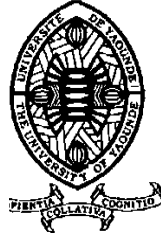


UNIVERSITÉ DE YAOUNDÉ I

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

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

Département de Géographie



THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

POST GRADUATE SCHOOL FOR THE SOCIAL AND EDUCATIONAL SCIENCES

DOCTORAL RESEARCH UNIT FOR HUMAN AND SOCIAL SCIENCES

Department of Geography

LES DÉFIS DE LA RESTRUCTURATION DES QUARTIERS PERICENTRAUX DANS LE PROCESSUS D'UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE À YAOUNDÉ

Thèse présentée et soutenue en vue de l'obtention du diplôme de Doctorat Ph.D en Géographie
Spécialité : Dynamiques urbaines et rurales
Option : Géographie urbaine

Le 29 Avril 2024 Par Simon Pierre MOUNVERA
Matricule : 08F665



Jury :

| Qualité | Noms | Grade | Université d'attache |
|------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| PRESIDENT | René Joly ASSAKO ASSAKO | <i>Professeur</i> | Université de Yaoundé 1 |
| RAPPORTEUR | Moïse MOUPOU | <i>Professeur</i> | Université de Yaoundé 1 |
| | Hervé TCHEKOTE | <i>Professeur</i> | Université de Dschang |
| MEMBRES | Louis Bernard TCHUIKOUA | <i>Maître de Conférences</i> | Université de Yaoundé 1 |
| | Michel SIMEU KAMDEM | <i>Directeur de Recherche</i> | Université de Yaoundé 1 |

Année académique 2023/2024

SOMMAIRE

| | |
|---|------|
| SOMMAIRE | i |
| REMERCIEMENTS | iv |
| TABLE DES FIGURES..... | vii |
| TABLE DES TABLEAUX..... | xi |
| TABLE DES PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES | xii |
| TABLE DES PHOTOGRAPHIES..... | xiii |
| LISTE DES SIGLES ET ABBREVIATIONS | xv |
| RESUME..... | xix |
| ABSTRACT | xx |
| INTRODUCTION GÉNÉRALE..... | 1 |
| PREMIÈRE PARTIE : PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS AU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE À YAOUNDE..... | 65 |
| CHAPITRE I : DEFAILLANCES TECHNIQUES ET OPÉRABILITÉ DES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE À YAOUNDE..... | 67 |
| CHAPITRE II : DYSFONCTIONNEMENTS SOCIO-SPATIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX DE YAOUNDÉ | 113 |
| DEUXIEME PARTIE : ETAT DES LIEUX DE PLANIFICATION URBAINE AU CAMEROUN DE L'INDEPENDANCE À NOS JOURS..... | 185 |
| CHAPITRE III LE DEVELOPPEMENT URBAIN AU CAMEROUN DES L'INDEPENDANCE | 187 |
| CHAPITRE IV LES POLITIQUES URBAINES NATIONALES DE L'AJUSTEMENT STRUCTUREL A LA GESTION URBAINE DECENTRALISEE..... | 235 |
| TROISIEME PARTIE : PRINCIPAUX ACTEURS, RÔLES, STRATEGIES ET PERSPECTIVES POUR UNE RESTRUCTURATION URBAINE DURABLE ET INCLUSIVE DES QUARTIERS PERICENTRAUX | 266 |
| CHAPITRE V : PRINCIPAUX ACTEURS ET LOGIQUES D'INTERVENTION DANS L'AMENAGEMENT URBAIN DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX | 267 |
| CHAPITRE VI : STRATÉGIES ET PERSPECTIVES POUR UNE RESTRUCTURATION REUSSIE ET DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX DE YAOUNDÉ | 321 |
| CONCLUSION GENERALE | 367 |
| BIBLIOGRAPHIE | 371 |

DÉDICACES

À mes défunts parents

Nji NGALIAFON Joseph

et

Mme NGALIAFON née LAMAGE Alima

À toute ma famille

Pour tous leurs encouragements et efforts consentis pour mon éducation.

Que ce travail soit pour eux un motif de fierté et de reconnaissance.

REMERCIEMENTS

Les conditions de travail sont cruciales bien sûr pour un bon déroulement des années de thèse. Je voudrais à ce sujet exprimer ma gratitude au Professeur MOUPOU Moïse, Directeur de la Thèse, pour m'avoir fait recruter comme cadre associé temporaire au Département de Géographie de l'École Normale Supérieure de Yaoundé. Mais également pour m'avoir fait bénéficier de la formation en Études Urbaines Comparées à la Fondation Paul Ango Ela de Yaoundé. Il m'a tout de même initié dans la recherche géographique avec la réalisation de mon mémoire de Master en 2015 et a accepté de diriger cette thèse, a su par sa perspicacité et son sens du travail bien fait, me conduire vers l'essentiel et je lui suis infiniment reconnaissant.

Qu'il me soit permis de remercier tous les enseignants du département de Géographie de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines de Yaoundé 1 pour leurs enseignements et les conseils qu'ils nous ont prodigués pendant toute notre formation. Je pense au Pr. TCHAWA Paul, chef de Département.

Ensuite, je pense aux Professeurs Jean Louis DONGMO, NGWA NEBASSINA Emmanuel, Maurice TSALEFAC, KENGNE FODOUOP et PRISO Daniel Dickens, tous de regrettés mémoires. J'adresse tout de même ma profonde gratitude aux Professeurs MOUPOU Moïse, NGOUFO Roger, ELONG Joseph Gabriel, MOUGOUE Benoît, AMOUGOU Armathé, ABOSSOLO Samuel, YOUTA Happi Joseph, NKWEMOH Clément, OJUKU TIAFACK et au Dr. NGEH Grace.

Mes vifs et sincères remerciements aux personnels de la Communauté Urbaine de Yaoundé, de la société HYSACAM, aux sous-préfets d'Arrondissement de Yaoundé 2 (Tsinga) et 5 (Nkolmesseng), aux maires des Communes d'Arrondissement de Yaoundé 2 (Tsinga) et 5 (Essos), les populations enquêtées aux quartiers Essos, Mvog-Ada, Mokolo et Briqueterie, je les remercie pour leur grande disponibilité lors de mes séjours sur le terrain. Je témoigne toute ma gratitude aux agents enquêteurs qui m'ont accompagné et soutenu durant tout ce travail.

Je remercie infiniment tous les enseignants du département de Géographie de l'École Normale Supérieure de Yaoundé pour leurs encouragements, suggestions et soutiens multiformes durant tout mon séjour de travail dans cette institution. Je pense au Pr. MOUPOU Moïse, Chef de département, Pr. LIEUGOMG Médard, Pr. NDI Humphrey NGALA, Pr. PRISO Dickens de regretté mémoire, Pr. MENGUE MBOM Alex, Pr. NGAPGUE Jean Noël, Pr. TCHUIKOUA Louis Bernard, Pr. Eleno MANKA'A FUBE, Pr. NDZIE SOUGA Clotaire et aux Docteurs : NDOCK NDOCK Gaston, FEUMBA Rodrigue Aimé, PIEPOUO GNIGNI NSANGOUI Louise, JIAGHO Evaliste Rémi, DJATCHEU KAMGAIN Martin Luther et NGOUCHEME

MONGBET Ibrahim. Mes sincères remerciements à l'endroit de tous les enseignants de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines (FALSH) et la Faculté Sciences de l'Éducation (FSE) de l'université de Yaoundé 1 pour leurs enseignements pluridisciplinaires reçus dans le cadre de la formation doctorale au Centre de Recherche et de Formation Doctorale en sciences humaines, sociales et éducatives. Mes vifs et sincères remerciements à l'endroit de tous mes camarades et de toute l'équipe scientifique et d'encadrement de la Fondation Paul Ango Ela de Yaoundé pour l'accueil; la convivialité et la formation en Etudes Urbaines Comparées. Je dis merci au Professeur Marie Morelle pour la coordination et ses enseignements relatifs aux études urbaines.

Je dis merci aux Docteurs NDOCK NDOCK Gaston, PIEPOUO GNIGNI NSANGOU Louissette, JIAGHO Evaliste Rémi et DJATCHEU KAMGAIN Martin Luther pour leurs remarques, orientations, conseils, suggestions et leur disponibilité. Je tiens à remercier sincèrement le Docteur MAIWONG Éric DZEAYELE pour avoir relu et corrigé la version anglaise (Abstract) de cette thèse et au Professeur NEBA Divine CHE pour ses soutiens, conseils et encouragements, tous deux enseignants permanents au département d'Anglais de l'ENS de Yaoundé. Merci infiniment au camarade et ami MOUNDE Abdel Raouf pour ses astuces dans Adobe illustrator, CS pro et SPSS qui m'ont grandement facilité la conception des fiches d'enquêtes de terrain et la réalisation des cartes illustratives de cette thèse.

Je dis merci à mes deux sœurs aînées : NZIE Anne et MIMCHE Mariama toutes deux décédées, pour leurs encouragements et soutiens multiformes ayant contribué à la réalisation de ce travail.

Je dis également merci à toute ma famille pour leurs encouragements, soutiens moral, financier et matériel précisément à mes oncles et tantes, sœurs, frères, nièces et neveux Nji MFOUANKE Issah, PKOUMIE NSANGOU Mohamed, MOUBAGNA Esaïe, FOCHIVE Nouhou, Nji MOULIOM Jean, NZIE Oussena, MOUNPOU Marcel, FOUPOUA-POUOGNIGNI Célestin Bertrand, FADILA MADINA IBRAHIMA, MANDOU RIKIATOU Epse NGAPOUT, NGOUH Ahmed Nourdi, NDAM Emmanuel, MOUNPAIN TANKA Augustin, MAPON Elodie, POUNTOUGNIGNI Roukaya, MOUNPAIN Arami Blaise, MAKWET Céline, MANJIA Rose et MOUNCHILI Daouda dont le soutien inconditionnel m'a permis de réaliser cette thèse.

J'adresse particulièrement mes remerciements à POUNTOUGNIGNI MONTA Rafiatou Epouse Mounvera, et toute ma belle-famille et plus spécifiquement à la grande famille YIAGNIGNI Ibrahim pour leur confiance, leur patience et leur soutien moral et matériel au

succès de cette thèse. Que cette thèse, fruit de multiples efforts consacrés, soit un modèle d'endurance et de persévérance pour ma fille NGOUTANE Aliya Soreya.

Je tiens aussi à exprimer ma gratitude à l'endroit de tous les personnels, collègues enseignants et élèves ayant séjourné au Lycée bilingue de Nkolndongo (Yaoundé), Lycée classique de Foumban et Lycée de Koupa (Koutaba) pour leur soutien moral et matériel ayant concouru à la réalisation de cette thèse.

Je tiens aussi à exprimer ma reconnaissance à tous les étudiants camerounais et tchadiens du Département de Géographie de l'École Normale Supérieure de Yaoundé de toutes promotions confondues qui m'ont accompagné au quotidien sur le chemin fort périlleux de l'élaboration de cette thèse.

Je tiens par ailleurs à exprimer toute ma gratitude à mes collègues de l'École Normale Supérieure de Yaoundé, tous services confondus, plus particulièrement à Madame NAGWE Béatrice pour son soutien moral et matériel inestimable ayant facilité l'élaboration de cette thèse. J'adresse humblement un grand merci à mes amis et camarades de promotion, particulièrement à FOKA Patrice, KOUOTOU Issoufa, FACHIKAIN Jafarou, MOUCHIKPOU Amadou Tijani, PEYOU NJOYA Issoufa, PEKEKOUO Rahinatou, MAPUEFOU Caroline, MENDOUGA Yannick, MOUNCHILI Chouaïbou, NDAM FEWOU Amzine, KONGUEP Lydie, BENGONO Louis Marie, MOUNCHIKPOU Dalouta, NDAM FEWOU Amzine, POUNTOUGNIGNI Ibrahim, FOYET MOULIOM Boris Ange, NJUWOU YOUNCHAOU KAMIL, MOUNCHILI Tajoudine, El Adj Nji PEPOUNA Mouhamed Jawol, KOUOTOU Ousman, NCHOUTNDIGNIGNI Zoukaraneni, LEMOUPA Cyrille, ESSOUMAN Jules Bernard, MESSINA MESSINA Hervé Aimé, MBENGUE Martial, MOUNCHILI NJIMBAM Ibrahim, TETDAP Youssouf Fofan, ENECDEM Vadel et aux Docteurs CHOUAPINE Daouda, FOYET Delors, NJIEMBOKUE NJUPUEN Ginette Octavie, NYA Esther Laurentine, FOUNDIKOU Ismaël, MOUNBAGNA Youssouf Laplage, MBIADJEU LAWOU Sosthène Parole, NNECDEM Paradon, MOPI Fabrice, HOMDIM MOUTCHEMIE Franck Cédric pour le soutien multiforme, l'entente, la tolérance et le dialogue qui ont prévalu entre nous en toutes circonstances.

Je prie toutes les personnes ayant contribué d'une manière ou d'une autre à la réalisation de cette thèse et dont les noms ne figurent pas ici de savoir que je leur suis sincèrement très reconnaissant. Je rends grâce à Dieu pour m'avoir donné la force, la sagesse et la santé à pouvoir terminer ce travail.

TABLE DES FIGURES

| | |
|---|-----|
| Figure 1 : localisation de la zone d'étude..... | 13 |
| Figure 2 : schéma synthétique du développement durable..... | 33 |
| Figure 3 : opérationnalisation du projet de restructuration | 41 |
| Figure 4 : techniques d'échantillonnage utilisées..... | 54 |
| Figure 5 : technique ou formule de calcul du pas fixe dans les quartiers péricentraux..... | 56 |
| Figure 6 : définition de la taille de l'échantillon et méthodes d'enquête employée | 59 |
| Figure 7 : une proposition de POS de la Communauté Urbaine de Yaoundé selon PDU de 2020 | 73 |
| Figure 8 : la procédure d'appropriation foncière et les actes y relatifs au Cameroun | 82 |
| Figure 9 : extensions urbaines et le SDAMY en 2020 | 85 |
| Figure 10 : hiérarchisation des outils de la planification urbaine et acteurs impliqués..... | 91 |
| Figure 11 : déficit de logements dans les communes d'arrondissement de Yaoundé en 2020 | 97 |
| Figure 12 : évaluation diagnostique du cadre de vie en milieu urbain au Cameroun..... | 99 |
| Figure 13 : aperçu global des résidences de la Société Immobilière du Cameroun dans la Communauté Urbaine de Yaoundé. | 100 |
| Figure 14 : arbre à problèmes relatifs à l'habitat urbain au Cameroun | 103 |
| Figure 15 : répartition des logements par type à Yaoundé et Douala | 104 |
| Figure 16 : bilan des réalisations de la MAETUR de 1977 à 2015 dans la Communauté Urbaine de Yaoundé | 109 |
| Figure 17 : répartition des chefs de ménages par sexe | 114 |
| Figure 18 : distribution des chefs de ménage par tranche d'âge | 114 |
| Figure 19 : état de sécurité des chefs de ménage enquêtés selon leur nationalité | 115 |
| Figure 20 : répartition du revenu du chef de ménage selon le sexe | 116 |
| Figure 21 : distribution de l'opinion du projet de restructuration par chef de ménage selon la localisation du lieu de travail du chef de ménage..... | 117 |
| Figure 22 : répartition du principal moyen de déplacement du chef de ménage selon son avis de restructuration du quartier | 117 |
| Figure 23 : Répartition de la taille du logement du ménage selon le statut d'occupation de la maison | 118 |
| Figure 24 : distribution de la durée d'installation des chefs de ménage selon leur état de sécurité dans le quartier de résidence..... | 119 |
| Figure 25 : distribution de l'accès à la concession selon le revenu du ménage | 119 |
| Figure 26 : distribution des tranches de taille des ménages selon la tranche d'âge du chef de ménage | 120 |
| Figure 27 : répartition des chefs de ménage par statut matrimonial..... | 121 |
| Figure 28 : répartition des populations par quartiers péricentraux..... | 121 |
| Figure 29 : répartition des chefs de ménage par nationalité..... | 122 |
| Figure 30 : répartition des chefs de ménage par régions | 123 |
| Figure 31 : répartition des chefs de ménage enquêtés par obédience religieuse | 123 |
| Figure 32 : répartition des chefs de ménage selon le niveau d'étude..... | 124 |
| Figure 33 : répartition des chefs de ménage selon leurs catégories socio-professionnelles..... | 125 |
| Figure 34 : distribution des chefs de ménage selon la localisation du lieu de travail | 127 |
| Figure 35 : répartition des chefs de ménage selon leur principal moyen de déplacement | 128 |
| Figure 36 : répartition de la tranche de revenu mensuel du ménage | 130 |
| Figure 37 : les cinq premiers principaux postes de dépenses des chefs de ménage | 131 |
| Figure 38 : répartition des ménages enquêtés par taille | 131 |
| Figure 39 : sources secondaires de revenus des chefs de ménage enquêtés..... | 132 |

| | |
|--|-----|
| Figure 40 : répartition de la population enquêtée par sexe selon la tranche d'âge | 133 |
| Figure 41 : distribution des superficies des parcelles des ménages des quartiers péricentraux | 134 |
| Figure 42 : répartition des parcelles par tranches de superficie | 134 |
| Figure 43 : répartition des modes d'acquisition des parcelles selon les quartiers péricentraux | 135 |
| Figure 44 : typologie des parcelles dans les quartiers péricentraux | 136 |
| Figure 45 : distribution des tranches des coûts du mètre carré selon les quartiers péricentraux | 136 |
| Figure 46 : distribution des tranches de superficie des parcelles selon la religion du chef de ménage | 137 |
| Figure 47 : Répartition du statut d'occupation de la parcelle selon le statut matrimonial du chef de ménage | 138 |
| Figure 48 : distribution du statut d'occupation de la parcelle selon niveau d'étude du chef de ménage | 138 |
| Figure 49 : typologie des tissus urbains aux quartiers Mvog-Ada et Essos | 141 |
| Figure 50 : caractéristiques de l'habitat et tissus urbains aux quartiers Mvog-Ada et Essos | 142 |
| Figure 51 : aperçu des tissus urbains aux quartiers Mokolo et Briqueterie | 143 |
| Figure 52 : caractéristiques de l'habitat et tissus urbains aux quartiers Mokolo et Briqueterie | 144 |
| Figure 53 : distribution des fonctions des maisons dans les quartiers péricentraux | 145 |
| Figure 54 : distribution de la taille du logement des ménages par quartier étudié | 146 |
| Figure 55 : répartition du type de maison du ménage selon la zone | 147 |
| Figure 56 : distribution des matériaux du sol des logements les quartiers péricentraux | 149 |
| Figure 57 : distribution des matériaux du mur selon les quartiers péricentraux | 149 |
| Figure 58 : répartition des matériaux des toitures dans les quartiers péricentraux | 151 |
| Figure 59 : existence d'une clôture ou barrière autour de la maison en fonction des quartiers péricentraux | 152 |
| Figure 60 : distribution des réseaux d'eau en mètre linéaire aux quartiers Mvog-Ada et Essos | 155 |
| Figure 61 : cartographie des points d'accès à l'eau aux quartiers Mvog-Ada et Essos | 155 |
| Figure 62 : modes d'accès à l'eau aux quartiers Mokolo et Briqueterie | 156 |
| Figure 63 : cartographie des points d'accès à l'eau aux quartiers Mokolo et Briqueterie | 156 |
| Figure 64 : distribution des sources d'approvisionnement en eau des populations enquêtées | 157 |
| Figure 65 : distribution des sources d'approvisionnement en électricité des populations enquêtées | 159 |
| Figure 66 : existence de l'éclairage public dans les quartiers enquêtés | 160 |
| Figure 67 : aperçu orographique des quartiers Essos et Mvog-Ada | 162 |
| Figure 68 : aperçu orographique des quartiers Mokolo et Briqueterie | 163 |
| Figure 69 : distribution de la voirie aux quartiers Essos et Mvog-Ada | 165 |
| Figure 70 : cartographie de la voirie aux quartiers Essos et Mvog-Ada | 166 |
| Figure 71 : récapitulatif du réseau viaire dans les quartiers péricentraux | 167 |
| Figure 72 : cartographie de la voirie aux quartiers Mokolo et Briqueterie | 167 |
| Figure 73 : distribution des voies d'accès à la concession des ménages selon les quartiers péricentraux | 168 |
| Figure 74 : distribution des modes d'évacuation des eaux usées selon les quartiers péricentraux | 169 |
| Figure 75 : cartographie des bacs à ordures aux quartiers Mokolo et Briqueterie | 172 |
| Figure 76 : cartographie des bacs à ordures aux quartiers Essos et Mvog-Ada | 173 |
| Figure 77 : distribution des modes d'évacuation des ordures ménagères selon la zone | 173 |
| Figure 78 : existence des pré-collectes des ordures ménagères dans les quartiers péricentraux | 175 |
| Figure 79 : répartition des lieux d'aisance selon les quartiers péricentraux | 177 |
| Figure 80 : modèle numérique de terrain de la ville de Yaoundé | 190 |
| Figure 81 : cartographie du couvert végétal de la ville de Yaoundé | 191 |
| Figure 82 : hydrographie de la ville Yaoundé | 193 |

| | |
|---|-----|
| Figure 83 : carte de synthèse des trente premières villes du Cameroun de 1976 à 2009 | 207 |
| Figure 84 : classement des trente premières villes du Cameroun en 1976..... | 209 |
| Figure 85 : carte des trente premières villes du Cameroun d'après le RGPH de 1976 | 211 |
| Figure 86 : classement des trente premières villes du Cameroun en 1987..... | 213 |
| Figure 87 : carte des trente premières villes du Cameroun selon le RGPH de 1987..... | 214 |
| Figure 88 : classement des trente premières villes du Cameroun en 2005 | 216 |
| Figure 89 : carte des trente premières villes du Cameroun selon le RGPH de 2005..... | 218 |
| Figure 90 : classement des trente premières villes du Cameroun en 2009..... | 220 |
| Figure 91 : carte des trente premières villes du Cameroun en 2009 | 222 |
| Figure 92 : évolution du tissu urbain de Yaoundé de 1987 à 2017 | 225 |
| Figure 93 : tendances actuelles de l'urbanisation dans la CUY | 227 |
| Figure 94 : évolution de la population urbaine de Yaoundé de 1950-2035 | 229 |
| Figure 95 : taux (%) d'urbanisation des régions du Cameroun..... | 230 |
| Figure 96 : taux d'urbanisation (%) par région en 1976, 1987 et 2005..... | 231 |
| Figure 97 : évolution du taux d'urbanisation au Cameroun (en %) | 232 |
| Figure 98 : évolution de l'espace urbanisé à Yaoundé de 1980-2001..... | 240 |
| Figure 99 : les grandes opérations prévues dans le contrat de ville (2006-2011) | 244 |
| Figure 100 : les principales étapes de l'immatriculation foncière selon le décret de 2005 | 257 |
| Figure 101 : les différents domaines du régime foncier au Cameroun..... | 259 |
| Figure 102 : organigramme du Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT) | 270 |
| Figure 103 : schéma institutionnel du Programme National de Développement Participatif | 273 |
| Figure 104 : distribution des œuvres immobilières de la SIC dans la Communauté urbaine de Yaoundé | 281 |
| Figure 105 : cartographie des réalisations de la MAETUR de 1977-2015 dans les Communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 | 283 |
| Figure 106 : récapitulatif des circuits de collecte dans les quartiers péricentraux étudiés | 289 |
| Figure 107 : circuit de collecte 201 ou renfort nuit 1 : Itinéraire Mokolo-Tsinga | 290 |
| Figure 108 : circuit de collecte 511: itinéraire Fouda-Omnisport-Essos Sud-Mvog-Ada..... | 291 |
| Figure 109 : circuit 512 Itinéraire: Nouvelle route Omnisports-Camp Sonel-Essos Nord | 292 |
| Figure 110 : circuit de collecte 221, Itinéraire : Messa-Briqueterie | 293 |
| Figure 111 : organisation et fonctionnement du CADEL à la Commune d'arrondissement de Yaoundé 5..... | 307 |
| Figure 112 : aperçu global des pouvoirs dans la ville de Yaoundé | 313 |
| Figure 113 : schéma simplifié de l'organigramme de la Communauté Urbaine de Yaoundé..... | 316 |
| Figure 114 : les quartiers Mokolo et Briqueterie dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 2 | 326 |
| Figure 115 : les quartiers Essos et Mvog-Ada dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 5.. | 327 |
| Figure 116 : le quartier Mvog-Ada dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 5 (Essos) | 328 |
| Figure 117 : plan modèle pour la restructuration du quartier Mvog-ADA dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 5 | 330 |
| Figure 118 : zone de recasement des populations à déguerpir prévue dans le PDU, 2020 | 331 |
| Figure 119 : lotissements municipaux devant abriter les ménages à déguerpir des quartiers péricentraux | 333 |
| Figure 120 : avis des ménages au sujet de la destruction de leurs maisons et achat d'un terrain viabilisé | 334 |
| Figure 121 : les équipements prioritaires aux ménages enquêtés en vue de la restructuration des quartiers péricentraux | 341 |

| | |
|---|-----|
| Figure 122 : répartition des chefs de ménage selon l'appartenance à une association quelconque ... | 346 |
| Figure 123 : distribution des opinions des différents chefs de ménage enquêtés..... | 348 |
| Figure 124 : avis des enquêtés par rapport à l'opération de restructuration..... | 349 |
| Figure 125 : principales attentes des populations enquêtées par rapport à la restructuration..... | 350 |
| Figure 126 : opinions des chefs des menages sur la destruction de leur maison en vue de restructurer le quartier..... | 351 |
| Figure 127 : distribution de l'avis du chef de ménage sur la viabilisation d'un terrain pour être mieux logé selon l'âge du chef de ménage..... | 351 |
| Figure 128 : répartition des cinq principaux problèmes des quartiers classés par ordre de priorité... | 352 |
| Figure 129 : distribution des principales craintes ou inquiétudes des populations enquêtées..... | 353 |
| Figure 130 : répartition des statuts d'occupation de la maison par le chef de ménage par rapport à une éventuelle destruction de la maison au profit de la restructuration | 354 |
| Figure 131 : statuts d'occupation des parcelles selon les quartiers péricentraux | 355 |
| Figure 132 : répartition des titres de propriété sur les parcelles dans les quartiers péricentraux | 356 |
| Figure 133 : répartition de l'existence d'une tombe sur la parcelle | 356 |
| Figure 134 : distribution de la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage selon les principales craintes du chef de ménage de la restructuration | 357 |
| Figure 135 : distribution des chefs de ménage selon la durée de résidence au quartier | 358 |
| Figure 136 : répartition des ménages enquêtés selon le statut d'occupation de la parcelle | 358 |

TABLE DES TABLEAUX

| | |
|--|-----|
| Tableau 1 : récapitulatif des données socio-spatiales des quartiers péricentraux dans les communes de Yaoundé 2 et 5..... | 10 |
| Tableau 2 : opérationnalisation du concept de Développement urbain durable..... | 35 |
| Tableau 3 : opérationnalisation conceptuelle synthétique de la restructuration..... | 40 |
| Tableau 4 : opérationnalisation du concept de défis de la restructuration | 42 |
| Tableau 5 : statistiques détaillées des quatre quartiers des Arrondissements de Yaoundé 2 et 5 | 55 |
| Tableau 6 : présentation des caractéristiques du plan de sondage | 56 |
| Tableau 7 : récapitulatif de la formule déclinant le nombre de ménages à enquêter | 56 |
| Tableau 8 : mécanismes déclinant la taille de l'échantillon et méthodes d'enquête employées | 58 |
| Tableau 9 : fiche synoptique de la recherche | 62 |
| Tableau 10 : récapitulatif des nouveaux documents techniques prescrits dans le PDU 2020..... | 76 |
| Tableau 11 : récapitulatif des opérations urbaines techniques prescrites dans le PDU 2020..... | 78 |
| Tableau 12 : récapitulatif des actions prescrites dans le PDU 2020 | 78 |
| Tableau 13 : les outils courants de la planification urbaine au Cameroun..... | 92 |
| Tableau 14 : état de la couverture par les différents outils locaux de planification de Yaoundé en 2015 | 95 |
| Tableau 15 : la répartition des logements à construire dans la CUY entre 2002-2020..... | 96 |
| Tableau 16 : projections des logements à résorber à Yaoundé de 2004 à 2020..... | 97 |
| Tableau 17 : récapitulatif des enjeux financiers annuels du logement urbain..... | 101 |
| Tableau 18: répartition géographique des prêts sociaux du CFC 1979 - 2002 | 102 |
| Tableau 19 : taux de couverture de la demande par l'offre publique de 1978 à 2004 | 105 |
| Tableau 20 : offre foncière publique de 1978 à 2004 | 110 |
| Tableau 21 : données chiffrées de l'habitat et des tissus urbains des quartiers péricentraux..... | 140 |
| Tableau 22 : distribution des réseaux d'eau en mètre linéaire dans les quartiers péricentraux..... | 154 |
| Tableau 23 : données relatives au réseau viaire dans les quartiers péricentraux | 164 |
| Tableau 24 : récapitulatif des grands ensembles d'ordures ménagères évacuées dans quartiers péricentraux | 170 |
| Tableau 25 : récapitulatif des ordures ménagères évacuées dans quartiers péricentraux | 171 |
| Tableau 26 : état des lieux de l'évacuation des eaux usées dans les quartiers péricentraux | 171 |
| Tableau 27 : résumé de la situation épidémiologique du choléra au Cameroun au 10 août 2022 | 179 |
| Tableau 28 : récapitulatif du risque sanitaire selon les quartiers et habitations étudiés..... | 181 |
| Tableau 29 : régions administratives et secteurs de modernisation respectifs au Cameroun..... | 195 |
| Tableau 30 : croissance de la population des 30 (trente) villes du Cameroun de 1976 à 2009..... | 206 |
| Tableau 31 : nombre de villes et population urbaine par province au Cameroun en 1976 | 208 |
| Tableau 32 : évolution de la population urbaine de Yaoundé de 1950-2035..... | 228 |
| Tableau 33 : taux (%) d'urbanisation des régions du Cameroun | 229 |
| Tableau 34 : taux d'urbanisation (%) par région en 1976, 1987 et 2005 | 231 |
| Tableau 35 : évolution du taux d'urbanisation au Cameroun (en %)... .. | 232 |
| Tableau 36 : le nombre d'étapes à franchir pour l'obtention du titre foncier par type de parcelle | 249 |
| Tableau 37 : dotations budgétaires transférées par ministère sectoriel de 2010 à 2014 | 286 |
| Tableau 38 : Données démographiques chiffrées des communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 | 322 |
| Tableau 39 : caractéristiques démographiques détaillées des quatre quartiers péricentraux | 324 |
| Tableau 40 : synthèse des réalisations prévues lors de la restructuration des quartiers péricentraux | 335 |

TABLE DES PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES

| | |
|---|-----|
| Planche photographique 1 : clichés de quelques activités économiques sélectionnées dans les quartiers péricentraux | 126 |
| Planche photographique 2 : les principaux moyens de déplacement des enquêtés des quartiers péricentraux | 129 |
| Planche photographique 3 : les différents types des parcelles dans les quatre quartiers péricentraux | 139 |
| Planche photographique 4 : les différentes fonctions des maisons dans certains quartiers péricentraux | 146 |
| Planche photographique 5 : les différents types de maisons selon les quartiers péricentraux | 148 |
| Planche photographique 6 : les différents matériaux du mur selon les quartiers péricentraux | 150 |
| Planche photographique 7 : les différents matériaux des toitures dans les quartiers péricentraux .. | 152 |
| Planche photographique 8 : existence d'une clôture ou barrière autour de la maison en fonction des quartiers péricentraux | 153 |
| Planche photographique 9 : les différentes sources d'approvisionnement en eau des populations enquêtées par quartiers péricentraux | 158 |
| Planche photographique 10 : les différentes sources d'approvisionnement en électricité des populations enquêtées..... | 159 |
| Planche photographique 11 : existence de l'éclairage public dans les quartiers péricentraux | 160 |
| Planche photographique 12 : état du réseau viaire et accessibilité des quartiers péricentraux | 164 |
| Planche photographique 13 : distribution des modes d'évacuation des eaux usées dans les quartiers péricentraux | 169 |
| Planche photographique 14 : distribution des modes d'évacuation des ordures ménagères dans les quartiers péricentraux | 174 |
| Planche photographique 15 : existe des pré-collectes des ordures dans les quartiers péricentraux . | 176 |
| Planche photographique 16 : présentation de quelques lieux d'aisances dans les quartiers enquêtés | 177 |
| Planche photographique 17 : clichés de quelques outils et méthodes de travail de l'entreprise HYSACAM à Yaoundé..... | 294 |

TABLE DES PHOTOGRAPHIES

| | |
|---|-----|
| Photographie 1 : activité de la menuiserie métallique au quartier Essos..... | 126 |
| Photographie 2 : une station-service au quartier Mvog-Ada..... | 126 |
| Photographie 3 : un débit de boisson au quartier Mokolo..... | 126 |
| Photographie 4 : une boutique au quartier Briqueterie..... | 126 |
| Photographie 5 : marche à pied et déplacement par taxi au quartier Mvog-Ada | 129 |
| Photographie 6 : les commerçants en déplacement par moto taxi au quartier Briqueterie..... | 129 |
| Photographie 7 : conducteur de moto taxi vêtu de la chasuble de la CAY 2 au lieudit Bata Mokolo | 129 |
| Photographie 8 : quelques véhicules personnels dans un espace commercial à Essos..... | 129 |
| Photographie 9 : parcelle de terrain en friche au quartier Mokolo | 139 |
| Photographie 10 : une parcelle à habitat anarchique au quartier Mvog-Ada | 139 |
| Photographie 11 : installations anarchiques dans un marécage au quartier Briqueterie..... | 139 |
| Photographie 12 : un espace commercial au quartier Mvog-Ada | 139 |
| Photographie 13 : le bâtiment du commissariat de sécurité publique au marché Mokolo | 146 |
| Photographie 14 : des maisons d’habitation et de commerce des pièces détachées à Mvog-Ada.... | 146 |
| Photographie 15 : un bâtiment en chantier et un débit de boisson au lieudit ‘‘Fanta citron’’ à Mvog- Ada | 148 |
| Photographie 16 : un bâtiment de l’hôtel de police situé au marché Mokolo | 148 |
| Photographie 17 : l’enceinte d’une chefferie de troisième degré au quartier Mokolo | 148 |
| Photographie 18 : une maison d’habitation construite en planches au quartier Briqueterie | 148 |
| Photographie 19 : une maison d’habitation en matériaux locaux provisoires à Mokolo..... | 150 |
| Photographie 20 : une maison d’habitation au mur en planches au quartier Mvog-Ada | 150 |
| Photographie 21 : une maison dont le mur est fait de fer, parpaing et bois au quartier Briqueterie | 150 |
| Photographie 22 : une maison d’habitation sans fondation aux murs en planches au quartier Essos | 150 |
| Photographie 23 : des maisons d’habitation aux murs en dur et aux toitures en tôles au quartier Briqueterie..... | 152 |
| Photographie 24 : une maison d’habitation en matériaux définitifs et à la toiture en tôles au quartier Essos..... | 152 |
| Photographie 25 : une maison d’habitation à toiture en tôles au quartier Mokolo..... | 152 |
| Photographie 26 : vue aérienne des maisons d’habitation aux toitures en tôles au quartier Mvog- Ada | 152 |
| Photographie 27 : vue d’une clôture autour d’un immeuble en R+1 au quartier Essos | 153 |
| Photographie 28 : vue d’une clôture en planches et tôles usées autour d’une maison d’habitation au quartier Mokolo..... | 153 |
| Photographie 29 : vue d’une clôture en tôles usitées autour d’une maison d’habitation au quartier Mvog-Ada | 153 |
| Photographie 30 : vue d’une clôture en tôles usées et haies vives autour d’une maison d’habitation au quartier Briqueterie..... | 153 |
| Photographie 31 : vue d’une borne fontaine au quartier Mokolo..... | 158 |
| Photographie 32 : vue de l’un des six forages équipés de pompes à énergie solaire au quartier Essos | 158 |
| Photographie 33 : vue d’un robinet de commercialisation d’eau appartenant à un particulier à Briqueterie..... | 158 |
| Photographie 34 : vue d’un puits d’eau couvert et sommairement entretenu au quartier Mvog-Ada | 158 |
| Photographie 35 : vue d’un compteur électrique d’ENEO dans un ménage au quartier Briqueterie | 159 |

| | |
|---|-----|
| Photographie 36 : vue des divers poteaux et fils électriques au quartier Mokolo | 159 |
| Photographie 37 : vue des lampadaires éclairant l'une des rues du quartier Briqueterie | 160 |
| Photographie 38 : vue des lampadaires éclairant la rue du marché Mokolo au quartier éponyme . | 160 |
| Photographie 39 : axe routier traversant le marché Mokolo du quartier éponyme..... | 164 |
| Photographie 40 : voie d'accès à une située au bord d'un cours d'eau au quartier Briqueterie | 164 |
| Photographie 41 : axe routier délabré traversant le marché Mvog-Ada du quartier éponyme..... | 164 |
| Photographie 42 : rigole d'un axe routier transformée en dépotoir au quartier Essos | 164 |
| Photographie 43 : vue d'un tuyau d'évacuation des eaux usées au quartier Briqueterie | 169 |
| Photographie 44 : vue d'un cours d'eau servant réceptacle des eaux usées et ordures ménagères au quartier Mvog-Ada..... | 169 |
| Photographie 45 : vue d'un bac à ordures débordé au quartier Mvog-Ada..... | 174 |
| Photographie 46 : vue d'un bac à ordures transformé en toilette au quartier Essos | 174 |
| Photographie 47 : vue du lit d'un cours d'eau transformé en dépôt d'ordures au quartier Briqueterie | 174 |
| Photographie 48 : vue d'un camion d'HYSACAM à destination de la décharge au quartier Mokolo | 174 |
| Photographie 49 : vue du processus de précollecte et d'achat des biens électroménagers défectueux à Briqueterie | 176 |
| Photographie 50 : vue d'un réceptacle à bouteilles plastiques au quartier Mvog-Ada | 176 |
| Photographie 51 : vue du camion d'HYSACAM et ouvriers en activité de porte-à-porte au quartier Essos..... | 176 |
| Photographie 52 : vue du camion transportant les biens électroménagers à destination de la région Littoral..... | 176 |
| Photographie 53 : vue d'un lieu d'aisance à trois ouvertures sommairement aménagé au quartier Mokolo | 177 |
| Photographie 54 : vue d'un lieu d'aisance au quartier Mvog-Ada..... | 177 |
| Photographie 55 : vue du service de maintenance à l'œuvre à la base au quartier Fouda à Yaoundé | 294 |
| Photographie 56 : l'une des chargeuses sur pneus Caterpillar du parc d'engins de l'entreprise HYSACAM..... | 294 |
| Photographie 57 : l'un des camions de l'entreprise HYSACAM à la décharge de Nkolfoulou à Yaoundé | 294 |
| Photographie 58 : vue d'un éboueur en tenue de travail ramassant les déchets ménagers pour le bac ordures d'HYSACAM..... | 294 |

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

- ACAMEIE** : Association Camerounaise des Études d'Impacts Environnementaux
- ACM** : Analyses à Composantes Multiples
- AES SONEL** : Société d'Électricité du Cameroun
- AFC** : Analyses Factorielles de Correspondance
- AFD** : Agence Française de Développement
- AMC** : Affaires Mondiales Canada
- BAD** : Banque Africaine de Développement
- BEAC** : Banque des États d'Afrique Centrale
- BID** : Banque Islamique de développement
- BIP** : Budget d'Investissements Publics
- BM** : Banque Mondiale
- BUCREP** : Bureau Central de Recensements et d'Études de la Population
- CAY 2** : Commune d'Arrondissement de Yaoundé 2
- CAY 5** : Commune d'Arrondissement de Yaoundé 5
- CEEAC** : Communauté Économique des États de l'Afrique Centrale
- CEMAC** : Communauté Économique et Monétaire de l'Afrique Centrale
- CERED** : Centre de Recherche pour le Développement
- CFC** : Crédit Foncier du Cameroun
- CP** : Contrats Plans
- CRF** : Constitution des Réserves Foncières
- CTD** : Collectivités Territoriales Décentralisées
- CUY** : Communauté Urbaine de Yaoundé
- DDCAAF** : Délégation Départementale des Domaines, Cadastre et Affaires Foncières
- DGD** : Dotation Générale de la Décentralisation
- DGF** : Dotation Générale de Fonctionnement
- DGI** : Dotation Générale d'Investissement
- DSCE** : Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi
- DSDSU** : Document de Stratégie de Développement du Secteur Urbain
- DSRP** : Document de Stratégie pour la Réduction de la Pauvreté
- DSRPU** : Document de Stratégie pour la Réduction de la Pauvreté Urbaine
- ECAM** : Enquêtes Camerounaises Auprès Ménages
- EIES** : Études d'Impacts Environnemental et Social

ENS : École Normale Supérieure

ERA-CAMEROUN : Environnement Recherche et Action-CAMEROUN

FALSH : Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines

FEICOM : Le Fonds Spécial d'Équipement et d'Intervention Intercommunale

FIDES : Fonds d'Investissement pour le Développement Économique et Social

FMI : Fonds Monétaire International

FOCAC : Forum sur la Coopération entre l'Afrique et la Chine

FONADER : Fonds National de Développement Rural

FPAE : Fondation Paul Ango Ela

HLM : Habitation à Loyer Modéré

HYSACAM : Hygiène et Salubrité du Cameroun

ICCCASU : *International Conference on Canadian, Chinese and African Sustainable Urbanization*

IFORD : Institut de Formation et Recherche Démographiques

INC : Institut National de la Cartographie

MAETUR : Mission d'Aménagements et d'Équipements des Terrains Urbains et Ruraux

MEAL : Mission d'Étude et d'Aménagement du Littoral

MIDENO : Mission de Développement du Nord-Ouest

MINATD : Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation

MINDAF : Ministère des Domaines et des Affaires Foncières

MINDCAF : Ministère des Domaines, du Cadastre et Affaires Foncières

MINDDEL : Ministère de la Décentralisation et du Développement Local

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

MINFI : Ministère des Finances

MINHDU : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain

MINRESI : Ministère de la Recherche Scientifique et de l'Innovation

MINTP : Ministère des Travaux Publics

MINUH : Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat

MINVILLE : Ministère de la Ville

ODD : Objectifs du Développement Durable

OHADA : Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires

ONG : Organisations Non Gouvernementales

ONU : Organisation des Nations Unies

ORSTOM : Office de Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer

PA : Plans d'Aménagement

PAAS : Programme d'Amélioration de l'Accès au Service

PADY II : Projet d'Assainissement de la ville de Yaoundé (Deuxième phase)

PCA : Président du Conseil d'Administration

PCD : Plan Communal de Développement

PDL : Plans de Développement Local

PDL : Plans Directeurs Locaux

PDU : Plan Directeur d'Urbanisme

PDUE : Programme de Développement Urbain et d'approvisionnement en Eau potable

PIB : Produit Intérieur Brut

PL : Plans de Lotissement

PNB : Produit National Brut

PNGE : Programme National de Gestion de l'Environnement

PNUD : Programme des Nations Unies pour le Développement

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPTE : Pays Pauvres Très Endettés

PS : Plans de Secteur

PSU : Plan Sommaire d'Urbanisme

PUA : Presses Universitaires Africaines

PUD : Plans d'Urbanisme de Détail

PZTN : Plan de Zonage de Territoire National

REDD+ : Réduction des Émissions dues à la Déforestation et à la Dégradation

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

SDAMY : Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine de Yaoundé

SDAU : Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme

SIC : Société Immobilière du Cameroun

SITRASS : Solidarité Internationale sur les Transports et la Recherche en Afrique Subsaharienne

SNADDT : Schéma National d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

SND2030 : Stratégie Nationale de Développement 2020-2030

SODEBLE : Société de Développement du Blé

SODECAO : Société de Développement du Cacao

SODECOTON : Société de Développement du Coton

SODENKAM : Société de Développement du Nkam

SODERIM : Société de Développement de la Riziculture dans la plaine des Mbo

SRADDT : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

UA : Union Africaine

UE : Union Européenne

UICN : Union Internationale pour la Conservation de la Nature

VRD : Voirie et Réseaux Divers

RESUME

La présente thèse intitulée « **Les défis de la restructuration des quartiers péricentraux dans le processus d'un développement urbain durable à Yaoundé** » traite des défis de la restructuration des quartiers péricentraux dans la perspective d'un développement urbain durable à Yaoundé. Elle se fonde sur la question principale de recherche suivante : quelle est la plus-value de la restructuration des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable à Yaoundé ? Cette étude est la résultante d'une méthodologie qui combine les données de sources secondaires via recherche documentaire et webographique, les observations participantes et ou directes, les enquêtes de terrain auprès des populations des quartiers Essos, Mvog-Ada, Mokolo et Briqueterie dans les communes et sous-préfectures de Yaoundé 5 et 2, les entretiens semi-directifs via les guides d'entretiens administrés aux autorités administratives, municipales, traditionnelles et aux responsables de la société civile. L'état de lieux de cette étude montre que la planification urbaine nationale est animée par trois grandes phases à savoir : la phase de la planification urbaine centralisée et postcoloniale adossée sur les six plans quinquennaux ; la planification urbaine à l'ère de la crise économique caractérisée par l'échec des multiples programmes de développement urbain de rattrapage lancés par les pouvoirs publics visiblement affaiblis par la récession et la troisième et dernière phase dite de planification urbaine décentralisée marquée par la mise en œuvre de la décentralisation telle que prévue par la constitution camerounaise du 18 janvier 1996. Ainsi, les multiples défis urbains sont relatifs à la croissance urbaine et démographique exponentielle et incontrôlée, et la multiplicité d'instruments obsolètes, improductifs, voire inadaptés au contexte de développement urbain actuel. Il en est de même de la faible maîtrise d'outils de planification urbaine et d'interminables conflits d'intérêts de la part des acteurs urbains publics et locaux. En outre, l'opération de restructuration qui vise l'amélioration des cadres et conditions de vie de populations doit se pencher sur la construction et ou la réhabilitation du réseau viaire, les transports collectifs, l'adressage, les logements sociaux décents, l'accès à l'eau potable et à l'électricité et les équipements socio-collectifs de base. En guise de stratégies et perspectives pour une planification urbaine durable et inclusive, outre les actions synergiques concrètes de la part des parties prenantes et la régularisation foncière, sous réserve des études techniques et économiques solides, l'aménagement urbain prendrait simultanément en compte à l'échelle nationale et internationale, la Stratégie Nationale de Développement 2030 et les Objectifs de Développement Durable de l'ONU-Habitat.

