er}.- Le présent décret fixe les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction.

ARTICLE 2.- Les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction concernent :

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

CHAPITRE II
DES REGLES DE SECURITE EN MATIERE DE CONSTRUCTION

SECTION I
DES REGLES COMMUNES

ARTICLE 3.- La sécurité dans les bâtiments, au sens du présent décret, doit être comprise comme un dispositif empêchant la survenance d'un accident ou atténuant un inconvénient.

ARTICLE 4.- Dans toutes les catégories de bâtiment désignées à l'article 2 du présent décret, la sécurité des biens et des personnes est assurée, pendant l'exécution des travaux et jusqu'à la réception de ceux-ci, par l'entrepreneur qui est seul responsable de la bonne exécution de son contrat.

ARTICLE 5.- (1) A partir de la réception provisoire des travaux, trois (3) sortes de garanties courent au bénéfice du maître d'ouvrage :

- la garantie du parfait achèvement : elle concerne tous les désordres précisés sur le procès verbal de réception ou apparus dans l'année qui suit la réception. Cette garantie est fournie par l'entrepreneur et cesse au bout d'un an ;
- la garantie contractuelle de bon fonctionnement : elle concerne le bon fonctionnement des éléments d'équipement. Elle est fournie par l'entrepreneur et le fabricant de l'équipement ;
- La garantie décennale : elle concerne les dommages aux ouvrages de fondation, d'ossature, d'enveloppe de tout ce qui est susceptible de rendre le bâtiment impropre à sa destination, et qui n'était pas apparent le jour de la réception.

(2) La garantie décennale engage la responsabilité de tous les participants à la construction : architecte, ingénieurs, entrepreneurs, fabricants de composants et contrôleurs techniques.

SECTION II DES REGLES DE SECURITE RELATIVES AUX BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

ARTICLE 6.- (1) Dans les bâtiments à usage d'habitation, les structures et matériaux sont choisis pour résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques qu'ils doivent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu.

(2) Les structures et matériaux, évoqués à l'alinéa 1 ci-dessus, doivent être protégés contre l'humidité, les effets de variation de température et des conditions atmosphériques. Un isolement sonore suffisant doit être assuré.

(3) L'entrepreneur doit prendre toutes les dispositions pour empêcher l'intrusion, notamment par les orifices d'aération, des rongeurs, des reptiles, des insectes et autres parasites.

ARTICLE 7.- Les baies autres que celles du rez-de-chaussée ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries doivent être pourvues d'une grille de protection

et d'une barre d'appui dont l'ensemble atteint au moins un mètre au-dessus du plancher fini.

ARTICLE 8.- Les installations et appareils électriques, les appareils de cuisson ainsi que les conduits de fumée et d'aération doivent être conformes aux règles de sécurité ; notamment aux normes et directives de mise en œuvre évoquées à l'article 43 du présent décret.

SECTION III DES REGLES DE SECURITE RELATIVES AUX BATIMENTS RECEVANT DU PUBLIC

ARTICLE 9.- Sont considérés comme immeubles recevant du public tout bâtiment et édifice où vingt (20) personnes au moins peuvent se trouver à un moment donné pour le travail ou pour les loisirs.

ARTICLE 10.- Pour les besoins de sécurité et de protection civile, lesdits immeubles sont en plus des prescriptions ordinaires relatives aux règles de l'art, assujettis aux études géotechniques et aux contrôles de qualité des matériaux ainsi qu'aux prescriptions spéciales ci-après :

- respect des normes d'escaliers ;
- respect des normes de passage ;
- installation des portes coupe-feu ;
- installation des extincteurs ;
- installation des portes de sortie s'ouvrant à l'extérieur ;
- aménagement des couloirs pour aveugles et handicapés moteurs ;
- éclairage de toutes les issues.

ARTICLE 11.- (1) Le Maire peut ordonner par décision motivée, la fermeture provisoire des établissements recevant du public exploités dans les immeubles non conformes aux dispositions du permis de construire délivré.

(2) La fermeture provisoire peut également être décidée, dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa 1 ci-dessus, pour les établissements dont le propriétaire ou l'exploitant ont refusé de procéder aux travaux d'aménagement qui leur ont été imposés, jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

(3) Le Maire peut également, en cas d'urgence, ordonner l'évacuation de tout ou partie de l'immeuble si les prescriptions de sécurité ne

CHAPITRE III
DES REGLES D'HYGIENE ET DE SALUBRITE
EN MATIERE DE CONSTRUCTION

ARTICLE 12.- Les règles d'hygiène et de salubrité dans les bâtiments évoquées à l'article 2 du présent décret sont destinées à préserver la santé, notamment en ce qui concerne la circulation de l'air, l'ensoleillement, la protection contre l'humidité, les parasites, la toxicité par inhalation ou par contact, dans la conception de l'habitation.

ARTICLE 13.- Les bâtiments d'habitation doivent au minimum comporter :

- les pièces principales : celles utilisées pour le repos, l'agrément, les repas des occupants habituels et, en partie le cas échéant, pour la vie professionnelle ;
- les pièces de service : cuisines, cabinets de toilette, salles de bain, sanitaires, buanderies et séchoirs ;
- les dégagements : halls d'entrée, vestibules, escaliers et couloirs ;
- les dépendances : caves, greniers, bûchers et garages.

ARTICLE 14.- (1) Toute construction comportant des logements distincts doit disposer d'un local spécial clos, ventilé et aménagé pour le dépôt et l'évacuation facile des ordures.

(2) Ce local doit être tel que ni ordures, ni émanation de mauvaises odeurs ne peuvent pénétrer à l'intérieur d'une autre partie de la construction. Son sol et ses parois doivent être constitués ou revêtus de matériaux ou enduits imperméables et imputrescibles qui ne permettent en aucun cas l'intrusion des rongeurs, reptiles, insectes et autres parasites.

(3) Un poste de lavage et un système d'évacuation d'eau doivent être établis pour l'entretien.

ARTICLE 15.- Tout bâtiment d'habitation comptant plus de cinq (5) niveaux, rez-de-chaussée compris, doit :

- être muni d'un appareil élévateur automatique et ;
- disposer, pour prévoir les agressions aériennes, d'un mètre carré (m²) de surface de caves ou bunker par personne.

ARTICLE 16.- Les constructions de plus d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée et comportant plusieurs logements doivent être munies de gaines ou passages conformes à la réglementation en vigueur pour l'installation éventuelle de tous les réseaux susceptibles de desservir chaque logement.

ARTICLE 17.- Les pièces principales doivent présenter les caractéristiques et répondre aux conditions suivantes :

- isolement satisfaisant des locaux qui, de par leur nature ou utilisation sont une source d'inconfort, de danger, d'incendie, d'asphyxie ou d'insalubrité ;
- surface minimum au plancher égal à neuf mètres carrés (9 m²) ;
- niveau du sol fini situé au moins à trente centimètres (30 cm) au-dessus du point le plus haut du sol extérieur au nu de la façade, ou des façades de chaque pièce ;
- parois et planchers permettant un entretien facile ;
- hauteurs minima mesurées sous plafond de deux mètres quatre vingt centimètres (2,80 m).

ARTICLE 18.- (1) Le renouvellement d'air dans chaque logement doit être assuré de façon permanente, autant que possible par des baies ouvrant au moins sur deux façades parallèles.

(2) La ventilation des locaux servant à la fois de pièce principale et de cuisine doit être particulièrement active et comporter notamment une amenée d'air spéciale.

ARTICLE 19.- (1) Chaque pièce principale doit être éclairée au moyen d'une ou plusieurs baies donnant sur l'extérieur dont l'ensemble a une surface au moins égale au huitième de la surface du sol de cette pièce. La surface des parties des baies située à moins de cinquante centimètres (50 cm) au-dessus du sol fini n'est pas prise en compte pour l'application du présent alinéa.

(2) Aucune baie donnant sur l'extérieur ne doit être masquée par une construction, partie de construction ou accident de terrain, vu à l'horizontale de son appui sous un angle supérieur à quarante-cinq degrés (45°).

ARTICLE 20.- (1) Les dispositions des articles 18 et 19 ci-dessus sont également applicables aux cuisines.

(2) Le sol des cuisines doit être lisse, sans interstice, étanche et lavable à l'aide de produits détergents courants.

(3) Les murs et le plafond doivent être imperméables aux buées et lavables dans les mêmes conditions. L'étanchéité doit être assurée aux pieds des parois verticales.

ARTICLE 21.- Toute cuisine incorporée au bâtiment principal ou toute pièce à usage, même partiel, de cuisine doit comporter :

- un évier bénéficiant d'un éclairage naturel convenable et muni d'un écoulement d'eau siphonnée ;

- un robinet de puisage au-dessus de l'évier, dans le cas où la distribution d'eau est assurée ;
- une ventilation naturelle efficace permettant l'évacuation des buées, comportant notamment, une amenée d'air spéciale.

ARTICLE 22.- (1) Les buanderies, séchoirs, cabinets de toilette et salles de bain, ci-après désignés « salles d'eau », sont éclairés directement sur l'extérieur par une baie ouvrante, d'au moins cinquante centimètres carrés (50 cm²) de surface ouvrable et ventilés par un système comportant une amenée et une évacuation d'air.

(2) Les salles d'eau peuvent exceptionnellement être installées en position centrale c'est-à-dire sans baie ouvrant directement sur l'extérieur si elles comportent les gaines d'évacuation et un système d'amenée d'air permettant un renouvellement d'air efficace.

(3) Les sols, murs et plafonds sont établis dans les mêmes conditions fixées aux alinéas 2 et 3 de l'article 20 ci-dessus.

ARTICLE 23.- Les gaines, évoquées à l'article 22 ci-dessus, mesurent vingt centimètres (20 cm) dans la plus petite dimension et quarante centimètres carrés (40 cm²) de section, sont ventilées à la base par amenée d'air frais de section homologuée. Des gaines individuelles peuvent être autorisées dans les constructions comportant plusieurs logements lorsque leurs dispositions sont conformes aux prescriptions édictées par arrêté municipal.

ARTICLE 24.- (1) Les sanitaires ne doivent pas communiquer directement ni avec les cuisines, ni avec les salles où se prennent normalement les repas.

(2) Lorsqu'ils ne sont pas reliés à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique, les cabinets d'aisance ne peuvent s'ouvrir sur une pièce principale.

(3) Dans tout logement de plus d'une pièce principale ne comportant qu'un seul sanitaire, l'accès à ce cabinet est assuré sans passage obligatoire par une pièce principale.

ARTICLE 25.- Les sanitaires doivent être munis de revêtement de sol et de parois conformes aux prescriptions édictées pour les cuisines à l'alinéa 2 de l'article 20 ci-dessus. Leurs sièges sont en matériaux imperméables, à parois lisses et faciles à entretenir.

ARTICLE 26.- (1) Les sanitaires reliés à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique doivent comporter une cuvette siphonnée et un dispositif combinant la chasse polluée avec le lavage de la cuvette.

(2) Ce dispositif doit exclure tout risque de pollution de l'eau potable par les eaux vannes.

ARTICLE 27.- Les sanitaires reliés à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique doivent être aérés soit par :

- une baie ouvrante sur l'extérieur au moins égale à dix décimètres carrés (10 dm²) ;
- une trémie, ne pouvant dépasser deux mètres (2 m) de longueur, mesurant au moins dix centimètres carrés (10 cm²) de section et raccordée à une baie de même dimension ouvrante sur l'extérieur ; l'ouverture et la fermeture de cette baie devant être assurées au moyen d'un dispositif pouvant être manœuvré de l'intérieur du cabinet ;
- un système de gaines, dans les conditions prévues à l'article 23 ci-dessus ;
- une baie libre de quarante décimètres carrés (40 dm²) au moins, dont l'appui excède une hauteur de deux mètres (2 m) au-dessus du sol des locaux de part et d'autre, et qui débouche sur une salle d'eau ventilée directement sur l'extérieur.

ARTICLE 28.- Lorsqu'il ne peut être établi un raccordement à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique, le cabinet d'aisance comporte une cuvette munie d'un dispositif d'occlusion efficace empêchant les émanations. Il est obligatoirement aéré directement sur l'extérieur par une baie ouvrante au moins égale à dix décimètres carrés (10 dm²).

ARTICLE 29.- Les parois et les sols des pièces de dégagement doivent être facilement entretenus.

ARTICLE 30.- (1) Les cages des escaliers doivent être isolées des sous-sols ou en être séparées par des sas ventilés soit directement sur l'extérieur soit par une courte gaine de forte section.

(2) Les portes des sas, évoqués à l'alinéa 1 ci-dessus, doivent être pleines et à fermeture automatique.

ARTICLE 31.- (1) Les escaliers faisant communiquer plus de trois (3) niveaux et dépourvus de baie ouvrant sur l'extérieur, doivent recevoir, à la partie inférieure de leur cage, de l'air frais au moyen d'une gaine horizontale en partie haute par une ouverture de section suffisante communiquant avec l'air libre et manœuvrée par une commande facilement accessible.

(2) Ces escaliers doivent également comporter une ouverture centrale suffisante pour que l'ouverture supérieure éclaire le palier le plus bas.

ARTICLE 32.- (1) Dans les constructions comportant plusieurs logements, les escaliers, vestibules et couloirs des parties communes doivent être aérés de façon permanente.

(2) La largeur des escaliers, vestibules et couloirs évoqués à l'alinéa 1 ci-dessus, doit excéder un mètre dix centimètres (1,10 m). La hauteur et la largeur des marches d'une même volée demeurant constantes, les paliers ne doivent pas être coupés de marches isolées.

(3) Les portes palières des logements ne doivent pas gêner la circulation dans les escaliers, vestibules et couloirs.

CHAPITRE IV DES REGLES D'ASSAINISSEMENT EN MATIERE DE CONSTRUCTION

ARTICLE 33.- Au sens du présent décret, l'assainissement est la collecte, le traitement et la restitution, au milieu naturel des fluides simples pollués par les activités humaines.

ARTICLE 34.- Trois (3) systèmes d'assainissement sont autorisés:

- le système unitaire ou le tout à l'égout qui envoie toutes les eaux à la station d'épuration ;
- le système séparatif qui comporte deux (2) réseaux différents, l'un qui collecte les eaux usées et les amène à la station d'épuration et l'autre qui recueille les eaux pluviales et les conduit au milieu naturel ;
- l'assainissement individuel ou autonome correspond au traitement des eaux domestiques dans la parcelle concernée : eaux vannes et eaux usées.

ARTICLE 35.- La construction des fosses septiques et des puits perdus dans les unités d'habitation doit respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE 36.- (1) Un sanitaire distinct, intérieur ou extérieur au logement, doit être installé pour tout logement de plus d'une pièce principale.

(2) Un sanitaire au moins doit être installé par groupe de trois (3) logements comptant une seule pièce principale, à proximité de ces logements.

ARTICLE 37.- Il est interdit de placer un robinet de puisage d'eau à usage domestique dans un sanitaire qui n'est pas réservé à l'usage exclusif des habitants.

ARTICLE 38.- (1) Les eaux de pluies, les eaux usées doivent être évacuées rapidement et éloignées de la construction sans stagnation ni retour de liquide, matière ou gaz.

(2) Les parois intérieures des ouvrages appelés à recevoir les eaux et matières usées, avec ou sans mélange d'eaux pluviales ou de tout autre liquide, doivent être lisses et imperméables et leurs joints étanches aux liquides et gaz.

ARTICLE 39.- Les canalisations de chute des sanitaires et de descente d'eaux ménagères doivent être indépendantes des descentes d'eaux pluviales et prolongées par des tuyaux d'aération, dits d'évent ou de ventilation primaire, débouchant hors combles et loin de toute baie.

ARTICLE 40.- Dans le cas où les eaux ménagères et les eaux vannes sont évacuées à l'intérieur par un tuyau de chute commun, le système d'occlusion des appareils sanitaires et hydrauliques ainsi qu'une aération particulière dénommée ventilation secondaire pouvant éviter les désamorçages et le refoulement de l'eau de la garde des siphons, sont installés à proximité immédiate du siphon propre à chaque appareil.

ARTICLE 41.- Les branchements d'alimentation en eau et les colonnes de distribution doivent avoir une section suffisante pour desservir tous les appareils de l'immeuble, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 42.- (1) Toutes les précautions doivent être prises pour empêcher la pollution des conduites, réservoirs et citernes d'eau par les gaz provenant des évacuations d'eaux et matières usées ou polluées.

(2) Les réservoirs et citernes doivent être aménagés pour servir, éventuellement, à la lutte contre l'incendie.

CHAPITRE V DES DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

ARTICLE 43.- Les caractéristiques des matériaux de construction et leurs conditions de mise en œuvre devraient se conformer, lorsque celles-ci existent, aux normes édictées par l'Autorité nationale compétente en matière de normalisation, aux directives techniques d'utilisation communément admises par les professionnels et, en tout état de cause, aux règles de l'art de la construction.