Mots clés : Défi, restructuration, quartier péricentral, développement urbain durable, Yaoundé.

ABSTRACT

This thesis entitled "**The challenges of restructuring peri-central neighborhoods in the process of sustainable urban development in Yaoundé**" aims to highlight and analyze the main challenges of restructuring peri-central neighborhoods for sustainable urban development in Yaoundé. It is based on the following main research question: What is the added value of the restructuring of peri-central neighborhoods for sustainable urban development in Yaoundé ? This study employs a methodology that combines secondary data via documentary and internet research, participant and/or direct observations, field surveys of the populations of the Essos, Mvog-Ada, Mokolo and Briqueterie neighborhoods in the municipalities and under-prefectures of Yaoundé 5 and 2, semi-structured interviews via interview guides administered to administrative, municipal and traditional authorities and civil society leaders. It emerges from this study that at the end of the inventory, national urban planning is driven by three main phrases, namely: the phase of centralized and postcolonial urban planning based on the six five-year plans ; urban planning in the era of the economic crisis characterized by the failure of the many remedial urban development programs launched by the public authorities visibly weakened by the recession and the third and final phase known as decentralized urban planning marked by the implementation of decentralization as provided for by the Cameroonian constitution of January 18, 1996. Thus, the multiple urban challenges relate to exponential and uncontrolled urban and demographic growth and the multiplicity of obsolete, unproductive and even unsuitable instruments in the context of current urban development. The same is true of the poor mastery of urban planning tools and endless conflicts of interest on the part of public and local urban actors. In addition, the restructuring operation which aims at improving the frameworks and living conditions of populations must focus on the construction and/or rehabilitation of the road network, public transport, addressing decent social housing, access drinking water and electricity and basic socio-collective equipments. By way of strategies and perspectives for sustainable and inclusive urban planning, in addition to concrete synergistic actions on the part of stakeholders and the regularization of the land situation of the populations, subject to solid technical and economic studies, urban planning would simultaneously take nationally and internationally, the National Development Strategy 2030 and the UN-Habitat Sustainable Development Goals.

Key words : Challenge, restructuring, peri-central neighborhood, sustainable urban development, Yaounde.

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Dans les pays du sud ces dernières décennies, le développement urbain est marqué par la rapidité du processus d'urbanisation. Selon VERON (2006) et NOUBOUWO A., (2014), en seulement un quart de siècle, les taux d'urbanisation ont doublé dans nombre de pays d'Afrique subsahariens et en Chine. Aujourd'hui, environ un individu sur deux est un citoyen et cette proportion augmentera encore dans les prochaines décennies. En 1975, 27 % de la population des pays en développement habitait en ville. Cette proportion atteint 40 % en 2000 (Organisations des Nations Unies, 2002). Cette croissance urbaine vertigineuse accompagnée des mutations socio-économiques renforce les défis pour les habitants des villes. Selon un certain nombre de chercheurs (LEMELIN et POLESE, 1995; FOURCHARD, 2007; DUBRESSON et JAGLIN, 2008 ; NOUBOUWO A., (2014)), la question n'est plus d'imaginer comment inverser ou même freiner le processus d'urbanisation, mais de savoir bien gérer les villes des pays en développement et leurs habitants en tenant compte de leurs réalités quotidiennes. Le développement urbain représente pour l'Afrique une opportunité, mais aussi un défi en matière de gestion des ressources. Les zones urbaines sont encore des centres de ressources sous-utilisés où se retrouve la majeure partie du capital matériel, financier et intellectuel du pays. Il est donc fondamental de bien analyser comment elles peuvent mieux contribuer aux objectifs nationaux de croissance économique et de réduction de la pauvreté. L'urbanisation et la croissance des villes favorisent le développement national en diversifiant les sources de revenus, en offrant plus d'options de services, et en ouvrant des perspectives favorables à l'innovation et à l'acquisition des compétences. Il existe des preuves tangibles des apports des villes aux objectifs de développement de l'Afrique, mais il est aussi évident que les impacts positifs ne sont pas aussi substantiels qu'ils devraient être. La promotion d'une croissance économique et d'une réduction de la pauvreté plus durables suppose de consacrer plus d'énergie à la libération du potentiel de productivité et au renforcement du bien-être des zones urbaines africaines (NOUBOUWO A., (2014). Dans la même logique, KESSIDES, 2006 cité par NOUBOUWO A., 2014) considère que les migrations à partir des zones rurales ne sont pas la première cause de la croissance des villes. Selon elle, la croissance naturelle de la population et la reclassification de zones rurales contribuent de manière importante à la croissance et à l'étalement urbain. En outre, les informations sur la mobilité interne des populations dans les pays africains, bien que non vérifiées, montrent que la vision traditionnelle d'un échange en sens unique des campagnes vers les villes ne rend que partiellement compte de la réalité. Les migrations circulaires et saisonnières sont dans l'ensemble beaucoup plus importantes. Dans son analyse

portant sur le développement urbain dans les villes africaines, elle prévoit que le pic de l'urbanisation africaine est encore à venir. Dans les trente prochaines années, la population urbaine deviendra majoritaire. La mobilité de la population contribuera à la croissance des villes, en particulier dans les pays les moins urbanisés, mais un grand nombre de ménages conservera des activités dans les deux économies, rurales et urbaines. Les grandes villes (de plus d'un million d'habitants) et les nombreuses villes à croissance rapide représenteront pour les administrations locales, dont les capacités sont généralement faibles, de sérieux défis. Dès lors, cette thèse porte sur quatre des quartiers sous structurés (Briqueterie, Mokolo, Essos et Mvog-Ada) des communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 et s'intéresse non seulement aux principaux défis ou dysfonctionnements liés à la restructuration urbaine, mais aussi aux différentes stratégies à mettre en œuvre par les acteurs publics, privés et locaux pour un développement urbain durable desdits quartiers. Elle vise concrètement à présenter le cadre institutionnel et réglementaire de la planification urbaine dans les quartiers péricentraux étudiés et à Yaoundé en général et à comprendre tant le rôle des différents acteurs impliqués dans le processus de développement urbain que les différentes stratégies d'appropriation de l'espace. Pour répondre aux différentes questions posées dans le cadre de cette thèse, nous avons adopté une approche méthodologique dite qualitative combinant de l'analyse documentaire, de l'observation directe, de la collecte des données de terrain par questionnaire et des entretiens. Pour ce faire, nous avons fait recours aux documents variés y compris les lois, les décrets, les règlements, les enquêtes et interviews ont été réalisées auprès de différents acteurs associatifs, municipaux locaux, institutionnels et du secteur informel. Afin de valider nos hypothèses de recherche, quatre quartiers péricentraux ont été choisis et analysés de fond en comble tels que: les quartiers Briqueterie et Mokolo à Yaoundé 2 et les quartiers Essos et Mvog-Ada dans la commune de Yaoundé 5. Durant nos enquêtes de terrain dans les quatre quartiers péricentraux en particulier et dans la ville de Yaoundé en général, nous avons également collecté des informations cartographiques et photographiques. Ces outils traditionnels de la géographie utilisés nous ont particulièrement permis de documenter les pratiques courantes relatives à la vie urbaine à Yaoundé et les multiples mutations observées sous le double angle spatio-temporel dans les quartiers péricentraux. Les résultats issus de cette recherche faciliteront mieux la compréhension des dysfonctionnements urbains d'une part et les meilleures stratégies à déployer pour l'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux de la ville de Yaoundé d'autre part.

Au terme des analyses, cette thèse comporte trois grandes parties : tout d'abord, la **première partie** quant à elle, caractérise minutieusement les principales défaillances des quatre

quartiers péricentraux dans cette thèse d'une part ; elle lève tout de même un pan de voile sur les principaux dysfonctionnements au développement urbain durable à Yaoundé qui mettent en branle toutes politiques urbaines. Ensuite, **la deuxième partie dresse** l'état des lieux de planification urbaine au Cameroun. Elle passe en revue les trois grands moments des politiques urbaines nationales postcoloniales qui s'adosent sur une première phase qu'il convient d'appeler *politique urbaine centralisée* au lendemain de l'indépendance guidée par les plans quinquennaux jusqu'aux années 1990, une deuxième étape matérialisée par *une gestion urbaine à l'ère des programmes d'ajustement structurel* de 1990-2004 et enfin, une troisième et dernière étape axée sur *une planification urbaine décentralisée* de 2004 à 2022. Cette dernière politique urbaine étant en cours d'implémentation tire son origine de la loi n° 96/06 du 18 janvier 1996 portant révision de la constitution du 02 juin 1972 en son titre 10 traitant des collectivités locales décentralisées, un nouveau dispositif est entré en vigueur au Cameroun. Ceci étant, l'état des lieux de la planification urbaine au Cameroun est dressé ici aux multiples plans institutionnel, juridique, financier et sociodémographique.

Enfin, **la troisième partie** qui d'une part, présente les principaux acteurs et stratégies pour un développement urbain durable à Yaoundé. D'autre part, elle présente et analyse les actions concrètes pour un développement urbain durable à Yaoundé en général et dans les quatre quartiers péricentraux étudiés dans cette thèse.

I. CONTEXTE GENERAL DE L'ÉTUDE

Le phénomène d'urbanisation rapide dans le monde apparaît comme un défi majeur aux yeux de ceux qui s'intéressent aux interactions entre population, urbanisation et développement socio-économique. La préoccupation est particulière dans les pays en développement surtout dans les pays d'Afrique noire. Au lendemain de la deuxième guerre mondiale, les pays en développement, restés longtemps moins urbanisés, connaissent une urbanisation rapide et les villes s'agrandissent de manière très spectaculaire en devenant des pôles de croissance économique. Ces changements s'inscrivent dans la continuité du processus de la modernisation du monde. En effet, les villes modernes sont des lieux de mobilisation des ressources et d'attraction de la main-d'œuvre. Cependant, la croissance de la population et les politiques de gestion durable de ces métropoles dans les pays en développement débouchent directement sur des multiples défis au plan de leur aménagement. De ce fait, l'immense majorité de leurs habitants est également exposée à des conditions de vie socio-environnementales de plus en plus précaires voire déplorables, plus particulièrement dans les villes des pays du Sud en général et celles du

Cameroun de manière spécifique. Au début des années 1980, les politiques de rénovation¹ faisant appel à la démolition de l'ensemble des constructions étaient sollicitées par l'État camerounais mais avaient été rejetées par la banque mondiale au profit de la réhabilitation de ces quartiers pour une meilleure intégration socio-économique de ses habitants. C'est dans cette même lancée que (XAVIER D, 1994, p. 10) réitère que :

La méconnaissance ou l'occultation de ces dimensions socio-économique et socio-culturelle révèle la myopie de cette théorie de l'aménagement. D'essence technocratique, elle ne peut répondre aux dysfonctionnements de l'économie urbaine. Tout en reproduisant le système social, une théorie d'aménagement plus humaniste doit limiter au maximum l'exclusion socio-économique des populations et développer une logique d'intégration. Les programmes d'aménagement urbain ne doivent pas paupériser les populations mais au contraire les enrichir et les intégrer de manière croissante à l'économie urbaine.

Ainsi, toutes les politiques urbaines développées dès l'indépendance avaient pour but de rehausser l'image de la ville de Yaoundé et faire disparaître définitivement les quartiers à habitat précaire qu'il convient d'appeler "cancers urbains". Il est à noter que la plupart de ces politiques urbaines ont davantage opté pour des multiples démolitions ou casses, déguerpissements. Ces méthodes de lutte contre le désordre urbain généralement employées par la puissance publique n'ont pas tardé à montrer leurs limites. Dès lors, la banque mondiale a jugé que cette stratégie était contraire à sa politique, et n'a proposé que le financement d'une réhabilitation de ces quartiers². En outre, le développement urbain s'opère désormais principalement dans les pays en développement à un rythme vertigineux et non contrôlé. À ce sujet, le rapport de référence de ONU-Habitat (2014), précise qu'un peu plus de la moitié de la population mondiale (54%), vit dans les zones urbaines d'où le surpeuplement des quartiers urbains dans les villes des pays du Sud. Dans cette logique, les projections de l'ONU (2014) stipulent que, l'effet combiné de l'urbanisation croissante et de la croissance économique contribuera à une augmentation de 2,5 milliards de personnes supplémentaires dans les villes, dont 37% en Inde qui

¹ En matière de politiques d'aménagement urbain, la rénovation est celle qui rejette les occupants sans dommage des quartiers à habitat précaire à la périphérie et ne leur permet pas, pour la plupart de reconstruire une case. Et même s'ils le peuvent, ils s'éloignent de leur cadre socio-professionnel, et perdent un des rares avantages de ces quartiers où l'économie est dominée par le secteur informel. En outre, les réseaux socio-culturels via différentes chaînes solidarités coutumières sont non négligeables.

² XAVIER D, 1994, *La sous-intégration urbaine : le cas de l'Élobi de Messa-Azegué, étude de géographie urbaine*, p. 10

a actuellement la plus grande population rurale, suivi par la Chine et le Nigeria. Ainsi, la majorité des mégapoles se trouve dans les pays du Sud avec des problèmes de gouvernance difficiles à surmonter par les acteurs publics ou privés de développement, les urbanistes, les municipalités et les pouvoirs publics. En clair, la question de l'équité dans l'accès aux services urbains, notamment à l'eau, à l'assainissement, au logement, à l'électricité, à l'énergie, à l'emploi, au transport du grand nombre... devient de plus en plus préoccupante. Elle se pose particulièrement dans les quartiers précaires ou déshérités, notamment les quartiers irréguliers qui ne respectent aucune norme d'urbanisme rencontrés généralement dans les villes des pays du Sud. En effet, depuis 2007, la moitié des habitants de la terre vit dans des villes, souvent mal préparées à les accueillir (ISAGHA DIAGANA, 2017). Cependant, la portion importante de la population de ces quartiers marginaux est d'abord considérée comme la plus démunie ou pauvre de la ville. Elle concerne notamment des locataires ou les migrants venus des zones rurales ; qui sont dans l'incapacité de louer un logement de meilleure qualité dans un autre quartier, ou qui ne peuvent pas réunir les ressources pour acheter un terrain. À cet effet, ces « *néo-urbains* » se réfugient dans les nouvelles extensions ou dans des zones non aedificandi de la ville où ils font des locaux en matériaux de fortune. Dans le même esprit, il convient aussi de relever que les pauvres sont aussi les citoyens qui habitent parfois à la périphérie et ne peuvent pas assumer le coût et le temps accrus qu'impliquent les déplacements quotidiens vers les zones d'activités situées dans les quartiers précaires. Dans le contexte africain en général et camerounais en particulier, cet envahissement vertigineux de l'espace urbain de manière anarchique est notamment lié à la crise des années 1980 qui a accéléré la dégradation des conditions de travail et d'emploi dans les milieux ruraux. Ainsi, les difficultés d'accès aux services socio-collectifs de base auxquelles font face les populations des villes des pays en développement, sont multiples. Cette problématique de l'accès aux services de base dans les quartiers précaires des villes camerounaises suscite beaucoup de réflexion tant au sein des acteurs publics ou privés de développement que de la communauté scientifique qui multiplie pour sa part des conférences et travaux de recherche afin de proposer d'éventuelles solutions pouvant juguler ces défis auxquels fait face l'urbanisation dans les pays en développement.

II. JUSTIFICATION DE L'ETUDE

Les raisons du choix de ce thème de recherche intitulé : “ *Les défis de la restructuration des quartiers péricentraux dans le processus d'un développement urbain durable à Yaoundé* ” sont multiples. De prime abord, ce sujet de recherche est complémentaire à nos travaux antérieurs de Master et vise l'approfondissement de ces derniers. Ce choix est fondé puisque la

géographie une science ayant ses objectifs et buts spécifiques, bref ses outils et méthodes, elle a donc pour objet l'étude des phénomènes physiques, biologiques et humains localisés à la surface de la terre. Ainsi, les résultats des travaux que nous entendons entreprendre ici seront un début de solutions aux multiples problèmes d'organisation spatiale et du développement urbain durable au Cameroun en général et dans les quartiers de Yaoundé en particulier. Dans cette optique, ce thème de recherche implémente notre volonté de faire de la discipline géographie, une science pragmatique véritablement en quête permanente des solutions concrètes aux dysfonctionnements urbains auxquels font les populations des villes des pays du Sud en général et celles du Yaoundé en particulier.

III. DELIMITATION DU THEME DE RECHERCHE

La délimitation proprement dite du sujet s'articule autour des délimitations thématiques, temporelle et spatiale.

III.1. Délimitation thématique de la recherche

Une analyse approfondie atteste que de nombreux travaux effectués sur les villes camerounaises par chercheurs des champs disciplinaires variés sont diversifiés. Une raison de plus pour laquelle ce travail de recherche couvre les activités formelles et informelles relatives aux transports, aux mobilités urbaines, aux conditions de vie et de logements des populations, aux problèmes fonciers et de l'aménagement urbain, à l'assainissement et à la gestion de déchets de divers ordres. Ce travail de recherche s'inscrivant dans la spécialité, « dynamiques urbaines et rurales » met tout de même en exergue les relations villes-campagnes. Cette étude a la particularité de cadrer avec la problématique de l'urbanisation au Cameroun. Dans cette lancée, la ville de Yaoundé retenue comme champ d'expérimentation de ces travaux de recherche est, la première métropole du Cameroun, ville capitale et politique c'est-à-dire le siège des institutions nationales. En effet, cette étude vise à montrer véritablement les défis réels à relever pour faire de Yaoundé un cadre urbain durable et plus vivable afin de gagner le pari du développement urbain durable des quartiers péricentraux de Yaoundé en particulier et les villes camerounaises en général. De manière spécifique, il est principalement question pour nous de repérer les principaux défis liés à la restructuration des quartiers péricentraux de Yaoundé que sont la Briqueterie et Mokolo et Essos et Mvog-Ada respectivement dans les Arrondissements de Yaoundé 2 et 5 afin d'envisager une rationalité dans l'occupation de l'espace urbain et une véritable paix sociale dans la gestion foncière urbaine. Ainsi, les quartiers de Yaoundé où vivent des centaines de milliers d'habitants sont précaires voire déshérités pour la plupart et présentent un champ d'analyse vaste et très complexe. Dans ces quartiers visiblement précaires pour la plupart, les

problèmes environnementaux et sécuritaires, de logements décents, d'accès à l'eau potable, à l'énergie, aux soins médicaux, aux transports en commun alimentent le quotidien des populations concernées. Dans un contexte où les problèmes des villes inquiètent les pouvoirs publics, les bailleurs de fonds, les ONG, les acteurs privés de développement, les municipalités..., les défis de la restructuration des quartiers péri-centraux dans le processus d'un développement durable de la ville de Yaoundé restent au centre de cette étude.

III.2. Délimitation temporelle de la recherche

Nous nous efforçons d'inscrire ce travail dans le temps pour concrétiser l'idée de J. KI-ZERBO (1972) selon laquelle: « l'historien qui veut remonter le passé sans repères chronologiques, ressemble à un voyageur qui parcourt dans une voiture sans compteur une piste sans bornes³». Ainsi, cette étude s'inscrit dans la période 1960-2017, une borne chronologique de plus de cinq décennies particulièrement importantes pour cette recherche. À ce sujet, l'année 1960 (1^{er} janvier) est celle au cours de laquelle le pays accède à son indépendance et l'année 2017 rime avec la deuxième conférence internationale Canada, Chine et Afrique sur l'urbanisation durable. Ces bornes s'articulent autour de trois grandes phases suivantes :

- **De 1960-1990** : rimant avec la planification urbaine centralisée, cette phase couvre l'ère de l'État-providence encore appelée l'ère du monopole étatique où les initiatives et les interventions des pouvoirs publics dans l'aménagement urbain sont basées sur la technocratie et orientées du haut en bas vers les populations bénéficiaires. Les dirigeants des jeunes États nouvellement indépendants ont pris sur eux la responsabilité de faire des capitales politiques comme Yaoundé des cités ou villes-modèles en matière d'urbanisme, de l'habitat social et des services publics de base tels que : la police, la gendarmerie, la base militaire, les aires de jeux et de loisirs, les infrastructures de santé, de télécommunications, de l'éducation, les adductions d'eau potable, l'électricité, les transports collectifs, les logements sociaux, assainissement et drainage collectifs...

-**De 1990-2004** : qui est la phase de la gestion urbaine à l'ère de l'ajustement structurel au cours de laquelle l'État du Cameroun devient de plus en plus réticent et se démarque de la plupart des politiques visant l'aménagement urbain. Cette absence accrue de l'État est liée aux méfaits néfastes de la crise économique des années 1980 qui n'a pas laissé le Cameroun indifférent. Il convient de noter que la conséquence immédiate la rareté des ressources financières qui accentuent davantage la dégradation avancée du cadre de vie et du paysage urbain faute

³KI-ZERBO J., 1972, *Afrique noire d'hier à demain*, p. 16

d'un entretien conséquent. En outre, les désordres urbains vont grandissants sous le regard complice ou passif des pouvoirs publics. Enfin, cette période cadre avec l'ère de la démocratisation marquée par des multiples crises et tensions sociales des citoyens qui aspirent aux libertés dans les grandes villes du pays.

-De 2003-2017 : qui est l'ère de la planification urbaine décentralisée, marquée d'une part par la signature des contrats de ville (2003-2006, 2006-2011) et d'autre part, par la mise en place des nombreuses lois sur la décentralisation et régissant l'urbanisme en 2004 au Cameroun. En plus il faut relever ici l'atteinte de point d'achèvement de l'initiative PPTE en octobre 2006 par le Cameroun dotant les pouvoirs publics des moyens financiers conséquents à mesure de financer les projets d'aménagement urbain. Cette phase accentue la réforme de l'économie camerounaise et renforce davantage sa crédibilité auprès des bailleurs de fonds internationaux. Dans cette logique, les pouvoirs publics prennent l'initiative de rattraper le retard accusé dans la gestion urbaine afin d'améliorer significativement le cadre de vie et le paysage urbain de la ville de Yaoundé qualifiée de cité-modèle. Cependant, il faut tout de même noter que l'initiative ne connaîtra pas que des succès compte tenu de l'ampleur inquiétante des besoins urgents⁴ en aménagement urbain de la ville de Yaoundé. Enfin, l'organisation par le Cameroun de la deuxième conférence sur l'urbanisation durable sur le sujet : développement urbain intelligent : des actions locales vers le global (Yaoundé-Cameroun du 12-14 décembre 2017). Ainsi, cette deuxième conférence fut instituée par l'ONU-Habitat et placée sous le patronage du gouvernement camerounais. Ainsi, elle a connu la participation des autorités municipales, les pouvoirs publics, les ONG, les bailleurs de fonds, les acteurs privés, les chercheurs et les universitaires Africains, Canadiens et chinois en charge des questions urbaines.

III.3. Délimitation spatiale de la recherche

De prime abord, la commune d'arrondissement de Yaoundé 2 est l'une des sept qui compte la ville de Yaoundé. Elle est logée dans le département du Mfoundi, dans la région du centre-Yaoundé au Cameroun. Elle est dirigée par le Maire Ayissi Yannick à l'issue des élections municipales de 2020. Elle a une population estimée à 238 927 habitants⁵. La population de cette commune dont le siège se trouve au quartier Tsinga est cosmopolite. On y trouve des habitants venant de toutes les dix régions du pays. Elle est délimitée aux coordonnées géographiques 3° 53' 03'' de latitude Nord et 11° 30' 15'' de longitude Est. Le quartier Tsinga est situé au nord-ouest de la ville de Yaoundé et est limitrophe aux quartiers Mokolo, Briqueterie

⁴ Les logements sociaux pour citoyens, les voiries, les infrastructures socio-collectives, les transports collectifs...

⁵ Troisième Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 2010

et Bastos⁶. Tsinga désigne aussi un nom de tribu donc le foyer est localisé sur la rive droite de la boucle du *Yom*. Chassé de leur territoire par les *Yalongo*, ensuite par les *Vuté*, certains Tsinga durent abandonner leur région, traverser la Sanaga pour s'installer sur les rives du fleuve. Aujourd'hui, on retrouve la tribu Tsinga dans la plupart des groupes linguistiques des zones du Centre et du Sud du Cameroun. Ils sont appelés Tsinga chez les *Mvelé*, *Ezum* et *Kolo* ; *Esèlè* chez les *Etons* ; *Batsenga* chez les *Sanaga* ; *Yetyab* ou *Yemvak* chez les *Bulu* ; enfin, *Tchango* chez les *Bamiléké*⁷. Dans la ville de Yaoundé, on retrouve principalement les Tsinga dans le quartier auquel ils ont donné le nom Tsinga, un espace initialement réservé au parc à bœufs, qui dès 1973 sera entièrement aménagé et va connaître une extension. Ainsi, dans le cadre de cette thèse, Mokolo et Briqueterie ont été retenus parmi les quartiers de cette commune.

En outre, l'arrondissement de Yaoundé 5^e a été créé en 1992 par démembrement de l'arrondissement de Yaoundé 1^{er}, par le décret présidentiel⁸ et la commune de Yaoundé 5^{ème} quant à elle sera créée en 1993 par un autre décret présidentiel⁹ et sera dirigée dès lors par un magistrat municipal. Elle est située dans la région du Centre, département du Mfoundi et couvre une superficie de 2590 hectares soit 25.9 Km². Elle se repère aux coordonnées géographiques 3° 53'41'' de latitude Nord et 11° 32'58'' de longitude Est. Ainsi, la commune d'arrondissement de Yaoundé 5, l'une des 7 que compte la Communauté Urbaine de Yaoundé dans le département du Mfoundi, est limitée au Nord par la Commune d'arrondissement de Yaoundé 1^{er}, à l'Est par les Communes de Soa et de Nkol-Afamba (Département de la Mefou et Afamba), à l'Ouest par la Commune d'arrondissement de Yaoundé 1^{er}, au Sud par la Commune d'arrondissement de Yaoundé 4^{ème}. Le siège de la commune d'arrondissement de Yaoundé 5 est situé au quartier Essos. Elle compte environ 265.087 habitants¹⁰. Elle s'étend au centre de la partie Est de la ville de Yaoundé, à l'Est de la commune de Yaoundé 1 et au Nord de la commune de Yaoundé 4. Au plan hydrographique, la commune est drainée dans sa partie méridionale par la rivière Ebogo. Au plan infrastructurel, la commune abrite le stade Omnisports installé au quartier Mfandena depuis 1972, plusieurs édifices religieux (mosquées et églises), les établissements scolaires, le cimetière de Ngousso. La commune de Yaoundé 5, en dépit de l'enclavement prononcé de certains de ses quartiers, est traversée par la route départementale D46. Le quartier Nkolmesseng qui abrite les services de la sous- préfecture de Yaoundé 5, bien qu'en chantier,

⁶ Voir répertoire actualisé des villes et villages du Cameroun

⁷ ESSONO J., M, 2016, *Yaoundé : une ville, une histoire (1888-2014)*, Encyclopédie des mémoires d'Ongola Ewondo la ville aux mille collines, Yaoundé, Éditions Asuzoa, p. 548

⁸ Décret N° 92/187 du 1^{er} Septembre 1992

⁹ Décret N° 93/321 du 25 Novembre 1993

¹⁰ Selon le Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 2010

faisait partie des quartiers les plus enclavés de la commune. Il faut néanmoins relever que cette unité administrative est cosmopolite de par la diversité sociologique de sa population. Les principales religions pratiquées dans cette commune sont par ordre d'importance le christianisme, l'islam et l'animisme. Les principales activités économiques sont l'agriculture, le commerce, l'élevage, les transports (par mini-bus, taxi et moto) qui occupent la majorité de jeunes. La commune d'arrondissement de Yaoundé 5 fait face aux constructions anarchiques qui ternissent son image. Ces constructions, y compris les commerces et d'autres types de biens, sont pour certains repérables sur les zones d'emprise de certaines infrastructures. Ainsi, dans le cadre de cette thèse, Essos et Mvog-Ada ont été retenus parmi les quartiers de cette commune.

En somme, le tableau 1 ci-après récapitule les données socio-spatiales des communes d'arrondissements de Yaoundé 2 (Tsinga) et de Yaoundé 5 (Essos) qui abritent les quatre quartiers retenus dans le cadre de ce travail de recherche.

Tableau 1: récapitulatif des données socio-spatiales des quartiers péri-centraux dans les communes de Yaoundé 2 et 5

| Communes d'arrondissement | Quartiers péri-centraux | Siège | Superficies (km ²) | Densité | Population |
|---------------------------|-------------------------|--------|--------------------------------|---------|------------|
| Yaoundé 2 | Briqueterie | Tsinga | 23 | 10,38 | 238 927 |
| | Mokolo | | | | |
| Yaoundé 5 | Essos | Essos | 25,9 | 10,23 | 265.087 |
| | Mvog-Ada | | | | |

Source : Communauté Urbaine de Yaoundé, RGPH, 2005, Enquête de terrain, octobre 2020

La ville de Yaoundé¹¹, cadre spatial de cette étude, est la capitale politique du Cameroun, siège des institutions républicaines, chef-lieu de la région du centre et du département du Mfoundi. La ville de Yaoundé a été fondée par les Allemands. Située à environ 250 kilomètres de la côte atlantique, elle s'étend entre les latitudes 3°45' et 3°59' Nord et les longitudes 11°25' et 11°45' Est (MABOU, 2011). Comme atout indéniable, la ville de Yaoundé est située à moins de 1500 kilomètres d'une dizaine des capitales africaines (PDU, 2020, p.16).

¹¹Yaoundé se dit Ongola chez les Ewondo, les premiers habitants de la ville, ce qui signifie « clôture » ou « enceinte ». Ongola désignait en effet l'enceinte militaire où étaient installés les colons allemands à la fin du XIXe siècle. Mais le nom de la ville vient de Owondo, qui signifie « arachide », un légume très cultivé dans la région. Ewondo fut transformé par les allemands yewondo puis Yaoundé. La légende rapporte qu'autrefois, les populations ewondo en provenance des savanes du Nord, auraient traversé le fleuve Sanaga sur un serpent géant avant de s'installer sur les collines et de fonder la ville *Cité par* ETEME ATANGANA, 2012, *Atlas est villes et villages du Cameroun*, p. 505

Son site très contrasté et accidenté, a toujours influencé son développement, d'où l'intérêt d'en ressortir une présentation détaillée. Le milieu naturel de Yaoundé associé à une forte croissance démographique et le laxisme des pouvoirs publics, a permis l'émergence d'un environnement hors des normes urbanistiques formelles, dominé par la précarité et l'insalubrité des quartiers. Ainsi, la présente articulation vise à faire une présentation laconique du milieu physique de la ville de Yaoundé.

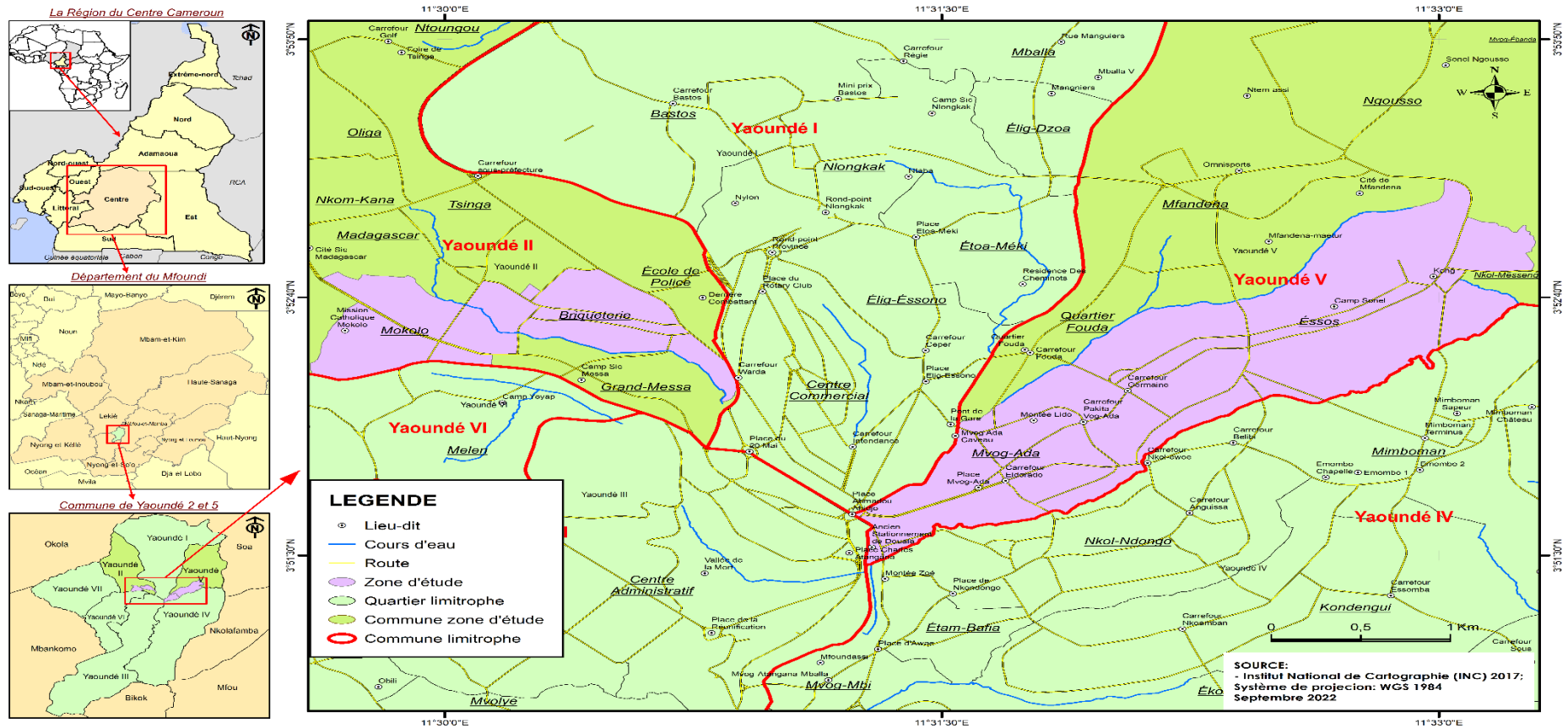
III.3.1. Localisation géographique des quartiers péricentraux

La figure 1 ci-dessous fait ressortir la ville de Yaoundé et ses quartiers péricentraux de part et d'autre retenus dans le cadre de cette étude. Il s'agit principalement des quartiers tels que : Briqueterie¹², Mokolo, Essos et Mvog-Ada dans les Arrondissements de Yaoundé 2 (Tsinga) et Yaoundé 5 (Essos). Le quartier Briqueterie tire son nom de la "Nouvelle Briqueterie" implantée à la fin de la période allemande en ce lieu-dit primitivement "Ekogodozog" (les traces des éléphants). Dès l'origine, il a été un lieu d'installation des non-autochtones¹³. Situé entre 3°51'30'' et 3°52'15'' latitude Nord et 11°31'25'' et 11°32'6'' longitude Est le quartier appelé Mvog-Ada, est l'un des quartiers péricentraux de la ville de Yaoundé reconnu pour son insalubrité. L'un des anciens villages de la ville de Yaoundé, il était à l'origine ferme indigène située dans la périphérie de Yaoundé en 1948, et abritant à ce moment une famille établie dans les hauteurs de la colline éponyme. Il se verra transformer au plan socio-spatial dès l'arrivée par vagues massives des migrants. Dès lors, l'occupation de l'espace y est visiblement anarchique. De nos jours, ce quartier compte parmi les plus anciens quartiers de la ville de Yaoundé. Il est caractérisé par son habitat insalubre, précaire et anarchique au même titre que les quartiers Ouest (Briqueterie, Mokolo). Il occupe aujourd'hui une superficie d'environ 81 hectares et les bas-fonds densément occupés, les altitudes varient entre 660 à 800 mètres. Avec des pentes qui dépassent à certains endroits les 40%. Il est limité au Sud et à l'Est par la rivière Ewoué qui le limite des quartiers Emombo, Nkol-Ewoué et Nkolndongo. Au Nord et à l'Ouest, il est limité par le Mfoundi qui reçoit les eaux de la rivière Ebogo. La rue Manfred Ottou Fouda jouxte un vaste marécage tracé par la rivière Ebogo qui, délimite Mvog-Ada des quartiers Fouda, Elig-Essono et Essos. Le Mfoundi le délimite directement au centre-ville. Ici, la végétation n'existe que dans les bas-fonds marécageux où on note aussi une implantation importante des activités humaines dont l'agriculture intra-urbaine. Quelques arbres individuels et îlots d'arbres existent

¹² FRANQUEVILLE A., 1970, *Les immigrés du quartier Briqueterie à Yaoundé*, ORSTOM, N° 61 p. 60

¹³ Op. Cite

l'intérieur du quartier. Le plus souvent utilisé comme arbres d'ombrages, ornementaux ou fruitiers. Les conditions climatiques qui prévalent ici sont généralement les même que dans la ville de Yaoundé, avec « en moyenne 1600 mm de pluies par an, les mois les plus pluvieux étant septembre et surtout octobre » (ASSAKO ASSAKO, 1998 cité par AKAMBA G., 2017). La population aujourd'hui est cosmopolite car on y trouve les représentations de toutes les tribus du Cameroun. Il a tout de même la particularité d'abriter une forte communauté nigériane spécialisée dans le domaine de réparation et vente des pièces détachées des véhicules. Ici, le secteur d'activités économiques semble dominé par l'informel.



Source : données de l'INC¹⁴, 2017, carte conçue et réalisée par l'auteur, Septembre 2022

Figure 1: localisation de la zone d'étude

¹⁴ Institut National de la Cartographie, établissement de 5^{ème} catégorie à caractère administratif, doté d'une personnalité juridique et de l'autonomie financière. Il a été créé par décret N° 92/049 du 24 Mars 1992. Il est placé sous la tutelle du ministère en charge de la recherche scientifique et de l'innovation. Il a pour mission essentielle l'exécution des travaux relatifs à la cartographie (géodésie, photogrammétrie, topographie et la rédaction cartographique) et à la télédétection ; mais surtout l'établissement de la carte du Cameroun, dite carte d'État-major.