ARTICLE 44.- Un arrêté du Ministre chargé de l'habitat précise, en tant que de besoin, les modalités d'application de certaines dispositions du présent décret.

ARTICLE 45.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 23 AVR 2008

LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,



INONI Ephraim

SOURCES ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

A. OUVRAGES GÉNÉRAUX

- Abwa D., *André-Marie Mbida premier Premier Ministre camerounais (1917-1980)*, Paris, L'Harmattan, 1993.
- Abwa D., *Cameroun. Histoire d'un nationalisme, (1884-1961)*, Yaoundé, Editions CLE, 2010.
- Abwa D., *Commissaires et Hauts-commissaires de la France au Cameroun 1916-1960. Ces hommes qui ont façonné politiquement le Cameroun*, Yaoundé, PUY et PUCAC, 1999.
- Baillard, P., *Le Cameroun fédéral tome 2. Essai de géographie humaine et économique*, Lyon, Imprimerie des Beaux-Arts, 1968.
- Balandier G., *Sociologie actuelle d'Afrique noire*, Paris, P.U.F, 1963.
- Baron R., *Réseaux divers terrassements. Espaces verts*, Aide-mémoire de la conception Paris 5^e tirage 2004.
- Bayart J.F., *Haïti et les Etats-Unis, 1915-1934. Histoire d'une occupation*, Paris, L'Harmattan, 1999.
- Benowolo L., *Carrière R. et al (eds), Guerres et civilisations*, institut Français de polémologie, cahier N°14, 1979.
- Blancpain F., *Autour du procès de Rudolf Manga*, Etudes Camerounaises, 1956
- Bourgoïn H., *L'Afrique malade de management*, Paris, Jean Picolet, 1984.
- Easterly W., *Les pays pauvres sont-ils condamnés à le rester ?*, Paris, Nouveaux Horizons, 2010.
- Ela, J.M. *L'Afrique des villages*, Paris, Karthala, 1982.
- *Histoire générale de l'Afrique, méthodologie et préhistoire africaine I*, Paris, UNESCO, 1984. Ngongo L., *Histoire des institutions et des faits sociaux du Cameroun, tome I, 1884-1945*, Paris, Mondes en devenir, 1985.
- Ki-Zerbo, J. *Histoire de l'Afrique Noire d'hier à demain*, Paris, Hatier, 1972,
- Kum'a Ndumbé II, *les traités Camerouno-germanique: 1884-1907, in l'Afrique et l'Allemagne de la colonisation à la coopération 1884-1986 (le cas du Cameroun)*, Yaoundé Afric avenir, 1986.
- *La naissance du Cameroun 1884-1914*, Paris, L'Harmattan, 1996.
- Mveng E. et D. Be *Histoire du Cameroun*, Yaoundé, CEPER, 1983.

- Mveng E., *histoire du Cameroun tome I*, présence Africaine; 1963
- Ngniman Z., *La paix au Cameroun, un impératif absolu*, Yaoundé, Imprimerie Saint-Paul, 2000.
- Ngoh V.J., *Cameroon 1884-1985. A hundred year of History*, Yaoundé, CEPER, 1987.
- Ngongo L. P., *Histoire des institutions et des faits sociaux du Cameroun*, Tome I, 1884-1945, Paris Mondes en devenir XVI, 1985.
- Njeuma M.Z., *Histoire du Cameroun (XIXe début XXe s)*, Paris, Harmattan 1989.
- Owona A., *Histoire des institutions et des faits sociaux du Cameroun*, Tome I, 1884-1945, Paris Mondes en devenir XVI, 1985.
- Sardan J.De., *Anthropologie et développement, Essai en socio-anthropologie du changement social*, Paris, Karthala, 1995,

B. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

- Aubane J. M., *Béti du Gabon et d'ailleurs*, Paris, L'Harmattan, 2002.
- Bachelier G., *Contribution à l'étude pédologique des sols de Yaoundé*, vol xiv, n° 3. Ed., l'agronomie tropicale, 1959.
- Baduel P.R., *Habitat, Etat, société au Magreb*, Paris CNRS, 1988.
- Bah, T.M. *Architecture militaire traditionnelle et poliorcétique dans le soudan occidental du XVII à la fin du XIX siècle*, Yaoundé, Clé, 1985.
- Bailly A., "Villes et banlieues, les théories de l'organisation de l'espace urbain", Tome II 1973, Université de Besançon.
- Bardet G., *L'urbanisme*, Paris, PUF, 1963
- Bassoro A. (eds)., *Histoire de Garoua, Cité peule du XIX Siècle*, Garoua, ONAREST/Institut des sciences humaines, 1977.
- Bauer A. et al, *Violences et insécurité urbaines*, Paris PUF, 2002.
- Bernard M.-J., *Pratique de la ville*, Paris, Gallimard, 2001.
- Bleyon J-B, *L'urbanisme et la protection des sites. La sauvegarde du patrimoine architectural urbain*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1978.
- Bonello Y.H., *La ville*, Paris, PUF, 1998.
- Casten. J., *Renaissance, Baroque et Classicisme*, Paris, Hazan, 1990.
- Casten. J., *Renaissance, Baroque et Classicisme*, Paris, Hazan, 1990.
- Chaline C., *La régénération urbaine*, Paris, PUF, 1999.
- Chaline C., *Les villes nouvelles dans le monde*, Paris, PUF, 1996.
- Champy F., *Sociologie de l'architecture*, Paris, La Découverte

- Charpentier M., *Techniques urbaines*, Paris, Eyrolles, 1973.
- Claval P., "La théorie des villes", *Revue Géographique de l'Est*, 1968.
- Corbusier E., *Manière de penser l'urbanisme*. Paris, Editions de l'Architecture d'aujourd'hui, 1946, 2e édition, coll. Médiations, Paris, Gauthier, 1963.
- Delebecque R., *Eléments de construction : bâtiments*, Paris, Delagrave, 1990.
- Denis J., *Le phénomène urbain en Afrique Centrale*, Paris Masson, 1958.
- Duhl L., *The urban condition, People and policy in the metropolis*, New York, Basic books, 1963.
- Fiel M., *The prime minister's lodge Buea*, Buea, Government, Printing press, 1960.
- Fijalkow Y., *Sociologie de la ville*, Paris, la Découverte, 2002.
- Frampton K., *Histoire critique de l'architecture moderne*, Paris, sers, 1980.
- Friedrich. E *La question du logement*. Leipzig, 1887.
- Gaudin J.P., *Les nouvelles politiques urbaines*, Paris PUF, 1993.
- Georges P. *Précis de géographie urbaine*, Paris, PUF, 1961.
- Glaeser E., *Des villes et des hommes*, Nouveaux horizons, Paris, 2011.
- Gouellain R., *Douala, ville et histoire*, Paris, Payot, 1975.
- Grimal P. *Les villes romaines*, Paris, PUF, 2001.
- Pirenne H., *Les villes du moyen âge*. Essai d'Histoire économique et sociale. Bruxelles, Maurice l'Amertin, 1927.
- Honour J., *Histoire Mondiale de l'art*, Paris, Bordas, 1988.
- Howard P., *L'urbanisation à la mesure de la société*, New York, Englewood cliffs, 1977.
- Jaquier C., *Ville, exclusion et citoyenneté*, Paris, Esprit, 1994.
- Maunier R., *L'origine et la fonction économique des villes*, Paris, Girard et Briere.
- Merlin P., *Les Banlieues*, Paris, PUF, 1999.
- Monnier G., *Histoire de l'architecture*, Paris PUF, 2002
- Monnier G., *L'architecture du XX siècle*, Paris, PUF, 1997.
- Monnier G., *Les grandes dates de l'architecture en Europe de 1850 à nos jours*, Paris, PUF, 1999.
- Monod J., *L'aménagement du territoire*, Paris PUF, 1971.
- Moreux J. C., *Histoire de l'architecture*, Paris, PUF, 1960.
- Nikos A., (ed), *Anti-architecture et déconstruction*, traduit de l'anglais par Anne-Sophie Zirah assistée de Gabriel Daguet et de David Miet, Umbau-Verlag, Solingen 2005.

- Pabois M. ; Toulhier B., *Architecture coloniale et patrimoine expérience Française*, Paris, Institut National du patrimoine. 2005.
- Paulhams P., *Architecture de notre temps*, Paris Eyrolles, 1996.
- Petitet S., *Histoire des institutions urbaines*, Paris, PUF, 1998.
- Picon, A., *Architectes et ingénieurs au siècle des lumières*, Marseille, Parenthèse, 1958
- Raulin A. , *Anthropologie urbaine*, Paris Armand Colin, 2002.
- Raulin A., *Les politiques de la ville*, Paris, PUF, 1997.
- Ritter R., *L'architecture militaire au moyen âge*, Paris, Fayard, 1974.
- Roman J . (s/d) *Ville, exclusion et citoyenneté*, Paris, Esprit, 1994.
- Rousseau D., *L'aménagement urbain*, Paris, PUF, 1995.
- Sinou, A., *Les villes d'Afrique Noire : Politiques et opération d'urbanisme et habit entre 1650 et 1960*, Paris, Ministère de la coopération et du développement la documentation Française, 1989.
- Soler- Couteaux, *Droit de l'urbanisme*, Paris, Dalloz, 2000.
- Soulilou J., (s/d), *Rivers coloniales, Architecture de saint Louis à Douala*, Paris, ORSTOM, 1993.
- Tournier J. C., *L'économie du bâtiment et des travaux publics*, Paris, PUF, 1998.
- Vennetier p., *les villes d'Afrique Tropicales*, Paris, Masson, 1976.
- Weil M., *A quoi sert l'architecture*, Toulouse, Milan, 2001.
- Wolfgang L., *Architecture Allemande au Cameroun 1884-1914*, édition, Karl Kremer Verlag Stuttgart, 1988.

C. Ouvrages méthodologiques et guide de rédaction

- Abwa, D., et al., *Guide méthodologique pour la rédaction des thèses* , mémoires, ouvrages et articles, Yaoundé, CEPER, Janvier 2006.
- Beaud, M., *L'art de la thèse, comment préparer et rédiger un mémoire de Master, une thèse de doctorat ou tout autre travail universitaire à l'ère du net*, Paris la Découverte, 2006.
- Diouf M., "Sortir de la parenthèse coloniale. Un défi fondateur pour les historiens africains", cité par Diouf, *L'historiographie indienne en débat : colonialisme, nationalisme, et sociétés postcoloniales*, Paris, Karthala, 1999, pp.60-66.
- Châtelet F., *La naissance de l'histoire. La formation de la pensée historique en Grèce*, Paris, les Editions de Minuit, 1962.

- Bloch M., *Apologie pour l'histoire ou métier de l'historien*, Paris, Armand Colin deuxième édition ,1952.
- Braudel, F., *Écrits sur l'Histoire*, Paris, Flammarion, 1969.
- Commission Scientifique Consultative, *Normes de présentation et d'évaluation des Mémoires et Thèses*, Université de Yaoundé I, FALSH, 2000.
- Le Goff, J., *Histoire et mémoire*, Paris, Gallimard, 1988.
- Omgba, R.L. et al., *Norme de présentation et d'évaluation des mémoires et des thèses*, Yaoundé, IGE, 2008.
- Onomo Etaba, R., *Précis de méthodologie en histoire*, Yaoundé, PUCAC, 2010.
- Raymond, E., *Initiation aux méthodes et techniques de l'histoire économique*, Yaoundé, Clé, 2011.
- Pycke, J., *La critique historique, Un long chemin à parcourir entre le témoignage et la synthèse*, 3^e édition, Louvain-la-Neuve, 2000.
- Soulet, J,f., *L'histoire immédiate*, Paris, Armand Colin, 2009.

D. Dictionnaires et encyclopédie

- *Encyclopedia universalis*, vol.II, p. 298
- *Encyclopedia, Funk and Wagnalls*. (ed.) Joseph Laffan Mores and William H. Hénelson, New-York, 1972.
- *Encyclopédie de L'Afrique Française*, (Encyclopédie coloniale et maritime) Cameroun Togo, union Française, Paris, 1951.
- *Encyclopédique, en couleurs, France loisirs* Paris librairie Larousse, 1997.
- *Harrap's Compact Dictionary*, Chambers Harrap publishers, LTD, 1997.
- *Larousse petit Larousse illustré*, édition 1976.
- *Le petit Larousse grand format*, édition 2005.
- *The Pocket Oxford Dictionary of Current English*, Oxford University Press, 1984.

E. Articles et rapports publiés

Rapports

- Rapport Afrique” N°160 25 Mai 2010 *International Crisis Group*.
- Rapport annuel à l'ONU, 1950,.
- Rapport du BURCEP, 2016

- Recueil de textes consolidé au 28 Février 2010. Publié par la *Ligue pour la Promotion des Valeurs Humaines et la Paix*.

Articles publiés

- AAN, Bondoux, J., *Revue politique et parlementaire, économique, financière*, n° 1449. "Pour ou contre un régime présidentie". Une enquête de Pierre Plouchon, Imprimerie de Bourdon-Blanc Orléans, 1965.
- Assako Assako, R.J (s/d), "Étalement urbain et insécurité foncière dans la banlieue nord de Yaoundé : Prolégomènes d'un modèle de gestion intégrée du sol en milieu péri-métropolitain africain". In, *Syllabus, Revue scientifique interdisciplinaire de l'Ecole Normale Supérieure, Série Lettres et sciences humaines*, numéro spécial vol. III, n°1, 2016.
- Brenner N., "La question urbaine comme question d'échelle: réflexions sur Henri Lefebvre, urbain la théorie et la politique d'échelle", *Journal international de recherche urbaine et régionale*, N° 24, 2000.
- Brunschzig H., Dans ANY, Université Fédérale du Cameroun ,1972.
- Childe V.G., "The Urban revolution", in *town planning*, review, n° 21, 1950.
- Claval P., "La théorie des villes", *Revue Géographique de l'Est*, 1968.
- *Code du travail du Cameroun*, loi N° 92/007 du 14 Aout 1992, article 1^{er} Aliéna 2.
- Elegbe A., "l'urbanisme en Afrique, sa définition son contenu et son rôle dans la politique d'aménagement du territoire National", *Annales de la faculté des lettres Arts et Sciences Humaines*, Université du Benin, 1988.
- Essomba M., "Protection et conservation du patrimoine culturel à quand le musée national du Cameroun? ", In *archéologie au Cameroun 1992*.
- FALSH, "Critique de la politique urbaine du Cameroun : Instruments, Résultats et évaluation ". *Révue de Géographie du Cameroun*, vol. XIV, n° 1999
- Franqueville A., " Croissance démographique et immigration à Yaoundé", *les cahiers d'outre-mer*. Bordeaux, CEGET n°128 ,1979.
- Gossé.M, "La crise mondiale de l'urbanisme. Quels modèles urbains?". In: *Les Annales de la recherche urbaine*, N°86, 2000.pp.
- Gueydan de Russel William, "L'évolution du pouvoir exécutif en Allemagne (1919-1934)". Extrait de la *Revue de Droit et de Jurisprudence*, 1935.
- *L'action*, N° spécial 5023, Mai, 2013.

- Labuthe Tolra P., “Yaoundé d’après Zenker, Annales de l’Afaslh Yaoundé”, voll, Yaoundé, 1970.
- Marguerat Y, “Analyse numérique des migrations vers les villes du Cameroun”, *Orstom*, Paris, 1974.
- Mbembe A., de “la post-colonie” (introduction), d’une Afrique en sommeil” ;*in Africatime.com*.
- Morelle M., (sd /d), “Comment penser l’informalité dans les villes « du Nord », à partir des théories urbaines du sud”, *Métropoles*, 2018.
- Mougoue B., “La municipalité et l’occupation des sites inconstructibles à Yaoundé ”, *in Cameroon urban review*, n°2, décembre 1985.
- Obama J.B., “panorama historique de Yaoundé ”, *in Cameroun Tribune* n°2152 DES 16 et 17 Aout 1981.
- Roy A ., “Urbanismes, pratiques du monde et la théorie de la planification”, *Département de la planification urbaine et régionale*, Université de Californie, Berkeley, 228 Wurster Hall, 2011.
- Sébastien J. et Morelle M., “Comment penser l’informalité dans les villes du nord à partir des théories urbaines du Sud”, *Métropoles*, Varia, 2018.
- Segalen. P, “Les sols de la vallée du Noun”, *cahiers ORSTOM*, série pédologie, Vol.5, N°(3), 1967.
- Tappenbeck, Rapport daté de 1889 tiré des Annales de la faculté des lettres et sciences humaines, Université de Yaoundé I, Juillet 1987, volume 3 N°2.
- Tchakounté J., “Logement, la crise du toit la demande surplombe l’offre” *Alter Eco*, N°014 du 24 Janvier 2011.
- Tchékoté H., (s/c), “Périurbanisation anarchique et problématique de l’aménagement du territoire dans le périurbain de Yaoundé”, *in: Territoires périurbains- L’aménagement des territoires*, n°21, 2015.
- Titi Nwel P., “L’exploitation de la main d’œuvre dans la famille, annales formes contemporaines d’esclavages, études et document de l’APDAC”, *cahiers Africains des droits de l’homme*, presse de l’UCAC, décembre 1999.
- *Vision 2035*