IV. REVUE DE LA LITTÉRATURE OU ÉTAT DE LA QUESTION

Tout travail de recherche oblige le chercheur à revisiter systématiquement tous les travaux antérieurs dans son champ d'investigation. Ainsi, la revue critique de la littérature sur : les villes dans le monde en général et les villes d'Afrique noire en particulier, les défis urbains auxquels font face les pouvoirs publics, les ONG, les municipalités, les urbanistes et les populations méritent beaucoup de réflexion. De ce fait, elle fait appel aux disciplines et champs d'analyse divers et variés afin de mieux cerner l'état de la question dans notre champ de recherche, la géographie. Dans cette même logique, de nombreux travaux scientifiques consultés de part et d'autre et traitant concomitamment du foncier, de l'aménagement urbain, de la croissance urbaine, du développement durable, de problèmes de l'urbanisation dans les pays du tiers-monde bref de la géographie humaine en général et urbaine en particulier le témoignent à suffisance. D'où le thème ce travail de recherche intitulé : « *Les défis de la restructuration des quartiers péricentraux dans le processus d'un développement urbain durable à Yaoundé* ». À ce sujet, plusieurs auteurs ont abordé ce thème de diverses manières ; c'est ainsi qu'après de multiples consultations des articles scientifiques, de journaux, des mémoires, des thèses et des ouvrages généraux dans les bibliothèques et centres de documentation, nous nous sommes rendu compte que ce sujet mérite d'être organisé et abordé en trois diverses approches suivantes :

IV.1. Approche globale de la précarité foncière urbaine

La crise foncière s'intensifie au début des années 1990 au Cameroun, car à partir de cette période, la crise économique s'installe, les Programmes d'Ajustement Structurel en marche, les cultures d'exportation seront abandonnées au profit des cultures vivrières, l'Etat se désengage de la production agricole. De la même manière, la libéralisation du secteur agricole et la législation relative aux organisations paysannes sont effectives (DONGMO J. L., et al, 1981).

Pour MOUPOU M., (2019), la complexité de la question foncière peut se percevoir au travers de la multiplicité d'enjeux qui la composent et des dynamiques qui la traversent. Il souligne en effet que les conflits fonciers les plus violents et les plus meurtriers se situent autour des personnes peu soucieuses de l'intérêt général. La pression actuelle sur les terres ne permet plus la détention des vastes unités de production par des individus. Il relève néanmoins qu'une solution globale est urgente pour préserver la cohésion sociale et l'esprit revanchard qui se dessine de part et d'autre. À ce sujet, il propose que la sécurisation foncière est sans doute la voie la plus pertinente pour la paix et la sécurité. Celle-ci concerne tant les migrants que les

autochtones dont les droits volent en éclat avec le temps. Elle passe par des réformes profondes de la législation mais surtout de la gouvernance foncière.

Pour KENGNE FODOUOP (2000), les relations villes-campagnes ont été pendant longtemps dominés par l'attrait de la ville sur les ruraux, ayant pour corolaire le phénomène bien étudié de l'exode rural. Mais depuis le milieu des années 1980 de nombreux citadins quittent les villes pour s'établir durablement voire définitivement dans les campagnes. Afin de ne pas rompre brutalement avec leur résidence urbaine, plusieurs migrants de retour de Yaoundé au Cameroun, victimes de la crise multidimensionnelle et les Programmes d'Ajustement Structurel choisissent de s'établir dans la périphérie de cette ville. La précarité de l'emploi en milieu urbain en période de crise économique semble être la cause de cette vague de migration sans précédent.

Pour PIERRE JANIN (2000), les litiges concernant l'usage de la terre sont encore plus fréquents et mettent à l'épreuve les liens familiaux. Ainsi, hors des arènes de la confrontation domestique, les conflits fonciers ne sont pas moins âpres mais semblent spatialement et sociologiquement localisés. Les conflits fonciers mobilisent généralement assez peu l'attention dans la mesure où les plaignants, dénués d'appuis familiaux ou clientélistes, n'ont pas la « bouche » pour espérer obtenir une réparation auprès des instances coutumières.

Dans le sillage de la gestion durable et de la préservation des terres et ses ressources non renouvelables, YANN, A. B., (2003) dans son ouvrage intitulé « L'avenir de la terre : le développement durable raconté aux enfants » en sa partie *l'avenir commence tout de suite* "les problèmes de la planète nous enseignent que les actions de chaque personne ont des répercussions sur l'avenir de la terre et sur la vie de tous ; c'est plutôt une bonne nouvelle : les décisions de chaque personne comptent sans parler des décisions d'une ville, d'une entreprise ou d'un pays. On ne peut plus faire n'importe quoi comme si ça n'avait pas d'importance, finalement c'est aussi une bonne nouvelle".

Dans la logique de la gestion durable des terres en général, l'étude du milieu et des relations existant entre les êtres vivants et ce milieu n'est pas une nouveauté, HAECKEL E. (1866), précise que les ressources de la planète s'épuisent ou disparaissent ; on brûle les combustibles fossiles pour produire de l'énergie et on entasse des déchets qui polluent la terre, la mer et l'air, l'agriculture intensive, la création des pâturages, l'industrie du bois conduisent à la destruction d'habitats comme les forêts tropicales humides et à la disparition des nombreuses espèces. Ceci pour expliquer davantage l'insécurité foncière qui règne dans les quartiers de Yaoundé de nos jours. Cette situation s'explique par l'occupation anarchique de l'espace urbain de Yaoundé et la mise en place des quartiers déshérités au sein desquels les équipements socio-

collectifs de base font défaut. Il en est de même de l'absorption des zones marécageuses ou non aedificandi extrêmement dangereuses pour les populations.

Dans ce même cadre, ELA (1990), précise que la terre apparaît comme un facteur décisif d'accumulation du capital ; la course à la terre est un phénomène répandu dans les sociétés africaines de nos jours ; le monopole de la terre est un problème vital en zone rurale comme urbaine. Il relève ici la place centrale qu'occupe le foncier dans le processus d'aménagement durable des villes.

LE ROY (1996), souligne que l'intervention de l'Etat par des procédures d'enregistrement et ou de délivrance de titres fonciers fragilise les autorités coutumières et remet potentiellement en cause les droits locaux. Dans la même logique, le même auteur en 2009, déclare que les empreintes de la colonisation subsistent toujours ; il explique la présence des sociétés étrangères qui s'emparaient arbitrairement des terres africaines et déplaçaient les populations qui y vivaient...

En outre, BRUCE J.W. et MIGOT-ADHOLLA (1994) précisent que la plupart des demandes de titres de propriété par des petits paysans d'Afrique peut être vue comme préventive. Elle représente une tentative pour empêcher l'État d'affecter à quelqu'un d'autre plutôt l'expression d'un besoin ressenti, des nouvelles règles foncières.

CLAIRE MEDARD (1991), réitère qu'en Afrique, la vigueur des revendications ethniques se rapporte à des enjeux territoriaux spécifiques à une compétition des ressources au sein d'un État lorsqu'il existe un enjeu foncier, la compétition pour la terre est généralement reformulée en termes territoriaux comme le souligne l'invention d'un droit indigène à la terre.

NDEMBOU (2000), au sujet de la précarité foncière, souligne *mordicus* que l'État camerounais lors de la matérialisation des projets de développement fondés sur la migration ne s'est pas posé de questions sur leur répartition et leurs retombées dans la politique de gestion de l'espace. Bref, tout se passe comme s'il suffisait de faire venir les gens pour que tout aille bien. Ici, deux facteurs essentiels ont été oubliés allant conditionner l'installation des populations : la présence de la route et la disponibilité en eau.

TCHAWA (2012), dans la logique de l'insécurité foncière, pense que : "la recrudescence actuelle des acquisitions a de quoi préoccuper, tant en raison des superficies en cause que du nombre sans cesse croissant des demandes et, surtout, l'opacité qui semble envelopper les opérations et les termes de contrats. Il démontre que ce changement (cession des terres) a eu

des retombées néfastes sur les prix des denrées alimentaires à l'échelle nationale voire internationale ; où il insiste sur les émeutes de la faim de 2008 au Cameroun¹⁵.

KENFACK (2012) quant à lui, s'inspire des textes de 1974 relatifs au régime foncier camerounais où il est question des nouveaux enjeux liés à une conjoncture fluctuante nécessitant des réformes radicales. À ce sujet, il précise que le droit foncier actuel est caractérisé par le mépris du droit coutumier qui pourtant résiste, la préférence de droits individuels, la main mise sur l'essentiel des terres en tant que gardien ou administrateur et la difficulté d'appliquer le droit positif dans le domaine national pourraient expliquer l'insécurité foncière courante au Cameroun. Ainsi, les répercussions du foncier sur le véritable développement urbain ne sont pas négligeables.

Dans le même esprit, LAVIGNE DELVILLE (2006), renchérit que nombreux en Afrique, les conflits fonciers impliquent les migrants et les autochtones, urbains et paysans, agriculteurs et éleveurs ou membres d'une même famille ; la compétition pour l'espace mais aussi les contradictions entre les règles en sont les causes quand la loi s'oppose aux principes qui fondent l'accès à la terre où certains acteurs tentent d'en jouer. Il poursuit en disant que pour réduire les conflits fonciers, tout est fixé sur la question de la sécurisation foncière où il est clair de permettre aux paysans de tirer le meilleur parti de leurs espaces, de sécuriser le foncier, clarifier les règles et les droits qui font consensus à l'échelle locale, de donner à ces paysans une reconnaissance légale et formaliser les transactions foncières, ventes et locations si possible redéfinir les fondements du pacte social entre l'État et les citoyens, la meilleure manière d'éradiquer l'insécurité foncière c'est d'offrir aux jeunes un avenir qui rassure et desserrer la pression sur la terre et préciser enfin les modes d'accès à la terre et aux ressources naturelles qui permettent un développement équitable, paisible, efficace et durable.

ROCHEGUDE (2002), estime que le foncier est considéré en Afrique en général comme le grand absent de la liste des compétences locales : le foncier ne fait pas partie des compétences locales ; pour tout dire, l'État entend conserver la maîtrise de la terre, même si les évolutions inverses commencent d'être esquissées dans certains pays d'où l'expression « domaine national ».

SHIPTON et GOHEEN (1993), réitèrent que les systèmes fonciers traditionnels sont complexes d'abord parce qu'ils mettent en jeu les sphères très différentes de la vie sociale essentiellement le pouvoir, la richesse (ou les revenus) et les significations (ou les identités et les discours de la légitimation sociale).

¹⁵ Cahiers des mutations Novembre 2012 vol. 080

Fidel CASTRO (1983) dans le cadre des sécurisations foncières et alimentaires souligne que : « si nous devons garder une minute de silence pour une personne morte en 1982, nous ne pourrions pas célébrer l'arrivée du XXI^e siècle ; car notre silence n'aurait pas toujours pris fin » il a été cité par NORMAN MYERS (1990) dans l'homme et la terre : crise de terres. Il s'inscrit parfaitement dans la logique d'une réelle implication de la population dans tout projet visant le développement durable en général et le développement urbain en particulier.

IV.2. Approche du développement urbain durable et de protection de l'environnement

Le développement urbain fait toujours appel à la mise en place des services socio-collectifs de base. Ainsi, cette délicate opération consommatrice de vastes espaces ne va pas sans conséquence dans la mesure où sa matérialisation fait surgir d'énormes préjudices irréparables non seulement à l'environnement et aux pouvoirs publics mais également à la population qui semble être la principale victime.

MOUPOU M. (2022), énumérant les défis majeurs de la croissance urbaine tels que la pauvreté, le sous-équipement, l'assainissement, la dégradation de l'environnement, la vulnérabilité, les risques technologiques, les problèmes fonciers, la mobilité... plaide pour une politique urbaine à une vision, une projection ou une anticipation sur les stratégies à mettre en place sans cliché. Il relève à ce sujet que la ville africaine ne doit pas être une ville sans urbanisation programmée, une synthèse de calamités ou d'échecs urbanistiques retentissants. En guise de solutions à la croissance urbaine africaine en général et camerounaise en particulier, il a opté pour le triptyque englobant la résilience, la durabilité et la gouvernance pour les futurs possibles d'une planification maîtrisée. En définitive, il pense que la planification urbaine est une affaire de tous, une cause commune, car dit-il « tout le monde est concerné », raison pour laquelle il milite en faveur d'une gouvernance urbaine participative qui implique tous les acteurs.

SIMEU KAMDEM (2000), s'inscrivant dans la logique des défis de l'assainissement en milieux urbains relève que la présence de grandes quantités d'eau qui ruissellent abondamment les premiers jours, et qui stagnent ensuite pendant plusieurs semaines faute de pouvoir s'infiltrer dans les sols argileux très imperméables posent des problèmes et des sérieuses menaces en résultent pour l'environnement, la santé publique et la productivité de l'économie. De manière spécifique : au plan environnemental, généralement, le ruissellement qui précède l'inondation favorise par la suite l'érosion qui détériore les routes en terre existantes, mais sape parfois les fondations de nombreuses habitations qui finissent par s'écrouler. Au plan de la santé publique, l'insuffisance de l'assainissement ajoutée à celui du ramassage des déchets présente de nombreux problèmes de santé. Ainsi, les déchets que l'on déverse sur des terrains vagues aux angles

de rues et qui ne sont plus ramassés contribuent à la propagation de plusieurs maladies (infections cutanées, paludisme...)

ZAMBO AMOUGOU (2000), au sujet des défis du développement urbain durable et de gestion de l'environnement souligne que le développement spontané et anarchique des villes camerounaises au lendemain de l'indépendance et les conséquences qui s'en sont suivies (insalubrité, absence de voies de communication, des réseaux d'approvisionnement en eau potable et l'évacuation des eaux usées...) ont amené l'État camerounais à créer des structures d'aménagement des lotissements telles que la MAETUR¹⁶, de construction comme la SIC¹⁷ et de financement de l'habitat comme le CFC¹⁸ en vue d'atteindre le bien-être auquel aspire le flot d'habitants arrivant pour la plupart des zones rurales du pays. Il relève cependant que malgré des lourds investissements consentis par les pouvoirs publics, l'entretien des structures liées aux paramètres énumérés ci-dessus est insuffisant pour ne pas dire nul.

La région du Centre, siège des institutions républicaines, capitale politique ou nationale quant à elle, est au cœur de tous les défis liés à son développement urbain. Ces difficultés inquiètent de par leur nombre important, le temps et le coût de leur résorption. Ainsi, de manière non exhaustive, il convient ici de citer : les logements sociaux de masse, les défis environnementaux (aménagement des espaces verts, épuration des eaux usées...), le transport urbain du grand nombre et réaménagement des infrastructures routières.

La population de la région du Centre ayant évolué de manière vertigineuse et anarchique dans le temps et dans l'espace a laissé aux pouvoirs publics et aux municipalités le double défi urbain et démographique à relever. Ainsi, lors des RGPH organisés au Cameroun après l'indépendance, la région du Centre avait respectivement 1.176.743 habitants en 1976 ; 1.651.600 habitants en 1987 et 3.098.044 habitants lors du dernier recensement en 2005¹⁹.

¹⁶Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux : située à Yaoundé et placée sous la tutelle du MINDCAF, c'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 le décret N° 82/599 du 25 Novembre 1982. Elle est l'acteur opérationnel de l'Etat Cameroun en ce qui concerne l'aménagement ou la production des terrains urbains et ruraux. Pour ce faire, elle 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 sur toute l'étendue du territoire national du Cameroun.

¹⁷Société Immobilière du Cameroun est une entreprise à capitaux mixtes créée en 1952 et placée respectivement sous les tutelles technique et financière des MINHDU et MINFI. Elle a pour mission d'assurer la mise en œuvre de la politique du logement définie par les pouvoirs publics.

¹⁸Crédit Foncier du Cameroun est un établissement public à caractère commercial, doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière. Établissement de crédit créé par décret N° 77/140 du 13 Mai 1977 modifié et complété par le décret N° 81/236 du 17 Juin 1981 et a été mis en place par le gouvernement de la république pour apporter son concours financier et son expertise à la réalisation de tout projet visant la promotion de l'habitat en général et l'habitat social en particulier.

¹⁹ 3è RGPH, 2005, *Rapport de présentation de résultats définitifs*, BUCREP, p 17.

À ce sujet, BOPDA (1997 : 190) déclare que la capitale du Cameroun s'est imposée rapidement au lendemain de l'indépendance comme grande ville, prenant aux côtés de Douala, la capitale économique, une place de choix parmi les plus grandes villes du pays. Désormais par sa croissance rapide, Yaoundé participe remarquablement à une urbanisation qui au Cameroun comme dans la plupart des pays du tiers-monde, n'a cessé de s'intensifier.

Pour PAUL MATHIEU (1996), la question de l'environnement s'articule à celle de la gouvernance par deux relations fondamentales : entre la gestion des ressources naturelles et la sécurité des droits fonciers ; entre propriété et autorité (pouvoir).

HOUPHOUET BOIGNY s'inscrivant dans la politique de la gestion durable et rationnelle des ressources de la terre puisque les destins des êtres vivants y sont étroitement liés ; il tint le propos suivant : « *L'homme est allé sur la lune mais il ne sait pas comment fabriquer un arbre ou un champ d'oiseau laissez-nous protéger nos pays contre des erreurs irrémédiables qui dans un avenir proche pourraient nous faire regretter à jamais la présence des oiseaux et des arbres* ». Il convient de noter ici que la gestion et la protection de l'environnement devient un défi collectif ; c'est-à-dire une affaire de tous à partir du moment où les hommes et leurs activités deviennent une réelle menace pour l'humanité.

ERIK ECKHOLM (spécialiste américain de l'environnement) s'inscrivant dans le sillage de la gestion rationnelle des ressources de la terre et l'importance de celles-ci et pense que tous ceux qui vivent au milieu du béton, du plastique et des ordinateurs oublient facilement combien notre bien-être est fondamentalement lié à la terre. Un oubli dont les paysans du tiers-monde ne se rendent, en revanche jamais coupables, des centaines des millions d'individus vivent encore directement des produits du sol et considèrent la propriété foncière comme un moyen déterminant d'accéder à un statut social ; l'alimentation est le lien le plus évident entre les individus et la terre...

Pour ANDRÉ JEAN GUERIN et THIERRY LIBAERT (2008), en 1992, la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement comme bien d'autres est venue préciser dans un cadre juridique, les objectifs principaux de la conservation et de la dégradation de l'environnement. On peut citer entre autres :

- la fondation d'un partenariat mondial entre les pays développés et les pays sous-développés dont l'objectif était en quelque sorte d'assurer l'avenir et la santé de la planète et par ricochet le développement économique et humain ;

-la mise en exergue des trois principales dimensions (économique, sociale et environnementale) du développement durable dans le rapport de BRUNDTLAND (1987) de la commission mondiale sur l'environnement et le développement durable.

C'est dans cette logique qu'ANTOINE DE SAINT-EXUPERY réitère "Nous n'hériterons pas de la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants" "Le développement durable est un concept pouvant être décliné selon des nombreux axes ; ses fondements peuvent être vus comme étant philosophiques, scientifiques et ses applications touchent autant le droit que les technologies de pointe et la gouvernance.

BADEN (2007) précise que la notion du développement durable est dangereuse car dit-il débouche sur des mesures à effets inconnus et potentiellement néfastes ; il poursuit en disant qu'en économie au même titre qu'en écologie, c'est l'interdépendance qui règne ; les actions isolées sont impossibles.

Selon TAMO (2000), les inondations résultent des situations exceptionnelles dans lesquelles des terres initialement émergées sont recouvertes par suite d'une soudaine abondance de pluie. Chaque année, ces inondations frappent de nombreuses populations des quartiers des grandes métropoles urbaines camerounaises. Ces inondations sont récurrentes dans les quartiers marécageux et densément peuplés de grandes agglomérations. Il réitère toutefois que la situation est aggravée par l'expansion anarchique de l'habitat spontané ou déshérité qui colonise les bas-fonds et les zones marécageuses. Comme actions et stratégies de remédiation, il insiste sur la maîtrise de l'urbanisation par le coefficient d'imperméabilisation..., les techniques alternatives (assainissement, pluvial, localisation systématique des zones à risques dans les plans d'aménagement et d'autres plans d'occupation du sol, bref la sensibilisation des populations et les décideurs de tout bord...)

D'après KENGNE FODOUOP et ESSENGUE NKODO (2000), il a été observé que l'appauvrissement d'une population se traduit par une destruction plus rapide de l'environnement dans la mesure où les nécessités de court terme dominent par rapport à la gestion durable. Par la suite, ils réitèrent que l'effondrement des prix du cacao et du café Robusta en 1989, et l'incapacité de la caisse de stabilisation à payer les planteurs faute de trésorerie et la chute de leurs revenus qui en découle. Une situation qui a conduit au défrichement de nouveaux espaces de cultures tout en surexploitant l'ensemble des ressources végétales et animales. Selon eux, la destruction de forêts primaires et secondaires est allée à un rythme vertigineux dans la région du Centre au cours de cette dernière décennie et était de 37.600 hectares soit précisément le sixième de sa superficie.

KOMBE et ASSAKO ASSAKO (2007) s'inscrivant dans la logique du développement urbain durable pensent que la télédétection permet d'obtenir des résultats difficilement décelables par la cartographie classique. Selon ces auteurs, l'imagerie satellitaire devient un moyen incontournable pour l'étude de l'urbain. Dans le domaine scientifique, elle assure : le suivi de la population, l'étude de la pollution, l'étude des risques tels que les inondations, les glissements de terrain, etc. Dans le domaine économique, elle permet de faire une prévision de l'aménagement des réseaux, une surveillance de la pression des espaces urbains sur les territoires agricoles, et même vers les zones à risque telles que les marécages et les régions de mangrove, cette tendance étant marquée dans villes des pays du Sud.

IV.3. Approche relative au désordre urbain

MOUGOUE (1982), s'inscrivant dans la logique des solutions au désordre urbain, révèle que la maîtrise du phénomène urbain passe par la mise au point d'une politique de transports qui vise l'intégration totale du périmètre urbain existant ou à urbaniser d'une part ; la maîtrise de la croissance urbaine repose sur une meilleure politique de l'habitat, de gestion des activités économiques ; une politique qui ne devrait pas entraîner une ségrégation majeure entre les différentes couches de la population urbaine et il en est de même de l'élaboration et la mise en œuvre du SDAU²⁰ dans ses grandes lignes. Selon cet auteur, il faut une mise au point d'une politique foncière dans le but de faciliter l'acquisition définitive des parcelles afin d'améliorer la qualité et le nombre de logements et éviter une spéculation foncière abusive.

Selon MAJADOUM (1990), le peuplement de plus en plus dense d'une localité a un impact négatif sur l'environnement, les activités anthropiques et la santé humaine. À cet effet, les raisons de s'en inquiéter sont multiples : il y a l'agriculture sur brûlis, la mécanisation de l'agriculture et le ravitaillement de la ville de Garoua en bois de feu. À ce sujet, il se pose un sérieux problème d'organisation de l'espace urbain dû à la pratique des activités économiques rurales en plein milieu urbain.

Dans la logique du désordre urbain, MAINET G., (1984) souligne avec véhémence que les réalités des grandes villes africaines sont sévères car la majorité des habitants se contentent d'un simulacre de vie urbaine. Dans l'ensemble, leur environnement quotidien laisse à désirer.

²⁰ Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) est un outil de planification urbaine qui dresse pour un horizon temporel défini, généralement 25 ans, des grandes lignes du développement intégré des agglomérations et leurs zones d'influence directe. C'est aussi un outil technique de planification spatiale. Le développement intégré qu'il propose conduit à une planification générale de l'utilisation du sol et du système des transports et, par-là, à la programmation des grands équipements qui engagent l'avenir de l'agglomération (Agence Urbaine Berrechid Benslimane, 2020).

Ici, les deux tiers des habitations sont en carabottes et pauvrement aménagées. Alors, il convient de relever aussi que les équipements et les services collectifs sont mal repartis dans l'agglomération exposant les populations aux multiples risques.

ACHANCHENG (1984), a montré que les études de 1967 et 1976 sur la relation entre le taux d'urbanisation et les facilités des services sociaux de base montrent l'absence criarde de liens. À ce sujet, il s'inscrit non seulement dans la logique du développement urbain anarchique, mais aussi démontre que les infrastructures socio-collectives de base accompagnent difficilement l'urbanisation.

ONDOUA OWOUTOU (1992), dans sa thèse souligne que les problèmes liés à l'urbanisation de la ville de Yaoundé sont cruciaux et portent sur la fabrication des terrains à construire, de logement d'où l'urgence de la planification urbaine. À ce sujet, il relève que les pouvoirs publics camerounais gagneraient à mettre en œuvre la meilleure politique d'aménagement spatial au cœur du développement urbain durable, car la promiscuité des villes entraîne facilement la dérive.

TCHOTSOUA (1993), au sujet du désordre urbain réitère que la demande croissante en terrain de construction, en produits alimentaires, en charbon de bois et en bois de chauffage inquiète aujourd'hui parce qu'elle implique un déboisement encore plus intensif que par le passé. En outre, la situation est d'autant plus préoccupante que la croissance des villes satellites de Yaoundé (Soa, Mbankomo, Awae, Mfou...) et la crise économique impliquent incontestablement, une augmentation de la demande et ainsi que la dégradation du milieu. Ainsi, la pression démographique, l'ignorance, l'insuffisance technologique et la pauvreté sont les principaux facteurs du désordre urbain et de la dégradation du milieu physique.

SIMEU KAMDEM (1985), au sujet de la croissance urbaine anarchique souligne que l'extension excessive du tissu urbain crée un véritable déséquilibre dans la répartition de certains équipements socio-collectifs. De ce fait, il met en relief la promiscuité bien entendue, qui est l'entassement des populations sur des parcelles. À ce sujet, le problème le plus récurrent dans les quartiers des villes est sans doute l'accumulation des déchets urbains importants qui créent des conditions d'hygiène et de salubrité déplorables.

KODJO (1988), dans la quête des solutions concrètes aux problèmes de ruissellement des eaux de pluies à Yaoundé, pense que le développement urbain de Yaoundé a généré un certain nombre de problèmes dont ceux de ruissellement des eaux pluviales. Il a contribué à l'imperméabilisation du sol, la destruction du couvert végétal, le raccourcissement du temps de ruissellement et de concentration des eaux. Il en ressort que la lutte contre le ruissellement incontrôlé reste désordonnée et ne dépend pas de la responsabilité réelle de personne dans la

capitale politique du Cameroun. En dernière analyse, la ville de Yaoundé se trouve devant un double défi : l'insuffisance quantitative et qualitative du réseau de drainage et son manque d'entretien.

KOGNI (1986), abonde dans le même sens lorsqu'au sujet de la croissance urbaine anarchique dans la région de l'Est lorsqu'il déclare que le rail ou le chemin de fer est venu bouleverser l'équilibre écologique et atmosphérique de la région de l'Est. Ainsi, le rail a effacé la forêt, la remplaçant par de la ferraille et de la pierraille, empêchant par ricochet la poussée d'une autre végétation. En outre, le rail et son train ont introduit dans l'atmosphère de la région de l'Est un bruit jusqu'alors inconnu et qui demeure, faisant fuir au loin, animaux et oiseaux de cette biocénose modifiant de ce fait le mode de vie des populations locales. Il en est de même de la région du Centre qui est aussi traversée par les lignes de chemin de fer qui auraient dû être souterraines.

SIGHOMNOU (1986), a relevé en Afrique tropicale que le principal effet de l'urbanisation sur le ruissellement est l'imperméabilisation des sols (routes bitumées, les toits des maisons ou d'usine, cours bétonnées, aires de stationnement...) se traduit par un accroissement des débits de pointe et des volumes ruisselés, et par une diminution des temps de concentration. De ce fait, l'assainissement pluvial en milieu urbain reste toujours au cœur des préoccupations essentielles des pouvoirs publics ; compte tenu de la régularité des inondations en saisons pluvieuses dans les villes des pays du Sud. À ce sujet, il réitère l'impérieuse urgence de la sensibilisation des populations urbaines sur le rôle des équipements de contrôle des eaux (canaux, bassins de rétention...).

TRINCAZ (1984), dans le même cadre souligne que c'est dans les moyennes villes d'Afrique noire, aujourd'hui, que peut-être se dévoilent le mieux les complexités du sous-développement africain ; car c'est là que se dessinent le plus clairement les problèmes politiques, économiques et sociaux des pays colonisés, tandis que se poursuit, à un rythme précipité, la profonde mutation du monde rural au monde urbain.

En choisissant de travailler sur le sujet « *Les défis de la restructuration des quartiers péricentraux dans le processus d'un développement urbain durable à Yaoundé* », nous avons accepté d'emblée de nous inscrire dans l'une des thématiques des études urbaines qu'est la restructuration urbaine, un champ de recherche scientifique d'actualité mais pas nouveau mais pas nouveau en géographie, en nous démarquant d'un discours alarmiste ou des constats catastrophistes sur le devenir de la Ville de Yaoundé, Capitale politique du Cameroun. Par ailleurs, à l'issue de l'exploration des productions scientifiques antérieures réalisées autour de la problématique du développement urbain à Yaoundé, il ressort que dans les analyses des différents

auteurs ou chercheurs, la monographie relative aux défis de la restructuration urbaine des quartiers péricentraux dans l'ensemble des cas, n'a pas toujours été réellement prise en considération. C'est un facteur qui, à notre avis semble déterminant en matière de gestion urbaine durable et participative, surtout dans les pays en développement comme le Cameroun et notamment en Afrique Subsaharienne. On remarque cependant que la plupart des travaux consultés abordent la question des défis de la restructuration urbaine, en mettant un accent particulier sur la précarité foncière urbaine, la gestion et la protection durable de l'environnement urbain et le désordre urbain puis, les stratégies à déployer à court, moyen et long termes pour résorber ou éradiquer ces questions cruciales. Ils nous ont fourni des éléments de base de suggestion et de comparaison pour plus des suggestions ou propositions fiables en vue de juguler les défis de la restructuration urbaine pour gagner le pari d'une gestion urbaine durable à Yaoundé. Cette thèse sur Yaoundé s'inscrit dans les perspectives d'une gouvernance ou gestion urbaine durable, efficace et inclusive ou participative. En définitive, une étude minutieuse de cette problématique s'avère être intéressante dans le contexte actuel camerounais où le désordre urbain via les actes de vandalisme, occupations anarchiques des zones non aedificandi, l'insécurité foncière, la vétusté et le manque d'infrastructures d'assainissement, les problèmes environnementaux et sanitaires sont perceptibles dans la ville de Yaoundé en particulier et les autres villes d'Afrique subsaharienne en général.

V. PROBLEMATIQUE DE LA RECHERCHE

En ce début du XXIème siècle, l'urbanisation accélérée dans le monde est toujours restée l'une des préoccupations majeures des acteurs de développement, des pouvoirs publics, des urbanistes, des bailleurs de fonds, des municipalités en charge de la gestion des principaux défis auxquels font face les villes de nos jours. Ainsi, dans les pays développés où l'urbanisation est pensée et planifiée au préalable, les défis urbains sont généralement moins pressants voire négligeables. Cependant, dans les pays du tiers-monde, la ville est très souvent le réservoir de populations de plus en plus nombreuses venant des campagnes immédiates. En effet, ce phénomène de l'urbanisation accélérée a atteint son apogée dans les années 1980. Ainsi, cette période est marquée par une crise économique qui n'a pas épargné l'État du Cameroun et plusieurs autres pays du continent. Dès lors, il s'est développé des quartiers sous-équipés du fait de la pauvreté qui en est découlée. À l'heure actuelle, près d'un milliard de personnes dans le monde vivent dans des quartiers précaires, dans des conditions misérables et de total dénuement. Les populations qui résident dans ces quartiers supportent les fortes densités des habitations dans des cadres urbains non assainis, dépourvus des indispensables équipements et infrastructures

de base, et parfois même dans une totale insécurité. En 2008 déjà, l'ONU²¹ estimait qu'il faudrait construire dans le monde près de 4.000 logements par heure pour satisfaire les besoins de la population mondiale en logements à l'horizon 2025. Pour les villes africaines, la croissance s'est accompagnée de l'extension de la pauvreté, qui se concentre désormais dans ce type de quartiers. Le phénomène est aujourd'hui si répandu qu'on s'interroge sur leurs capacités d'intégration, et leur rôle dans le processus de développement. Le manque de maîtrise de leur croissance, et la faiblesse de la planification de leur développement ont abouti à des difficultés incommensurables. Ainsi, les quartiers précaires des villes africaines sont aujourd'hui la manifestation la plus flagrante du manque de planification et de contrôle du développement urbain. Les difficultés d'accès au foncier, l'incapacité pour l'État à produire des logements en quantité suffisante, l'inexistence de dispositifs adaptés de financement du logement, poussent de nombreuses populations à s'installer sur des terrains au détriment des normes urbanistiques. Elles y créent de nouvelles zones d'habitation dépourvues de toutes commodités. Les espaces urbains produits se révèlent ainsi fragmentés, et ultra compartimentés, pour créer des villes ségréguées, qui distinguent les quartiers ethniques des quartiers riches, des quartiers pauvres, des quartiers légaux, des quartiers illégaux, en somme des villes légales et des villes illégales. Toutes les grandes villes d'Afrique ont fait, font ou feront l'objet de tentatives de rattrapage pour corriger les dysfonctionnements nés de leur mal développement. Celles-ci prennent alors la forme d'opérations de réhabilitation qui visent la revalorisation de portions importantes de leur territoire, qui concernent parfois plus de la moitié de leur population. Des opérations d'éradication de quartiers précaires ont eu lieu par le passé, dans de nombreuses villes et méritent tout de même d'être au cœur des préoccupations de pouvoirs publics de nos jours. Celles-ci devront permettre de mieux intégrer, et ces quartiers, et ces populations, dans les structures formelles des villes. En outre, faute de moyens financiers dus à la chute drastique des cours de matières premières à l'échelle internationale, cette période est marquée par l'absence de l'Etat dans la mise en œuvre de certaines de ses missions régaliennes d'antan vis-à-vis de ses populations selon ISAGHA DIAGANA (2017). Cela étant, les conditions de vie des populations deviennent de plus en plus déplorables dans les campagnes camerounaises. Ainsi, cette précarité a contribué à accélérer l'exode rural c'est-à-dire la ruée massive des populations rurales vers les villes

²¹ Organisation des Nations Unies (ONU) qui est une organisation internationale qui regroupe actuellement 193 États membres. Elle a été instituée le 24 Octobre 1945 à San Francisco aux États-Unis par la ratification de la Charte des Nations Unies signée le 26 Juin 1945 par les représentants de 51 États. Elle remplace alors la Société des Nations.

ayant pour ambition d'y trouver une vie meilleure. Ce phénomène d'exode rural a non seulement vidé les campagnes des hommes valides pour les activités agricoles mais aussi a inspiré la création des quartiers déshérités ou précaires et l'occupation des zones non aedificandi. Ces populations ne cessent de croître et occupent anarchiquement les périphéries des villes renforçant la précarité de la vie en milieu urbain. Cette installation se matérialise par l'intensification des activités du secteur informel telles que : mototaxis, le secteur informel de la téléphonie mobile, laveries informelles, petits commerces informels, vente à la sauvette... Alors, l'instrument de référence au Cameroun en matière du développement urbain durable est le DSCE²². À travers ce dernier, les pouvoirs publics et les municipalités visent principalement à maîtriser et réguler le taux d'urbanisation qui va sans cesse croissant. Selon (ONU-Habitat, 2016), il devrait être stabilisé à 53,7% d'ici 2020. Dans le même esprit, les défis de l'urbanisation auxquels font face les municipalités et les pouvoirs publics des pays en développement sont multiples et méritent une attention particulière et urgente. L'idée maîtresse de cette étude découle de la question centrale suivante : Quelle est la plus-value de la restructuration des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable à Yaoundé ? Cette question, il faut le rappeler vaut toutes les considérations possibles et mérite d'être posée afin de donner une orientation véritable à ce travail de recherche. Cette recherche lève un pan de voile sur des nombreux défis relatifs à (l'assainissement, la gestion des déchets, l'occupation et gestion de l'espace urbain, la sécurité, les problèmes de logements, les transports, l'accès à l'eau et à l'énergie, les équipements socio-collectifs de base...) auxquels nos zones d'étude font face et l'urgence d'en proposer des solutions concrètes. Quelle est la plus-value de la restructuration des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable à Yaoundé ? Dès lors, des questions de recherche auxquelles cette thèse vise à répondre seront posées dans la section ci-après.

VI. QUESTIONS DE RECHERCHE

Elles comportent une question principale et trois questions spécifiques. En effet, l'image très peu reluisante des quartiers de Yaoundé, ville capitale fait de l'opération de restructuration de ceux-ci une condition incontournable. Un exercice qui ne se concrétise pas sans peine d'où des multiples défis liés à la restructuration urbaine dans les quartiers de Yaoundé. À ce sujet, des questions de recherche se déclineront et auront pour but de clarifier et orienter davantage la problématique énoncée ci-dessus. Dès lors, une question principale et trois questions spécifiques ou d'application suivantes nous rendent aisée la compréhension de cette étude.

²²Document de Stratégie pour la Croissance de l'Emploi,2009

VI.1. Question principale de recherche

La question centrale qui guide ce travail de recherche est la suivante :

Quelle est la plus-value de la restructuration des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable à Yaoundé ?

De cette question principale, se greffent trois questions secondaires suivantes :

VI.2. Questions secondaires de recherche

- Quelles sont les principales difficultés auxquelles fait face la restructuration des quartiers péricentraux de Yaoundé ?
- Quel est l'état de lieux de la planification urbaine au Cameroun au lendemain de son indépendance ?
- Comment atteindre le développement urbain durable malgré la multiplicité d'acteurs et une mauvaise ou faible applicabilité des documents d'urbanisme à Yaoundé ?

VII. OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

PHILIPPONNEAU M. (1960) relève ici que « *la recherche et la description géographique seraient sans objet si elles ne devaient pas servir à proposer les moyens d'améliorer la situation existante, à préparer les actions de l'homme d'action* ». De tout ce qui précède, les objectifs de cette étude permettant d'orienter correctement cette thèse, cadrent avec la pensée relayée ci-dessus. À travers ces objectifs, nous entendons analyser globalement les défis relatifs à l'opération de restructuration urbaine des quartiers de Yaoundé afin de proposer des cadres de vie viables et acceptables aux citoyens des municipalités de Yaoundé. De façon concrète, il est question pour nous de ressortir la plus-value de l'opération de restructuration urbaine des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable de Yaoundé. Cette thèse vise un objectif principal et six objectifs spécifiques suivants :

VII.1. Objectif principal de la recherche

L'objectif principal de la présente thèse est de ressortir les principaux défis de la restructuration des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable à Yaoundé.

VII.2. Objectifs spécifiques de la recherche

De manière concrète, il va s'agir formellement :

- ✓ Présenter et analyser les principaux dysfonctionnements environnementaux et socio-culturels auxquels fait face le développement urbain durable à Yaoundé ;
- ✓ Faire l'état des lieux du cadre réglementaire qui encadre les politiques urbaines au Cameroun au lendemain de son indépendance ;

✓ Identifier les principaux acteurs urbains et présenter leurs stratégies et actions concrètes pour un développement urbain intelligent et durable à Yaoundé.

VIII. HYPOTHÈSES DE RECHERCHE

Cette thèse s'adosse sur une hypothèse principale et trois hypothèses spécifiques qui ont été préalablement émises.

VIII.1. Hypothèse principale de recherche

La restructuration des quartiers péricentraux peut contribuer à un développement urbain durable de Yaoundé.

VIII.2 Hypothèses spécifiques de la recherche

- ❖ Les dysfonctionnements environnementaux et socio-culturels handicapent sérieusement tout processus de restructuration des quartiers péricentraux ;
- ❖ En dépit des multiples difficultés auxquelles fait face le secteur de l'urbanisme, ce dernier est régi par un cadre réglementaire bien défini au lendemain de l'indépendance du Cameroun ;
- ❖ Plusieurs acteurs via leurs stratégies et logiques s'impliquent activement dans le processus de la restructuration des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable à Yaoundé ;

IX. INTERETS DE LA RECHERCHE

Quatre principales raisons justifient le choix de ce sujet de recherche dont l'intitulé est, rappelons-le, « *Les défis de la restructuration des quartiers péricentraux dans le processus d'un développement urbain durable à Yaoundé* ». Ainsi, cette thèse repose sur divers intérêts pratique, académique et scientifique suivants :

IX.1. Volet scientifique et académique de la recherche

Au double plan scientifique et académique, les problèmes de l'urbanisation restent toujours d'actualité et sont au cœur des préoccupations des États du monde en général et de la communauté scientifique en particulier. Dans les villes des pays du Sud où l'urbanisation a été et demeure toujours incontrôlée et préoccupante, la portée empirique de cette étude n'étant plus à démontrer. Elle se focalise sur les principaux défis de la restructuration des quartiers précaire de Yaoundé. Ainsi, cette thèse rime avec les missions essentielles assignées aux Universités camerounaises qui sont celles de promouvoir l'enseignement, la recherche scientifique et l'ap-

pui au développement. En ce sens qu'elle ouvre une brèche sur le champ de réflexion de l'aménagement et/ ou développement urbain, ses théories et ses applications pratiques. Dans le même esprit, elle peut servir de référence et/ou de moyen aux chercheurs qui souhaiteraient mener des études similaires dans d'autres villes camerounaises.

IX.2. Volet pratique de la recherche

Au plan pratique, cette recherche s'inscrit dans les préoccupations majeures et actuelles de la Géographie notamment, celles de proposer des solutions concrètes aux problèmes auxquels font face les communautés, l'une des principales missions de l'Université. Elle se situe également dans la mouvance de l'étude des problèmes de l'urbanisation et du développement des villes du Tiers-Monde dans le contexte de la crise économique, financière, sanitaire et environnementale du Cameroun. Dans cette même logique, cette étude met en relief l'image de l'urbanisation peu reluisante rythmée par des multiples problèmes sociaux et environnementaux auxquels elle vise à proposer de solutions. En outre, ce travail se présente comme une vive interpellation à l'endroit des acteurs publics et privés de la gestion urbaine pour leurs rôles respectifs. Cette thèse à terme pourrait être un document essentiel pour toutes stratégies d'organisation de l'espace urbain afin de parier pour un développement urbain durable dans l'ensemble des villes du pays, ceci en raison du choix de Yaoundé comme capitale politique et siège des institutions nationales. En somme, cette thèse a l'avantage de constituer une banque de données d'ordres qualitatif, quantitatif, institutionnel, cartographique en mesure de faciliter la planification urbaine et mettant en exergue les changements positifs et/ou négatifs du paysage urbain de Yaoundé.

X. CADRES CONCEPTUEL ET THEORIQUE DE LA RECHERCHE

Il est question d'une part ici d'élucider ou clarifier et opérationnaliser minutieusement les concepts retenus dans le cadre de cette thèse afin de faciliter la compréhension de celle-ci. D'autre part, nous nous évertuerons à présenter les modèles théoriques qui ont été expérimentés dans les recherches urbaines dans le monde en général et au Cameroun en particulier.