F. THÈSES ET MÉMOIRES

1. Thèses

- Aggeri G, “La nature sauvage et champêtre dans les villes : Origine et construction de la gestion différenciée des espaces verts publics et urbains. Le cas de la ville de Montpellier”, Thèse de Doctorat, Engref. G. 2004.
- Bicini. V, “Le droit de l’urbanisme et la ségrégation urbaine”, Thèse de Doctorat en Droit, Université Cote d’Azur, Décembre 2016
- Bomo E. D., “La colonisation française dans la région de Sangmélina (Cameroun) 1917-1937 (administration, commerce, missions, chefferies) ”, Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle en Histoire, Université de Paris I Panthéon-Sorbonne, 1984.
- Bopda A, “Dynamique de l’espace urbain à Yaoundé, reconstruction et expansion post- coloniale ”, Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle en Géographie, Université de Yaoundé.
- Dikoume A., “Les travaux publics au Cameroun sous administration Française de 1922 à 1930 : Mutations économique et sociale”, Thèse de Doctorat d’état en Histoire, UYI, année académique 2005-2006.
- Ogalama, Y.G “La pratique de l’urbanisme en Afrique Subsaharienne : Bilan et perspective stratégique (l’exemple de la ville de Bangui Centrafrique) ”, Thèse de Doctorat, Aménagement de l’espace, urbanisme, Université François Rabelais de Tours, Décembre 2013.
- Onguene Owona, J., “Urbanisation et systèmes urbains de la ville africaine”, Thèse pour le Doctorat de III Cycle en économie, Université de paris, 1970.
- Tsanga R.D. “ Dynamique de l’architecture dans la Lekie entre 1884 et 1960” Approche historiques et archéologiques ; Thèse Doctorat Ph.D. option archéologie, Université Yaoundé I, 2010.

G. Mémoires

- Bindjeme Engolo R. S., “Monographie historique d’une ville : Sangmélina des origines à 1960”, Mémoire de Maîtrise en Histoire, Université de Yaoundé, 1988.
- Chetu D., “Urbanisation et Nomenclature des places urbaines, au Cameroun : cas du quartier Bepanda à Douala”, Mémoire Master, Université de Douala, 2007-2008.
- Edzogo L. “Urbanisation et amélioration du paysage urbain dans les grands villes du Cameroun: le cas de la mission d’aménagement et d’équipement des terrains urbains

et ruraux (Maétur) A Yaoundé: 1977-2000”, Mémoire en Histoire, Université Yaoundé I, 2005-2006 .

- Evina Nkolo R., “L’évolution spontanée de Mvog-Ada”, Mémoire en vue du diplôme d’ingénieur, Université de Yaoundé, 1979.
- Ngandji B. A., “L’évolution de l’architecture moderne dans la ville de Yaoundé : Approche historique d’un dynamisme des styles architecturaux 1895-2010”, Mémoire de Master II en histoire, Uyi, FALSH, 2018, pp, 45-48.
- Etamane A., “Monographie historique d’une ville de l’Est Cameroun : Abong Mbang des origines à 1960”, Mémoire de Maitrise en Histoire, Université de Yaoundé I, 2004.
- Mekoa D.P, “Campo de 1890 à 1990, Monographie historique d’une petite ville du Sud Cameroun”, Mémoire de Maitrise en Histoire, Université de Yaoundé I, 2001.
- Nkotto N., “Diagnostics de réhabilitations des pathologies dans les bâtiments en béton”, Mémoire de fin d’études, Ecole Nationale Supérieure Polytechnique de Yaoundé, 2012.
- Eyon E. M., “Mutations architecturales des églises Catholiques Romaines à Yaoundé et ses environs (1903-2007) : Approche historique, stylistique et esthétique”, Mémoire de Master en Histoire de l’art, Université Yaoundé I, 2010.
- Kahabi M. L., “Architecture, urbanisation et colonisation du Cameroun 1884-1960”, Mémoire en Histoire, DEA, Université Yaoundé I, 2007.
- Kaptué L., “Travail et main d’œuvre au Cameroun, sous régime Français Approche historique”, Mémoire de Master d’histoire, UYI.
- Lontchi Ayefou A., “L’espace industriel de Bonabéri au Cameroun : logiques de localisation des entreprises et dynamique spatiales”, Master en Géographique université de Douala Décembre 2008.
- Mbia, “La mission Catholique de Mvolyé 1901-1961. Soixante années d’une évolution religieuse authentique”, Mémoire de DIPES II Yaoundé ENS, 1997.
- Ngoume Amougou P. M., “Durabilité des pièces humides dans les habitats en maçonnerie” Mémoire de fin d’études, Ecole Nationale Supérieure Polytechnique de Yaoundé, Cameroun, 2010.
- Njock E., “Évolution architecturale de l’habitat dans la ville de Yaoundé et ses environs : 1895-1992”, Mémoire de Maîtrise en Histoire, UY, 1992.
- Njike Y. “Yaoundé, une ville en pleine expansion 1922-1959”, Mémoire de Maitrise, Université de Yaoundé I, octobre 2000.

- Nka B., “Urbanisation et logement : cas de Yaoundé”, Mémoire de Licence en Sciences économiques, Université de Yaoundé, 1975.
- Nkotto I. N., “Diagnostics de réhabilitations des pathologies dans les bâtiments en béton”. Mémoire de fin d’études, École Nationale Supérieure Polytechnique de Yaoundé, 2012.
- M. Moupou, “L’organisation de l’occupation du sol en pays Bamoum. Contribution de l’imagerie satellitaire à l’étude de la dynamique des paysages”, Thèse de Doctorat nouveau régime en Géographie, Université d’Aix Marseille II, 1991.
- P. Hengue, “Le phénomène urbain à l’Ouest Cameroun, étude comparée de deux métropoles : Foumban et Bafoussam”, Thèse pour le Doctorat de IIIème cycle, en Sociologie urbaine, Université de Yaoundé, novembre 1984,
- Obama D., “Contribution de la toponyme à la croissance de l’histoire de Yaoundé” Mémoire (Dipes II) Ecole normale de Yaoundé, 1997-1998.
- S.J-M Omog, “Les plans d’urbanisme au Cameroun”, Mémoire de Licence en Droit, Université de Yaoundé, 1973.
- Salamatou, “Introduction à l’étude des témoins de la présence allemande au Cameroun Méridional les sites de Yoko et de Nanga Eboko”, Mémoire de Master en Archéologie du patrimoine culturel, Université Yaoundé I, 2012-2013.
- Takou Kamdem A., “Pathologies des bâtiments et contribution à l’amélioration de l’état des constructions au Cameroun”. Mémoire de fin d’études, Ecole Nationale Supérieure Polytechnique de Yaoundé, 2011.
- Bindjeme Engolo R. S., “Monographie historique d’une ville : Sangmélina des origines à 1960”, Mémoire de Maîtrise en Histoire, Université de Yaoundé, 1988.
- Takam E., “L’architecture traditionnelle en Afrique centrale et les problèmes de sa conservation”, Mémoire de Maîtrise en Histoire, UY, 1984.
- Watio Zebazou D., “Impact des cimenteries des places urbaines au Cameroun cas du quartier Bepanda à Douala des cimenteries sur l’environnement le cas du Bruit et des poussières dans les établissements de Cimencam”. Mémoire, Master en Histoire, Université de Douala année académique, 2008-2009.
- Zoua R. N., “La société immobilière du Cameroun et le problème de logement social à Yaoundé, 1952-2009 : Approche Historique”, Master en Histoire économique et sociale, UYI, 2010-2011.

H. DOCUMENTS D'ARCHIVES

1-Archives de l'Assemblée Nationale (AAN)

- AAN, Loi française du 7 Octobre 1946 instituant des Assembles représentatives dans les ex-colonies françaises.
- AAN, Loi n° 46-2383 du 27 octobre 1946 relative à la composition et l'élection du Conseil
- AAN, Décret n° 57-501 du 16 avril 1956 portant statut du Cameroun.
- AAN, Décret n° 60-78 du 5 avril 1960 modifiant les heures d'ouverture et de clôture du scrutin du 10 avril 1960.
- AAN, Décret ministériel n° 61-10 du 7 février 1961 portant annulation du décret n° 61-4.
- AAN, Décret n° 61-74 du 30 mai 1961 instituant le 1^{er} juin 1961 journée de deuil national.
- AAN, Décret n° 61-117 du 27 juillet 1961 convoquant l'Assemblée Nationale en session extraordinaire le jeudi 10 août 1961.
- AAN, Décret n° 61-1847 du 30 septembre 1961 portant retrait des projets de lois en instance auprès de l'Assemblée Nationale.

2-Archives Nationales de Buea (ANB)

- ANB, 2468, Vc/a, 1954/1, Elections to the Central House of Representatives, 1954.
- ANB, 3252, Vc/a, 1958/2, House of Chiefs, Policy, Victoria Divisional Office, 1958.
- ANB, 4915/S. 18, Va/c, 1956/S, House of Assembly Southern Cameroons.

3-Archives Nationales de Yaoundé (ANY)

- ANY / APA 11828/J, Yaoundé Rapport de tournées 1928. Dans la subdivision de Yaoundé, on compte deux léproseries : celle d'Adzendezoumou et celle de Mvog-Betsi
- ANY /Rapport annuel du gouvernement Français sur l'administration sous mandat des territoires du Cameroun, 1923.
- ANY, 1AC, 9 (2) ARCAM, Travaux des sessions de 1946-1949.
- ANY, 1AC/8659, Haut-commissaire, Discours 1956, Discours de clôture du Haut-commissaire lors de la session de l'ATCAM 1956.
- ANY, 2AC 571, rapport de tournées effectuées dans la région de Yaoundé par le chef du groupement Hyancinte Owona, 1931.

- ANY, 2AC, 3765, Prisonniers, Arrêté n°2/INI/2 du 6 janvier 1959 portant rajustement des taux de l'allocation forfaitaire pour l'entretien des prisonniers de l'Etat du Cameroun.
- ANY, 2AC, 8642, Emeutes 1955.
- ANY, 2AC, France. Territoire d'Outre-mer. Loi-cadre 1956. Ce qui est réellement la Loi-cadre pour les territoires de la France d'Outre-mer 1956.
- ANY, 2AC489, Rapport annuel 1958.
- ANY, APA 10878/Rapport Dominik daté du 05 Septembre 1894.
- ANY, APA 20878/,1970.
- ANY, APA, 10637, 1946.
- ANY, APA, 11022/B, Correspondances diverses, 1951.
- ANY, APA, 1147/B, Loi-cadre 1956.
- ANY, Décret n° 2008/376 du 12 Novembre 2008, portant organisation de la République du Cameroun. Journal officiel, n°16 au 23 Septembre, 22 Aout, 1983.
- ANY, Décret n° 2008/376 du 12 Novembre 2008, portant organisation de la République du Cameroun. Journal officiel, n°16 au 23 Septembre, 22 Aout, 1983.
- ANY, journal officiel du Cameroun Français Juillet 1952, n°704
- ANY, Projet de loi N° 925 /PJL/AN Régissant le Patrimoine Culturel au Cameroun
- ANY, Rapport annuel du gouvernement Français adressé à la SDN, 1938.
- ANY/APA 11550/C, Yaoundé, statistiques annuelles, 1943-1944.
- JO /4/1937 /389
- JO Avril Décret 72-43 du 10 Mars 1972. Portant construction d'un camp de fonctionnaire à Messa II
- JO Décret 72- 40 DU 10 Mars 1972 portant construction de logements économique à Messa II
- JO Décret 72-603 du 2 Novembre 1972 Accordant un cautionnement de 225 millions de francs à la société de cimenterie.

4-Autres archives

- Archive du centre épiscopale paroissiale Mvolyé de Yaoundé.
- Archive MINEPAT rapport du recensement 2008.
- Archive Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, "Avant-projet du plan de détails des quartiers Mvog-Mbi et Mvog-Ada à Yaoundé",1981 .
- Archive Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.

- Archive institut Nationale de la statistique N° 1127, démographie au Cameroun
- Archives Délégation Régionale des Travaux publics du Sud, rapports n° 009/24/ portant cadre du réseau routier de la Région du Sud
- Archives, Ministère de l'Economie de l'Aménagement et de la Planification du Territoire N°001961; portant Régime financier de l'Etat.
- Archive Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, "Avant projet du plan de détails des quartiers Mvog-Mbi et Mvog-Ada à Yaoundé", 1981 .
- ACUY, voire schéma directeur de Yaoundé 1982.
- ACUY , urb 1124 , panorama de Yaoundé ,1985
- ACUY, Projet directeur de Yaoundé conception 2002.
- Archives, Ministère de l'Economie de l'Aménagement et de la Planification du Territoire N°001961; portant Régime financier de l'Etat.
- Archive Ebolowa, *Services du Gouverneur du Sud, Annuaire MINATD*
- ACUY.Final Rapport PDU.
- Archive Ebolowa, *Services du Gouverneur du Sud, Annuaire MINATD*
- ANY, Journal officiel, N° 10 du 15 Mai 1968, Décret n°, du 68-60-COR du 30 Avril 1968 relatif aux zones à urbaniser en priorité.
- ANY, Journal officiel, N° 10 du 15 Mai 1968, Décret n°, du 68-60-COR du 30 Avril 1968 relatif aux zones à urbaniser en priorité.
- ANY, Décret n° 2008/376 du 12 Novembre 2008, portant organisation de la République du Cameroun. Journal officiel, n°16 au 23 Septembre, 22 Août, 1983.
- ANY, Décret n° 2008/376 du 12 Novembre 2008, portant organisation de la République du Cameroun. Journal officiel, n°16 au 23 Septembre, 22 Août, 1983.
- Archive institut Goethe de Yaoundé /APA/1674 ,18/02/2014

I. Source numériques

- <http://www/ Institut pour la population, 2004>
- <http://commons.wikimedia.org/wiki/File>
- <http://www.237online.com/article-92303-cameroun--conférence-de-Foumban-le-tournant-decisif-du-processus.html>
- <http://www.cinquantennaires-Cameroun.Org/fr/histoire.Php#frag-4>
- <http://www.cinquantennaires-cameroun.org/fr/histoire.php#acteur>
- <http://www.peuplesawa.com>

J. SOURCES ORALES

Noms et prénoms	Age et profession	Date et lieu
Ahanda Bonaventure	73 ans fonctionnaire retraité ancien conseiller technique au Ministère de l'urbanisme et de l'habitat	Yaoundé 22-02-2018
Ahmadou Sardaouna	44 ans Cadre MINDUH	Yaoundé 16-2-2020
Amougou Thomas	54 ans Urbaniste, Commune de Mbalmayo	Mbalmayo 23-05- 2020
Akono Elanga Martial	45 ans Architectes Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat	Yaoundé 16 -05- 2019
Bernard Obam,	50 ans architecte urbaniste CUY	Yaoundé 10 Mai 2020
Bingono Alain Désiré	80 ans, notable Mvog Tsoun Mballa manœuvre dans les chantiers Français	Yaoundé, 22-02-2019
Boto'o Cephas,	59 ans, architecte urbaniste	Yaoundé 11-05-2019
Dicka Victor,	50 ans, archiviste chorégraphe institut Goethe	Yaoundé , 22-5-2018
Edima Adolphe,	80 ans, Quartier Ahala sortie Sud de Yaoundé,	Yaoundé, 19 -03-2017
Edjangue Louis	50 ans, service de la logistique au siège social, Yaoundé au quartier Mendong à son domicile.	Yaoundé, 27-04-2014
Marx Azegue,	58 ans, Architecte Agence de régulation de marché public à l'ARMP.	Yaoundé, 28-03-2013
Fouda Owoundi Ane	CEP/DEFC/MINDHU	Yaoundé , 23-1-2021
Mbarga Magloire,	58 ans, chef de matériaux au LABOGENIE	Yaoundé, 10-02-2014
Mengolo, Raymond,	73, ans architecte ancien Président du groupe parlementaire à l'Assemblée Nationale	Yaoundé, 10-02-2014
Mfoulou Thomas	35 ans ingénieur du bâtiment	Yaoundé quartier Mvog Ada
Moussa Oumarou	35 ans fabricant des matériaux de construction	Yaoundé Biyem assi
Moussala Michel,	54 ans, spécialiste en ophtalmologie.	Yaoundé, 10-02-2014
Mvondo Bruno,	54 ans, chef traditionnel	Yaoundé, 11-04-2015
Neba Jean	68 ans, architecte	Sangmelima, 23-10-2019
Nguni Ovah Essomba	né vers 1865, informations	recueillies par Dicka de