X.1. Cadre conceptuel de la recherche

X.1.1. Définition et opérationnalisation des concepts et variables

X.1.1.2. Définition des concepts clés

✓ Le développement durable

Pendant qu'en Afrique et au Cameroun, les débats portent sur les moyens de subsistance et la bonne gouvernance, en Europe l'heure est surtout au développement durable. Expression qui

pourrait paraître pour certains surprenante, si l'on conçoit que pays industrialisé rime avec acquis de développement. Or, la notion de développement durable est une nouvelle façon de concevoir le développement en lui associant un caractère éthique, préventif qui jusque-là semblait être relégué au second plan par des économistes avertis.

Ainsi, le Développement durable est un concept élaboré au cours des années 1980. Son objectif est présenté comme suit : « *Répondre aux besoins du présent, sans compromettre la capacité pour les générations futures de satisfaire les leurs* ». BRUNDTLAND Gro Harlem, Notre avenir à tous, Rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement, 1988, p. 51). Il s'agit de viser « une double solidarité : horizontale, à l'égard des plus démunis du moment, et verticale, entre les générations. Pour une politique de développement durable au Cameroun, le gouvernement devrait s'appuyer sur quatre piliers essentiels tels que l'environnement, l'économie, la société et enfin une démocratie participative.

- Sur le plan environnemental, atteindre l'objectif d'un développement durable au Cameroun, c'est savoir respecter les principales conditions suivantes :

- L'utilisation, la gestion durable des ressources naturelles (air, eau, sol, vie) et des savoirs humains. Autrement dit, lutter contre l'insalubrité en zones urbaine et rurale, contre le déboisement, les mauvaises pratiques agricoles ayant pour conséquences l'appauvrissement des sols. Mieux gérer la distribution de l'eau en l'assainissant et en la rendant accessible partout.

- La maîtrise de l'énergie et l'économie des ressources non renouvelables (pétrole, gaz, charbon, minerais...) à travers leur préservation et le développement des énergies de substitution que sont l'énergie éolienne et solaire qui demande un faible investissement et qui est adapté au Cameroun.

- Sur le plan économique, le développement durable dépend surtout :

- D'un développement économique respectueux des milieux naturels d'où proviennent les ressources de base (agriculture et pêche).

- D'un changement profond dans les relations économiques internationales afin de promouvoir un commerce équitable dont a toujours été partisan le Cameroun et un bon nombre de pays Africains. En outre, vulgariser cette notion aux entreprises et exiger de celles-ci qu'elles en prennent compte.

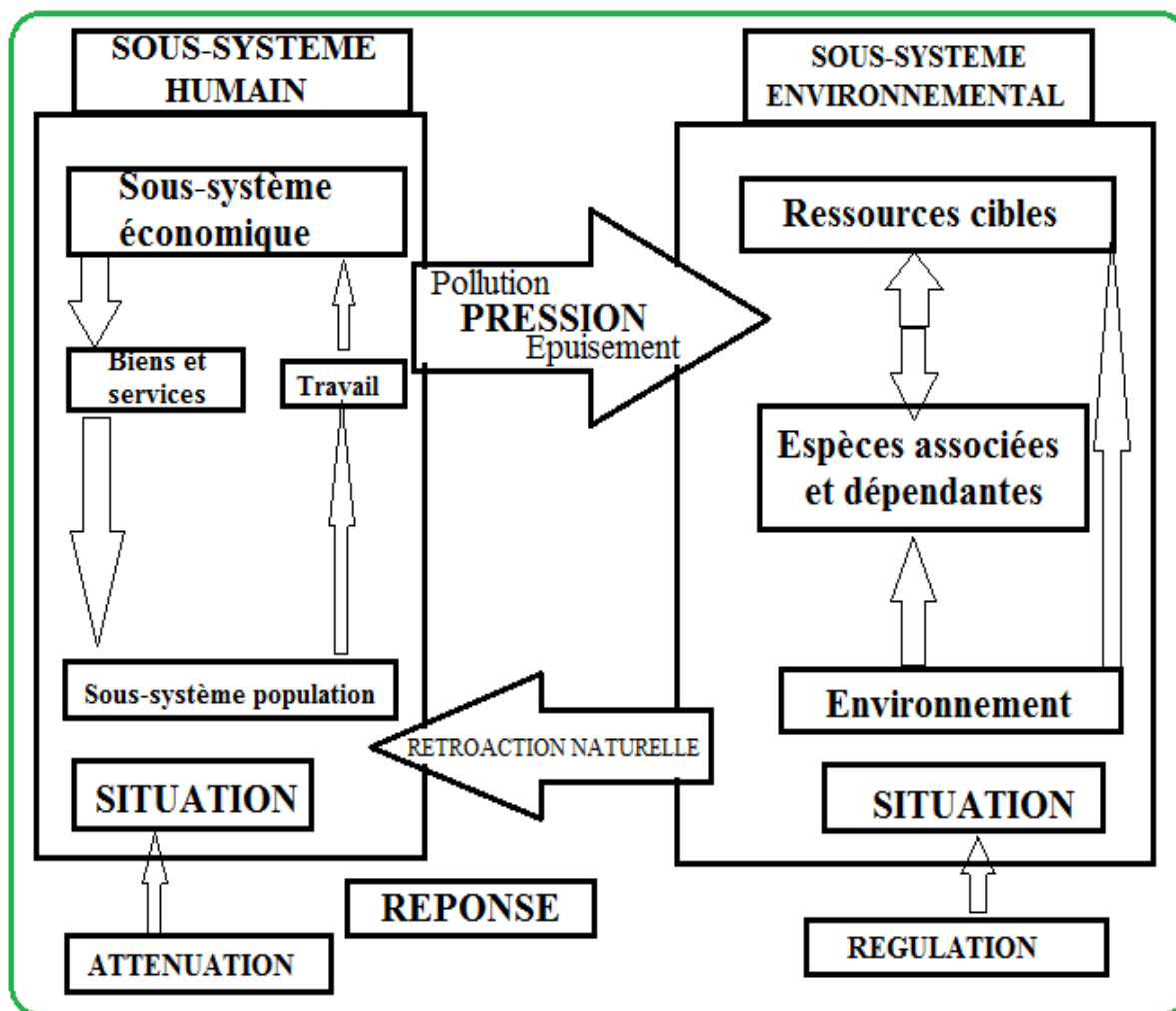
- de l'annulation de la dette des pays pauvres comme le Cameroun, ainsi qu'une augmentation des investissements afin qu'ils ne soient plus contraints à opter pour des profits à court terme en contradiction avec leur développement durable et celui de la planète.

Au plan social, il convient de retenir que les facteurs sociaux du développement durable au Cameroun sont l'accès à l'éducation, au logement, à l'alimentation, aux soins... afin de :

- satisfaire les besoins essentiels des Camerounais ;
- combattre l'exclusion sous toutes ses formes (sociale, professionnelle, tribale...) ;
- stabiliser la croissance démographique à travers un planning familial ;
- maîtriser la croissance urbaine et les flux migratoires en développant les villages ou en décentralisant.

C'est au niveau local que peuvent se mettre en place les structures sociales indispensables à un développement humain harmonieux sur le triangle national. Le respect de l'environnement, un développement économique respectueux et la mise en place d'une justice sociale ne peuvent être atteints qu'avec la participation de tous les Camerounais. Le Développement Durable exige la démocratie et la participation effective à cette démocratie : c'est ce qu'il convient d'appeler la démocratie participative. Ces quatre piliers doivent être en interaction constante : développement social et économique, environnement et Citoyenneté doivent être considérés comme indissociables, à toutes les échelles de l'organisation des sociétés humaines et des milieux qui sont les leurs ; le développement durable est en même temps une affaire individuelle, locale, nationale, internationale ; il ne se réalisera que si l'on mène de front les combats et les solidarités pour la gestion durable des ressources, pour la disparition des déséquilibres sociaux et économiques pour un véritable développement participatif (GARCIA et STAPLES, 1995).

En somme, le schéma général pour le développement durable est moins détaillé que le code de conduite parce qu'il a été conçu à des fins d'application générale, et il a l'avantage d'identifier explicitement les deux domaines de bien-être (sous-système environnemental et sous-système humain) et les corrélations entre eux (voir la figure 2 ci-après). Le sous-système humain exerce une pression complexe sur le sous-système environnemental que, par exemple, il pollue et appauvrit, et il reçoit des signaux en retour. Les deux sous-systèmes peuvent être à leur tour subdivisés en composantes secondaires et leurs corrélations mises en évidence. Par exemple, les composantes « économie » et « population » du sous-système humain donnent lieu à des échanges de biens et services, ainsi que de main-d'œuvre.



Source : GARCIA et STAPLES, version modifiée, UNEP/EAP, 1995

Figure 2 : schéma synthétique du développement durable

✓ Le développement urbain durable

De prime abord, le développement peut être défini selon DEMBOU, (2010)²³ comme « l'art de mettre en œuvre des savoir-faire techniques et des savoirs sociaux pour améliorer le niveau de vie de l'ensemble des groupes sociaux présents ». Le développement urbain c'est la transformation ou la croissance de la ville sur les espaces vides, sur les espaces verts, sur les périphéries d'une ville, l'essentiel de tout étalement urbain se fait sur un espace, sur un territoire, sinon le développement urbain est aussi l'amélioration de tout ce qui est urbain, de tout ce qui touche la ville, de tout ce qui touche l'espace urbain (le développement du transport, le développement des services tertiaire et secondaire (développement économique), le développement du bâti, la disparition des espaces verts.

²³ NDEMBOU S., 2010, *Aménagements postcoloniaux : le rééquilibrage de la répartition de la population rurale dans le Nord-Cameroun*, p.140

En outre, la ville ou la cité, lieu de convivialité devient un produit économique stratégique et culturel et en même temps un enjeu économique de première importance. Les outils de l'aménageur urbain se heurtent aux échelles décisionnelles constituées des textes législatifs et règlementaires. Dans ces conditions, les acteurs concernés ne semblent pas disposer de tous les éléments stratégiques nécessaires pour atteindre les objectifs qui se sont fixés. À l'ère de la décentralisation et l'échec de l'urbanisme, d'importants conflits sur l'usage de l'espace se trouvent relancés. Toutefois, des solutions sont avancées, des mesures sont prises malgré les nombreux maux dont souffrent les villes et les campagnes des pays du Sud. Il s'agit dans cet environnement de redéfinir les outils de structuration de l'espace tant urbain que rural, allant également du quartier à la région. Pour combler ce vide important, conceptualiser et créer un instrument d'analyse physique et économique intégrant les questions écologiques liées aux espaces urbains et ruraux devient indispensable à une gestion organisée des espaces, et ce en fonction de l'offre et de la demande foncière. Ainsi, pour répondre aux impératifs de l'économie urbaine, la requalification des concepts urbanistiques passe par l'abandon du « zoning » par la mise en évidence d'une trame foncière urbaine ou rurale, par l'intégration des marqueurs physiques et économiques identifiant chaque maille foncière par la prise en compte d'une modélisation tridimensionnelle de l'espace. Ce concept engendre la réécriture de certains principes en matière de gabarit urbain centrés sur une intercommunalité active et effective basée, elle-même, sur les indicateurs variables libérant un surplus disponible, consommable, affecté aux mailles foncières voisines. À ce sujet, nous nous proposons de conceptualiser le développement urbain en intégrant les problèmes écologiques des espaces urbains et ruraux dans le cadre d'une gestion urbaine cohérente et intelligente.

Tableau 2 : opérationnalisation du concept de Développement urbain durable

| Concept | Dimensions | Composantes | Variables | Indicateurs |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|--|
| Développement urbain durable | Économique | Secteur primaire | Espaces agricoles | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Difficultés d'accès aux terres arables ✓ Ampleur inquiétante de l'exode rural ✓ Baisse de la production agricole ✓ Reconversion des agriculteurs |
| | | Secteur secondaire | Espaces industriels | <ul style="list-style-type: none"> ○ Intensification des activités agro-industrielles ○ Promotion des petites et moyennes industries ○ Promotion des secteurs artisanaux et activités de transformation |
| | | Secteur tertiaire | Administration et services divers | <ul style="list-style-type: none"> ❖ Renforcement de l'économie nationale ❖ Multiplication des opportunités d'emplois |
| | Socioculturelle | Ressources foncières | Base ancestrale du découpage foncier | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les proportions des natifs/autochtones et allogènes ➤ Investisseurs étrangers nécessitant des vastes superficies ➤ Des conflits pendants, les différentes oppositions et titres fonciers |
| | Politique | Organisation spatiale | Urbanité et Ruralité | <ul style="list-style-type: none"> ○ Croissances urbaine et démographique ○ Réserves foncières/et plan d'affectation de lotissements des sols ○ Soutien aux organisations locales des quartiers urbains ○ Implications des institutions publiques et privées de développement urbain |
| Physique /Spatiale | Modélisation physique | Les gabarits Urbains et Ruraux | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Espaces verts, forêts, espaces plantés, terrains agricoles, littoral ✓ Une meilleure qualité de l'environnement physique ✓ Rationalisation de la croissance urbaine et démographique | |

Source : Mounvera, octobre 2019

✓ Développement urbain

Dans toute la littérature parcourue au sujet du concept de développement urbain, nous n'avons pas trouvé une définition claire et précise. La seule définition qui semble proche de notre démarche est celle de BADIANE (2004 p. 236) citée par NOUBOUWO A., (2014, p. 34) :

La notion de développement urbain reflète le caractère évolutif, dynamique et continu de la tâche dévolue aux aménageurs communaux, qui, d'une manière idéale, devraient prévoir et précéder l'évolution des besoins urbains. Par le biais d'un instrument à vocation stratégique élaboré en aval, à savoir le plan de développement communal, les plans d'aménagement généraux des communes deviennent des vecteurs performants qui transposent la stratégie globale de l'aménagement du territoire à l'échelle de la commune, de la ville, du village et des quartiers. Le développement coordonné du territoire ne représente qu'une des stratégies sectorielles visées par le plan de développement communal. Une approche globale, intégrée et coordonnée est ainsi garantie. Cet instrument permet d'élaborer conjointement par les élus, la population résidente et active ainsi que « les forces vives » de la commune, les idées directrices requises pour un projet de développement à court, moyen et long terme.

Plusieurs auteurs attribuent à Badiane la définition du concept de « développement urbain durable ». Un concept qui est au cœur de la réflexion actuelle sur les transformations et l'avenir des villes. Depuis quelques années, les études urbaines s'interrogent sur la manière d'intégrer les problématiques économiques, sociales et environnementales dans le cadre des projets urbains. Ainsi, le concept de développement urbain durable interroge nos modèles de représentation de la ville, de ses formes, de ses structures et de ses dynamiques, mais aussi, les modes de hiérarchisation des objectifs, de l'action publique et les régulations politiques et institutionnelles mises en œuvre pour requalifier la ville et assurer une meilleure qualité de vie pour tous (DA CUMBA et al., 2005). Dans le cadre de la ville de Yaoundé, nous définirons le développement urbain comme un concept large sur le long terme, pour indiquer quel avenir paraît à la fois souhaitable et réalisable. Il comprend toute forme d'activités et projets (économique, social, culturel, environnemental) et englobe tous les secteurs jugés pertinents pour modifier la trajectoire d'une ville et l'orienter vers une forme plus accomplie et plus apte à assurer des conditions de vie meilleures à la population. À ce titre, il englobe naturellement les activités de la puissance publique, mais aussi les initiatives et les projets de l'économie privée et les aspirations de la société civile. À la différence des plans sectoriels existants, il n'est pas conçu en fonction d'un

objectif spécifique et particulier (par exemple, assurer la maîtrise de l'occupation du sol, ou l'équilibre des finances communales), mais englobe tous les aspects jugés pertinents pour confirmer ou modifier la trajectoire de la ville. Le développement urbain ne dépend pas seulement de l'action des autorités, mais de celle d'une multitude d'acteurs, dont particulièrement les acteurs du milieu et les acteurs communautaires et associatifs. Chacun de ces acteurs développe sa propre stratégie en fonction de ce qu'il croit que feront les autres et en anticipant sur le développement urbain. Dans cette logique, la différence entre la planification urbaine et le développement urbain repose donc sur une vision partagée par des acteurs institutionnels et à long terme des documents de planification mais sans parfois inclure les cheminements pour y parvenir, c'est-à-dire une succession d'actions, dans différents domaines, qui sont nécessaires pour effectuer la transformation. Il ne suffit pas d'avoir de grands desseins et des grandes actions stratégiques. Il faut encore que ceux-ci se réalisent par une série de projets qui s'insèrent correctement dans les réseaux locaux et agencés les uns avec les autres. Ainsi, par manque de planification urbaine adéquate qui prend en compte les préoccupations de la population résidente, le « développement urbain intégré » prend la place et toute initiative développée par les résidents participera à l'amélioration de leurs conditions de vie. Par exemple, dans la ville de Yaoundé, nous suggérons que le développement de l'habitat précaire, et la dominance des activités informelles constituent des outils du développement urbain intégré dans l'opération de restructuration urbaine envisagée. Les politiques en matière de développement urbain visent ainsi quatre objectifs principaux:

- La promotion du développement harmonieux des zones urbaines selon une approche intégrée, culturelle et traditionnelle des projets et programmes urbains ;
- La stimulation du dialogue et de la concertation de manière à réduire les contradictions inhérentes au secteur urbain et à faciliter, par le biais de la planification sectorielle, les arbitrages souvent indispensables au processus de développement ;
- La prise en compte de l'histoire, l'intégration du patrimoine urbain matériel et immatériel dans le processus du développement urbain intégré ;
- Le renforcement de la coopération avec plusieurs acteurs pour une meilleure coordination des interventions dans le secteur urbain.

✓ **Les quartiers précaires ou populaires**

Généralement, il existe une terminologie propre à chaque pays pour désigner les quartiers précaires : par exemple les *Favelas* (Brésil), les *villas miserias* (Argentine), les *Barrios populares* (Colombie), les *Gazras* (Mauritanie), *bidonville* (France) etc. De tout ce que précède, il est opportun de retenir que ces termes de quartiers précaires ont une connotation négative et mettent l'accent particulièrement sur les manques criards d'équipements socio-collectifs divers qui caractérisent ceux-ci. Dans le cadre de cette thèse, nous essaierons de rapprocher le terme de quartiers précaires de celui de bidonville qui selon l'ONU-Habitat, 2002, sera officiellement défini comme « *une zone d'habitation contigüe où les habitants sont dotés de logements et de services de base insuffisants* ». Au même titre que les quartiers précaires, les bidonvilles se caractérisent par quatre composantes principales à savoir :

- Accès insuffisant à l'eau ;
- Accès insuffisant à l'assainissement et autres services de base ;
- Une qualité de la structure du logement insuffisante ;
- Un surpeuplement.

Sous un autre angle, l'on peut relever que les quartiers précaires sont d'une extrême diversité, raison pour laquelle leur catégorisation passe automatiquement par les critères ou paramètres suivants : les statuts fonciers, les types de bâti, rapport au centre-ville, les profils socio-économiques des habitants, etc.

En définitive, les quartiers précaires regroupent les caractéristiques les plus critiques des quartiers en décrochage et cumulent généralement les trois formes d'exclusion sociale, urbaine et foncière (MALTHILDE CHABOCHE et al, 2014, p.7).

✓ **Les quartiers péricentraux**

Au sujet des quartiers péricentraux, ce sont des espaces qui entourent le centre-ville et se rapportent à une atmosphère mouvementée car généralement chargée de vie. D'une façon générale, les étapes de l'urbanisation dans les villes d'Afrique noire sont lisibles à partir de nombreuses disparités relatives à la morphologie urbaine observées sur le terrain. Une première approche fait état de principaux secteurs urbains qui eux-mêmes peuvent être subdivisés en plusieurs sous-ensembles. Le premier d'entre eux, le centre-ville, regroupant généralement les quartiers les plus anciens de la ville. Le deuxième secteur quant à lui, la périphérie, située à l'opposé du premier, présente une morphologie plus disparate à l'image du rythme accéléré de l'urbanisation dans les villes des pays du sud. Entre le centre et la périphérie, il existe un troisième espace urbain que l'on ne peut pas considérer comme une zone de transition appelée

péricentre ici est à l'image des quartiers péricentraux est le fondement de cette étude. Ainsi, les quartiers péricentraux occupent les espaces intermédiaires, restés vacants et servaient à abriter les migrants interne et externe jusqu'à une époque proche de celle de la création de la ville de Yaoundé. Ces quartiers péricentraux ont la particularité de briller par l'absence de fonctions de base. Il faut aussi reconnaître que ces espaces urbains se caractérisent par l'habitat individuel où règnent généralement l'insalubrité et précarité. Ce type d'habitat visiblement précaire, mis en place de façon anarchique et sans aucun respect des normes d'urbanisme devient de plus en plus dominant et influence grandement le paysage de la ville de Yaoundé. Pourquoi donc s'intéresser particulièrement aux quartiers péricentraux cette thèse ? Ces espaces urbains tels qu'ils ont été définis précédemment, occupent une situation intermédiaire, de transition entre le centre-ville et la périphérie. Les quartiers péricentraux se rapprochent du centre-ville de Yaoundé par les critères urbains et sociaux à la seule différence qu'ils ne disposent pas d'une bonne organisation des services de base et de l'occupation rationnelle de l'espace. Dès lors, habiter les quartiers péricentraux revient à vivre dans les quartiers anciens (Mokolo, Briqueterie et Mvog-Ada), à proximité des multiples services du centre-ville. Ainsi, le mode de vie urbain du centre-ville devrait se propager dans les quartiers péricentraux de par leur proximité géographique. Dans le cadre de cette étude, il faut tout de même préciser que la distinction ou la différenciation entre le centre et le péricentre dans la ville de Yaoundé semble très superflue. Cependant, des images '*google earth*' anciennes et récentes et d'autres ressources statistiques et cartographiques nous ont permis de relever que de nombreuses mutations socio-spatiales ont été observées dans les quartiers péricentraux dans le cadre de cette thèse. Pour ce travail de recherche quatre terrains d'étude ou quartiers péricentraux (Mokolo, Briqueterie, Mvog-Ada et Essos) choisis dans la ville de Yaoundé.

✓ **La restructuration urbaine**

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. La rénovation urbaine quant elle, est un ensemble de mesures et d'opérations d'aménagements qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles²⁴.

²⁴DECRET N° 20080738 /PM du 23 Avril 2008 portant *organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier* extrait de son article 3

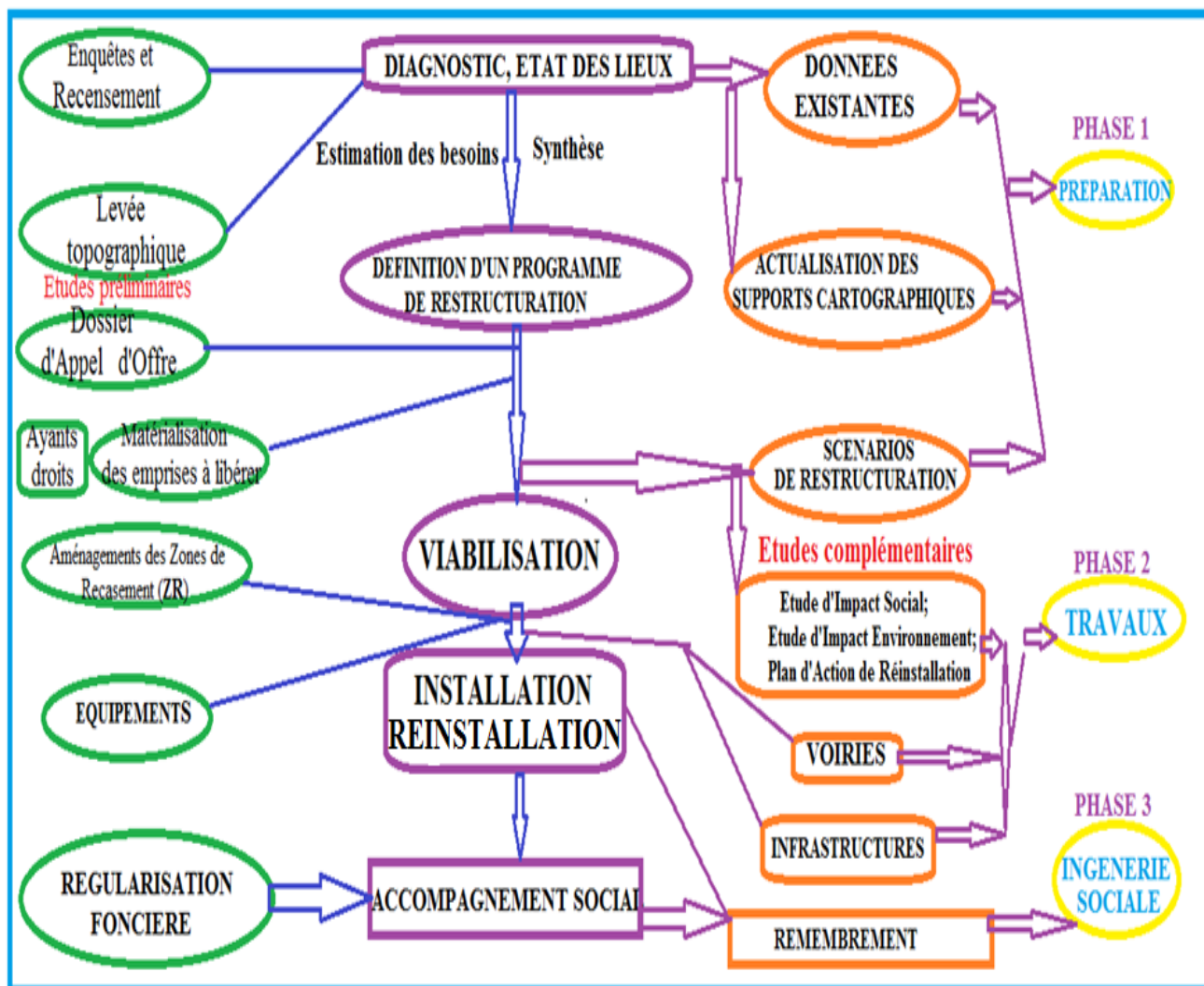
De façon pragmatique et en lien avec ce travail de recherche, la restructuration est une opération par laquelle un ensemble organisé voit sa structure organisationnelle remaniée en vue d'atteindre une nouvelle configuration. Le terme est principalement utilisé en urbanisme et en architecture, pour désigner le réaménagement d'un espace, d'un quartier ou d'un bâtiment. En outre, la restructuration peut encore être définie comme un ensemble d'opérations d'amélioration, d'aménagement, de réhabilitation, rénovation et de construction visant à agir dans les quartiers précaires en vue de leur insertion ou intégration dans le processus du développement urbain durable. Cela étant, ces opérations dites de restructuration concernent généralement les infrastructures, l'habitat, les voiries, les équipements divers et le foncier. Ainsi, 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.

Le terme « restructuration » désigne d'une façon générale des opérations qui visent à donner une nouvelle structure, une nouvelle organisation. Ces opérations peuvent concerner un secteur industriel, un espace urbain, une entreprise ou encore un endettement. Dans le même ordre d'idées, il faut noter que la restructuration intervient quand il s'agit de réorganiser un ensemble devenu inadapté comme c'est le cas des quartiers péri-centraux dans le cadre de cette thèse.

Tableau 3 : opérationnalisation conceptuelle synthétique de la restructuration

| Concept | Dimensions | Composantes | Indicateurs |
|------------------------|-------------------------|-----------------|--|
| Restructuration | Socio-économique | Habitat | - Types et nombre de logements - Logement individuel - Logement collectif |
| | | Spatiale | Infrastructures |
| | Équipements | | - Qualité d'équipements pour l'Eau, Énergie, Électricité, Assainissement Salubrité |
| | Politique | Foncier | - Superficies de forêt, terres en friches, espaces agricoles, espaces naturels et sols artificialisés... |

Source : Conception et réalisation de l'auteur, Juin 2017



Source : Jérôme CHENAL et Isagha DIAGANA, (2017)

Figure 3 : opérationnalisation du projet de restructuration

✓ Défi de la restructuration

Le concept de défi se définit comme un appel ou une invitation à un combat (Dictionnaire Robert, 2010). Un défi est « un problème que pose une situation à surmonter ». Dans le cadre de cette étude, un défi peut être cerné comme un obstacle, une difficulté ou un ensemble d'obstacles qu'il faut franchir pour atteindre un certain objectif. Cette dernière définition nous semble la mieux appropriée dans ce contexte. Elle fait référence aux difficultés des populations par rapport à leurs cadres et conditions de vie; c'est-à-dire les blocages à la gestion rationnelle de la ville en général et les quartiers urbains en particulier et destinées à être jugulées tour à tour par les municipalités, les pouvoirs publics, les bailleurs de fonds, ONG, les acteurs privés du développement urbain. Le concept de défi de restructuration peut être saisi comme un challenge devant être relevé par rapport à une certaine situation, il se traduit par des actions concrètes et visibles de la part d'innombrables acteurs, visant à atteindre le développement urbain durable. Dans le cadre de cette thèse de façon concrète, le défi de restructuration rime avec les obstacles ou les difficultés à franchir pour atteindre l'objectif relatif à l'amélioration de cadre de vie des populations.

Tableau 4 : opérationnalisation du concept de défis de la restructuration

| Concept | Dimensions | Composantes | Indicateurs |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--|
| Défis de restructuration | Socio-culturelle | habitat | <ul style="list-style-type: none"> • Types d'habitats • Mode de construction • Mode de vie • Statut résidentiel |
| | | Foncier | <ul style="list-style-type: none"> • Moyen d'appropriation • Mode d'appropriation |
| | | | Types d'associations Taux d'appartenance Taux de fréquentation |
| | | Infrastructures socio-collectives | Type d'investissement Taux d'investissement par secteur |
| | Économique | financement | <ul style="list-style-type: none"> • Moyens financiers • Sources de revenu • Coût des différentes dépenses • Typologie d'acteurs • |
| | | Activités économiques | <ul style="list-style-type: none"> • Types d'activité • Lieu d'activité |
| | Politico-institutionnelle | Logiques des acteurs | <ul style="list-style-type: none"> • Type d'acteurs • Politiques de restructurations • Lois et réglementation |
| | Spatiale | Recomposition spatiale | <ul style="list-style-type: none"> • Système d'organisation de l'espace • Site d'habitation • Superficie occupée • Nombre de conflits fonciers |

Source : Conception et réalisation de l'auteur, Juin 2017

✓ Quartier

Le **quartier** étymologiquement, portion d'un tout divisé en quatre parties par exemple : quartier de pomme. Ainsi, Brunet et al, (1992), soulignent qu'il s'agit d'une portion assez quelconque de l'espace. C'est ainsi que le dictionnaire critique *Les mots de la géographie*, commence une sorte de non-définition du **quartier**, sans en préciser l'utilité dans ladite discipline, et notamment dans l'analyse urbaine. Le **quartier** n'est donc pas une évidence géographique : morceau d'espace ubiquiste, il n'a pas d'échelle et de lieu propre. Le mot **quartier** prend sens, tout à la fois échelle et objet dans l'analyse urbaine, qu'à la fin des années 1970. En plus, le terme **quartier** communément utilisé dans le langage courant, et par les chercheurs en sciences humaines et sociales comme les urbanistes revêt des significations variées en fonction des champs d'analyse et des auteurs.

En clair, il convient de retenir que se saisir du **quartier** en géographe devient donc un enjeu disciplinaire, où la double émergence de la science et de son objet renvoie aux fondements théoriques et méthodologiques de leur double existence. Il s'agit donc de s'interroger ici à la fois sur la spécificité des approches géographiques du **quartier** et sur l'originalité des apports de la discipline sur cet objet d'étude nommé **quartier** qui est au cœur de nos travaux de recherche.

Ainsi, selon ELA²⁵ « Le **quartier** dans la ville africaine est à la fois une structure sociale et un espace de représentation de valeur. Il ressort ici l'appartenance à une catégorie sociale et une aire culturelle données. »

Pour Pierre George²⁶, « Le **quartier** est l'environnement immédiat ». Dans le même angle, MABOU (2000)²⁷, est encore plus précis lorsqu'il déclare que: « Le **quartier** est un lieu de résidence plus large que le logement où peut s'exprimer et se définir assez facilement et concrètement les besoins collectifs des habitants dans leur cadre de vie. »

Dans le cadre spécifique de ce travail, le terme **quartier** sera considéré comme une petite division administrative supérieure au bloc et au ménage à l'intérieur d'une ville.

Au sujet de **quartier** dans *Le quartier est mort, vive le quartier !* (Merlin, Choay, 1988) pense que la « Survivance d'un passé révolu, le **quartier** n'aurait plus, dans l'organisation urbaine d'aujourd'hui comme dans les pratiques sociales et les modes de vie, qu'un rôle subal-

²⁵ ELA J. M., (1983), *La ville en Afrique noire*, Paris, Karthala, p. 99

²⁶ Pierre George., (1983), *Dictionnaire de Géographie*, Presses Universitaires de France, Paris

²⁷ MABOU P.B., (2000), *Dégradation du cadre de vie et réaction des associations volontaires civiles dans la zone péricentrale de la ville de Yaoundé : le cas du quartier Nkolndongo*, Mémoire de Maîtrise en Géographie, Université de Yaoundé I, 186 p.

terne. L'éclatement des réseaux de sociabilité, autrefois largement étayés par l'organisation familiale et la proximité du voisinage, davantage fondés aujourd'hui sur le milieu de travail et sur les pratiques de loisir, retirerait désormais au quartier sa fonction traditionnelle de cellule élémentaire de la société urbaine. » Le quartier semble disparaître comme échelle intermédiaire de pratiques entre un voisinage élargi, structuré en fonction de logiques d'étroite proximité, et l'agglomération entière, terrain de parcours et de réseaux. Le postulat d'un quartier, « fraction d'espace », reposant sur des logiques de contiguïté, semble battu en brèche. Des logiques de structuration plus réticulaire de l'espace urbain se renforcent, toute logique de proximité, dans la construction des pratiques et des identités urbaines, serait devenue caduque.

Toutefois, (ROBIC et al., 2006), disent que l'avènement du quartier comme thème de recherche en géographie s'opère au moment où la discipline connaît de profondes mutations : délaissant l'étude très vidalienne des rapports homme/milieu, elle se réclame pour une part « *science sociale de l'espace* ». Ainsi, bon nombre de géographes, en faisant du **quartier** un objet de recherche, incorporent des concepts et des méthodologies issues d'autres sciences sociales.

Dans le même esprit, HAYDEN, (2001), souligne que pour qu'un quartier ait une existence ne serait-ce qu'un nom et une signification pour ses habitants, il doit être donc une structure construite, produite et imaginée par l'individu, mais néanmoins intelligible pour la collectivité en tant que représentation imprégnée d'informations et d'apprentissages sociaux.

À l'extrême, certains géographes, notamment anglo-américains, définissent le quartier comme la projection spatiale, le produit d'une entité communautaire. Cette conception suppose que de microsociétés, enracinées dans leurs espaces de vie et développant des valeurs communes, ainsi que des liens étroits d'échange, d'entraide et de reconnaissance mutuelle, créent « *leur quartier* ». Cependant, des quartiers homogènes au regard d'un ou de plusieurs critères (ghettos raciaux ou '*gated communities*' fondés sur l'âge ou le niveau socio-économique des résidents) sont des cas particuliers qui ne permettent donc pas d'expliquer, dans l'ensemble des contextes urbains, l'existence de quartiers collectivement appropriés.

X.2. Cadre théorique de la recherche

Plusieurs approches théoriques ont fait l'objet d'études scientifiques. Dans le cadre de ce travail de recherche, quatre théories ont retenu notre attention :

- La théorie des lieux centraux de Walter Christaller ;
- La Théorie du possibilisme;
- La théorie de l'interventionnisme de l'Etat ;
- La théorie fonctionnaliste de MALINOWSKI

X.2.1. La théorie des lieux centraux de W. Christaller

La théorie des lieux centraux est conçue en 1933 par W. Christaller²⁸. Une théorie essentiellement spatiale, elle explique la hiérarchie des villes, selon leurs tailles, leurs localisations et leurs différentes fonctions. La théorie des places centrales, une des plus belles théories en géographie, incarne au mieux ses aspirations théoriques et son attachement aux principes du monisme de la science. Créée à la fin du premier tiers du vingtième siècle, elle est devenue participante importante des processus de l'intégration de la science à sa fin. Les succès de cette théorie sont incontestables, mais la faiblesse dont elle a souffert dès le moment de sa naissance ; c'était le caractère statique de l'image qu'elle donnait. Le statisme de la théorie était en contradiction évidente avec le dynamisme de la réalité qu'elle devrait décrire et analyser. La théorie nous offre toujours quelques photographies au lieu d'un film. Ses facultés de prédire l'état futur des systèmes urbains était également en question puisque la trajectoire du développement restait au-delà du cadre de la théorie qui ne pouvait que saisir le développement dans certains points de la trajectoire. Les relations assez controversées entre la théorie des places centrales et la règle "rang-taille" découlent également de ce statisme. Généralement, les villes doivent créer dans l'idéal la ligne droite sur le graphique avec les axes en échelle logarithmique et en ce qui concerne la théorie des places centrales ; c'est la ligne en gradins. Mais, il est peu probable que c'étaient juste ces distinctions superficielles ou fondamentales selon le goût, qui ont mérité le mépris de W. Christaller. Ce chevalier errant de l'organisation hiérarchique et rationnelle avait certainement l'intuition que la hiérarchie devait avoir une longue période d'évolution derrière elle. C'était l'absence de l'infrastructure théorique, susceptible de concilier entre elle, les différentes hiérarchies ainsi que les états pré-hiérarchiques en le considérant tous comme des stades différents de l'évolution des systèmes urbains, qui était à l'origine de ce mépris. Mais, il faut noter néanmoins que ce grand penseur n'était ni seul, ni le premier à obtenir les résultats qui changent nos idées habituelles sur le chaos, l'ordre et la direction du temps. Ces résultats ne manquaient pas d'intérêt et on peut les considérer comme prometteurs, mais en même temps on doit constater que l'application en géographie des constructions théoriques issues des sciences plus avancées ne peut être fructueuse que si elle est appuyée par les idées profondes de l'origine proprement géographique. C'était juste l'absence de la théorie géographique fondamentale qui empêchait de réaliser le potentiel des recherches sur l'auto-organisation dans les systèmes non-équilibrés. La théorie des places centrales peut servir une telle théorie malgré ses faiblesses et d'autant plus, ses faiblesses ne peuvent être surmontées grâce à cette nouvelle inspiration. Ainsi, fondée sur la théorie centre-

²⁸ Walter Christaller, 1933, *Les lieux centraux dans le Sud de l'Allemagne*, Université d'Iéna, <http://cyberato.org>

périphérie, la théorie des places centrales stipule que certains lieux sélectionnés comme centres sont les sièges de l'offre des biens et services et les périphéries les lieux où résident les populations et leurs besoins de base. Alors, la ville est sans doute considérée comme le lieu de création et de consommation des biens ou richesses produites. Dans le cadre de cette recherche, nous allons utiliser la théorie des lieux centraux pour expliquer la croissance démographique et anarchique de la ville de Yaoundé depuis des décennies. De ce fait, cette explosion exponentielle de la population urbaine laisse transparaître un certain nombre de difficultés au rang desquelles, la mise en place des équipements socio-collectifs de base dans les quartiers péricentraux en vue du développement urbain durable à Yaoundé.

X.2.2. Théorie du possibilisme

Du fait des excès du raisonnement privilégiant l'influence des éléments physiques sur les activités anthropiques, les géographes classiques se sont orientés vers une autre approche de recherche : celle du possibilisme. L'homme a la capacité en fonction des moyens et de la technologie à lui offerts par son environnement. Les exemples ici sont légions : l'irrigation des zones en carence d'eau pour les transformer en surfaces cultivables ou agricoles, le désenclavement routier, les implantations industrielles dans les milieux physiques contraignants...etc. Il découle de ce postulat l'idée d'une approche se rapprochant d'autres théories en l'occurrence la théorie des lieux centraux, qui met en relief un individu ou un groupe cherchant à maximiser son utilité. Le possibilisme en lui-même privilégie la description des milieux naturels en termes de contraintes et surtout de potentialités. Cette théorie désigne une certaine approche des relations entre l'homme et la nature selon laquelle l'exploitation de l'environnement par les hommes est fonction des techniques et des choix que ceux-ci y opèrent. L'homme par les techniques qu'il développe et améliore, trouve très souvent le moyen de dompter les contraintes de l'environnement naturel pour implanter et laisser ses traces de la civilisation. Ainsi, en introduisant l'homme, ses motivations culturelles et socio-économiques, le possibilisme a simplement élargi le champ des causes explicatives des faits géographiques observés. Dès lors, le possibilisme se devrait de creuser en profondeur pour une meilleure appréhension des rapports homme-nature.

En somme, deux types de questions ont suscité l'apparition d'un courant ou d'une théorie dite possibiliste. De ce fait, si A, a engendré B dans le passé, en sera-t-il de même dans le futur ? Pas totalement juste parce que les relations de causes peuvent se modifier avec le temps. Toutefois, si toutes les causes se reproduisent de manière identique, la réponse du déterminisme par exemple sera identique en raison du second postulat. Par contre, si A n'engendre plus B,

c'est qu'un élément nouveau s'est infiltré. En conclusion, toutes les causes n'avaient pas été prises en compte ou qu'une information est manquante. Ainsi, personne ni rien ne peut garantir une information parfaite pour un évènement futur. En géographie, la réponse semble être difficilement positive sauf dans les situations où les causes s'avèrent peu nombreuses. En réalité, le possibilisme constate qu'un évènement ne peut être expliqué ou prédit que dans une certaine mesure pas toujours quantifiable. Le possibilisme ne s'oppose pas nécessairement au déterminisme ni à la causalité puisqu'il peut attribuer l'incertitude à une connaissance insuffisante des causes. Cette théorie occupe une place de choix dans ce travail de recherche. Si nous partons du postulat selon lequel « *personne ni rien ne peut garantir une information parfaite pour un évènement futur* », Nous devons dire qu'en dépit du caractère aléatoire ou incertain du développement urbain durable, les acteurs urbains peuvent volontairement changer le cadre urbain futur.

X.2.3. La théorie de l'interventionnisme de l'État

La théorie de l'interventionnisme de l'État prônée par John MAYNARD KEYNES²⁹ après la crise économique mondiale de 1929, fait de l'État l'acteur principal du fonctionnement de son économie. Ainsi, les interventionnistes (c'est ainsi qu'on les surnomme) sont les adeptes de cette théorie. Ils sont favorables à l'intervention de l'État dans le domaine économique. Ils parlent de ce fait de d'État-Acteur, d'État-Correcteur ou encore d'État-Providence. Ils ne croient qu'aux vertus autorégulatrices du marché, surtout en temps de crise. Ils prônent donc l'intervention de l'État dans les domaines tels que la Santé, l'Éducation ou le Social, ceci afin de réduire les inégalités qui peuvent exister entre les individus. L'État joue donc un rôle de régulateur. Dans le domaine social en particulier, son objectif devrait être d'éviter ou d'écarter la fracture sociale en :

- garantissant les ressources :
 - ✓ lors de l'apparition de certains risques (maladies, accidents, chômage, catastrophes naturelles...),
 - ✓ dans des situations difficiles ou de précarité (vieillesse, familles nombreuses...)
 - ✓ protégeant les personnes écartées du régime traditionnel de protection de la sécurité sociale ;
 - ✓ sécurisant les quartiers difficiles (police de proximité, actions de prévention, comités de vigilance...)