Lucien,		l'institut Goethe.
Ongolo Simmon Pierre,	78 ans, architecte urbaniste notable Mvog Ada.	Yaoundé, 11-08-2014
Samuel Biroki	60ans ancien cadre du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat	Yaoundé, 10-07-2016
Same Muriel Ekobo	49 ans Enseignante patrimoine/chercheur FPA	Yaoundé, 7-8- 2018
Tsimi Evouna Gilbert	Délégué de la communauté Urbaine de Yaoundé à la Crtv, l'émission Ici L'actu.	Yaoundé, 22-06-2013
Yingaim Moyo Théophile	69 ans, architecte Urbaniste	Yaoundé, 25-02-2015

TABLE DES MATIÈRES

AVERTISSEMENT :	i
DEDICACE	ii
REMERCIEMENTS	iii
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS	iv
SOMMAIRE	v
LISTE DES TABLEAUX	vi
LISTE DES PHOTOS	vii
RESUME	viii
ABSTRACT	ix
INTRODUCTION	1
I- CONTEXTE DU SUJET :	1
II-JUSTIFICATION DU CHOIX DU SUJET	5
III- L'INTERET DU SUJET	13
IV-JUSTIFICATION DES BORNES CHRONOLOGIQUES	18
V- DEFINITION DES CONCEPTS	19
a)- Définition et composantes de l'architecture.....	19
b)- de l'urbanisme et de l'urbanisation.....	20
VI- REVUE CRITIQUE DE LA LITTERATURE	21
VII- PROBLEMATIQUE	27
VIII-HYPOTHESES	30
IX- ORIENTATION METHODOLOGIQUE	31
X-DIFFICULTES RENCONTREES	35
XI-PLAN DU TRAVAIL	36
PREMIERE PARTIE :	38
FONDEMENTS DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISATION DANS LES VILLES FORESTIERES DES REGIONS DU CENTRE ET SUD	38
CHAPITRE I :	39
LES POPULATIONS FORESTIERES ET LES PREMIERS PAS DE L'ARCHITECTURE DITE MODERNE : SOCIO HISTOIRE DE LA RENCONTRE ENTRE DEUX MODELES ARCHITECTURAUX EN MATIERE DE CONSTRUCTION DES EDIFICES DANS LES REGIONS DU CENTRE ET DU SUD FORESTIER	39

I- Présentation géographique et mécanisme d'annexion de la zone forestière par les puissances occidentales.....	40
A- Présentation géographique de la zone méridionale Forestière	40
1- Les paysages.....	41
2- Les diversités régionales du relief.....	43
3- Les populations de la zone forestière	44
B- L'annexion de la zone forestière par la France	47
1- Le départ de l'Allemagne.....	47
2- La prise de la zone forestière du Cameroun par la France	48
II -Analyse des généralités sur l'architecture et mise en perspective d'une architecture africaine	50
A- L'architecture le premier des arts vivants	50
1- L'architecture des origines occidentales	50
2- L'architecture des temps modernes.....	53
3- Architecture africaine et architecture en Afrique	54
B- L'architecture des peuples forestiers face aux forces coloniales et ses avancées	57
1- Un art de bâtir adossé sur les ressources naturelles et un mode d'organisation et d'aménagement de son espace.....	58
2- Le prototype et la morphologie de l'habitat des peuples forestiers à l'arrivée des puissances impérialistes.....	59
III-Les premiers pas de l'architecture dite moderne dans les zones forestières	64
A- Des modalités instituées pour l'accès aux terres	64
1- Procédure d'achats et le legs	65
2- Les expropriations et frustration des locaux	66
B- De la survenance de l'architecture dite moderne dans les villes de seconde génération Africaine.....	66
1- Processus de la déportation de l'architecture moderne vers l'Afrique.....	66
2- Fondements de l'architecture dite moderne dans les zones forestières.....	71
3- Typologie de l'art moderne Allemand	75
CHAPITRE 2 : DE L'AVENEMENT DE LA VILLE EN ZONE FORESTIERE.....	81
I-Aperçu théorique et historique de la ville et généralité.....	81
A- Aperçu de la ville: Approche théorique	82
1- La ville un sujet théorique complexe	82
2- Caractéristique de la ville.....	83

3-	Des villes cumulant ruralité et urbanité.....	85
4-	Les villes à forte agglomération humaine	85
5-	Le critère sociologique dans les villes.....	86
B-	La genèse de la ville en Afrique noire.....	88
1-	Les sources historiques de la genèse de la ville	88
2-	Les premiers foyers de villes.....	89
3-	Historique de la ville au Cameroun.....	90
II-	La singularité du Cameroun dans le cadre de la gestation urbaine.....	95
A-	De l'existence d'un modèle de planification d'urbanisation à la lecture des théories et des facteurs empiriques en zones forestières	95
1-	La ville en zone forestière fille de la colonisation	96
2-	Des villes planifiées et adossées sur une vision ségrégative.....	97
C-	De la Contribution des populations du Centre et du Sud forestier dans la construction des villes	100
1-	De la production de la main d'œuvre pour les chantiers.....	100
2-	Des impôts pour la construction des villes.....	103
3-	Cession des domaines fonciers par les populations au travers d'une législation foncière disproportionnée et inadaptée.....	103

CHAPITRE III : L'ETAT POSTCOLONIAL ET LA QUESTION D'ARCHITECTURE ET D'URBANISATION EN ZONE MÉRIDIONALE FORESTIÈRE 108

I-	L'architecture et l'urbanisation comme levier de développement	108
A-	Une politique urbaine adossée sur une stratégie de développement du pays dès 1960	109
1-	Rappel historique du contexte socio-politique du pays à la survenance de l'indépendance.....	109
2-	Les villes à construire une des panacées pour la stabilisation et l'affirmation de la souveraineté	110
3-	Les plans quinquennaux une stratégie d'urbanisation du Cameroun et partant la zone forestière.....	112
4-	De l'insuffisance du plan pour la mise en œuvre de l'urbanisation: la crainte d'une idée d'inspiration coloniale	114
5-	Les réalisations du premier plan quinquennal en matière d'urbanisme et des habitats dans des villes forestières du Cameroun	116
B-	Le premier plan dans les villes forestières du Centre et du Sud	116
1-	Les réalisations du premier plan.....	116

2-	L'urbanisation : socle d'intégration et de dépassement des stéréotypes identitaires au Centre-Sud Cameroun au regard des réalisations du premier plan.	118
3-	Consécration de l'approche pyramide des villes par les plans quinquennaux	121
II-	De la création des structures publiques en prélude à l'aménagement des villes et la valorisation de l'architecture acquise de la colonisation	124
A-	Une politique de création des unités administratives et dotation de celles-ci en logements de fonction	125
1-	De la création des unités administratives	125
2-	Politique de construction des logements sociaux et des maisons de fonctionnaires comme moyen d'urbanisation et de mise en perspective d'une nouvelle architecture.	128
3-	Une politique d'auto- construction à travers la libéralisation du secteur de l'immobilier.	129
B-	De la création des structures institutionnelles pour la promotion de l'urbanisme et l'encadrement de l'architecture.	132
1-	Des structures institutionnelles d'accompagnement des citoyens pour l'appropriation de la nouvelle architecture.	133
2-	La Mission d'Aménagement et d'Équipements des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR),	134
3-	L'objet Social de la MAETUR.	135
4-	Les programmes volontaristes de l'État des années 1977 à 1986	136
5-	Un programme ambitieux de production de parcelles	137
6-	Les autres structures en charge et les dispositions normatives instituées pour l'encadrement de l'architecture	139
III-	La question de l'architecture et de l'urbanisation dans le cadre de la nouvelle approche de développement.	143
A-	Présentation de la vision et méthodologie d'approche pour adresser sereinement la question d'architecture et d'urbanisation	143
1-	La lutte contre la pauvreté urbaine	143
2-	De l'assise juridique et réglementaire de la promotion immobilière	144
3-	Du cadre institutionnel de la promotion immobilière	145
4-	Les intrants pour l'aménagement urbain et l'architecture des édifices	146
B-	Les acteurs de la production de logements:	147
5-	Les Propositions/Recommandations de la nouvelle approche de développement porté sur l'urbain et l'architecture	148
6-	Les Axes d'interventions sur la base de ces principes	149

DEUXIEME PARTIE LE DEFI DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET ARCHITECTURALE DES VILLES FORESTIERES DU CENTRE-SUD, FACE AUX ENJEUX DU DEVELOPPEMENT 152