²⁹ Économiste, haut fonctionnaire et essayiste britannique, de notoriété mondiale, il est le fondateur de macroéconomie keynésienne

- ✓ menant des actions pour une meilleure insertion des jeunes en difficultés dans le monde socioprofessionnel (stages, emplois salariés, aides financière et matérielle...).

En dépit des engagements pris par l'État à l'échelle internationale, cette théorie s'insère logiquement dans cette étude en cours de réalisation dans l'une des principales villes des pays du Sud de manière spécifique celle de Yaoundé. De ce fait, la théorie de l'interventionnisme de l'État nous permet donc de mettre en exergue la nécessité pour l'État d'opérationnaliser sa mission régaliennne en vue de mettre à la disposition des populations des quartiers péri-centraux de Yaoundé un cadre de vie adéquat.

X.2.4. La théorie fonctionnaliste de MALINOWSKI

C'est une théorie anthropologique formulée par Bronislaw MALINOWSKI³⁰. Le fonctionnalisme a constitué l'une des plus importantes théories sociologiques du XXe siècle.

Le fonctionnalisme de MALINOWSKI suppose que toute pratique ait une fonction de répondre aux besoins des individus. Mais en même temps, c'est toujours la totalité de la société, et non ses éléments séparés, qui répond aux besoins individuels : « La culture est un tout indivisible dont les divers éléments sont interdépendants »³¹. Pour Talcott PARSON³², les actions remplissent des fonctions. Cela signifie qu'elles servent à quelque chose, qu'elles ont une utilité au niveau de la société. Leur fonction essentielle est d'intégrer l'individu dans la société et contribue au maintien de cette société. La société est considérée comme un système (objet complexe composé d'éléments interdépendants) dont la fonction est d'intégrer les individus. Ce système peut s'évoluer sans cesser de remplir ses fonctions. De la même manière, les éléments (les sous-systèmes) peuvent se transformer tout en perpétuant les fonctions qui sont les leurs³³. Cette théorie est au cœur de cette étude dans la mesure où les populations occupent une place de choix dans tout processus de développement urbain qui se veut durable d'où l'impérieuse nécessité de leur implication. Pour tout dire, mener une étude visant la recherche des solutions aux défis de la restructuration pour un développement urbain durable passera sans doute par une réelle implication des populations concernées par ce travail de recherche.

³⁰Anthropologue, ethnologue et sociologue polonais, dit anthropologue de terrain, il est l'un des pionniers de la méthode d'enquête dite de l'observation participante

³¹Bronislaw MALINOWSKI, « *Une théorie scientifique de la culture* », Edition Point Seuil, Paris, 1970, p. 128. In : <http://fr.wikipedia.org>.

³² Sociologue américain, il est l'un des sociologues influents depuis la fin de la seconde guerre mondiale jusque dans les années 1960.

³³ MONTOUSSE et RENOARD, 1937, *100 fiches pour comprendre la Sociologie*, pp. 48-49.

XI. CADRE METHODOLOGIQUE DE LA RECHERCHE

La méthodologie de recherche adoptée pour la réalisation de cette thèse est axée sur l'approche hypothético-déductive. Ainsi, elle s'est appuyée sur la collecte des données de sources secondaires et primaires (observations, entretiens et enquête-ménage), pour collecter les données nécessaires à l'élaboration de cette thèse. Dès lors, pour confirmer ou infirmer les hypothèses de recherche et les théories, les données quantitatives associées aux données qualitatives ont été collectées et intégrées dans ce travail chaque fois que cela s'est avéré nécessaire. Dans ce même ordre d'idées, au terme de nos investigations de terrain, nous avons opté pour la vérification des hypothèses que nous avons émises dès le départ, venir à bout des objectifs que nous nous sommes fixé et enfin pouvoir proposer concrètement des solutions aux problèmes posés à l'entame de cette thèse. Pour ce faire, nous avons voulu organiser cette méthodologie autour de deux principales articulations suivantes :

- D'une part, il y a eu le travail en salle ayant consisté à exploiter et analyser tous les documents disponibles en bibliothèques et internet et relatifs à notre sujet de recherche ;
- D'autre part le travail de terrain qui nous a permis non seulement d'entrer en immersion avec les populations de ladite zone d'étude, mais également avec les acteurs publics et privés en charge des questions urbaines à Yaoundé.

XI.1. Le travail en salle

Pour la réalisation de cette thèse, le travail en salle a consisté en l'exploitation des données cartographiques, photographiques, statistiques et des sources documentaires.

XI.1.1. Recherche documentaire

La collecte des données de seconde main constitue la première étape de ce travail de recherche. Cette phase exploratoire a permis de confronter les problématiques abordées sur la thématique de l'aménagement urbain durable afin d'en déduire l'approche à adapter pour cette thèse. En d'autres termes, la compilation des documents a permis de bâtir la problématique de recherche et d'affiner la méthodologie de travail. Nous avons parcouru plusieurs bibliothèques ou centres de documentation entre autres :

- Nos lectures ont été faites dans les bibliothèques de la FALSH et des départements de géographie de l'Université de Yaoundé I et de l'ENS de Yaoundé, de la FPAE, de l'IFORD, du MINRESI, du MINEPAT et du MINHDU.
- À Yaoundé, où se trouvent nos zones d'étude, les informations ont été obtenues sur l'organisation et fonctionnement des communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5.
- Dans ces centres de recherche, plusieurs types de données ont été collectés :

- **Données démographiques.** Elles sont issues pour la plupart, des études menées sur l'étendue du territoire camerounais (ECAM 2, 3 et 4) et des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} RGPH (1976, 1987, 2005). Les PCD et POS des 2 communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 ont permis de disposer des données statistiques récentes.
- **Données cartographiques.** Ces données pour la plupart ont été obtenues à l'Institut National de la Cartographie (INC) et dans les services techniques des communes d'arrondissement de Yaoundé 2^{ème} et 5^{ème}.

En plus des bibliothèques visitées, les données webographiques nous ont facilité l'exploitation des articles scientifiques, certains mémoires et thèses et les ouvrages ayant trait à notre sujet de recherche. Grâce à la recherche sur Internet, des informations sur les politiques urbaines dans le monde en général, en Afrique subsaharienne et au Cameroun en particulier ont été explorées et exploitées. La documentation a été complétée par les travaux de terrain.

XI.2. La collecte des données primaires

Cette étape étant d'une portée indéniable dans tous travaux de recherche en sciences sociales et humaines en général et en géographie en particulier, elle s'est déroulée dans la capitale régionale du Centre (Yaoundé) spécifiquement dans les quartiers péricentraux que l'on retrouve dans les Arrondissements de Yaoundé 2^{ème} et 5^{ème}, à la Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY), à la MAETUR, dans les ministères et les délégations régionales et départementales suivants : des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières, des Travaux Publics, du Développement Urbain et de l'Habitat, de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire de la région du Centre pour ne citer que celles-là. Les informations collectées sont relatives non seulement aux travaux de la restructuration ou de la rénovation des quartiers péricentraux mais aussi au développement urbain durable de Yaoundé ville capitale. En outre, ces informations ont facilité la matérialisation des principaux quartiers péricentraux afin de permettre leur cartographie ou un repérage à l'échelle spatiale. À cet égard, les enquêtes de terrain ont été faites à l'aide des questionnaires, des interviews, qui nous ont fourni d'amples informations sur les défis de la restructuration ou de la viabilisation des quartiers péricentraux et le véritable développement urbain se voulant durable de cette zone d'étude.

XI.2.1. Observations

L'observation peut être définie comme « *la considération attentive des faits, afin de mieux les connaître* » (Loubet, 1989). Dans le cadre de cette thèse, l'observation directe et participante a été d'un très grand apport dans la confrontation des hypothèses de recherche.

XI.2.1.1. Observation directe

L'observation directe a consisté à effectuer plusieurs descentes sur le terrain, ce qui nous a permis de nous imprégner des réalités du terrain, d'entrer en contact avec les populations et de cerner les différents défis de la restructuration des quartiers péricentraux qui freinent le processus d'un développement urbain durable dans notre zone d'étude en particulier et dans la ville de Yaoundé en général. Ces descentes sur le terrain nous ont permis d'une part, d'apprécier les difficultés auxquelles font face les acteurs publics et privés de l'aménagement urbain au Cameroun ; d'autre part, de prendre des photographies illustratives ou témoins se rapportant à cette étude.

XI.2.1.2. Observation participante

Dans l'optique d'obtenir des informations fiables, nous avons choisi le mode d'administration direct pour notre questionnaire. La méthode directe consiste à administrer le questionnaire aux personnes concernées par l'étude. Nous avons fait des multiples descentes sur le terrain au cours desquelles nous administrions directement les questionnaires aux personnes cibles. À cet effet, nous prenions à chaque fois le soin de leur expliquer les questions et clarifier les principaux objectifs de notre recherche à nos enquêtés autochtones surtout à ceux qui étaient incapables de lire et de remplir nos questionnaires afin que l'information ne soit pas diluée. Dès lors, nous devions lors de nos descentes tout de même vérifier la fiabilité des informations obtenues par nous-mêmes ; c'est ce que l'on appelle observation participante. En quoi consiste exactement cette dernière alors ?

L'observation participante est un outil et en même temps une méthode de recherche socio-anthropologique qui consiste à vivre de façon prolongée avec le groupe social étudié (MALINOWSKI, 1985). Dans le cadre de cette étude, nous avons effectué plusieurs visites de durées indéterminées dans ces différents quartiers à l'étude. Le séjour prolongé quant à lui nous a conduit à une immersion dans ces quartiers péricentraux. Cette immersion nous a permis de mieux comprendre les défis de la restructuration des quartiers péricentraux et les enjeux réels pour un développement urbain durable de Yaoundé. Les enquêtes ne sauraient suffire pour appréhender de manière précise les défis de la restructuration des quartiers qui sont au cœur de ce travail de recherche ; les entretiens donnent généralement lieu à des réponses trop imprécises, parfois mensongères. Les entretiens et les questions suscitent chez les interlocuteurs de la méfiance voire de la réticence dans la plupart des cas. Il nous a paru donc indispensable pour compléter les enquêtes avec des observations directes, qui offrent par ailleurs une base privilégiée de discussion. Cette observation participante a pour but non seulement de gagner la confiance du groupe social à étudier, mais surtout de vivre, valider ou vérifier personnellement les réalités

cachées ou les non-dits de nos travaux de recherche dans le but d'avoir d'autres informations cadrant avec le questionnaire émis lors des enquêtes de terrain proprement dites. C'est une méthode qui exige de nous une véritable immersion ou familiarité avec notre cadre de recherche pour essayer de saisir tous les détails possibles allant dans le sens de compromettre l'objectivité de la recherche scientifique. Cette méthode concourt à la production des données de bonne qualité. Grâce à celle-ci, la situation des difficultés rencontrées par les populations pour ce qui est de l'accès à l'énergie, à l'eau potable, aux équipements socio-collectifs de base, à la propriété foncière, les problèmes d'évacuation des eaux usées et déchets ménagers a été vécue. Cette technique de recherche a aussi permis d'évaluer les pratiques d'hygiène et d'assainissement dans la ville de Yaoundé. Ainsi, lors de la phase d'enquête-ménage, certains comportements difficiles à cerner ont été mieux appréhendés.

XI.2.1.3. Les différentes interviews

Nous étions appelés pendant cette étape, à interroger les personnes susceptibles de nous apporter des informations fiables relatives à cette étude. Ainsi, les opérateurs économiques, les propriétaires fonciers, les chefs de ménage, les agents immobiliers, les autorités traditionnelles et administratives, en l'occurrence les sous-préfets des arrondissements de Yaoundé 2 et 5 qui nous ont signés les autorisation d'enquête ayant impliqué les autorités traditionnelles et populations de nos zones d'étude, les autorités municipales, à savoir les magistrats municipaux des communes d'arrondissement, les délégués régionaux et départementaux des départements ministériels directement concernés par ce travail de recherche.

IX.2.1.3.1. Guides d'entretien

Dans le but de rendre efficiente la collecte des données primaires, les guides d'entretien ont été mis à contribution lors nos interviews dans structures publiques et privées en charge des questions urbaines dans la ville de Yaoundé. Ces outils d'enquête ont été organisés autour des champs suivants :

- ✓ Généralités ou identification de l'interviewé(e) ;
- ✓ Aspects relatifs aux services d'urbanisme ;
- ✓ Aspects relatifs aux services d'hygiène et de salubrité ;
- ✓ Aspects relatifs aux services aux affaires foncières.

IX.2.2.1 Stratégie d'enquête-ménage

Nous avons procédé à une enquête par questionnaire. Le questionnaire était réservé aux populations et plus précisément aux chefs de blocs, des quartiers, des ménages et aux populations des catégories socioprofessionnelles confondues des quatre quartiers péri-centraux étudiés dans le cadre de ce travail de recherche. De ce fait, il était véritablement question pour nous à

travers ces questionnaires d'inventorier les différents défis de la restructuration auxquels font face les acteurs d'aménagement urbain ceci pour développement urbain durable véritable de la ville de Yaoundé. Dans le même esprit, ces informations qui nous ont facilité le choix de prise de vue, nos multiples descentes nous ont permis tout de même d'avoir une vue synoptique des quartiers péricentraux, il en est de même des différents projets urbains développés et en cours d'implémentation. En outre, il s'est agi ici d'étudier de façon ponctuelle plusieurs types d'individus statistiques, les différents ménages, les personnes les composant sur un espace bien défini par le quartier de résidence et pouvant être élargi à une unité spatiale plus grande, l'arrondissement ou le département. Pour atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés à l'entame de cette thèse, nous nous sommes efforcés à placer l'individu statistique tout en considérant le système social et spatial auquel il appartient. Les implications en sont nombreuses et se situent à tous les stades de l'enquête : protocoles de passages répétés, choix de l'unité d'observation et des unités d'analyse, définition de la (ou des) population(s) statistique(s), plan de sondage, rédaction des questionnaires, de codification, de saisie, domaines d'étude et méthodes d'analyses appropriées. Dans le même esprit, PIRON (1992), déclare que « *La méthodologie d'enquête doit tenir compte tant de la dimension temporelle de l'étude que de la structure de l'information qui implique l'existence des différents individus statistiques* ».

XI.2.2.1.1. Questionnaire d'enquête

Le questionnaire d'enquête-ménage a été structuré en quatre rubriques à savoir :

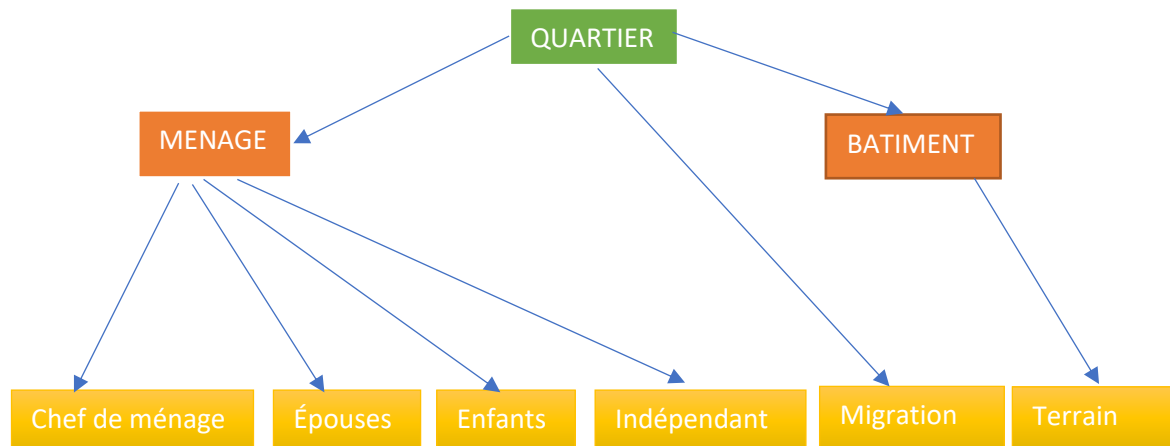
- Renseignements généraux ou identification de l'enquêté(e) ;
- Caractéristiques globales des ménages ;
- Caractéristiques de l'habitat et de la parcelle ;
- Défis réels liés à l'aménagement urbain.

Il est codifié et comporte un maximum de questions fermées formulées à partir des hypothèses et des objectifs de l'étude. La grande variété des questions a donné la possibilité de quantifier de multiples données et de procéder à plusieurs analyses de corrélation.

XI.2.2.2. La technique d'échantillonnage

Nos enquêtes dans le cadre de cette étude se sont déroulées dans les quatre quartiers péricentraux à l'étude respectivement de Yaoundé 2è (Briqueterie et Mokolo) et de Yaoundé 5è (Mvog-Ada et Essos). En tenant compte des objectifs de recherche et du déséquilibre numérique entre les différents quartiers, nous nous sommes arrangé à enquêter systématiquement plusieurs types de populations. Ceci étant, les informations qui nous ont permis de bâtir ce travail nous sont venues du quartier et ses différentes composantes. Ainsi, il s'est agi d'un

ménage, d'un bâtiment, d'un bloc, d'une chefferie, et davantage du chef-lieu d'une unité administrative de la taille d'un arrondissement abritant les différents types de logements. En somme, le quartier est retenu ici comme unité d'échantillonnage de premier degré d'après les détails suivants :



Source : Conception et réalisation de l'auteur, Octobre 2019

Figure 4 : techniques d'échantillonnage utilisées

Dans le cadre de cette étude, le ménage est retenu comme unité d'échantillonnage de 2^e degré. À cet effet, le ménage nous a facilité la collecte d'informations sur les faits spatiaux (voiries, logements, foncier, salubrité, assainissement...). Si l'information est focalisée sur le ménage retenu comme unité d'échantillonnage ; nous nous sommes efforcé de faire un inventaire exhaustif des principaux problèmes bloquant toutes les politiques urbaines nationales ou tout processus de restructuration des quartiers pour un développement urbain durable à Yaoundé. À ce sujet, le tableau ci-dessous ressort succinctement les différents quartiers et leurs différentes populations statistiques au troisième RGPH, 2005.

Tableau 5 : statistiques détaillées des quatre quartiers des Arrondissements de Yaoundé 2 et 5

| ARRONDISSEMENTS ³⁴ | Population masculine | Population féminine | Total |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|---------------|
| BRIQUETERIE | 16.352 | 15.366 | 31.718 |
| BRIQUETERIE CENTRE I | 3.213 | 3.349 | 6.562 |
| BRIQUETERIE CENTRE II | 2.607 | 2.016 | 4.623 |
| BRIQUETERIE EST I | 3.107 | 2.770 | 5.877 |
| BRIQUETERIE EST II | 537 | 541 | 1.078 |
| BRIQUETERIE EST III | 2.738 | 2.796 | 5.534 |
| BRIQUETERIE EST IV | 3.087 | 2.935 | 6.022 |
| BRIQUETERIE OUEST | 1.063 | 959 | 2.022 |
| MOKOLO | 7.063 | 6.848 | 13.911 |
| MOKOLO I | 2.587 | 2.544 | 5.131 |
| MOKOLO II | 1.304 | 1.232 | 2.536 |
| MOKOLO III | 1.225 | 1.166 | 2.391 |
| MOKOLO IV | 276 | 303 | 579 |
| MOKOLO V | 474 | 472 | 946 |
| MOKOLO VI | 762 | 791 | 1.553 |
| MOKOLO VII | 435 | 340 | 775 |
| ESSOS | 28.274 | 28.887 | 57.161 |
| ESSOS CENTRE I | 2.580 | 2.618 | 5198 |
| ESSOS CENTRE II | 2.109 | 2.255 | 4364 |
| ESSOS CENTRE III | 1.842 | 2.022 | 3864 |
| ESSOS NORD I | 3.440 | 3.574 | 7014 |
| ESSOS NORD II | 5.487 | 5.276 | 10763 |
| ESSOS SUD I | 4.205 | 4.311 | 8516 |
| ESSOS SUD II | 7.025 | 7.279 | 14304 |
| ESSOS SUD III | 1.586 | 1.552 | 3138 |
| MVOG-ADA | 9.295 | 8.565 | 17.860 |
| MVOG-ADA I | 2.629 | 1.945 | 4.574 |
| MVOG-ADA II | 1.064 | 1.149 | 2.213 |
| MVOG-ADA III | 1.448 | 1.532 | 2.980 |
| MVOG-ADA IV | 773 | 782 | 1.555 |
| MVOG-ADA V | 883 | 874 | 1.730 |
| MVOG-ADA VI | 1.102 | 830 | 1.932 |
| MVOG-ADA VII | 1.396 | 1.453 | 2.849 |

Source : BUCREP, 3^e RGPH, *Répertoire actualisé des villages du Cameroun*. Vol. IV, Tome 7, pp.72-76

Dans le même ordre d'idées, le tableau suivant présente de façon détaillée les différentes caractéristiques du plan de sondage ayant rythmé cette étude. Il en ressort que les enquêtes ont

³⁴Arrondissements de Yaoundé 2^{ème} (TSINGA) et de Yaoundé 5^{ème} (ESSOS).

été réalisées en tenant compte des quatre quartiers péricentraux soumis à l'étude qui forment la base de sondage.

Tableau 6 : présentation des caractéristiques du plan de sondage

| Structure générale | Sondage stratifié |
|--|--|
| Base de sondage | Quatre quartiers de Yaoundé II et V |
| Stratification | Strates= Arrondissements |
| Sélection des quartiers (1 ^{er} degré) | Tirage systématique indépendant prioritairement sur les strates 2, 3, 4 et 5 |
| Sélection des ménages (2 ^e degré) | Choix aléatoire du premier ménage et application d'un pas fixe de 5 |
| Estimateur | Proportion |

Source : conception et réalisation de l'auteur, Octobre 2019

À l'issue du tableau ci-dessus, l'on a pu calculer aisément le nombre de ménages à enquêter et/ou de questionnaires à soumettre dans l'ensemble des quartiers à enquêter d'après la formule suivante :

Tableau 7: récapitulatif de la formule déclinant le nombre de ménages à enquêter

| | | |
|-------------------------------|----------|---|
| MENAGES À ENQUETER | = | Nombre total de ménages des quartiers à l'étude |
| | | Pas fixe total de l'ensemble des ménages des quartiers péricentraux |

Source : Conception et réalisation de l'auteur, Octobre 2019

En outre, une fois le nombre de ménages à enquêter correspondant au nombre total de questionnaires à utiliser sur le terrain est connu, on a pu calculer le pas fixe pour chaque quartier et déterminer le nombre de ménages à enquêter correspondant au nombre de questionnaires d'enquête qui ont été utilisés. Dans la même logique, pour calculer le pas fixe pour l'ensemble des quartiers à l'étude, l'on procède de façon suivante :

| | |
|-------------------|---|
| $P = \frac{N}{n}$ | <p>Où</p> <p>P = Pas fixe</p> <p>N = Population totale du quartier</p> <p>n = Effectifs des ménages du quartier</p> |
|-------------------|---|

Source : Conception et réalisation de l'auteur, Octobre 2019

Figure 5 : technique ou formule de calcul du pas fixe dans les quartiers péricentraux

XI.2.2.3. Stratégie et définition de la taille de l'échantillon

Il va sans dire que les dépenses de l'enquête ne peuvent être ignorées pour déterminer la taille de l'échantillon à utiliser pour enquêter sur les ménages. Le budget, bien que n'étant pas pris en compte lors du calcul mathématique de la taille de l'échantillon revêt néanmoins une importance considérable sur le plan pratique. Ainsi, nous avons mis un accent particulier sur l'efficacité et la fiabilité des résultats de l'enquête sans nous laisser par les considérations budgétaires. Tout de même, il nous a indiqué la formule à utiliser pour calculer la taille de l'échantillon compte tenu des paramètres développés ci-dessus.

Il s'agit formellement d'une enquête sur les ménages aux caractéristiques bien différentes. Ainsi, la taille de l'échantillon étant le nombre de ménages qui doivent être sélectionnés et enquêtés. Ce choix a tenu compte d'abord de l'objectivité et la fiabilité des résultats de l'enquête, et par la suite, de la représentativité en fonction du poids démographique de chaque quartier et ses différentes composantes. Cela étant, nos enquêtes dans le cadre de cette thèse se sont déroulées principalement dans les quatre quartiers des deux Communes d'Arrondissement de Yaoundé 2^{ème} et 5^{ème} et respectivement : Mokolo et Briqueterie ; Essos et Mvog-Ada soumis à l'étude. D'après les résultats du troisième RGPH³⁵ obtenus au BUCREP, ces quatre quartiers retenus pour cette étude regorgent 120.650 âmes pour 20.107 ménages. Pour ce faire, nous avons utilisé la formule de (NWANA, 1982) selon laquelle :

- Si la population est constituée de plusieurs milliers de personnes, 5% au moins de cette population est représentative ;
- Si cette population est constituée de plusieurs centaines de personnes, 20 % de personnes sont représentatives ;
- Enfin, si la population d'étude est de quelques centaines d'enquêtés, 40 % sont représentatifs ;

Ainsi, nous avons accentué l'enquête sur les ménages et en tenant compte de la composition de ces derniers, les résultats des Quatrièmes Enquêtes Camerounaises sur les Ménages (ECAM 4, 2014) affirment que la taille moyenne d'un ménage est de 6 personnes. De ce fait, ce postulat suppose qu'enquêter un ménage équivaut à enquêter 6 personnes. Alors, en mettant en pratique cette formule dans l'espoir d'assurer la fiabilité des résultats de l'enquête, 20 % de la population cible qui est de 2.000 dont 10% du nombre total de ménages échantillonnés (20.000) est fiable. Le tableau suivant résume tous les détails ci-dessus.

³⁵BUCREP, 3^e RGPH, *Répertoire actualisé des villages du Cameroun*. Vol. IV, Tome 7, pp.72-76

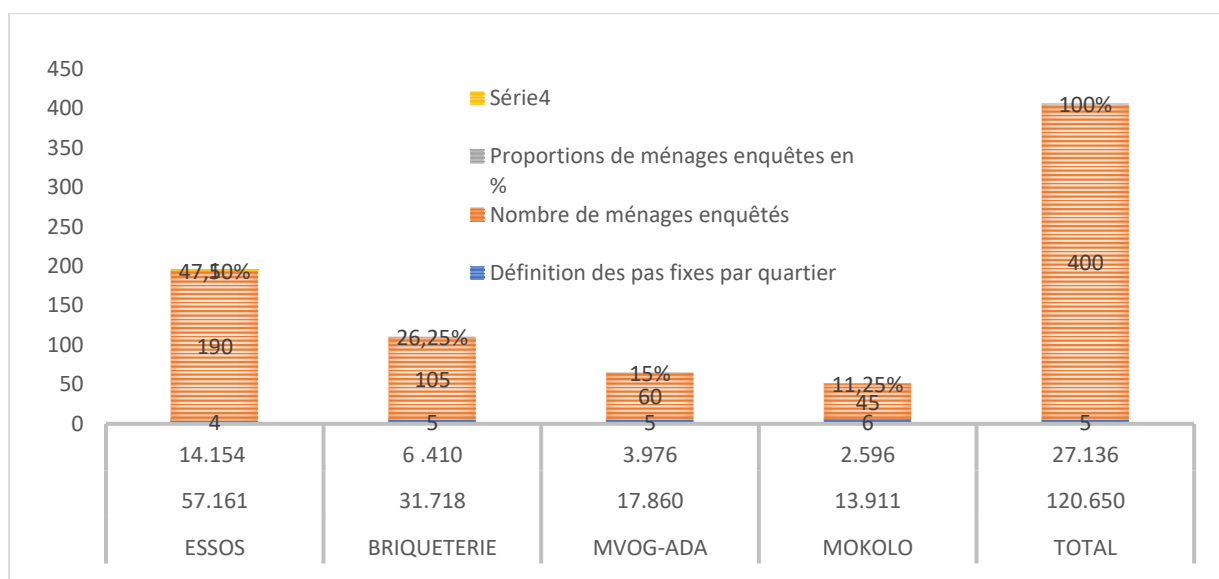
Tableau 8 : mécanismes déclinant la taille de l'échantillon et méthodes d'enquête employées

| Les quartiers échantillonnés | Les populations échantillonnées | Total de ménages échantillonnés | Définition des pas fixes par quartier | Nombre de ménages enquêtés | Proportions de ménages enquêtés en % |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| ESSOS | 57.161 | 14.154 | 4 | 190 | 47,5% |
| BRIQUETE-RIE | 31.718 | 6.410 | 5 | 105 | 26,25% |
| MVOG-ADA | 17.860 | 3.976 | 5 | 60 | 15% |
| MOKOLO | 13.911 | 2.596 | 6 | 45 | 11,25% |
| TOTAL | 120.650 | 27.136 | 5 | 400 | 100% |

Source : Conception et réalisation de l'auteur, Juillet 2018 à partir des données³⁶

Pour définir et répartir proportionnellement les ménages à enquêter dans le cadre de ce travail de recherche, nous nous sommes basé d'abord sur la formule de (NWANA, 1982) bien déclinée plus haut. Ensuite, les résultats de ECAM 4 qui nous ont permis de définir les pas fixes par quartier étudié. Il faut relever ici que ces pas sont respectivement de 4, 5, 5 et 6 pour les quartiers Essos, Briqueterie, Mvog-Ada et Mokolo tel que dans le tableau 8 ci-dessus. Enfin, il faut relever que l'enquête de terrain que nous avons menée pour ce travail a tenu compte de l'importance numérique des quartiers péricentraux. Ainsi, des 400 enquêtés représentant le nombre de questionnaires administrés, la répartition qui en est faite selon la méthode adoptée est la suivante : Par ordre décroissant, 190 ménages ont été visités au quartier Essos représentant 47,5% ; 105 ménages visités au quartier Briqueterie pour un taux de 26,25% ; 60 ménages visités au quartier Mvog-Ada pour un taux de 15% et 45 ménages visités au quartier Mokolo pour un taux de 11,25% tel qu'illustré par la figure 6 ci-après.

³⁶ 3^{ème} RGPH, 2005, *Rapport de présentation de résultats définitifs*, BUCREP, 62 p.



Source : Investigations de terrain, Octobre 2019 et RGPH, 2010

Figure 6 : définition de la taille de l'échantillon et méthodes d'enquête employée

XI.2.2.4. Pré-enquête ou enquête pilote

Dans tout travail de recherche en sciences humaines et sociales, cette étape est déterminante avant l'administration du questionnaire. Par le moyen de la pré-enquête, il est important de signaler que le champ de la recherche a été bien circonscrit, la familiarité avec la zone d'étude ayant davantage été renforcée, les hypothèses une fois affinées, le choix de la population d'enquête fait.

L'outil d'enquête est préalablement testé, une fois conçu. Ce test a été effectué à travers une enquête dite pilote. Il faut souligner ici cette enquête nous a rassuré de l'adaptabilité de l'outil au contexte de l'étude et faciliter aussi sa finalisation. L'enquête pilote auprès de 50 personnes réparties dans les 2 communes a permis d'apprécier l'adéquation du questionnaire et les objectifs de l'étude, d'anticiper ou de résoudre les problèmes liés à l'administration du questionnaire, et enfin d'apporter des modifications en cas de besoin.

XI.2.2.6. Autres outils utilisés

XI.2.2.6.1. Le smartphone ou téléphone intelligent et le caméscope numérique

Le smartphone de marque Samsung Note 2 et le caméscope de marque Canon tous deux numériques ont été d'une grande utilité au cours des entretiens semi-directifs et de groupes. Ainsi, le smartphone (outil de communication) ou le caméscope sont des appareils électroniques portatifs qui permettent l'enregistrement d'images et de sons et des vidéos sur un même support.

En outre, il faut noter qu'ils sont dotés d'un magnétoscope³⁷ autrement appelé mot-valise. Ces outils nous ont permis d'enregistrer des informations (extraits sonores, images et vidéos...) lors de nos investigations de terrain. Toutes les informations ont été extraites, ce qui nous permettait une fois au travail en salle, de faire une transcription, d'opérer un tri et de ne retenir que celles qui sont utiles pour ce travail de recherche. Il faut signaler par ailleurs que, ces outils électroniques nous facilité la réalisation des prises de vue pour illustrer des faits saillants contenus dans cette thèse.

XI.2.2.6.2. Logiciels spécialisés de cartographie et de dessin

Adobe Illustrator CS, Photoshop, ArcGIS et Paint 3D ont été d'une grande importance dans la cartographie et la schématisation des faits observés sur le terrain. Ces logiciels ont permis d'élaborer des cartes thématiques diverses et certains schémas illustratifs de cette thèse.

XI.2.2.6.3. Modes d'administration et traitement des données

XI.2.2.6.3.1. Modes d'administration du questionnaire

Après la confection du questionnaire, nous avons créé une banque de codes pour nos questions tout en prévoyant des espaces modifiables après la collecte du questionnaire. Une fois l'ensemble des questionnaires collectés, nous avons recodifié ces derniers afin de prendre en considération les réponses imprévues des enquêtés. La codification consiste à affecter un code à chaque variable du questionnaire (les différentes questions) afin de les introduire dans l'ordinateur et de procéder à toutes les analyses souhaitées. Ce code peut être un chiffre ou une lettre pour chaque variable du questionnaire. La codification dépend du type d'information que nous voulons extraire. C'est la raison pour laquelle, nous avons prévu au préalable un dictionnaire de codes pour affecter un code à chaque information. Ceci nous a permis d'éviter des erreurs lors du dépouillement du questionnaire. Les variables ont été par la suite entrées dans le logiciel de traitement statistique SPSS (Statistical Package for Social Sciences). Cette opération s'est déroulée en respectant le dictionnaire des codes établis préalablement et l'ordre des variables dans le questionnaire.

Le dépouillement du questionnaire a consisté d'abord à relever manuellement le code correspondant à la question cochée ou répondue par chaque individu ou enquêté et pour chaque variable. Après ce dépouillement manuel, l'introduction des variables dans l'ordinateur s'est réalisée en saisissant le code correspondant à chaque variable. Chaque code ayant été saisi en

³⁷ Est une innovation technologique par rapport à la génération précédente qui faisait appel à deux appareils distincts

respectant l'ordre d'apparition des variables, des codes et également des individus qui correspondent à chaque questionnaire.

Le logiciel de traitement de données statistiques SPSS nous a permis de saisir le maximum possible de variables. Après avoir terminé le dépouillement informatisé, il sera question de choisir les méthodes d'analyse de l'information les plus appropriées. Dans le but d'éviter que les questions soient mal interprétées et la faiblesse du nombre de réponses, le questionnaire préalablement numérisé, a été administré et rempli par nous-mêmes à l'aide d'un smartphone doté de l'application d'enquête CS pro version 7.4, ayant permis la saisie rapide des réponses fournies par les enquêtés. Le choix des enquêtés s'est fait à l'aveuglette dans les quatre quartiers péricentraux en tenant compte du nombre de questionnaires à administrer par quartier. Il s'agit d'une méthode non probabiliste où les individus sont choisis sur la base de leur présence en un lieu et en un temps donné. Cette sélection s'est poursuivie jusqu'à l'atteinte de la taille de l'échantillon prévu. Pour éviter l'exclusion d'une partie de la population cible, l'enquête proprement dite dans les ménages s'est faite les après-midis des jours ouvrables et à toute heure les weekends.

XI.2.2.6.3.2. Traitement des données

Après la phase de collecte des données de sources primaires et secondaires, suit celle de l'exploitation. Les données issues des entretiens semi-directifs et de groupe ont été transcrites. Ensuite, ces données ont été exploitées pour l'élaboration de la problématique et le développement de la thèse. Les données obtenues à base du questionnaire ont été codifiées et enregistrées dans un masque de saisie réalisée avec l'application CS pro 7.4. Par la suite, les données ont été exportées pour traitement dans le logiciel SPSS version 20. Ainsi, des tableaux ont été générés. Ce logiciel a aussi permis de faire les Analyses à Composantes Multiples (ACM) pour repérer les variables qui sont dépendantes. En outre, grâce à SPSS version 20, le test de Khi-deux qui permet de voir la force des relations entre deux variables a été calculé. Pour voir les modalités qui concourent à la dépendance de deux variables, les Analyses Factorielles de Correspondance (AFC) ont été effectuées. Excel 2016 a permis la réalisation des figures ou graphiques à partir des tableaux conçus après les enquêtes de terrain. Enfin, la fiche synoptique de la recherche ci-après présente succinctement les questions, objectifs et hypothèses spécifiques et principaux, les principales théories et approches méthodologiques utilisées et les résultats auxquels nous sommes parvenus à travers les différents chapitres et grandes parties ou articulations de cette thèse.

Tableau 9 : fiche synoptique de la recherche

| Question principale de recherche | Objectif principal de recherche | Hypothèse principale de recherche | Théories et méthodologies | Parties et chapitres spécifiques |
|---|--|---|--|---|
| <p>Qp. Quelle est la plus-value de la restructuration des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable à Yaoundé ?</p> | <p>Op. L'objectif principal de la présente thèse est de ressortir les principaux défis de la restructuration des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable à Yaoundé.</p> | <p>H p. La restructuration des quartiers péricentraux peut contribuer à un développement urbain durable de Yaoundé.</p> | <p>Théories : - Besoins ; -Acteur stratégique ; -Diffusion de l'innovation. Méthodologie : -Approche hypothéticodéductive.</p> | <p>1^{ère} partie : Etat des lieux de planification urbaine au Cameroun 2^{ème} partie : Les principaux dysfonctionnements au développement urbain durable à Yaoundé 3^{ème} partie : <i>Les principaux acteurs et stratégies pour un développement urbain durable à Yaoundé</i></p> |
| Questions spécifiques | Objectifs spécifiques | Hypothèses spécifiques | Méthodologie | Parties et chapitres spécifiques |
| <p>Qs 1. Quelles sont les principales difficultés auxquelles fait face le développement urbain durable à Yaoundé ?</p> | <p>Os 1. Présenter et analyser les principaux dysfonctionnements auxquels fait face la restructuration pour un développement urbain durable à Yaoundé.</p> | <p>Hs 1. Plusieurs obstacles impactent considérablement le processus visant l'implémentation du développement urbain durable à Yaoundé</p> | <p>-Recherche documentaire -Observations de terrain -Entretiens semi-directifs -Enquête-ménage</p> | <p>1^{ème} partie : <i>Les principaux dysfonctionnements au développement urbain durable à Yaoundé</i> Chap. 1 : défaillances techniques et opérabilité des instruments de planification urbaine à Yaoundé Chap. 2 : dysfonctionnements socio-spatiaux et environnementaux des quartiers péricentraux</p> |
| <p>Qs 2. Quel est l'état de lieux de la planification urbaine au Cameroun au lendemain de son indépendance ?</p> | <p>Os 2. Dresser l'état des lieux de l'arsenal des documents officiels qui encadrent les politiques urbaines au Cameroun au lendemain de son indépendance</p> | <p>Hs 2. En dépit des multiples difficultés auxquelles fait face le secteur de l'urbanisme , ce dernier est régi par un cadre institutionnel bien défini au lendemain de son indépendance</p> | <p>-Recherche documentaire -Observations de terrain -Entretiens semi-directifs -Enquête-ménage -Textes officiels</p> | <p>2^{ème} partie : <i>Etat des lieux de planification urbaine au Cameroun</i> Chap. 3 : <i>La planification urbaine centralisée au Cameroun dès l'indépendance</i> Chap. 4 : <i>Les politiques urbaines nationales de l'ajustement structurel a la gestion décentralisée</i></p> |
| <p>Qs 3. Comment réussir le développement urbain durable malgré la multiplicité d'acteurs et une mauvaise applicabilité des documents d'urbanisme à Yaoundé?</p> | <p>✓ Os 3. Identifier les principaux acteurs urbains et présenter leurs stratégies et actions concrètes pour un développement urbain intelligent et durable à Yaoundé.</p> | <p>Hs 3. Les politiques d'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux impliquent une pléthore d'acteurs aux champs d'intervention variés et leur mise en œuvre dépend des stratégies et actions concrètes.</p> | <p>-Recherche documentaire -Observations de terrain -Entretiens semi-directifs -Focus group -Enquête-ménage</p> | <p>3^{ème} partie : <i>Logiques d'intervention des principaux acteurs, stratégies et perspectives pour une restructuration réussie et durable des quartiers péricentraux</i> Chap. 5 : principaux acteurs et logiques d'intervention dans l'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux Chap. 6 : stratégies et perspectives pour une restructuration réussie et durable des quartiers péricentraux</p> |

Source : Conception et réalisation de l'auteur, Janvier 2018

XII. DES DIFFICULTES LIEES A LA RECHERCHE

XII.1. De la réticence ou méfiance et l'indisponibilité des enquêtés

La première difficulté qu'il convient de relever ici est la disponibilité des populations concernées par l'objet de cette étude. Dans le cadre de ce travail de recherche, il est opportun de relever que lors de nos entretiens auprès des acteurs publics et privés, nous avons rarement été entendu, reçu et accepté par la plupart des responsables bien que maîtrisant la portée de ce travail. D'autres habitants ou populations enquêtées de notre zone d'étude, pour des raisons inavouées ont refusé de répondre à nos questionnaires. Ainsi, les populations principalement concernées par cette étude, ont un attachement particulier à leurs terres et cadres de vie. Par conséquent, elles sont très sensibles à ce sujet et sont restées réticentes voire méfiantes face à certaines de nos questions qui se rapportaient à la qualité et la précarité de l'habitat. Comme nous pouvons déjà le constater, les populations de Yaoundé en général et celles de notre zone d'étude en particulier redoutent les discours qui se rapportent aux déguerpissements, démolitions. En ce sens que les habitants de quartiers péricentraux visiblement à habitat précaire manifestent leurs intérêts pour leurs cadres habituels de vie et aussi leurs méfiances vis-à-vis de personne étrangère dans leur environnement. Dès que quelqu'un aborde un sujet relatif à la précarité ou qualité malsaine de l'habitat, cela ne fait que susciter leurs curiosités et leurs intérêts sur ce que la personne va annoncer ou demander. De plus, étant un étranger qui pose des questions sur leurs biens, ils commencent à montrer leur méfiance ou leur réticence. De ce fait, s'en suivent d'interminables interrogations du genre : Qui êtes-vous ? Qui vous a envoyé ? Pourquoi vous faites cela ? Qu'est-ce que vous allez en faire ? etc. À ce sujet, ayant un objectif précis à atteindre, celui de fournir les résultats fiables à cette étude, nous avons pu braver tous ces obstacles prenant le temps de leur expliquer précisément l'objet de cette étude et dans quelle perspective nous avons choisi ce thème et la zone d'étude. Ceci en réitérant l'objectif purement académique et scientifique de notre intervention, les habitants se sont sentis rassurés et ont accepté de nous livrer leur point de vue, surtout leurs contraintes vis-à-vis de cette étude.

XII.2. Des difficultés financière et matérielle

Les difficultés relatives aux travaux de recherche sont multiples et récurrentes. Dans le cadre de la réalisation de cette thèse, nos difficultés sont d'ordres financier et matériel. En effet, au plan financier d'une part, nous n'avons jamais pu réunir des ressources financières nécessaires pour mener à temps et à bien cette étude surtout nos enquêtes qui sont sans doute l'étape cruciale et budgétivore de cette thèse. Il convient tout de même de mentionner qu'à l'entame de cette thèse, nous n'avons pas d'emploi fixe, rémunéré et décent à mesure de couvrir les dépenses

relatives à ce travail de recherche. D'autre part, ce travail est un véritable exercice ardu, sa réalisation n'a vraiment pas été aisée car nous avons été victime d'agression et du cambriolage au cours desquels nous avons perdu deux ordinateurs portables contenant l'essentiel de nos données primaires et secondaires. Il convient de relever que ces désagréments nous ont non seulement engendré des dépenses supplémentaires mais aussi ont interrompu et retardé incessamment la rédaction de cette thèse.

PREMIÈRE PARTIE : PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS AU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE À YAOUNDE

La première partie de cette thèse est organisée autour de deux chapitres à savoir : **le chapitre 1** intitulé « *Défaillances techniques et opérabilité des instruments de planification urbaine à Yaoundé* » qui analyse, à partir des données de sources secondaire et primaire, les principaux documents d'urbanisme du point de vue de leurs multiples défaillances aux plans technique et opérationnel. De façon concrète, ce chapitre passe en revue d'une part, l'aspect technique et opérationnel des trois grands ensembles de documents d'urbanisme au Cameroun que sont : les documents d'urbanisme de référence, les documents d'urbanisme opérationnels et les nouveaux documents d'urbanisme tels que le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU), 2020, les Plans de Secteur (PS), les Plans de développement Local (PDL) et le Schéma Directeur d'Aménagement de Yaoundé (SDAMY). D'autre part, il aborde l'avènement de la décentralisation en cours d'implémentation au Cameroun comme obstacle au processus de la mise en œuvre des outils d'urbanisme dans les municipalités. Il en est de même de la multiplicité d'intervenants dans la matérialisation des outils d'aménagement urbain comme facteur des conflits de compétences généralement observés dans les collectivités territoriales décentralisées. Ainsi, la faible maîtrise des outils techniques d'urbanisme par les acteurs urbains remet en cause le pari d'une véritable employabilité ou applicabilité dans l'aménagement urbain durable à Yaoundé en particulier et au Cameroun en général. En outre, **le chapitre 2** intitulé « **Dysfonctionnements socio-spatiaux et environnementaux des quartiers péricentraux** » quant à lui présente succinctement les caractéristiques socio-spatiales, les contraintes topographiques et les défaillances ou carences environnementales de l'assainissement dans quartiers péricentraux. Les quartiers péricentraux aux images très peu reluisantes, sont sélectionnés dans deux des sept communes d'arrondissement de la ville de Yaoundé. Il s'agit spécifiquement des quartiers Mokolo et Briqueterie et des quartiers Essos et Mvog-Ada respectivement situés dans les communes d'Arrondissement de Yaoundé 2 (Tsinga) et Yaoundé 5 (Essos). Ce chapitre présente les dysfonctionnements socio-spatiaux et environnementaux en s'appuyant sur les aspects relatifs aux modes d'appropriation foncière, l'accès à l'eau potable et à l'énergie, l'accès au logement, le réseau viaire ou voiries et les mobilités ou accessibilités, l'assainissement, la gestion des eaux usées et des déchets ménagers. Ainsi, les quatre quartiers de par leur position géographique par rapport au centre-ville, sont péricentraux car situés pour la plupart à un rayon de 0 à 3 kilomètres. À ce sujet, les données d'investigations de terrain collectées dans ces quartiers mettent en exergue l'auto-construction et l'habitat spontané qui sont le fruit du non-respect des normes d'urbanisme

et du retrait progressif de la puissance publique de l'offre en logement. Ainsi, les principaux modes d'appropriation foncière dans ces quartiers sont informels et le titre de propriété faisant généralement défaut. Ainsi, les populations sont constamment en quête des nouvelles parcelles dans zones réputées dangereuses aux installations anthropiques. Ce chapitre montre que les populations de ces quartiers sont exposées aux risques sanitaires et environnementaux divers tels que révèlent si bien les données d'enquêtes de terrain. Ces dysfonctionnements sont liés à l'incivisme des populations étudiées, au non-respect des normes urbanistiques en vigueur, au laxisme des pouvoirs publics, à l'absence ou au manque d'équipements à mesure d'assurer l'assainissement desdits quartiers.

CHAPITRE I : DEFAILLANCES TECHNIQUES ET OPÉRABILITÉ DES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE À YAOUNDE

Introduction

Au Cameroun, les politiques urbaines sont régies par un arsenal des documents officiels ou textes de lois mis en place à cet effet. Dans cet esprit, l'on peut dire que les documents d'urbanisme reconnus comme, des outils essentiels sont déterminants pour un développement urbain durable. Ainsi, des aspects techniques et réglementaires de ces documents devraient accompagner, guider et orienter la démarche ou le quotidien des divers acteurs publics ou privés de l'aménagement de l'espace urbain. Au plan réglementaire, plusieurs textes officiels régissent les normes relatives à l'urbanisme au Cameroun. Ainsi, les documents d'urbanisme d'après indépendance ont été repensés et remplacés par d'autres jugés plus opérationnels et pratiques en dépit des multiples défaillances ou dysfonctionnements observés dans les quartiers péricentraux en particulier et la ville de Yaoundé en général. Dès lors, des nouveaux documents techniques d'aménagement urbain durable refont surface dès 2004 en dépit des difficultés rencontrées dans leur applicabilité ou leur mise en œuvre dans le processus d'une gestion urbaine durable à Yaoundé en général et dans les quartiers péricentraux en particulier. Ainsi, un accent particulier sera mis dans ce chapitre sur la présentation globale des documents d'urbanisme d'une part et d'autre part, les difficultés auxquelles fait face leur employabilité ou applicabilité dans les quatre quartiers précentraux étudiés à Yaoundé en particulier et au Cameroun en général. Ainsi, quelles sont les difficultés d'ordres technique, opérationnel et institutionnel à la mise en œuvre des politiques de développement urbain à Yaoundé ? Dès lors, l'interrogation précédente nous permettra formellement d'analyser en profondeur les principaux documents d'urbanisme et les limites de l'applicabilité ou l'usage de ces outils d'aménagement urbain qu'ils soient anciens ou nouveaux dans les politiques urbaines au Cameroun en général et à Yaoundé en particulier.

I.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES DOCUMENTS D'URBANISME DANS L'AMÉNAGEMENT URBAIN À YAOUNDÉ

Les documents d'urbanisme sur les lesquels sont focalisées les analyses se regroupent en trois grandes catégories à savoir : les documents d'urbanisme de référence, les documents opérationnels d'urbanisme et les nouveaux documents techniques d'aménagement urbain de Yaoundé dès 2004.

I.1.1. LES DOCUMENTS D'URBANISME DE RÉFÉRENCE

Les documents d'urbanisme de référence sont entre autres : le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), les Plans Directeurs Locaux (PDL) et les Plans d'Urbanisme Sommaire (PUS).

I.1.1.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) est un document qui a été conçu pour des grandes agglomérations telles que Yaoundé et Douala. Ainsi, le SDAU de la ville de Yaoundé voit le jour en juin 1982. Il peut être défini comme « un document d'orientation et de cohérence générale qui engage en premier lieu l'administration et peut dans la mesure où sa précision est suffisante, être opposable aux tiers. Par ailleurs, la loi de 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun en son article 32 précise que le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) « fixe les orientations fondamentales d'un territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements.

Les documents PDU sont élaborés à l'échelle comprise entre 1/20.000 et 1/25.000^{ème}. L'initiative de leur élaboration appartient au Maire ou à un groupe de communes concernées. » L'intérêt du SDAU est que « c'est un document qui, à long terme et à petite échelle, planifie le développement physique et spatial d'une agglomération et en définit le programme d'équipement » (MABOU, 2011). Ainsi, le SDAU est le document général qui fixe les orientations fondamentales d'aménagement du territoire et permet d'avoir une vision futuriste de l'agglomération. Le SDAU de Yaoundé de 1982 s'est accompagné de documents d'urbanisme beaucoup plus précis et opposables aux tiers comme à l'administration. Seuls deux des six PDL prévus en 1982 ont été élaborés dans le but de :

- préciser l'occupation des sols de chacune des zones ; définir les tracés et les emprises des infrastructures ;
- définir l'implantation des équipements, la répartition des types d'habitat, le statut foncier et préciser les modalités et les échéances des aménagements.

Outre le rapport de présentation et les documents graphiques, les PDL de 1982 sont assortis d'un règlement de zonage. Toutefois, il faut noter que leur élaboration a été longue (le PDL Ouest a été publié en juillet 1987 soit 5 ans après le SDAU) et la non-approbation par voies légales a hypothéqué la réelle mise en application d'où la nécessaire actualisation (PDU, 2020). De même, le découpage de 1982 de la ville de Yaoundé s'inscrivait dans le cadre territorial d'une seule et même commune désormais subdivisée et étendue. Il traduisait les options de développement autour de la zone centrale en relation avec les zones d'extension arrêtées par

le SDAU de 1982. Son actualisation tient compte de l'évolution du territoire et de l'intercommunalité susceptibles de connaître des modifications ultérieures. Le nouveau découpage repose sur un ensemble de critères parmi lesquels : La logique urbanistique reposant sur des déterminants géographiques (superficie, morphologie, démographie, dynamique socio-économique, niveau d'équipement, déplacements...); la stratégie de développement adoptée par le PDU pour la cohérence spatiale à l'échelle de la cité ainsi que les perspectives d'extension et de configuration de l'aire métropolitaine de Yaoundé; le fond d'étude disponible du fait de l'existence de deux PDL 1982 et de travaux préparatoires ; le processus d'approbation dans un contexte de redéfinition des prérogatives et compétences des différents acteurs publics afin de faciliter les procédures et de garantir la démarche participative ; la perspective de mise en œuvre dans ce même contexte de décentralisation où les collectivités locales sont appelées à jouer un rôle décisif au côté des structures d'État pour l'impulsion, la réalisation et le suivi permanent des POS. En 2020, afin de faciliter les démarches d'approbation et de mise en œuvre, deux possibilités de découpage peuvent être envisagées à savoir : ramener les POS aux limites des sept arrondissements de la mairie de Yaoundé dans le but de répondre au processus de décentralisation en cours d'implémentation et de faciliter les démarches au niveau des différentes communes d'arrondissement et créer 4 POS, POS Centre, POS Nord-Ouest, POS Sud-Ouest et POS Est, correspondant à la situation naturelle, urbanistique et socioéconomique et justifiant une pertinence politique. Le SDAU de 1982 a été conçu dans un contexte économique morose. Cet ambitieux projet d'aménagement qui avait pour but précis d'anticiper sur les difficultés liées à la croissance urbaine et démographique, a été fauché par la crise économique. Toutefois, il faut reconnaître qu'en dépit de la situation économique du pays l'ayant sérieusement influencé l'approbation du SDAU 1982, il a été utile pour avoir servi de guide référence en permettant aux différents acteurs d'avoir une compréhension globale et commune sur le phénomène urbain de la ville de Yaoundé. Dans le PDU 2020, il a été donné de constater que les principales difficultés liées à l'implémentation ou la mise en œuvre du SDAU 1982 sont à la fois juridiques et techniques. Ces obstacles peuvent se résumer en quelques points essentiels suivants :

- La non approbation du SDAU a affecté sa légitimité et sa vocation à être opposable à l'administration. Malgré la publication de deux PDL en 1987, la vocation opérationnelle a été réduite au stade de document de travail servant pour des opérations ponctuelles. La faute de la non approbation du SDAU est attribuée aux pouvoirs publics ;
- La situation foncière irrégulière qui freine ou annule les perspectives d'aménagement et la reconstitution des réserves foncières s'est avérée complexe ;

- L'exercice des compétences et des attributions est peu propice à l'action concertée en matière d'études, de programmation et de réalisation ;
- L'arsenal réglementaire ne garantissait pas l'opposabilité et le suivi des documents d'urbanisme.

De tout ce qui précède, il faut noter que la non approbation du SDAU de 1982, pour des raisons économiques, juridiques et techniques va davantage renforcer le conflit de compétences entre les acteurs urbains à Yaoundé. De ce fait, la gestion urbaine est marquée pour l'absence de concertation et de clarté entre les différents intervenants dans la politique urbaine. Cette situation peut tout de même justifier l'émergence des acteurs privés dans la gestion urbaine et des nombreux défis urbains auxquels font face les municipalités de nos jours. Les problèmes urbains des communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 en particulier, et ceux de la ville de Yaoundé sont de plus en plus préoccupants. En clair, la non approbation du SDAU de 1982 semble avoir renforcé les défis urbains auxquels font face les acteurs publics et privés de la gestion urbaine au Cameroun.

I.1.1.2. Les Plans Directeurs Locaux (PDL)

Les Plans Directeurs Locaux (PDL) sont des documents d'urbanisme opérationnel qui précisent non seulement la localisation des opérations structurantes à réaliser dans la zone urbaine à aménager mais comprennent également un rapport justificatif, une programmation des opérations structurantes à réaliser, des annexes techniques et des dispositions réglementaires en matière d'urbanisme (KENGNE FODOUOP ET MOUGUÉ B., 1997, MABOU, 2011). Il convient de relever que les PDL sont plus précis que les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU). Ainsi, les Plans Directeurs Locaux (PDL) tirés des Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain (SDAU) de 1982 visaient à doter la ville de Yaoundé en schémas d'aménagement zonaux (SAZ) portant chacun sur une partie spécifique de la capitale. Il faut souligner que l'introduction du Plan d'Occupation des Sols est une innovation de la loi d'avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

I.1.1.3. Les Plans d'Occupation des Sols

En vertu de l'article 37, le POS 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... ». Il est obligatoire pour toutes les communes urbaines et communes d'arrondissement (article 38). À ce sujet, dans l'article 38-2 du Code de l'urbanisme de la République du Cameroun, les dispositions du Plan d'Occupation des Sols doivent être

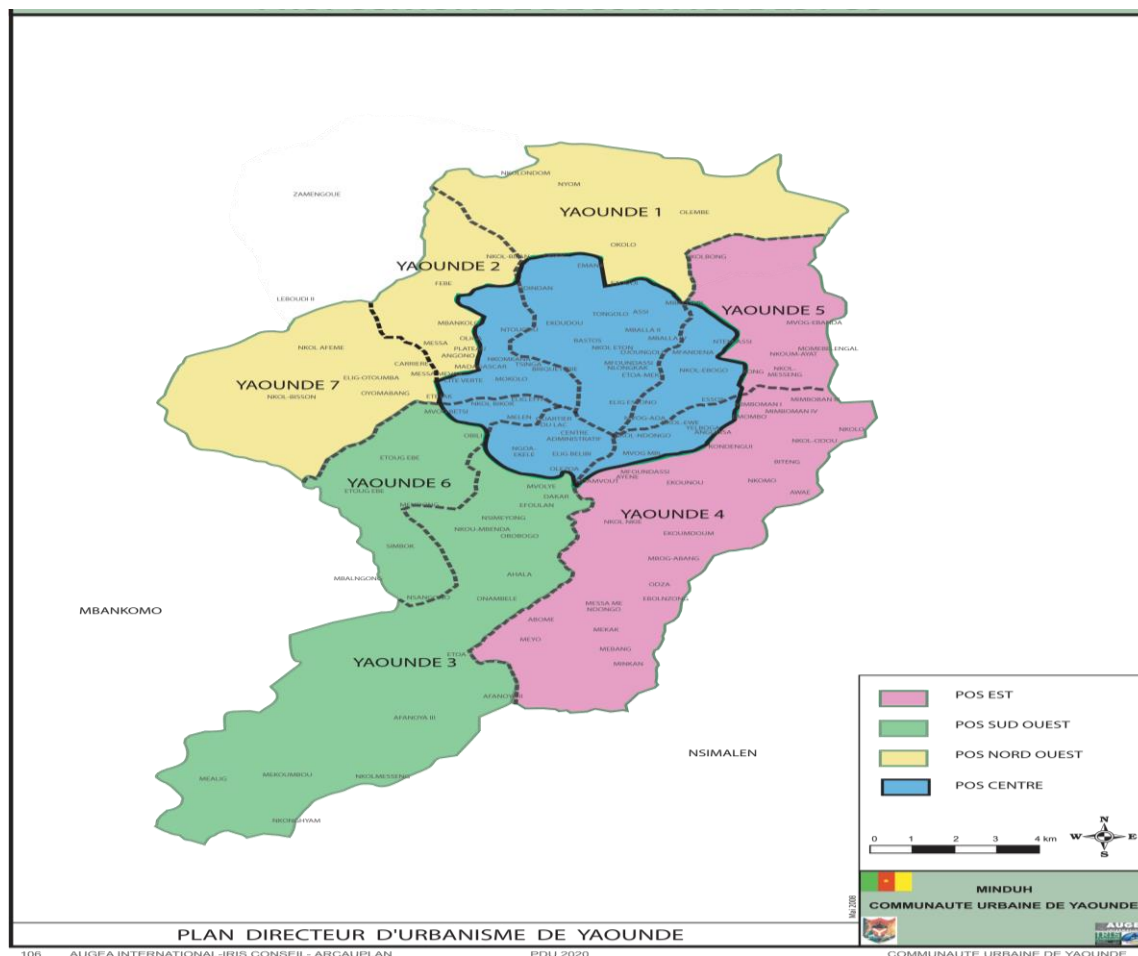
compatibles avec les orientations du Plan Directeur d'Urbanisme, s'il en existe un. L'objectif primordial est de donner une dimension concrète aux orientations prescrites par le PDU afin de définir et de faciliter les cadres d'intervention des acteurs urbains publics et privés. En somme, les POS sont des documents d'urbanisme opposables aux tiers conformément aux lois et règles applicables en matière de :

- de régimes foncier et domanial ;
- gestion du domaine national ;
- et de propriété et occupation des sols, conformité et permis de bâtir et l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le rapport de présentation justifie les options à partir d'un diagnostic du territoire local tenant compte des projets d'aménagement durables affectés à la zone d'étude. Le règlement à force de loi pour fixer les modalités et les conditions d'occupation du sol ainsi que les règles applicables. Le document cartographique à l'échelle 1/5000 localise les différentes zones (administration, habitat, activités, espaces verts) dans leurs caractéristiques, laissant transparaître le schéma de structure et les indications opérationnelles. Dans cette perspective, le règlement du **Plan de Secteur (PS)** édicte les prescriptions relatives aux servitudes, à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné.

De façon succincte, le Plan d'Occupation des Sols tel que précédemment présenté est un document ou instrument de planification qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, dans le cadre des orientations des Schémas directeurs d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible. Cet instrument dans les communes d'arrondissement de Yaoundé II et V devrait viser deux principaux objectifs à savoir : d'une part, organiser les zones urbaines ou à urbaniser en prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat ou de logement, d'emplois, de services et de transport ou de mobilités afin de venir à bout du désordre urbain ; d'autre part, protéger les zones naturelles ou les espaces verts, en raison notamment de la valeur agronomique des terres ou de l'existence de risques naturels prévisibles dans des zones impropres à l'occupation humaine telles que les marécages ou zones inondables, les pentes des collines. Il faut relever que le Plan d'Occupation des Sols est un outil clé et mérite d'être mis en œuvre dans le processus de planification urbaine durable des collectivités territoriales décentralisées (communes et régions). Ainsi, la faible maîtrise de cet outil d'aménagement territorial par les acteurs urbains privés ou publics et le conflit de compétences entre ceux-ci mettent à rude épreuve le développement véritable des municipalités camerounaises en général et celles de Yaoundé en particulier. Cette situation n'est pas sans conséquence sur le développement urbain durable à Yaoundé. De tout ce qui précède, l'on peut relever qu'au fil des années, plusieurs

instruments de planification parmi lesquels les POS bien qu'ayant été mis en place par les pouvoirs publics pour acteurs urbains de tous bords, n'ont pas été pour la plupart mis en application. Dans le même ordre d'idées, le régime foncier camerounais mixte (moderne et traditionnel) semble expliquer en partie cette situation. Ainsi, les conséquences visibles sont des multiples conflits dans l'occupation des espaces ruraux et urbains. Dès lors, l'on peut dire que la réussite d'une meilleure implémentation du POS passe par une meilleure maîtrise ou gestion foncière. Dans le même esprit, que TCHAWA (2021) réitère que le foncier bien intégré, impulse le développement, contribue à la conservation des ressources, offre le cadre nécessaire au développement harmonieux des villes... mal pris en compte, il constitue le terreau fertile des conflits. Ainsi, la figure 10 suivante présente les différents plans d'occupation prévus par le PDU de 2020.



Source : Plan Directeur d'Urbanisme (PDU, 2020)

Figure 7 : une proposition de POS de la Communauté Urbaine de Yaoundé selon PDU de 2020

Dans le cas de la ville de Yaoundé comme l'indique la figure 7 ci-dessus, l'on retrouve quatre POS qui tiennent compte des grandes orientations du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU). Nous avons le Plan d'Occupation des Sols (POS) Est qui regroupe Yaoundé 4 et 5 ; le POS Sud-Ouest qui regorge Yaoundé 3 et 6, le POS Nord-Ouest qui s'étale sur Yaoundé 1, 2 et 7 et le POS Centre qui se limite au centre-ville de Yaoundé. En clair, de la configuration des POS dans la Communauté Urbaine de Yaoundé selon le PDU de 2020, il ressort que d'une part que les politiques d'aménagement de la commune de Yaoundé 5 sont liées à celles de la commune de Yaoundé 4, les deux communes étant liées par le même POS à l'Est de la communauté Urbaine de Yaoundé. D'autre part, les politiques urbaines à la commune d'arrondissement de Yaoundé 2 engageant automatiquement celles des communes d'arrondissement de Yaoundé 1 et 7. Cette situation complexifie davantage tout processus d'aménagement dans l'une des trois communes qui forment le POS de la partie Nord-Ouest de la Communauté Urbaine de Yaoundé. Ainsi, l'implémentation des politiques d'aménagement urbain pourrait être perturbée par l'excès de

pouvoir qu'exerce le maire de la ville de Yaoundé sur les sept communes d'arrondissement de Yaoundé.

I.1.1.4. Les Plans d'Urbanisme Sommaire (PUS)

Les Plans Sommaires d'Urbanisme (PSU) sont des documents simplifiés ayant été élaborés à l'échelle 1/2000^{ème} -1/5000^{ème} pour les communes de petites tailles (5000 à 10.000 habitants). Ils précisent le cadre réglementaire à la création d'un lotissement (MABOU, 2011). Ainsi, la loi d'avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, dans le même esprit précise que le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) fixe l'affectation des sols et ses règles, en attendant de doter la zone d'un Plan d'Occupation des sols (POS). Ainsi, le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) est un document « de transition » à la disposition des communes en attendant que celles-ci puissent se doter d'un POS. C'est un document simplifié, c'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. À la différence du POS et du Plan de Secteur, il peut exister sans un PDU préalable tel que prévu à l'article 45 alinéa 3. Son dispositif de production est le suivant : initiative (appartient au maire) ; prescription (arrêté préfectoral après avis des services techniques locaux « déconcentrés ») ; élaboration (sous l'autorité du maire) ; approbation (arrêté municipal, après délibération du conseil municipal).

I.2.1. LES DOCUMENTS OPÉRATIONNELS D'URBANISME

Les documents opérationnels d'urbanisme se rapportent aux Plans de Lotissement (PL) ; Plans d'Urbanisme de Détail et Plans de Secteur (PUD et PS) et Plans d'Aménagement (PA).

I.2.1.1. Les Plans d'Urbanisme de Détail et Plans de Secteur (PUD et PS)

Étant généralement au 1/2000^{ème}, les Plans d'Urbanisme de Détail et Plans de Secteur (PUD et PS) sont réalisés dans les cadre des PDL du secteur concerné. Les PUD et PS sont des documents qui tiennent compte du parcellaire et permettent une matérialisation des emprises et des servitudes des services publics.

Le Plan de secteur (PS) : est le « document qui, pour une partie de l'agglomération, précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, et les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures ». En vertu de l'article 41 alinéa 1 de la Loi d'avril 2004

régissant l'urbanisme au Cameroun, « le Plan de Secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un Plan d'Occupation des Sols », ce qui revient à dire que l'existence préalable du POS est la condition d'existence du Plan de Secteur. Le contenu du Plan de Secteur est réglé par l'article 42 : « 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 ». Selon les informations reçues auprès des autorités municipales de Yaoundé, le dispositif de production d'un Plan de Secteur suit les quatre étapes suivantes :

- l'initiative vient du maire ;
- prescription par arrêté municipal après délibération du conseil municipal
- avis des services locaux de l'urbanisme ;
- l'élaboration et l'approbation par arrêté municipal.

Cette même loi précise que le Plan de Secteur PS est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un POS et que les dispositions du PS soient compatibles avec les orientations du POS et ce dernier doit tout de même tenir compte de la nécessaire cohérence de l'ensemble de l'agglomération. En outre, tous les documents de planification urbaine présentés ci-dessus, doivent préciser les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol urbain.

I.2.1.2. Les Plans d'Aménagement (PA)

Les Plans d'Aménagement (PA) ont été élaborés afin de permettre un développement urbain durable et harmonieux ou pour la réussite des opérations de restructuration et ou de rénovation. Ils satisfont les études de faisabilité économique et peuvent répondre à souhait aux problèmes précis de la planification urbaine sur toute l'étendue du territoire national.

I.2.1.3. Les Plans de Lotissement (PL)

Les Plans de Lotissement (PL) sont des documents les plus répandus. Ils sont généralement élaborés à la demande des propriétaires de terrain que sont l'État, les municipalités ou les privés.

I.3.1. LES NOUVEAUX DOCUMENTS TECHNIQUES D'AMÉNAGEMENT URBAIN DÈS 2004

Le lancement des nouveaux documents techniques d'urbanisme a été effectif dès 2008, et ils devraient être opérationnels ou achevés dès 2010-2011. Les principaux documents prescrits dès 2008 et tirés du PDU 2020, ont été répertoriés dans le tableau ci-après :

Tableau 10 : récapitulatif des nouveaux documents techniques prescrits dans le PDU 2020

| DOCUMENTS PRESCRITS | Échéance de Démarrage | Échéance Achèvement | Coût des Études en FCFA |
|---|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Plan Local de l'Habitat (PLH) | 2008/2009 | 2010 | 80.000.000 FCFA |
| Schéma des Déplacements Urbains (SDU) | 2008/2009 | 2010 | 250.000.000 FCFA |
| Plan des Réseaux Urbains (PRU) | 2008/2009 | 2010 | 80.000.000 FCFA |
| Plan Local de l'Environnement (PLE) | 2008/2009 | 2010 | 80.000.000 FCFA |
| Schéma de Développement Économique (SDE) | 2008/2009 | 2010 | 60.000.000 FCFA |
| Schéma de Référence (SR) | 2008/2009 | 2010 | 500.000.000 FCFA |
| Schéma DAMY(SDAMY) | 2009 | 2011 | 400.000.000 FCFA |
| Entrées de la ville | 2009 | 2010 | 80.000.000 FCFA |
| | | Coût total | 1.550.000.000 FCFA |

Source : Plan Directeur d'Urbanisme, 2020

Le tableau 10 ci-dessus récapitule une série de documents techniques d'urbanisme dont l'échéance de démarrage était prévue pour 2008 et l'échéance d'achèvement en 2011. Ainsi, ces documents techniques d'urbanisme se rapportent entre autres au Plan Local de l'Habitat (PLH), Schéma des Déplacements Urbains (SDU), Plan des Réseaux Urbains (PRU), Plan Local de l'Environnement (PLE), Schéma de Développement Économique (SDE), Schéma de Référence (SR), Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine de Yaoundé (SDAMY) et les entrées de la ville de Yaoundé. En effet, notons que les études des nouveaux documents techniques d'urbanisme se sont étalées sur deux ans (2008-2011). En dépit du coût exorbitant des opérations de la réalisation des études des nouveaux documents techniques, ces derniers souffrent de leur faible appropriation, usage ou applicabilité par les principaux acteurs urbains des collectivités territoriales décentralisées en particulier et de la ville de Yaoundé en général.

À ce sujet, une tentative d'explication est à trouver dans les coûts exorbitants des projets urbains engagés dans le PDU de 2020 pour la Communauté Urbaine de Yaoundé. À titre d'exemple, des huit grands projets classés dans le tableau ci-dessus, le projet urbain le moins

coûteux est celui du Schéma de Développement Économique (SDE) devant être financé à hauteur de 60 millions de francs CFA. Dans le même ordre d'idées, le Schéma de Référence (SR) est le projet urbain le plus coûteux car financé à hauteur de 500 millions de Francs CFA. En définitive, nous pouvons noter que les nouveaux documents techniques d'urbanisme ou nouveaux projets urbains prescrits dans le PDU de 2020 devront être financés à hauteur de 1.550.000.000 FCFA comme l'indique le tableau ci-dessus. Dès lors, les difficultés liées aux financements de projets urbains ont contribué largement à renforcer les dysfonctionnements techniques relatifs au développement urbain durable dans les quartiers des communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 en particulier et dans la Communauté Urbaine de Yaoundé en général. De ce fait, l'aménagement urbain de la cité capitale Yaoundé est rythmé par d'innombrables investissements à fonds perdus dû à l'abandon de certains chantiers faute de financements.

Ainsi, sous l'angle de la lenteur dans la réalisation des projets urbains, le tableau 11 ci-après présente les six grandes opérations urbaines telles que :

- les pôles d'échanges et marchés d'intérêt régional et national dont l'étude de faisabilité fut lancée en 2010 et l'échéance de réalisation en 2015 ;

- la plateforme aéroportuaire de Nsimalèn dont l'étude de faisabilité était faite en 2010 et l'échéance de réalisation prévue pour 2020 ;

- l'aménagement des pôles administratifs et tertiaires dont l'étude de faisabilité était faite en 2010 et l'échéance de réalisation prévue pour 2020 ;

- l'aménagement des pôles secondaires dont l'étude de faisabilité était faite en 2010 et l'échéance de réalisation prévue pour 2020 ;

- le programme d'équipement socio-culturel dont l'étude de faisabilité était faite en 2010 et l'échéance de réalisation devant être planifiée sur 15 ans

- et le programme d'équipement marchand et industriel.

De tout ce qui précède, le constat fait état de ce que, les études de faisabilité des grandes opérations urbaines ont été lancées en 2010. Il ressort clairement que les longues périodes séparant les échéances d'études de faisabilité à celles de réalisations portent à croire que ces opérations urbaines bien que prescrites par le PDU 2020 s'apparentent beaucoup plus aux éléphants blancs.

Tableau 11 : récapitulatif des opérations urbaines techniques prescrites dans le PDU 2020

| OPERATIONS PRESCRITES | Échéance | Échéance |
|---|----------------------|--------------------------|
| | Étude de faisabilité | Réalisation |
| Pôles d'échange et Marchés d'intérêt régional et national | 2010 | 2015 |
| Plate-forme aéroportuaire de NSIMALEN | 2010 | 2020 |
| Aménagement des pôles administratifs et tertiaires | 2010 | 2020 |
| Aménagement des pôles secondaires | 2010 | 2020 |
| Programme d'équipement socio - culturel | 2010 | Planification sur 15 ans |
| Programme d'équipement marchand et industriel | 2010 | Planification sur 15 ans |

Source : Plan Directeur d'Urbanisme, 2020

Du tableau 11 ci-dessus, il ressort que les échéances du lancement des opérations urbaines répertoriées sont communes. Toutefois, les échéances de réalisations varient d'une opération urbaine prescrite à l'autre. Dans la logique, les échéances de réalisations sont convenablement longues. À ce sujet, l'on se rend compte que les périodes séparant les échéances d'étude de faisabilité et celles de réalisations varient de 5 à 15 ans. Il faut noter que cette situation rend difficile l'évaluation à court, moyen long terme de ces opérations urbaines. À ce sujet, les opérations urbaines qui auraient dû être évaluées, sont à peine réalisées. L'implication d'une pléthore d'acteurs dans la gestion urbaine handicape la réalisation des projets urbains à Yaoundé. D'après nos investigations de terrain dans les communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5, les conflits de compétences entre la mairie de la ville et les communes d'Arrondissement de Yaoundé justifient le retard accusé dans la réalisation des projets urbains dans la ville capitale.

Tableau 12 : récapitulatif des actions prescrites dans le PDU 2020

| ACTIONS PRESCRITES | Échéance | Échéance |
|--|------------|----------------|
| | DIAGNOSTIC | MISE EN OEUVRE |
| Outils d'application de la stratégie urbaine du gouvernement | 2008/2009 | 2009 |
| Simplification et complément de la législation en matières foncière et domaniale | 2008/2009 | 2010 |
| Charte des concessions de services urbains | 2008/2009 | 2010 |
| Programme de mise en conformité | 2008/2009 | 2010 |

Source : Plan Directeur d'urbanisme, 2020

Le tableau 12 ci-dessus présente les principales actions prescrites dans le PDU de 2020. Toutes ces principales actions, quatre au total, devraient être évaluées courant 2008-2009, et les échéances de la mise en œuvre quant à elles, étaient prévues pour 2009-2010. Ainsi, les principales actions se rapportent aux outils de la stratégie urbaine du gouvernement à la simplification et au complément de la législation en matières foncière et domaniale et, enfin à la charte des concessions de services urbains (Programme de mise en conformité). Ces multiples actions impliquent plusieurs acteurs urbains aux compétences variées renforçant davantage les problèmes urbains dans la ville de Yaoundé en général et les communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 en particulier.

Dès lors, les nouveaux documents techniques d'aménagement urbain dès 2004 sur lesquels nous nous attarderons sont les suivants : Plans de Secteurs (PS) ou Plans de Développement Local (PDL) ; Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine de Yaoundé (SDAMY) et au Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Yaoundé (PDU).

I.3.1.1. Le Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Yaoundé (PDU)

Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) : selon l'article 32 de la loi N° 2004-003 du 21 Avril 2004 Régissant l'urbanisme au Cameroun, 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* ». Selon l'article 33 de la même loi, c'est un instrument spécifiquement destiné aux mairies de villes ou aux agglomérations importantes du Cameroun. Ainsi, le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) recommande l'étude et l'établissement de plans de modernisation et d'équipement afin d'atteindre les objectifs généraux fixés. Le processus d'élaboration de ces différents outils d'aménagement s'inscrit dans une démarche partenariale concernant également les administrations techniques compétentes et les opérateurs économiques concernés. Le suivi et l'évaluation relèvent de l'organe de coopération urbaine à mettre en place. Ce Plan Directeur d'Urbanisme PDU s'adosse sur un certain nombre d'actes administratifs³⁸ tels que :

✓ **Le schéma de déplacements urbains** qui définit entre autres : la politique de transports urbains, l'organisation des trafics urbains dans la ville de Yaoundé et le *développement* des infrastructures ;

³⁸ Selon le DECRET N° 2008 / 0739 / PM du 23 Avril 2008 Fixant les règles d'utilisation du sol et de la Construction en son chapitre premier, article 2

✓ **Le plan local de l'environnement** : la stratégie urbaine du gouvernement place l'environnement au cœur du développement durable. Ce plan local de l'environnement définit les politiques relatives aux composantes suivantes : gestion des pollutions et nuisances, gestion des ressources naturelles et paysages, gestion de sécurité et risques divers, gestion de l'écologie et du patrimoine et de la gestion du cadre de vie. Conformément à la loi d'avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, le Plan Directeur d'Urbanisme donne la possibilité aux aménageurs de délimiter la grande ossature routière et les grands équipements, de façon à transférer au domaine public et de les extirper des constructions indésirables. En plus des documents d'urbanisme développés ci-dessus, les documents ci-après peuvent contribuer à donner un sens à l'utilisation rationnelle du sol et à la construction en milieu urbain.

✓ **Le certificat d'urbanisme** : les modalités relatives au certificat d'urbanisme sont fixées d'une part, par la loi régissant l'urbanisme, et d'autre part, par le décret N° 2008/0739/PM du 23 avril 2008, fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction. L'article 101 de la loi le définit comme « un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. 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, il indique si ledit terrain peut : (i) être affecté à la construction, ou (ii) être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée ». Ce certificat est obligatoire pour toute transaction foncière et immobilière et doit être joint à toute demande d'utilisation du sol. Il est délivré par le maire de la commune concernée, si celle-ci est dotée d'un document de planification, cette rédaction « étrange » de l'article 102 pose des questions. On peut comprendre d'abord que si la commune n'a pas de document de planification, ce n'est pas le maire qui délivre ; mais d'une part, la loi sur les communes lui donne ce pouvoir, d'autre part, la loi régissant l'urbanisme au Cameroun ne propose pas d'alternative à cet effet. On peut aussi comprendre que lorsqu'il n'y a pas de document de planification, il n'y a pas de certificat. Mais cela a pour effet d'interdire toute transaction immobilière, puisqu'il est obligatoire à l'appui de cette dernière.

✓ **L'autorisation de lotir** : la loi est très sommaire dans sa rédaction. Elle prévoit qu'il s'agit d'une condition préalable à tout lotissement, et qu'elle est « accordée par l'autorité territorialement compétente » selon l'article 103. Le régime juridique de l'autorisation varie selon le type de lotissement et le statut de l'aménageur.

✓ **Le permis d'implanter** : la notion de permis d'implanter n'est pas nouvelle au Cameroun. Elle a été confirmée par la loi du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun. Elle a

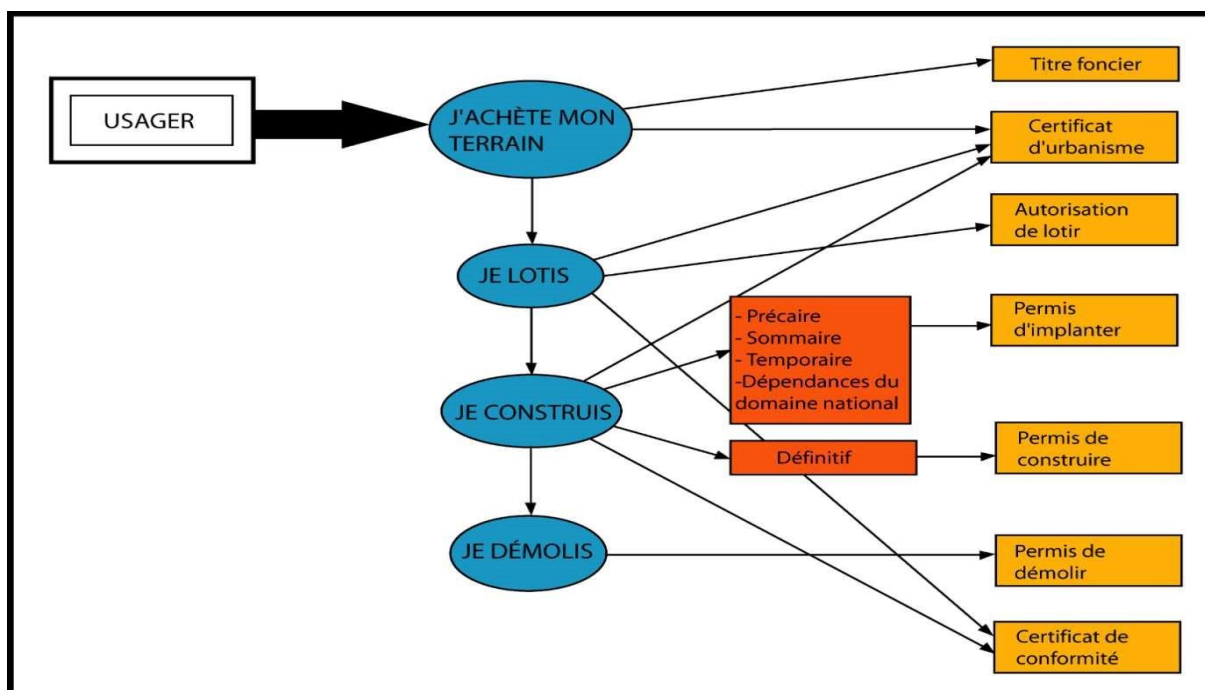
été progressivement généralisée à toute construction non éligible au permis de construire, notamment à toute construction projetée sur un terrain en cours d'immatriculation (décret 2008/0739).

✓ **Le permis de construire** : il est obligatoire puisqu'il a pour effet d'autoriser une construction après vérification des règles d'urbanisme en vigueur pour l'implantation de la construction, ainsi que des règles relatives à la propriété foncière, condition d'accès au sol qui doit supporter la construction. C'est donc une obligation préalable. Il est aussi obligatoire pour les modifications de constructions existantes. Lors des enquêtes de terrain, ce permis ne fait pas partie de leur quotidien, ils ne les demandent pas, car ils savent que ça va leur coûter de l'argent pour rien. « *Permis de construire, nous on ne connaît pas ça ici, car avec ça ou pas, on va nous chasser ici un jour. C'est comme ça, même quand tu payes de l'argent, on te donne un permis d'occupation provisoire* ». Ce document bien que rare est toutefois très peu respecté. Selon lui, l'État connaît qu'ils sont en situation irrégulière, mais profite quand même pour percevoir les taxes. « *Ils nous trompent, si nous on habite un secteur non autorisé, pourquoi nous devons payer l'impôt libérateur et l'impôt foncier, pourquoi quand nous payons pour l'obtention du permis, on nous donne un permis ou titre provisoire ? Les pouvoirs publics profitent de nous et nous trompent aussi* », a déclaré un enquêté anonyme occupant une zone non aedificandi du quartier Mvog-Ada.