CHAPITRE IV : IDENTITE DEFICITAIRE DES VILLES DES REGIONS DU CENTRE-SUD EN MATIERE D'ARCHITECTURE D'URBANISATION : LE MAL DE LA COLONISATION ET DES POLITIQUES PUBLIQUES NON ADAPTEES. 153

I- La Carte d'identité des villes du Centre et du Sud.....	154
A- Les villes de la région du Centre.....	154
1- La répartition administrative dans la région.....	154
2- Une région peuplée et urbanisée	156
3- La région du Centre : un territoire fortement urbanisé par le truchement des unités administratives	161
4- Un phénomène de macrocéphalisation marqué par la prééminence de la ville de Yaoundé.....	170
5- Les effets de la conjoncture internationale dans l'attractivité de Yaoundé.....	172
B- De la présentation du Sud urbain forestier	174
1- De la création de la région du sud.....	174
2- Les fondations coloniales des villes de la région du Sud.....	177
3- Du Plein phare sur les origines coloniales des villes du Sud forestier.....	178
II- Une urbanisation aux multiples facettes et aux nombreuses limites dans un processus de quête de développement.....	181
A- Les failles liées à la démographie, la ségrégation et l'aménagement.....	182
1- De la démographie galopante	182
2- Les failles de l'urbanisation suite au déficit de l'aménagement	183
3- La ségrégation urbaine.	184
4- Les problèmes de propriétés foncières au cœur des préoccupations du développement des villes.....	191
5- La difficile maîtrise de la croissance urbaine.....	192
6- Un cadre de vie de qualité médiocre	194
B- Des Problèmes liés à l'impact du développement urbain sur l'environnement local et les ressources naturelles.....	195
1- Problème de dégradation de l'environnement urbain	195
2- Une Pauvreté urbaine croissante dans un environnement économique morose	196
3- Une crise accentuée des équipements et services urbains.....	197

4- La montée de la précarité et de l'exclusion sociale.....	198
5- Le difficile accès aux logements et les limites urbains liées aux structures institutionnelles.....	201
6- Les problèmes liés aux logements suite aux fonciers, financement dans les villes	203
7- Les insuffisances institutionnelles hypothéquant l'urbanisation.....	203
III- Les failles en matière d'architecture en terme d'habité dans les villes forestières du Centre et du Sud.....	207
A- Les limites de l'architecture moderne dans les villes forestières	207
1- Les déficits liés à la conception des plans.....	207
2- La responsabilité de l'homme du point de vue du management des projets architecturaux.	209
B- Le déficit d'appropriation de l'art moderne et contemporain accentue les lacunes au plan technique.....	210
1- Les problèmes liés aux actions mécaniques.....	210
2- Des limites de l'art de bâti liées au non arrimage des architectes aux us des peuples Africains.	214
3- La difficulté des communautés à s'arrimer à l'architecture moderne fondamentale	215
CHAPITRE V : LA SURVENANCE D'ACTEURS NOUVEAUX DANS LA PLANIFICATION, L'AMENAGEMENT, DES VILLES ET DES HABITATS.....	217
I- Rappel historique de la vision urbaine du Cameroun de 1960 à 1996.	218
A- Bref aperçu de la question de la planification en termes d'urbanisation et d'architecture au Cameroun	218
1- La planification urbaine coloniale adossée sur les voies de communication ..	219
2- La Planification Urbaine au Cameroun après l'Indépendance.....	221
3- De la gestion urbaine pendant la période d'ajustement.....	222
B- De La vision de développement du Cameroun : un État Unitaire Décentralisé.....	224
1- L'approche rédactionnelle de la vision du développement urbain du Cameroun	224
2- Les défis de la vision pour le développement	224
3- Les objectifs de la vision du développement	227
4- Le Constat de la vision du développement urbain et de l'aménagement.	229
II- Politique nationale pour des villes assainies et des habitats durables et conformes : plan stratégique de l'urbanisme et de l'architecture vu sous le prisme de l'habitat au Cameroun.....	230

A-	L'urbanisation stratégiquement perçue destinée à la mise en œuvre dans les Régions du Cameroun	230
1-	De l'approche stratégique de l'urbanisation.....	231
2-	Encrage internationale de la nouvelle approches urbaine au plan stratégique	231
3-	Planification aménagement et contrôle de l'étalement des villes	232
B-	Du cas spécifique de la planification de la Région du Sud	235
1-	Contrôle de l'étalement des villes	236
2-	L'urbanisation en vigueur : pour des villes résiliente prenant en compte toutes les couches.....	237
3-	Réduction de la congestion de la circulation.....	238
4-	Réponse aux besoins des personnes âgées et des handicapées	239
5-	La nouvelle politique de l'habitat en prélude à l'émergence : de l'existence des cadres référentiels pour une politique nationale de l'habitat.....	239
III-	Vision nationale de l'habitat et fondement internationale.....	240
A-	Une vision nationale de l'habitat du Cameroun	240
1-	Les objectifs généraux de la de la politique nationale de l'habitat	240
B-	Les Fondements internationaux de la vision de l'habitat Camerounais.....	241
1-	Le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels et le Nouveau Programme	242
2-	La portée des instruments internationaux.....	242
IV-	Les enjeux de la mise en œuvre de la nouvelle politique de l'habitat.....	243
A-	Les défis à relever du point de vue de la qualité et sécurité de l'habitat.....	243
1-	Les mécanismes de financement	244
2-	L'aspect institutionnel	244
3-	Diversification de l'offre de logements convenables pour tous et amélioration du cadre de vie des couches sociales	247
B-	Une politique de construction des logements sociaux	249
1-	Au plan économique.....	249
2-	Les acteurs institutionnels	253
3-	L'expérience communale dans certaines compétences transférées les ordures ménagères	255
4-	Les collectivités territoriales et la planification urbaine	256
5-	Les Collectivités Territoriales Décentralisées : Des règles générales d'urbanisme, de construction et d'aménagement	258
6-	Les acteurs non institutionnels de la gestion urbaine au Cameroun	263

7- Le rôle de plus en plus croissant des ONG	264
8- Les partenaires multilatéraux du développement urbain au Cameroun : AFD, la BM, le PNUD, la BAD	264

CHAPITRE VI : PERSPECTIVE D'UNE REFLEXION STRATEGIQUE VERS UN NOUVEL ORDRE URBAIN ET ARCHITECTURAL DANS LES VILLES DU CENTRE ET DU SUD FORESTIER. 266

I- Une revue critique des politiques urbaines du point de vue de la planification et de l'aménagement	267
---	-----

A- Des villes de plus en plus sources d'attraction	267
--	-----

1- Les villes forestières, centres d'attraction	267
---	-----

B- Diagnostic critique et revue de la politique urbaine et architecturale Française.	275
---	-----

1- Affectations et types de bâtiments	275
---	-----

2- Arrêt sur quelques œuvres architecturales. : L'hôtel du haut-commissaire de la République de 1921	276
--	-----

II- De la nécessité d'une réflexion sur les approches novatrices dans le cadre Architectural dans les villes des régions du Centre et du Sud	281
--	-----

A- Piste de réflexion stratégique sur l'architecture Public en termes de rénovation	282
--	-----

1- Les structures ou édifices administratives	282
---	-----

2- Les Collectivités territoriales décentralisées	284
---	-----

III- Suggestions relatives à la rénovation de l'architecture	286
--	-----

A- Règlement de l'anarchie constatée dans le domaine de la construction	286
---	-----

1- Pour une approche progressive	286
--	-----

2- La capitalisation des styles coloniaux et des techniques coloniales	288
--	-----

3- Renforcement des capacités des institutions Etatiques	290
--	-----

4- La gestion parcimonieuse et l'entretien de l'existant	291
--	-----

5- Inspection des chantiers en vue de la qualité	293
--	-----

6- Promotion valorisation du matériau local et nécessité de formation des locaux dans l'art de la conception et du bâtir	293
--	-----

7- Le respect du dispositif réglementaire relatif à l'urbanisation	294
--	-----

8- Définir une stratégie nationale pour l'architecture	294
--	-----

IV- Réflexion pour une approche novatrice de l'urbanisation en termes d'aménagement et de planification	297
---	-----

A- De la nécessité d'une approche participative en termes d'urbanisation	297
--	-----

1- Vers une approche plus inclusive	297
---	-----

B- Repenser la planification et l'aménagement	299
1- De la planification	299
2- Elaboration des politiques et renforcement de la gouvernance urbaine.....	300
3- Des logements sociaux	301
CONCLUSION GENERALE.....	302
INDEX	308
ANNEXES	309
SOURCES ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....	369