✓ **Le permis de démolir** : « est un acte administratif qui autorise la destruction partielle ou totale d'un immeuble bâti » selon l'article 114 alinéa 1. Il constitue une obligation préalable à tout acte de destruction et s'impose aussi à l'État, aux collectivités territoriales décentralisées, aux établissements publics, et aux concessionnaires de services publics. Par contre, il ne s'applique pas aux constructions réalisées sur un permis d'implanter. Il fait l'objet d'un dossier de demande comportant outre un formulaire rempli, des annexes, dont un plan de situation, et un plan de masse des constructions à détruire. La demande justifie un affichage d'un avis de dépôt à la commune pendant la durée de l'instruction qui ne saurait excéder 45 jours à compter de la date de son dépôt. À défaut d'une décision de rejet dans le délai, le permis est réputé acquis. Il est délivré par le maire de la commune, sur décision d'une commission ad hoc (article 40 décret 0739). Il est périmé si la destruction n'est pas réalisée dans le délai d'un an à compter de la date de délivrance du permis. Le permis doit être affiché sur le chantier pendant toute sa durée, et une déclaration d'ouverture de chantier doit être adressée par le demandeur à la mairie.

✓ **Le certificat de conformité** : il s'agit plus d'un instrument de contrôle que d'un instrument d'accès au sol ou à la construction. Il 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. C'est un acte obligatoire. Le bénéficiaire de la construction doit adresser une déclaration, selon un modèle fixé par arrêté, au maire de la commune dans les 30 jours de la date d'achèvement des travaux. Un plan de récolement est joint qui doit permettre à la mairie de vérifier la conformité des travaux réalisés. Si le constat est positif, le maire délivre le certificat de conformité dans un délai de 45 jours à compter de la date de dépôt de la déclaration. Dans le cas contraire, le maire avise le déclarant des irrégularités constatées et qui devront être modifiées ou des pénalités imposées. Si très peu de gens connaissent le permis de construire, la majorité des populations que nous avons rencontrées dans les quatre quartiers enquêtés où prévaut l'anarchie liée à l'autoconstruction et le laxisme des pouvoirs publics, ne connaissent ni le certificat d'urbanisme, ni le certificat de conformité ou un « permis de démolir ». Ainsi, la figure 8 ci-après présente succinctement la procédure d'appropriation foncière et les différents actes y relatifs en vigueur au Cameroun bien que bafoués par la majorité des populations enquêtées dans nos zones d'étude.



Source : Selon le guide de référence de la gouvernance locale (2010)

Figure 8 : la procédure d'appropriation foncière et les actes y relatifs au Cameroun

Lors de nos investigations de terrain auprès des occupants des sites dangereux ou non aedificandi des quartiers Mvog-Ada et Essos, Mokolo et Briqueterie respectivement dans les communes d'arrondissement de Yaoundé 5 et 2. Des propos recueillis auprès de ces populations prouvent qu'elles s'y sont installées dans l'illégalité. En ce sens qu'elles ne détiennent

aucun titre de propriété sur les parcelles occupées anarchiquement. Les canons habituels d'accès à la propriété foncière en milieux urbain et rural camerounais selon la figure 8 ci-dessus ont été étrangers à la plupart de ces occupants illégaux. Les enquêtés organisés en deux grandes catégories : d'une part, la première catégorie la plus importante d'ailleurs est relative à ceux qui ont acquis leurs parcelles ou maisons familiales de leurs géniteurs et d'autre part, la deuxième catégorie se rapportant aux enquêtés qui disent avoir acquis leurs parcelles ou maisons d'habitation par achat auprès d'autres occupants illégaux. En somme, il est à noter que bien installées illégalement sans titre de propriété sur des zones non aedificandi des quartiers péricentraux cités ci-dessus, les deux grandes catégories d'occupants incriminées ici, sont exposées aux risques de déguerpissement sans dédommagement dans l'avenir. D'une part, le laxisme des pouvoirs publics ou des municipalités explique la colonisation des zones réputées dangereuses aux installations anthropiques par les populations de Yaoundé. D'autre part, sous réserve de l'importance des biens matériels (immeubles et meubles), relevons que l'incivisme qui caractérise les populations des villes camerounaises en général et celle de Yaoundé en particulier est à la hauteur des multiples scènes de violences généralement observées dans la lutte contre le désordre urbain par les acteurs publics urbains au Cameroun.

I.3.1.2. Les Plans de Secteurs (PS) ou les Plans de Développement Local (PDL)

Une étude d'élaboration d'un plan de secteur du centre-ville de Yaoundé avait été lancée par le MINHDU en 2010. Le plan de secteurs a pour objectifs de doter la ville de Yaoundé d'un outil de gestion urbaine, d'actualiser le plan d'urbanisme de détail de 1973 qui avait été révisé en 1998, d'identifier et de réaliser les études et les travaux prioritaires d'infrastructures, de renforcer le cadre institutionnel et réglementaire, d'assurer un suivi-évaluation du noyau central afin de définir les perspectives du développement du centre-ville de Yaoundé (MABOU, 2011).

I.3.1.3. Schéma Directeur d'Aménagement Métropolitain de Yaoundé (SDAMY)

Le PDU 2020 recommande l'élaboration d'un Schéma de cohérence de l'aire métropolitaine de Yaoundé en se fondant sur les principes de base qui riment avec le décret du 14 avril 2010 créant le comité de pilotage de l'aménagement et de la construction du « *Grand Yaoundé* » impliquant onze ministères, toutes les 7 municipalités de Yaoundé, les représentants des opérateurs économiques et présidé par le MINHDU. Dès lors, le SDAMY devra dépasser les contingences établies pour reconnaître la vocation à l'urbanisation des communes de la première couronne, non seulement dans leur bourg de convergence rurale mais aussi sur leurs franges frontalières en proie à des phénomènes de spéculations diverses. Cette tendance pose des problèmes

allant de la définition territoriale à la fiscalité locale en passant par l'intégration urbaine en termes d'équipements (PDU, 2020).

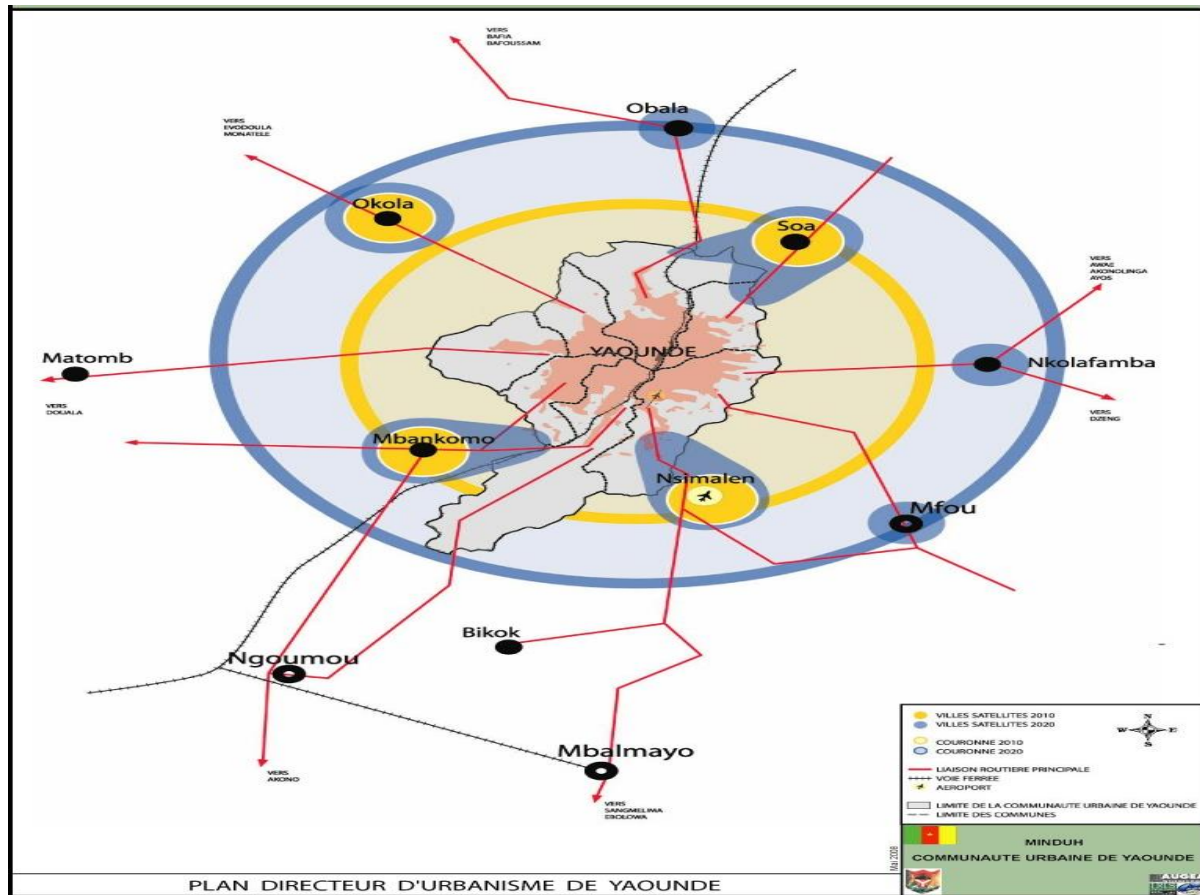
Le Schéma Directeur d'Aménagement Métropolitain de Yaoundé (SDAMY) peut se définir succinctement comme un schéma de cohérence fixant les grandes lignes en matière d'équipements structurants, de desserte, de réseaux, d'habitat et d'activités sur l'ensemble du territoire métropolitain. Il vise à traduire concrètement la volonté politique de l'intercommunalité élargie et des structures compétentes de l'Etat en se positionnant sur les quatre échelles nationale, internationale, régionale et locale.

La mise en œuvre de ce grand projet urbain fait appel à divers acteurs dont les compétences et les attributions doivent être bien définies en cette période d'implémentation de la décentralisation. Dans cet outil d'aménagement, les sept communes d'arrondissement placées sous la tutelle de la communauté Urbaine de Yaoundé (CUY) constituent le centre-ville de Yaoundé ou ce qu'il convient d'appeler couronne centrale. Ainsi, il convient de relever que les communes de Yaoundé 2 et 5 que nous étudions, font partie de cet ensemble urbain. En outre, ce schéma prend en compte les municipalités situées à moins de 15 km telles que Soa, Okola, Obala, Mbankomo, Mfou, Nsimalèn et Nkolafamba. Cet ensemble forme les communes de la première couronne. Ensuite, les communes telles que Esse, Awae, Dzenz, Bikok, Akono, Evoudoula, Obala, Matomb situées à environ 30 km forment la seconde couronne. Enfin, ce schéma prend en compte les chefs-lieux des départements voisins tels que Monatéle (Lékié), Mfou (Mefou et Afamba), Mbalmayo (Nyong et So'o), Ngoumou (Mefou et Akono situés à plus de 50 km de la couronne centrale). Toutefois, le PDU de 2020 se limite aux grandes préoccupations de la Communauté Urbaine de Yaoundé et les sept communes d'arrondissement éponyme. Notons qu'en dépit du fait que le PDU actualisé anticipe et intègre dans sa démarche cette évolution incontournable à travers la définition des premiers territoires pertinents, susceptibles de constituer un champ d'étude, la mise en œuvre d'un nouvel instrument qu'est le SDAMY pour l'aménagement de la ville Yaoundé est opportune et digne d'intérêt.

Conçu pour pallier aux insuffisances de certains instruments d'aménagement de la ville de Yaoundé, les objectifs du SDAMY sont axés sur :

- la croissance démographique et l'étalement urbain ; l'extension naturelle mal maîtrisée ; la dynamique des investissements publics dans la périphérie ;
- l'intégration économique régionale et naturelle
- et enfin le processus de décentralisation en cours au Cameroun...

Ainsi, le Schéma Directeur d'Aménagement Métropolitain supposé instrument complet et efficace d'aménagement, intervient comme un document intermédiaire couvrant un territoire dont les limites sont précisées par la figure 9 ci-après.



Source : Plan Directeur d'Urbanisme (PDU, 2020)

Figure 9 : extensions urbaines et le SDAMY en 2020

La ville de Yaoundé et son aire métropolitaine peuvent abriter des équipements d'envergure régionale à vocation intégrante et améliorer l'attractivité et l'accessibilité récurrentes. Au plan institutionnel, la mise en œuvre de la décentralisation par la loi d'orientation de la décentralisation N° 2004/17 du 22 juillet 2004, renforce le poids et les moyens des collectivités locales y compris en matière d'aménagement et d'urbanisme. Ainsi, ce schéma de cohérence permettra d'aborder des questions liées à cette nouvelle donne, parmi lesquelles : la hiérarchisation des compétences entre les collectivités (communes d'arrondissement, communauté urbaine, région) et le réaménagement de la forme de l'intercommunalité :

- les cadres et modes d'intervention de l'Etat dans les directives d'aménagement du territoire, les études et prospectives, le contrôle de légalité, d'évaluation et de mise en œuvre des documents d'urbanisme

-la mise en place d'une plate-forme conjointe MINHDU/MINATD/MINEPAT/MINDCAF pour encadrer voire préfigurer les dispositions transitoires induites par la décentralisation ;

-le suivi du travail de réglementation afin de garantir la fiabilité et la viabilité du SDAMY ;

-le renforcement technique des collectivités territoriales décentralisées pour l'élaboration et le suivi des programmes, tant au niveau local qu'au niveau des équipements d'intérêt stratégique ;

-et enfin les modalités de mise à disposition des services techniques compétents de l'État de manière à éviter la dispersion et à faciliter l'action des communes.

Au plan opérationnel, le PDU s'appuie sur des outils de planification tenant compte des échelles nationales et locales, comme le Schéma de Déplacements Urbains, qui ne sauraient se limiter aux portes de la ville. Des secteurs prioritaires ont été relevés à partir des besoins de la ville de Yaoundé et de son hinterland en tenant compte des « intérêts » des territorialités nationales voire internationales (PDU, 2020). Le SDAMY s'attache à traduire l'ensemble de ces aspirations en objectifs, en programmes et actions. Sur le plan opérationnel, de la ville de Yaoundé souffre déjà d'une complexité et d'une cacophonie qui ne pourront que s'amplifier en s'étendant aux échelles régionales et nationales. L'ensemble des partenaires du SDAMY s'emploiera à établir un cadre de suivi doté d'une assise juridique, politique, technique et financière permettant entre autres de :

-garantir l'équilibre métropolitain au sein de l'armature nationale ; concrétiser l'option de solidarité spatiale ;

-répartir les grands équipements et infrastructures ;

-maîtriser l'étalement urbain et l'intégration territoriale ;

-harmoniser les politiques locales et sectorielles ;

-encadrer les projets de développement durable ;

-planifier les opérations d'aménagement ;

-chercher les moyens de financement et d'investissement

-et assurer le contrôle législatif et réglementaire.

I.4.1. ÉVALUATION DES FACTEURS DES DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ

I.4.1.1. Les conflits de compétences à l'ère de la décentralisation à Yaoundé

Les lois de la décentralisation instituant une nouvelle base juridique impactent significativement les missions des intervenants dans l'administration locale à Yaoundé en particulier et au Cameroun en général. À ce sujet, il faut noter que la décentralisation vise la délégation de l'autonomie financière et des compétences spécifiques aux collectivités territoriales décentralisées que sont les régions et les communes. Cette réforme institutionnelle issue de la constitution du 18 janvier 1996 a accusé un grand retard dans son implémentation et sa mise en œuvre par la puissance publique camerounaise. Ainsi, la lenteur du processus de la décentralisation camerounaise et son caractère embryonnaire peuvent expliquer le manque de visibilité des modes actuels de gestion locale. Au-delà de la logique selon laquelle la décentralisation vise principalement le rapprochement des citoyens des décideurs politiques, elle a encore lancé le débat autour de la définition des champs de compétences entre les représentants de l'administration centrale (gouverneurs, préfet, sous-préfet) et les magistrats municipaux dans les collectivités territoriales décentralisées. Ainsi, les conflits de compétences viennent du fait que les deux catégories d'acteurs ci-dessus interagissent dans un même territoire au profit d'une même population. Ensuite, il faut noter que les régions et les communes apparaissent désormais comme des acteurs incontournables dans la répartition actuelle des pouvoirs locaux. C'est dans ce sens que le bon fonctionnement de la décentralisation redéfinira les missions des intervenants de l'État central et leur capacité de régulation et de collaboration avec les acteurs municipaux au sein des collectivités territoriales décentralisées. À l'ère de la décentralisation, les collectivités territoriales décentralisées doivent dorénavant composer avec tous les partenaires potentiels pour assurer leur développement économique et leur expansion territoriale. Dans ce contexte où le processus de la décentralisation tarde à fonctionner normalement, le rôle de chaque acteur intervenant dans l'aménagement urbain aurait dû être repensé. L'analyse des relations entre l'administration centrale et les collectivités locales doit aujourd'hui insister sur la nécessité de cohabitation entre les acteurs locaux visant l'amélioration des cadres et conditions de vie des populations en particulier et le décollage économique du pays en général.

Au sujet des Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD), ce sont des communes, qui gèrent les affaires locales sous la tutelle de l'État en vue du développement économique social et culturel de ses populations. Dans le contexte de décentralisation en cours d'implémentation au Cameroun, il est temps que ces Collectivités Territoriales Décentralisées puissent valablement jouer leur rôle. On distingue trois grands types de communes au Cameroun : les mairies de

villes, les communes d'arrondissement et les communes. La ville de Yaoundé est organisée en sept communes d'arrondissement, et une Mairie de la ville de Yaoundé dirigée désormais par le Maire de la ville de Yaoundé. Aux termes de l'article 11 de la loi N°87/015 du 15 juillet 1987, abrogé par la loi N°2004/018 du 22 juillet 2004, les communes d'arrondissement sont chargées de l'exécution des lois et règlements, de l'enlèvement, le traitement des ordures et des déchets, ainsi que de l'épuration des eaux usées. De plus, les communes urbaines doivent s'intéresser à l'assainissement, à la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes. S'agissant de l'ex-communauté urbaine, elle avait une responsabilité globale du fonctionnement du système d'assainissement en ce qui concerne l'exploitation et la gestion des équipements. La loi de 2004 lui conférait les responsabilités dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement urbain, de l'hygiène et salubrité. Elle peut elle-même exécuter ces tâches ou faire appel à un prestataire de service dans le cadre d'un contrat. De façon pratique, l'on peut dire qu'à l'ère de délégué du gouvernement à la tête de la communauté urbaine et le maire à la tête de la commune d'arrondissement, leurs missions ou rôles respectifs prêtaient à confusion et se superposaient en matière de gestion des déchets. Comme constat alarmant, un manque de collaboration est observé entre ces deux autorités pour ce qui est du cas spécifique de la ville de Yaoundé. À ce sujet, réelle redéfinition des missions ou rôles entre la mairie de la ville Yaoundé et ses sept communes d'arrondissement contribuerait à rendre véritablement opérationnelle la décentralisation à Yaoundé « *cité-modèle* ». Dans cette logique, la décentralisation reconnue comme socle de la démocratie participative et inclusive deviendrait une panacée aux multiples problèmes de développement économique, social et culturel auxquels font face les populations camerounaises.

Ainsi, la Communauté urbaine de Yaoundé (CUY) (ayant existé au Cameroun à l'ère des délégués du gouvernement jusqu'à l'élection des maires de la ville en 2020) est compétente en matière d'urbanisme et de planification urbaine, telle que définie par la loi de la décentralisation n  2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux collectivités territoriales décentralisées. Elle exerce cette compétence conformément à la politique gouvernementale en matière d'urbanisme, notamment pour l'établissement des documents de planification et la maîtrise de l'occupation des sols, telle que mise en œuvre par le MINHDU. La Loi n  2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun fixe les règles et procédures, et organise les relations entre les différents acteurs. Au plan environnemental, ils sont complétés par certains dispositifs de la loi n  96/12 du 5 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement. La nouvelle loi sur la décentralisation au Cameroun stipule que « ce sont les communes urbaines qui sont désormais responsables de la planification urbaine en son article 17 de la loi n  2004/18 du 22 juillet 2004 sur la décentralisation, fixant les règles applicables aux communes ».   ce

titre, la commune est compétente pour : « l'élaboration des plans d'occupation des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement..., mais aussi pour la délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir ». Selon l'article 71 de la même loi, c'est le maire qui est chargé « sous le contrôle du conseil municipal, de délivrer les permis de bâtir et de démolir ainsi que les autorisations d'occupation des sols ». Dans le cas de l'ex-Communauté urbaine de Yaoundé, des dispositions spécifiques contenues dans la même loi prévoient la répartition des compétences entre l'ex-CUY et les sept autres communes d'arrondissement qui composaient l'aire métropolitaine de Yaoundé. Concernant l'ex-CUY, l'on retiendra deux dispositions spécifiques de la loi de 2004 :

À l'article 124 : « la création d'une communauté urbaine emporte le transfert de compétences et des ressources à ladite communauté urbaine par les communes d'arrondissement, conformément aux dispositions de la présente loi ». Autrement dit, la loi expose clairement que les compétences ne sont pas « partagées », mais réparties par la loi.

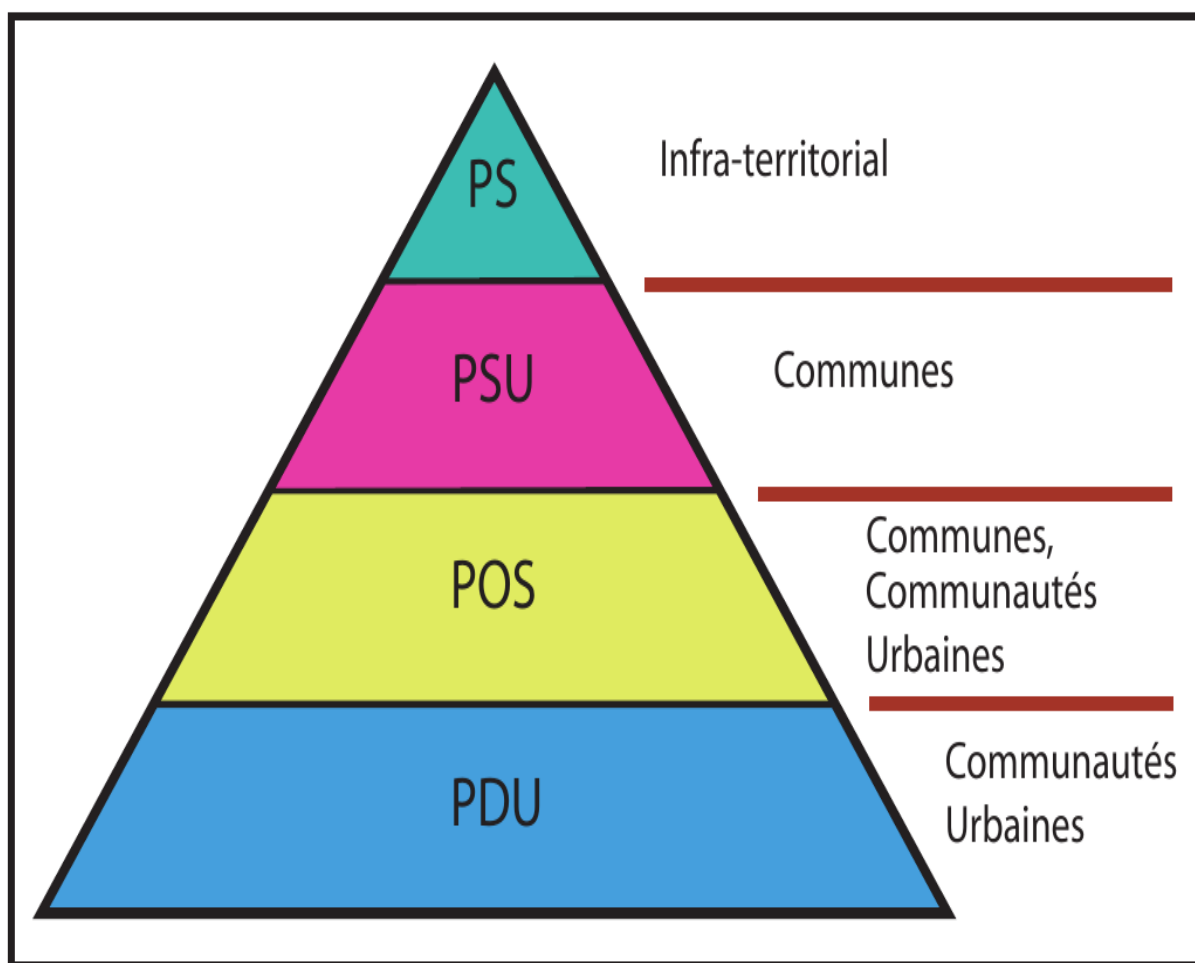
L'article 110 de la loi fixant les compétences de l'ex-CUY prévoit que : « les compétences suivantes sont transférées à la communauté urbaine, à compter de la date de sa création : la planification urbaine, les plans et schémas directeurs, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu... ». L'on constate que cette disposition ne reprend pas la délivrance de certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir. Dès lors, il faut considérer que la délivrance de ces documents appartient exclusivement aux maires des communes d'arrondissements.

Les communes d'arrondissement sont quant à elles dessaisies de la compétence communale d'« élaborer des plans d'occupation des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement... ». Toutefois, elles conservent « la délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir » et, selon l'article 71, du nouveau Code de l'urbanisme, c'est le maire d'arrondissement qui est chargé « sous le contrôle du conseil municipal, de délivrer les permis de bâtir et de démolir ainsi que les autorisations d'occupation des sols ». Selon l'analyse des informations obtenues lors des entrevues, nous pouvons dire que l'ex-Communauté Urbaine Yaoundé a subi des contraintes importantes dans l'application de ses nouvelles prérogatives en matière d'urbanisme. Elle ne disposait pas d'outils règlementaires à jour qui lui permettraient de réglementer l'aménagement de l'espace (permis de lotir et permis de bâtir). Elle ne disposait pas non plus de réserves foncières qui lui permettraient de gérer plus directement ses extensions. Enfin, nous remarquons aussi qu'il y avait un manque de précisions en ce qui concerne le partage

des compétences entre l'ex-CUY et les communes d'arrondissement de Yaoundé. Notamment pour ce qui est de l'élaboration des permis de construire. Au niveau des mécanismes de financement des aménagements fonciers (vente de charges foncières), les communes d'arrondissement jouaient un rôle très marginal dans le processus d'urbanisation de la ville. Ceci ne permettait pas aux maires des communes d'arrondissement de Yaoundé d'envisager un financement pérenne de la viabilisation des terrains. Selon la Loi sur l'urbanisme et l'aménagement, les communes d'arrondissement prendront la responsabilité de l'élaboration des permis de construire, tandis que la mairie de la ville de Yaoundé s'occupera désormais de la planification générale de la ville c'est-à-dire l'élaboration de la politique générale de la ville en matière d'aménagement urbain. Concernant les documents de planification, dans la ville de Yaoundé, le dernier Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de Yaoundé a été réalisé en 1982, il y a donc plus de 38 ans n'a pas été véritablement suivi par les acteurs urbains de Yaoundé. Dès lors, les nouveaux documents d'urbanisme en vigueur à Yaoundé sont : le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine de Yaoundé (SDAMY), le Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Yaoundé (PDU) et les Plans de Secteurs (PS) ou les Plans de Développement Local (PDL) qui devraient dorénavant combler le retard et permettre à la mairie de la ville de Yaoundé de disposer d'un document d'orientation dès 2020. Du point de vue de la gestion domaniale, nous avons constaté que les moyens de l'ex-CUY et des communes d'arrondissement étaient limités par l'absence de domaines communal ou intercommunal. Sur ce, la loi 2004/018 sur les règles applicables aux Communes nous semble toujours floue au sujet des domaines public et privé de la mairie de la ville de Yaoundé. Toutefois, cette loi donne la possibilité aux collectivités territoriales décentralisées d'acquérir tout ou partie du domaine privé de l'État situé sur leur territoire, ou d'en avoir usage après affectation par l'État (Titre II, art. 9 et 10). De même, elle accorde à la commune ou à l'ex-CUY la possibilité d'immatriculer en son nom des terrains relevant du domaine national, notamment pour servir d'assiette à des projets d'équipements collectifs (Titre II, art. 14). Finalement, cette loi oblige l'État à consulter l'ex-CUY, pour toute opération initiée sur le domaine national situé sur son territoire (cf. Titre II, art. 13). Selon notre analyse, il ressort que la portée de ces dispositions se heurte néanmoins à la faiblesse des réserves foncières titrées au nom de l'État, susceptibles de donner une visibilité aux opérations d'urbanisme et d'habitat à mener à Yaoundé. La plupart des terrains situés en périphérie relèvent actuellement des dépendances de première catégorie du domaine national et sont titrées pour une grande partie à l'initiative des collectivités coutumières qui ont compris, depuis quelques années, les enjeux attachés à se mettre en conformité avec l'ordonnance n°742 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial au Cameroun.

I.4.1.2. Les difficultés liées à la mise en œuvre des instruments de planification urbaine à Yaoundé

Il existe au Cameroun une pléthore d'instruments régissant le secteur de l'aménagement urbain. Les défaillances observées dans la meilleure implémentation et utilisation des documents d'urbanisme sont liées à l'implication des plusieurs intervenants ou institutions dans leur mise en œuvre. La multiplicité d'acteurs ou institutions handicape sérieusement la meilleure employabilité des outils de planification urbaine au Cameroun. À ce sujet, nous avons résumé dans la figure 10 ci-après les principales institutions concernées dans l'implémentation de quelques outils de planification urbaine tels que : Plan Directeur d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols, Plan Sommaire d'Urbanisme et le Plan de Secteur.



Source : Données d'enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 10 : hiérarchisation des outils de la planification urbaine et acteurs impliqués

En dépit des conflits de compétences généralement constatés dans le processus de leur applicabilité, les acteurs impliqués sont : le magistrat municipal, le préfet et le ministre chargé des questions urbaines. De ce fait, la mise en œuvre des outils de planification urbaine fait face

à la faible maîtrise technique et le manque de collaboration de la part des acteurs ou institutions impliqués dans leur mise en œuvre. Ainsi, l'appropriation de l'outil de planification urbaine passerait par la maîtrise de son contenu spécifique et la connaissance de son champ d'implémentation via son cadre spatio-temporel pour une meilleure répartition des compétences. De ce fait, le tableau ci-après présente à titre illustratif quelques exemples d'outils couramment utilisés dans la planification urbaine et les différents acteurs couramment impliqués au Cameroun.

Tableau 13 : les outils courants de la planification urbaine au Cameroun

| Outils de planification | PDU | POS | PSU | PS |
|-------------------------|---|---|--|--|
| Initiative | Magistrat municipal | Magistrat municipal | Magistrat municipal | Magistrat municipal |
| Prescription | Ministre en charge de l'Urbanisme | Arrêté préfectoral | Arrêté préfectoral | Arrêté municipal |
| Approbation | Arrêté préfectoral | Arrêté préfectoral | Arrêté préfectoral | Arrêté préfectoral |
| Horizon | --- /-----/----- | 10-15 ans | --- /-----/-----/----- | --- /-----/-----/----- |
| Territoire | Communauté Urbaine, Groupement de Communes | Communauté Urbaine, Commune d'Arrondissement | Commune d'arrondissement | Commune d'Arrondissement |
| Contenu | Fixe les orientations fondamentales de L'aménagement d'un territoire, les destinations générales des sols et la programmation des équipements | Fixe l'affectation des sols, les règles de restrictions et servitudes de l'utilisation des sols | Fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Il édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol | Précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures |

Source : Conçu et réalisé par Mounvera, juin 2020, via la loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun

Le tableau 13 ci-dessus présente quatre outils généralement utilisés par les acteurs de la planification urbaine au Cameroun. Il s'agit principalement du Plan Directeur d'Urbanisme

(PDU)³⁹ qui a pour rôle clé de fixer ou définir les grandes orientations de l'aménagement d'un territoire, les destinations générales des sols urbains et ruraux, bref la programmation ou planification spatiale des équipements socio-collectifs comme c'est le cas de la ville de Yaoundé, du Plan d'Occupation des Sols quant à lui fixe l'affectation des sols, les règles de restrictions et servitudes de l'utilisation des sols dans une localité donnée, du 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 sol et du Plan de Secteur définit de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures. Il faut noter que le contenu ou l'objectif principal ou rôle varie d'un outil de planification urbaine à l'autre. Toutefois, l'on peut constater que les magistrats municipaux (qu'il s'agisse des super-maires à la tête des communautés urbaines ou des maires à la tête des communes d'arrondissements) sont des initiateurs dans les tous processus d'aménagement du territoire en dépit de la collaboration qui devrait exister entre les différents acteurs impliqués. À l'ère de la décentralisation, tout projet de développement urbain durable passerait par une réelle implication des magistrats municipaux. Une raison de plus pour signifier la place de choix qu'occupent les collectivités territoriales décentralisées dans la marche vers un véritable développement local durable. Dans cette logique, il est évident que les magistrats municipaux, élus locaux maîtrisent parfaitement les problèmes de développement de leurs populations ou localités contrairement aux autres agents de l'Etat ou fonctionnaires affectés ou en service dans lesdites localités. Ainsi, les outils de planification cités dans le tableau ci-dessus peuvent être prescrits soit par le ministre en charge des questions urbaines pour le Plan Directeur d'Urbanisme, soit par le préfet pour les Plan d'Occupation des Sols et les Plans Sommaires d'Urbanisme et enfin le magistrat municipal pour prescrire le Plan de Secteur.

De ce qui précède, l'on peut dire que le préfet est la cheville ouvrière dans l'aménagement urbain. Pour preuve, son rôle déterminant par son habilitation à approuver tous ces outils de planification urbaine. Cependant, l'on note que le rôle des magistrats municipaux semble marginal dans ce processus, pourtant la plaque tournante de l'aménagement du territoire, voire

³⁹ Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) est prescrit par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ou des questions urbaines mais son élaboration et à l'initiative du maire. L'élaboration, la concertation la mise en œuvre du PDU est du ressort de la Communauté Urbaine de Yaoundé qui est, de plus, engagée dans une large dynamique partenariale incluant les différents acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme notamment les organes compétents du MIN-DUH.

de la planification urbaine. La longue période d'implémentation des outils de planification urbaine remet en doute leur efficacité. En dépit de l'absence des gouverneurs des régions et des sous-préfets d'arrondissements, les multiples intervenants (ministre, préfet et maire) aux attentes diverses et aux rôles confondus mettent en péril l'implémentation ou l'applicabilité des outils de planification urbaine dans la ville de Yaoundé en général et dans les quartiers péricentraux en particulier. Dès lors, les institutions publiques ou privées en charge de l'aménagement urbain au Cameroun diffèrent les unes des autres. À ce sujet, en plus de l'offre de services publics en ville, les acteurs urbains regroupent désormais tous ceux qui par le fait de résider, travailler ou consommer... prennent une part active dans la gestion de la ville. De ce fait, leurs statuts juridiques, leurs missions et leurs moyens financiers, matériels, techniques et humains sont variés. Cependant, la multiplicité d'acteurs urbains n'a pas résolu l'équation du retard criard de développement d'infrastructures à caractère socio-collectif (voiries, logements, adductions d'eau potable) observé dans les quartiers péricentraux en particulier et dans la ville de Yaoundé en général. Dans cette articulation, nous évaluerons les performances de quelques institutions dans l'aménagement urbain à Yaoundé.

Selon le Rapport National du Cameroun ONU-Habitat-III, la planification urbaine a été repensée via 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 ans. Le but visé par ces textes est de créer des conditions de maîtrise de l'urbanisation actuelle du pays. Ainsi, cette loi crée quatre types de documents de planification urbaine : le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU), le Plan d'Occupation des Sols (POS), le Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) et le Plan de Secteur (PS). L'adoption de ces textes a permis la relance de la planification urbaine. Dès lors, les Plan Directeur d'Urbanisme et Plan d'Occupation des Sols de la ville de Yaoundé ont été élaborés et mis en œuvre depuis 2020. 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 (PCD). Ainsi, les SDV sont des plans stratégiques de développement des aires métropolitaines des plus grandes agglomérations à l'instar de Yaoundé qui constitue l'un des grands bassins d'emploi du Cameroun. Ils s'appliquent avant tout à replacer les villes dans un contexte de développement régional, voire national ou international, en fonction des grands potentiels dont elles disposent. En outre, les Plans Communaux de Développement élaborés à travers le Programme National de Développement Participatif (PNDP), sont des documents faisant l'état des besoins des communes, de leurs potentialités ainsi que des stratégies de développement envisagées, traduites par la suite dans un plan

d'actions opérationnel. À 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 (Rapport National du Cameroun ONU-Habitat-III, p. 13). De ce fait, quatre principaux documents locaux de planification répertoriés dans le tableau 15 ci-après ont été extraits du Rapport National du Cameroun pour Habitat III, p. 12.

Tableau 14 : état de la couverture par les différents outils locaux de planification de Yaoundé en 2015

| Types de documents d'urbanisme | Initié | En cours d'étude | Achevé | Approuvé |
|--------------------------------|--------|------------------|--------|----------|
| PDU | 10 | 3 | 7 | 2 |
| POS | 21 | 11 | 10 | 3 |
| PSU | 17 | 7 | 10 | 0 |
| PS | 3 | 2 | 1 | 0 |
| TOTAL | 51 | 23 | 28 | 5 |

Source : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain, 2015.

Du tableau 14 ci-dessus, il faut relever que des quatre principaux types de documents locaux de planification initiés c'est-à-dire 51 au total, 23 sont en cours d'étude contre 28 déjà achevés. Cependant, l'on note que des 17 PDU et POS achevés, 5 seulement ont été approuvés et mis en exploitation ou en application. Dans la même logique, il convient de relever que des 11 PSU et PS achevés, aucun n'a été approuvé. En somme, les problèmes des documents locaux de planification résident dans leurs devis financiers exorbitants ou élevés, leur temps d'étude et leur faible mise en application ou leur difficile approbation.

I.4.1.3. Implications de l'offre immobilière dans les dysfonctionnements des quartiers péri-centraux à Yaoundé

I.4.1.3.1. La médiocrité de l'offre immobilière publique à Yaoundé

Le ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) est l'institution gouvernementale en charge de l'habitat, bras séculier de l'État dans le domaine de l'immobilier qui à n'en point douter est la vitrine d'un véritable développement urbain durable dans les villes camerounaises en général et à Yaoundé en particulier. Dès lors, la question relative au patrimoine immobilier ou du logement social occupe une place de choix dans son cahier de charge. Toutefois, les difficultés auxquelles est confronté ce département ministériel sont relatives au manque de pouvoir de décision, l'insuffisance de son budget ou ses moyens de fonctionnement car ceux-ci sont limités ou faibles et ne lui permettent pas de réaliser ses projets pour atteindre

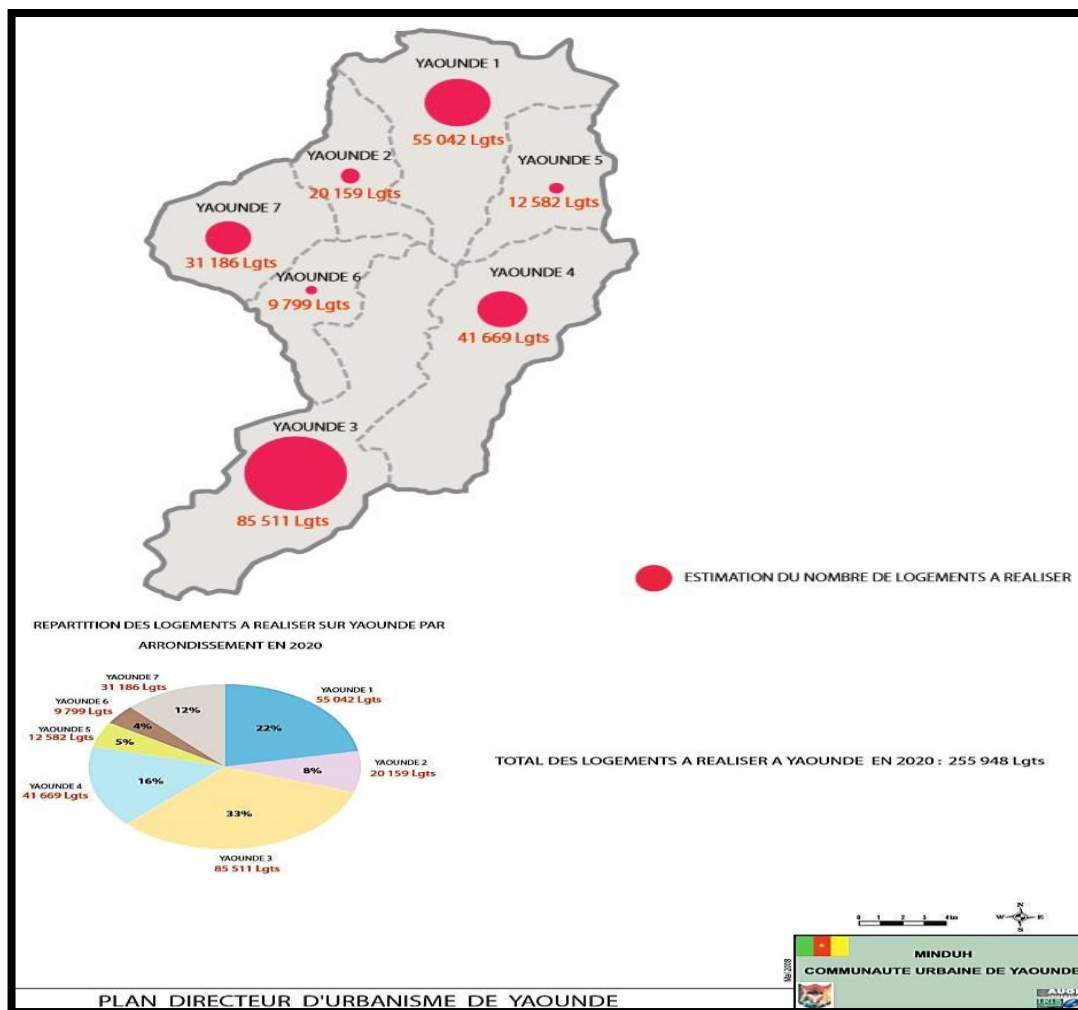
ses objectifs initiaux. En outre, il faut tout de même souligner que ses ressources humaines peu qualifiées et insuffisantes ne satisfont pas convenablement ses attentes. À titre illustratif, les données du tableau ci-dessous se rapportent au déficit des logements à construire entre 2002-2020 dans les sept communes d'arrondissement qui forment la Communauté Urbaine de Yaoundé.

Tableau 15 : la répartition des logements à construire dans la CUY entre 2002-2020

| DÉSIGNATION | Yaoundé 1 | Yaoundé 2 | Yaoundé 3 | Yaoundé 4 | Yaoundé 5 | Yaoundé 6 | Yaoundé 7 | Total CUY |
|---|-----------|----------------|-----------|-----------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| population nouvelle en 2020 | 303 162 | 111 033 | 470 976 | 229 507 | 69 299 | 53 969 | 171 766 | 1 409 712 |
| Logements à construire jusqu'en 2020 | 55 042 | 20 159 | 85 511 | 41 669 | 12 582 | 9 799 | 31 186 | 255 948 |
| Logements sociaux | 44 034 | 16 127 | 68 408 | 33 336 | 10 066 | 7 839 | 24 949 | 204 758 |
| Logements de standing | 11 008 | 4 032 | 17 102 | 8 334 | 2 516 | 1 960 | 6 237 | 51 190 |
| Logements à construire/an | 3 058 | 1 120 | 4 751 | 2 315 | 699 | 544 | 1 733 | 14 219 |
| Logements sociaux/an | 2 446 | 896 | 3 800 | 1 852 | 559 | 435 | 1 386 | 11 375 |
| Logements de standing/an | 612 | 224 | 950 | 463 | 140 | 109 | 347 | 2 844 |

Source : Plan Directeur d'Urbanisme de 2020, p. 57

Du tableau 15 ci-dessus, les communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 attendaient en 2020, 180332 citoyens de l'ensemble de 1409712 habitants que va accueillir la CUY au cours de la même période. De façon concrète, 32741 logements devraient être construits sur la période 2002-2020, soit 1819 logements par an dans les deux communes d'arrondissement afin de contrecarrer l'autoconstruction qui rime avec l'habitat précaire et indécemment. Dans le même esprit, 26193 logements sociaux étaient en projet, soit 1455 logements par an dans les deux communes étudiées. Enfin, 6548 logements de standing étaient prévus, soit une réalisation annuelle de 364 logements de standing dans les deux communes au cours de la période 2002-2020.



Source : Plan Directeur d'Urbanisme de 2020, p. 56

Figure 11 : déficit de logements dans les communes d'arrondissement de Yaoundé en 2020

De la figure 11 ci-dessus relative au nombre de logements à réaliser en 2020, le constat fait état de 255948 logements à réaliser à Yaoundé, soit un déficit respectif de 20159 logements à Yaoundé 2 et 12582 logements à Yaoundé 5. Dans le même esprit, les chiffres du tableau ci-après prouvent à suffisance que la demande en logements dans la ville de Yaoundé croît de façon exponentielle il devient difficile à résorber par les acteurs en charge du secteur de l'immobilier national.

Tableau 16 : projections des logements à résorber à Yaoundé de 2004 à 2020

| Année | Durée (an) | Nombre de logements/an | Total logements/an | Total cumulé logements |
|-------|------------|------------------------|--------------------|------------------------|
| 2004 | 1 | 18.000 | 18.000 | 18.000 |
| 2010 | 6 | 18.000 | 108.000 | 126.000 |
| 2015 | 5 | 18.000 | 90.000 | 216.000 |
| 2020 | 5 | 18.000 | 90.000 | 306.000 |

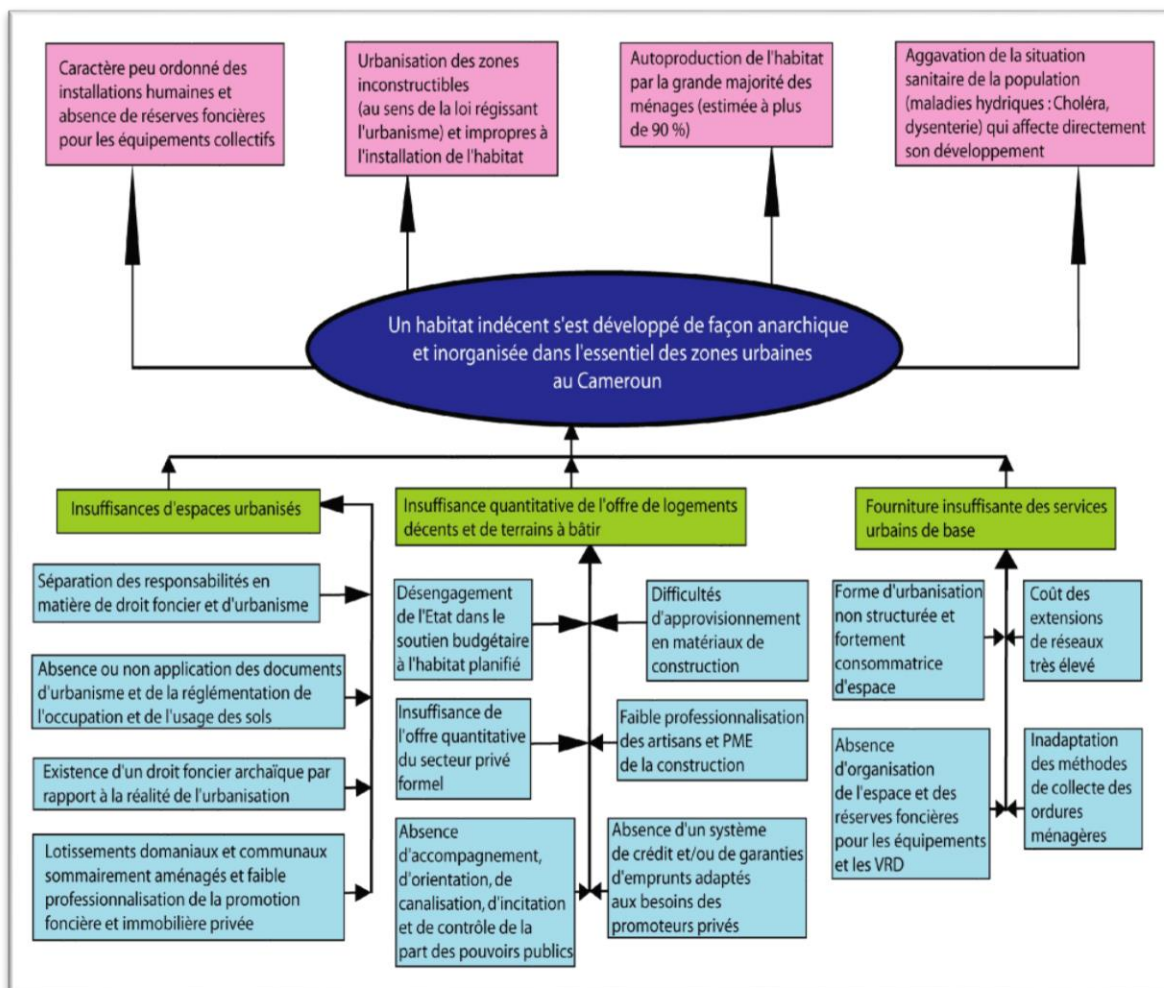
Source : MABOU, Juin 2012, p. 405

Du tableau 16 qui précède, il convient de relever que la forte demande en logements se chiffre à 10% par an soit 100.000 logements supplémentaires à résorber chaque année dans la ville de Yaoundé. De ce fait, pour résorber définitivement le déficit en logements, les projections de ce même tableau font état d'un total cumulé de 306.000 nouveaux logements pour l'ensemble des populations mal logées ou quête des logements décentes dans la ville de Yaoundé. Dans le Plan Directeur d'Urbanisme, les communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 affichent respectivement 20.159 et 12.582 logements supplémentaires pour résorber définitivement le déficit en logements. Face à la demande de plus en plus croissante, MABOU (2012, p. 405) recommande les subventions aux principaux acteurs que sont les pouvoirs publics-privés et la société civile, tout en relevant que les ressources financières pour relever le secteur de l'immobilier entre 2010-2022 sont évalués à environ 65,972 milliards de francs CFA. De ce qui précède, l'on peut constater aisément que le déficit criard dans le secteur de l'immobilier met en exergue l'autoconstruction et le caractère précaire des quartiers péricentraux dans cette thèse. Ainsi, l'immensité de la demande en logements décentes dans ces quartiers n'est pas de nature à garantir le développement urbain durable à Yaoundé en général et dans les quartiers péricentraux en particulier. Dès lors, la restructuration aura pour mission l'amélioration des cadres de vie des populations et passera forcément par la réorganisation des logements existants et la résorption du déficit pour mieux loger les populations étudiées en particulier et celles de l'ensemble de la ville de Yaoundé en général.

I.4.1.3.2. La précarité des cadres et conditions de vie des populations à Yaoundé

Lors de nos enquêtes de terrain, il nous a été donné de constater que les cadres de vie des populations justifient l'extrême précarité des quartiers péricentraux dans cette thèse. Dans la même logique, l'on a pu relever pour le regretter, le caractère désordonné des installations anthropiques et l'absence des réserves foncières devant abriter les équipements socio-collectifs de base dans le cadre de la restructuration urbaine durable des quartiers péricentraux. En outre, l'une des conséquences du désengagement ou de la faible implication (10%) des pouvoirs publics dans l'immobilier est l'autoconstruction caractérisée quant à elle par l'occupation anarchique des zones non aedificandi (marécages, ravins, rochers...). À ce sujet, le secteur de l'immobilier désormais détenu et contrôlé par les acteurs privés à près de 90% laisse transparaître une autoproduction de l'habitat par la majorité des ménages des quartiers péricentraux dans le cadre de ce travail. Enfin, il convient de souligner que l'un des défis à relever dans ces quartiers précaires en l'absence des équipements urbains adéquats d'assainissement et de mobilités sera celui de l'évacuation des déchets ménagers et eaux usées des ménages. Dès lors, la figure 12 ci-

après conçue à partir de nos données de terrain, pose le diagnostic de la précarité du cadre de vie des populations en milieu urbain à Yaoundé en particulier et au Cameroun en général.



Source : Ministère de l'Habitat et Développement Urbain, 2020

Figure 12 : évaluation diagnostique du cadre de vie en milieu urbain au Cameroun

En outre, l'opération de restructuration des quartiers péri-centraux pour un véritable développement urbain durable s'opposera à l'insuffisance d'espaces urbanisés, insuffisance qualitative et ou quantitative de l'offre des logements et de terrains constructibles et la faible fourniture des services socio-collectifs urbains de base. Cette situation met en exergue d'une part, les faibles performances ou la démission totale des pouvoirs publics et la présence significative des acteurs privés dans les projets immobiliers nationaux. À titre d'exemple, la figure 13 ci-après dresse l'aperçu global très peu reluisant des résidences de la Société Immobilière du Cameroun dans la Communauté Urbaine de Yaoundé.

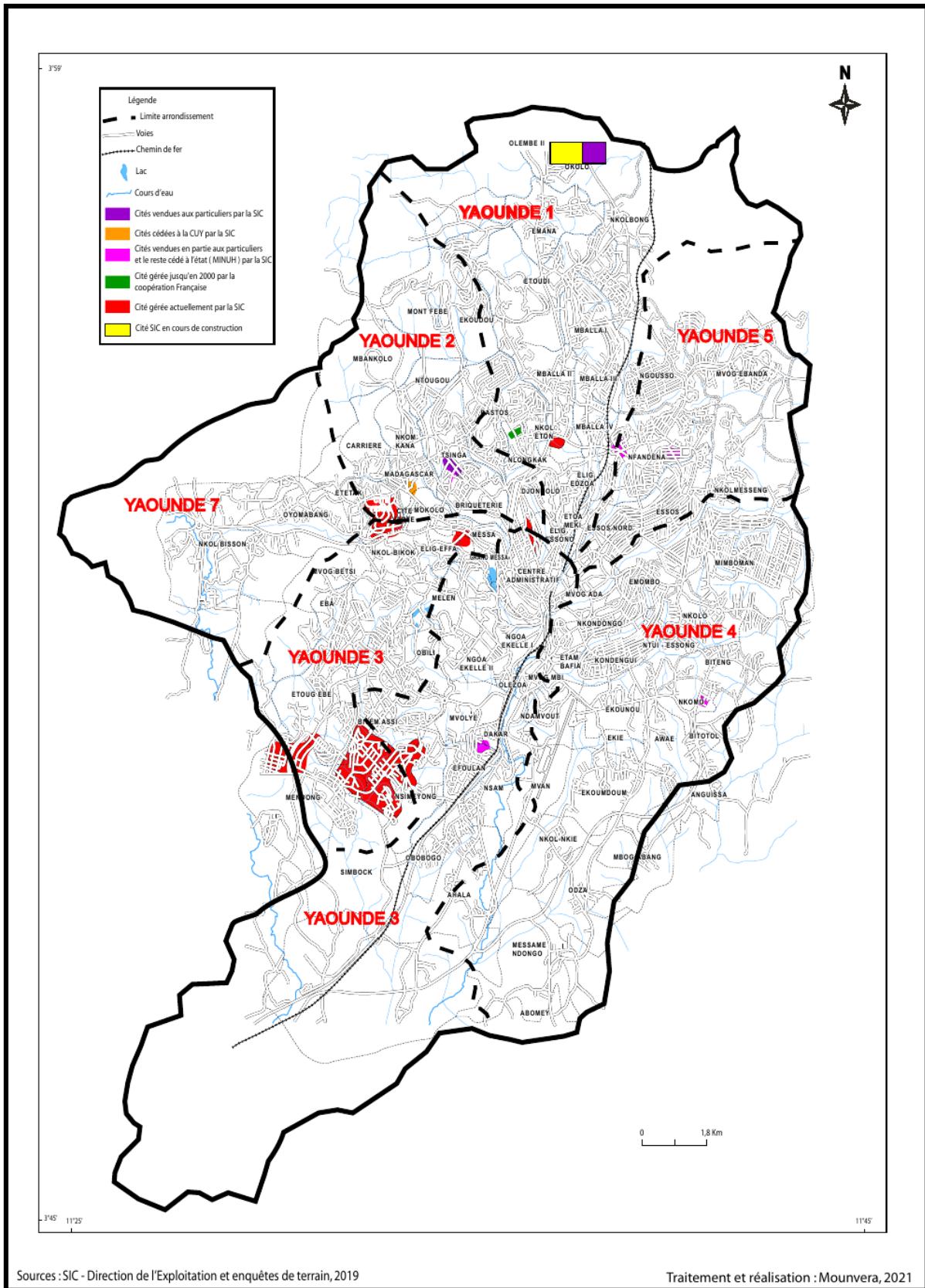


Figure 13 : aperçu global des résidences de la Société Immobilière du Cameroun dans la Communauté Urbaine de Yaoundé.

I.4.1.3.3. L'aménagement urbain à l'épreuve du déficit financier à Yaoundé

Selon le Document de Stratégie de Développement du Secteur Urbain (2005), les besoins financiers⁴⁰ requis par le secteur urbain pour l'amélioration du cadre de vie et le contrôle de la croissance urbaine nationale s'élèvent à environ 1000 milliards de FCFA par an. Ainsi, il faudrait par exemple construire annuellement 60.000 nouveaux logements, soit aux coûts de référence de la SIC, 825 milliards d'investissements annuels. Une partie de cette enveloppe, 175 milliards serait destinée à l'entretien et création de la voirie et d'autres réseaux routiers. Sur la base des estimations ci-dessus, l'enveloppe budgétaire exorbitante à allouer à la politique d'habitat urbain se présenterait comme suit:

Tableau 17 : récapitulatif des enjeux financiers annuels du logement urbain

| N° | Rubriques | Coûts en milliards de FCFA |
|----|-------------------------------|----------------------------|
| 1 | Entretien des infrastructures | 26 |
| 2 | Création de parcelles | 60 |
| 3 | Construction de logements | 900 |
| 4 | Total | 986 |

Source : Document de Stratégie de Développement du Secteur Urbain, 2005, p. 47

Selon les données du tableau 17 ci-dessus, les pouvoirs publics camerounais devraient mobiliser par an au moins 1000 milliards CFA pour contrôler la croissance urbaine au Cameroun. De ce tableau, il ressort que par an, 900 milliards de FCFA serviront à la construction des logements, 60 milliards de FCFA à la création des parcelles et 26 milliards de FCFA seront affectés à l'entretien des infrastructures mises en place.

Dans le même ordre d'idées, la demande croissante en logements à Yaoundé en particulier et dans d'autres villes du pays remet en question les principales missions du CFC, l'un des bras séculiers de l'État en la matière. À titre d'exemple, le CFC a financé la réalisation des logements dans la ville de Yaoundé mais leur coût reste très élevé par rapports aux autres logements du même standing. Il est à noter que lorsque le CFC réalise lui-même les logements, il n'est pas en mesure d'offrir une ressource financière au coût plus bas que celle qui est cédée à d'autres promoteurs. En effet, il faut redéfinir la place du CFC si l'on veut relancer le financement de l'habitat social du grand nombre à Yaoundé et dans les villes camerounaises en général.

⁴⁰ Aménagement de référence type MAETUR avec équipement complet
Un logement de 110 m² à 13.750.000 FCFA

Ainsi, les données du tableau ci-dessous se rapportent à la répartition géographique des prêts sociaux du CFC de 1979 à 2002.

Tableau 18: répartition géographique des prêts sociaux du CFC 1979 - 2002

| | Total | Douala | Yaoundé | Autres villes |
|----------------------------|--------------|--------|---------|---------------|
| lots MAETUR | 13628 | 6370 | 6942 | 316 |
| logements SIC | 4307 | 2521 | 1271 | 515 |
| Total accès à la propriété | 17935 | 8891 | 8213 | 831 |
| Fréquence | 100,0 % | 49,6 % | 45,8 % | 4,6 % |

Source : Direction du Réseau CFC,2002

Du tableau 18 ci-dessus relatif à la répartition géographique des prêts sociaux du Crédit Foncier du Cameroun, il ressort que durant la période 1979-2002, les prêts sociaux du CFC étaient prioritairement destinés aux bénéficiaires de deux grandes villes du pays que sont Douala et Yaoundé à près de 95,4% contre seulement 4,6% dans les autres villes du pays. De ce fait, les faibles performances du CFC sont liées d'une part à ses créances auprès de la MAETUR, la SIC et les particuliers. D'autre, l'insolvabilité des ménages liée à la baisse de salaires de 1993, soit à la précarité des emplois et d'une manière générale à la baisse du niveau de vie. Ainsi, il éprouve d'énormes difficultés à sécuriser les retenues opérées sur les salaires et collectées par les services des impôts, et celle de recycler les importantes liquidités financières, résultant du retour des crédits de la première génération. En outre, le CFC avait relevé brusquement son taux réel d'intérêt de 5,5% à 12,5% avant de le ramener à 8% actuellement (Document Stratégie de Développement du Secteur Urbain, p. 31).

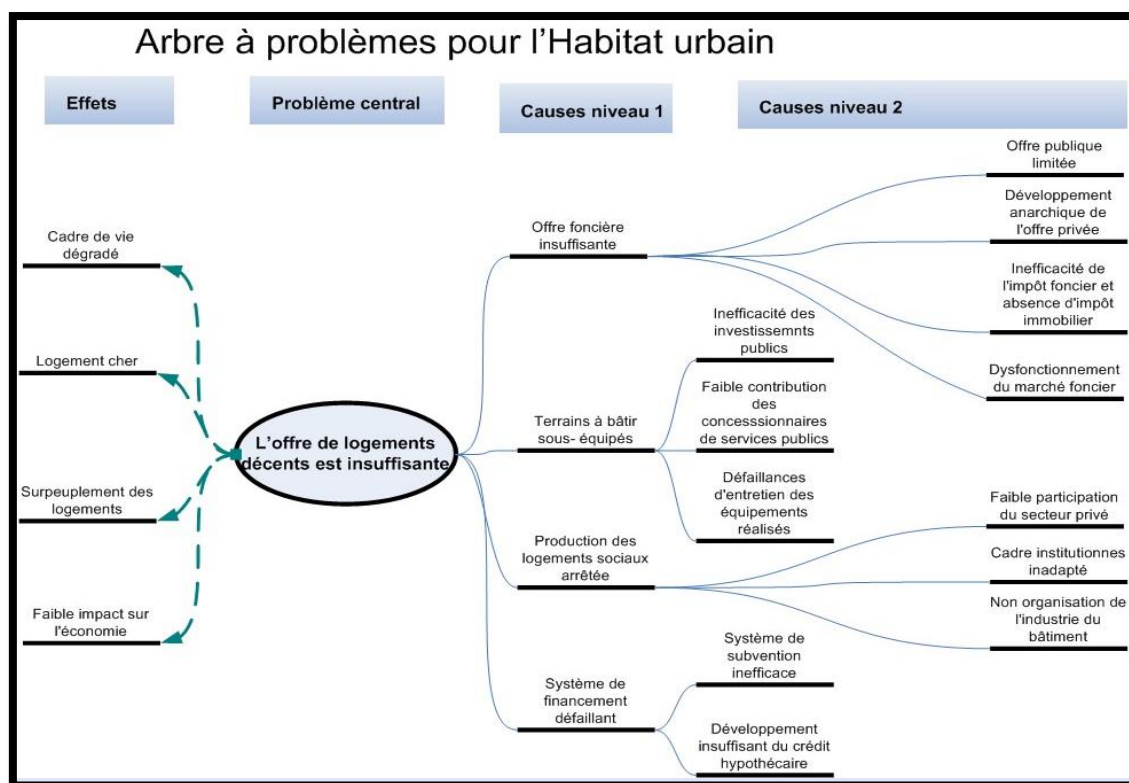
De ce qui précède, il est souhaitable de repenser un nouveau système de financement de l'habitat adapté au contexte qui prévaut actuellement. Ce système devant préciser les objectifs visés, les ressources mobilisables et les modalités de leur utilisation, les rôles respectifs du CFC où l'on note un certain flou dans le fonctionnement. Ce système pourra donner une visibilité dans les prélèvements sur les nus mensuels des salaires et leur employabilité au profit du financement de l'habitat social au Cameroun.

Toutefois, au Cameroun, le secteur de la production des logements sociaux ou l'habitat urbain national bien que détenu par la SIC éprouve d'énormes difficultés dans son fonctionnement aux rangs desquels :

- ✓ la faible implication ou participation des acteurs privés dans la production du logement social ;

- ✓ la mauvaise organisation de l'industrie du bâtiment et la faible employabilité des matériaux locaux dans l'habitat urbain;
- ✓ le cadre institutionnel mal adapté et l'extrême attachement à l'expertise étrangère dans la mise en œuvre des logements sociaux ;
- ✓ la forte dépendance des pouvoirs publics des investisseurs ou bailleurs étrangers pour l'habitat urbain ;
- ✓ et la mauvaise gestion des subventions ou investissements publics dans l'habitat urbain ou les logements sociaux ;

Les obstacles auxquels fait face le secteur de l'habitat urbain au Cameroun se résument comme suit :



Source : Document de Stratégie de Développement du Secteur Urbain, 2005, p. 54

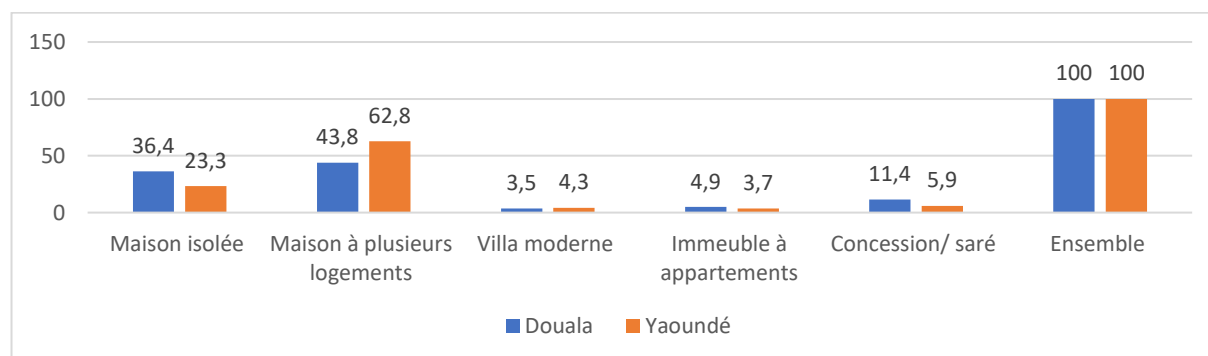
Figure 14 : arbre à problèmes relatifs à l'habitat urbain au Cameroun

Le développement urbain durable est étroitement lié à l'amélioration des cadres et conditions par la mise en place des logements sociaux à moindre coût à la disposition des citoyens afin d'éradiquer les quartiers précaires qui poussent des zones non aedificandi. En effet, la SIC qui est l'une des trois institutions mises en place par les pouvoirs publics dans la promotion de l'habitat social a vite montré ses limites sur plusieurs plans. Au plan de l'efficacité, elle a abandonné ses objectifs sociaux au profit des stratégies de survie car la production du logement social pour le plus grand nombre est interrompue. Au plan de l'équité, les logements sociaux

disponibles ne sont pas mis à la disposition des cibles prioritaires que sont les populations à faibles revenus mensuels. Au plan de l'efficience, la SIC a montré constamment son incapacité à atteindre une réelle autonomie pour ce qui est des investissements initiaux. Les réalisations dans le domaine de l'immobilier ont occasionné d'énormes pertes financières et n'ont pas été à la hauteur des attentes des pouvoirs publics et ses bailleurs de fonds. Le CFC aux côtés de la SIC en dépit du taux d'intérêt élevé sur les revenus des potentiels bénéficiaires n'est toujours pas apte à financer l'habitat social⁴¹ au Cameroun. À ce sujet, la citation suivante est illustrative :

Avant la baisse des salaires de 1993, le taux de l'indemnité logement de tous les employés était de 20% du salaire, ce qui permettait à un cadre supérieur touchant 500.000 FCFA par mois de pouvoir payer un loyer de 100.000 FCFA. Or l'Etat a développé à l'intention des fonctionnaires une culture du loyer gratuit ou réduit pour toute occupation des logements Société Immobilière du Cameroun. Cette mesure inéquitable a par ailleurs enfoncé la SIC dans les difficultés financières dont elle n'est toujours pas sortie.

Au plan de la transparence, il est à noter qu'il n'y a aucune visibilité sur les bénéfices générés par les logements sociaux. Ainsi, les collectivités territoriales décentralisées et la société civile sont d'office écartées dans la prise de décision relative à la gestion de logement social pour un développement urbain durable à Yaoundé. Sous un autre angle, la répartition par type de logement dans les deux grandes métropoles que sont Douala et Yaoundé se présente comme suit :



Source : INS-CAVIE⁴², 2002

Figure 15 : répartition des logements par type à Yaoundé et Douala

Comme le montre la figure 15 ci-dessus, Yaoundé et Douala ont plus de 80% des résidences à rez-de-chaussée d'où la forte demande de parcelles et l'occupation des espaces non aedificandi dans ces deux grandes métropoles du pays. À l'intérieur des parcelles, l'on retrouve

⁴¹Document de Stratégie de Développement du Secteur Urbain (DSDSU), p. 35

⁴²Les Enquêtes sur les conditions de Vie réalisées par l'Institut National de la Statistique du Cameroun

généralement une maison principale occupée par le propriétaire et des dépendances, généralement mises en location pour servir de source secondaire de revenus (62,8% des parcelles à Yaoundé). À ce sujet, les types de logements rencontrés dans les deux métropoles camerounaises (Douala et Yaoundé) sont les suivants: la maison isolée d'un seul tenant dans une cour qui n'a pas le standing d'une villa (Douala et Yaoundé) 36,4% et 23,3% ; la maison à plusieurs logements indépendants (Douala et Yaoundé) 43,8% et 62,8% ; la villa moderne ou une maison individuelle de type moderne, en matériaux définitifs, ayant certaines dispositions de standing (jardin, clôture, climatisation, etc.) (Douala et Yaoundé) 3,5% et 4,3% ; immeuble à appartements ou un bâtiment de type moderne, d'un ou plusieurs niveaux, divisé en appartements (partie de maison ou de bâtiment composé de plusieurs pièces: parties isolées, entourées de cloisons ou nettement séparées qui servent d'habitation) (Douala et Yaoundé) 4,9% et 3,7% et enfin une concession ou Saré qui constitue l'ensemble de bâtiments ou de constructions séparées généralement érigées autour d'une construction principale, à usage d'habitation et abritant un même ménage (Douala et Yaoundé) 11,4% et 5,9%. Dans l'ensemble, l'offre publique en logements bien insignifiante voire médiocre est assurée principalement par la Société Immobilière du Cameroun. L'apport des acteurs privés impacte significativement la qualité de l'offre en logements à Douala et Yaoundé. De tout ce qui précède, le prix d'acquisition de logement bien qu'incluant la charge de survie de la SIC s'élevant à environ 25 millions détériore le caractère social de l'habitat initialement prévu. De ce fait, il faut noter que les faibles taux de couverture des projets d'habitat social couplés à la hausse fantaisiste des prix des logements et la croissance urbaine et démographique ont contribué au renforcement de la demande ou besoin de la population en logements. À ce sujet, le tableau⁴³ assez illustratif ci-après nous présente la situation relative au déficit de logements au cours de la période allant de 1978-2004.

Tableau 19 : taux de couverture de la demande par l'offre publique de 1978 à 2004

| Années | 1978 | 1988 | 1998 | 2004 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|
| Déficit logements | 200 000 | 256 017 | 327 723 | 380 059 |
| Offre MAETUR | 0 | 14 277 | 0 | 0 |
| Offre SIC | 0 | 10 000 | 4 000 | 0 |
| Écart offre publique | 200 000 | 231 740 | 323 723 | 380 059 |
| % couverture | 0 | 9,5% | 1,2% | 0% |

Source : Document de Stratégie de Développement du Secteur Urbain (DSDSU).

⁴³ Tiré du Document de Stratégie de Développement du Secteur Urbain, p. 26

Les données du tableau 20 ci-dessus se rapportent au déficit criard de l'offre publique en logements au cours de la période allant de 1978-2004. Il en ressort que l'offre publique de logements est très insignifiante à la demande qui est passée de 200.000 logements en 1978 à 256.017 logements et de 327.723 logements en 1998 à 380.059 logements en 2004. Dans la même logique, l'on peut relever qu'au fur et à mesure que la demande en logements augmente considérablement, les taux de couverture de celle-ci décroissent. À ce sujet, l'on peut aisément constater que les taux de couverture bien que faibles, étaient de 9,5 % en 1988, sont passés à 1,2 % en 1998 pour chuter à 0% en 2004. De tout ce qui précède, la médiocrité de l'offre publique de l'immobilier peut suffisamment justifier la rareté de l'habitat de qualité en milieu urbain et la prépondérance de l'offre privée de logement social à Yaoundé en particulier et dans les autres villes du Cameroun en général.

Bien que les statistiques relatives à l'offre privée soient très floues, celle-ci en dépit ses faiblesses, a pu heureusement combler le grand vide laissé par le secteur public de la production de l'habitat au Cameroun. À ce sujet, le bilan de l'évaluation de l'offre publique de logement ci-dessus permet de fixer à environ 98% la contribution significative du secteur privé dans la production des logements urbains à Yaoundé en particulier et au Cameroun en général. De façon concrète, l'offre privée de l'habitat urbain est constituée des logements légaux (20%) érigés après obtention du permis de construire⁴⁴ et des logements illégaux (80%) construits sans aucun respect des normes urbanistiques se rapportent aux quartiers à habitat précaire et caractérisent le tissu urbain de Yaoundé de nos jours.

Selon nos interviews avec un cadre du MINDCAF qui a requis l'anonymat, la procédure d'obtention des titres fonciers a été révisée, c'est l'administration territoriale via sous-préfectures qui accueille les demandes, veille à l'instruction des dossiers, gère les commissions consultatives, les services déconcentrés de l'administration des domaines (services départementaux et régionaux) étant chargés du suivi technique de ces mêmes dossiers. Dans la pratique, les dossiers pour l'obtention d'un titre foncier ne remontent plus au niveau du ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières (MINDCAF) tel que prévu dans le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier. Par ailleurs, ce décret réduit le nombre d'intervenants dans la procédure et fixe des délais, que s'ils sont respectés, devraient réduire la longueur de la procédure à six mois. Une des avancées significatives en cette matière vient des

⁴⁴ Le permis de construire est obligatoire puisqu'il a pour but d'autoriser une construction après vérification des règles d'urbanisme en vigueur pour l'implantation de la construction, ainsi que des règles relatives à la propriété foncière, condition d'accès au sol qui doit supporter la construction.

propos de notre enquêté qui font état de ce qu'il n'est plus désormais possible de corrompre un fonctionnaire pour obtenir un service public comme celui relatif à l'obtention du titre foncier. Toutefois au sein des populations, le texte ne cadre avec le contexte et l'on découvre le contraire lors de nos enquêtes de terrain :

L'État nous a fait comprendre que la procédure d'obtention du titre foncier a été réduite à 6 mois. C'est faux, aujourd'hui, ça fait pratiquement plus de 2 ans que j'ai engagé mon dossier de titre foncier, actuellement c'est bloqué au niveau du service des domaines. Je pense que le monsieur veut de l'argent, car chaque fois que je passe, il me dit que mon dossier n'est pas encore traité, il faut que je repasse, je dois attendre jusqu'à quand ? Ici c'est comme ça, quand tu as de l'argent, on s'occupe de toi, si tu n'en as pas, personne ne s'occupe de toi, c'est de la corruption, affirme un homme qui tente de faire faire le titre foncier de son terrain depuis près de 2 ans 45.

Nous avons effectué des recherches sur les deux procédures c'est-à-dire celle de 1976 et de 2005 : bien que le dossier soit toujours déposé à la sous-préfecture, c'est le sous-préfet et non plus le préfet qui prend l'arrêté fixant la date de « constat d'occupation et d'exploitation de la parcelle ». Une fois ce constat fait, la commission consultative procède au bornage du terrain. Ensuite cette commission organise une réunion consultative qui permet de déterminer si l'avis de bornage peut être publié. Toutefois, il convient de souligner que l'implication du préfet au rôle passif ou marginal contribue au ralentissement significatif de la procédure. Une entorse qui aurait dû être rectifiée pour l'allègement de la procédure d'obtention du titre foncier. On remarque également que la publication des « avis de clôture et de bornage » dans le bulletin des avis domaniaux et fonciers a été transférée au niveau de la délégation régionale du MINDCAF⁴⁶, alors que depuis 1976, elle ne se faisait qu'au niveau central, dans le Journal officiel de la République du Cameroun.

Dans l'ancienne procédure, c'était le préfet qui transmettait le dossier à la direction du domaine de l'ex-Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MINUH). Aujourd'hui, c'est le délégué départemental des Domaines du Cadastre et Affaires foncières qui le transmet au délégué régional des Affaires foncières. Les dossiers de demande d'immatriculation, visés antérieurement par le directeur du domaine au niveau du ministère, le sont au niveau de chaque région. Par ailleurs, toujours dans le sens d'une déconcentration de la gestion foncière, la conservation

45 Propos recueillis auprès d'un habitant du quartier Mvog-Ada, Novembre 2020.

46 Art 15.4 Décrets n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

foncière à qui est transmis le dossier après visa par le chef de service régional pour immatriculation de l'immeuble dans le livre foncier, a été transféré du niveau de la délégation départementale des domaines, cadastre et affaires foncières (DDDCAF). En somme, le MINDCAF en matière de gestion urbaine occupe une place de choix car toute planification urbaine réussie passe automatiquement par une bonne maîtrise foncière. À ce sujet, les pouvoirs publics gagneraient à faciliter davantage la procédure d'obtention des titres fonciers.

Au regard des données du tableau 28 ci-dessus, la MAETUR, qui aurait pu être la plaque tournante de l'offre foncière publique, n'a pas atteint l'objectif initial qui visait la satisfaction de 80% de la demande solvable, soit une production annuelle de 15.000 lots par an. À ce sujet, l'on peut constater que de 1978 à 2004, les taux de couverture de l'offre foncière publique de la MAETUR sont inférieurs à 10%. Ainsi, la mise en place de l'habitat urbain ou social au profit du grand nombre des citoyens a été perturbée par l'indisponibilité des parcelles équipées dans les villes camerounaises. Toutefois, il faut tout de même souligner que les faibles performances de la MAETUR sont liées à la rareté criarde des ressources financières devant stimuler le fonctionnement de cette institution publique.

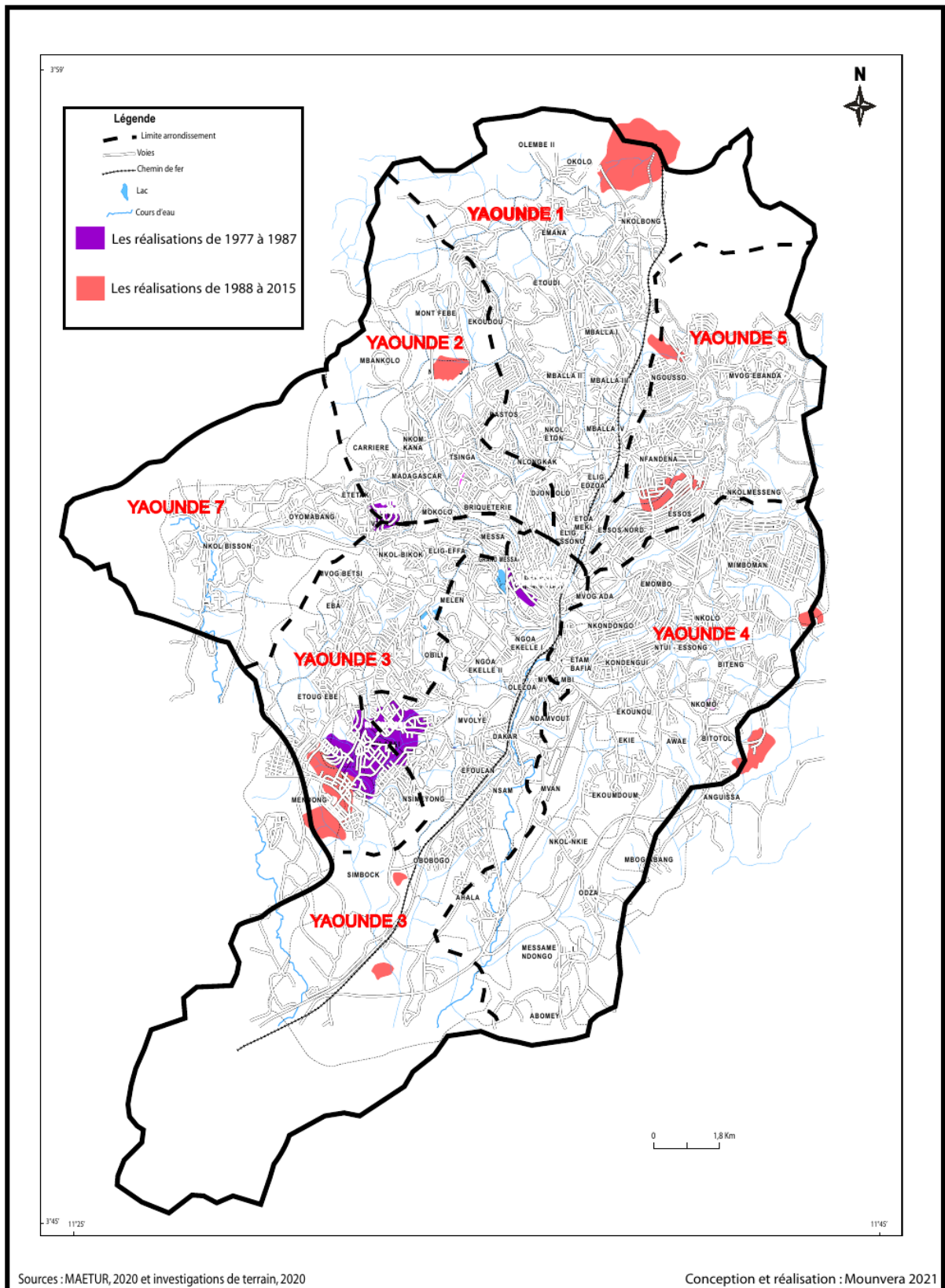


Figure 16 : bilan des réalisations de la MAETUR de 1977 à 2015 dans la Communauté Urbaine de Yaoundé

Le tableau 21 ci- après montre la part de l'offre foncière et les faibles performances de la MAETUR incluant les opérations réalisées pour le compte de particuliers de 1978-2004.

Tableau 20 : offre foncière publique de 1978 à 2004

| Périodes | 1978 | 1988 | 1998 | 2004 |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Déficit de logements | 256 017 | 327 723 | 380 059 | 380 059 |
| Parcelles MAETUR | 9 000 | 1 600 | 4 800 | 15 400 |
| Parcelles SIC en accession | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parcelles de restructuration | 4 000 | 2 000 | 6000 | 12 000 |
| Autres parcelles publiques | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Écart offre publique | 243 017 | 317 123 | 352 659 | 364 659 |
| % couverture | 5,1% | 5,1% | 7,2% | 7,2% |

Source : Note DT/SET MAETUR du 18/08/2004

Ces dernières années, le rôle passif de la MAETUR dans le dispositif de mise en place du logement social au Cameroun a mis à nu les faibles performances de cette institution publique. En effet, l'abandon des objectifs primordiaux de la MAETUR s'explique par la hausse des prix fonciers ayant pour corolaire l'exclusion de la forte proportion de la population urbaine poussée à l'auto-construction et à la prépondérance des acteurs privés dans l'offre en logement. En outre, le flou persiste pour ce qui est de l'établissement d'une comptabilité claire sur la contribution financière dans les opérations immobilières de la MAETUR compte tenu de sa faible autonomie financière. Ainsi, la MAETUR a échoué dans ses missions pour avoir abandonné ses objectifs sociaux en matière d'aménagement foncier à elle assignés par l'Etat. De ce fait, les opérations d'aménagement foncier de la MAETUR sont désormais destinées aux ménages nantis ou riches au détriment des couches défavorisées. Au regard de toutes ces difficultés de la MAETUR, il devient de plus en plus difficile de gagner de la restructuration des quartiers à habitat précaire dans la ville de Yaoundé : modèle et première métropole abritant les institutions du pays.

Conclusion

Il ressort au terme de ce troisième chapitre, qu'en dépit de l'arsenal de documents techniques d'urbanisme déployés et acteurs urbains impliqués dans gestion urbaine à Yaoundé, les principaux objectifs d'aménagement escomptés n'ont pas été atteints. Il faut tout de même relever que les faibles performances de certaines institutions en matière d'aménagement urbain sont le résultat du manque de visibilité dans les activités des institutions en charge du financement des travaux d'études de faisabilité, de réalisation et d'implémentation des projets. Dans la même logique, les actions des pouvoirs publics en matière d'aménagement urbain à travers les documents d'urbanisme sont limitées faute de moyens technique, humain et financier. Ainsi, les résultats de ce chapitre sont relatifs à trois grandes catégories de documents d'urbanisme à savoir : d'une part, les documents d'urbanisme de référence que sont entre autres : le Schéma Directeur Aménagement Urbain (SDAU), Plans Directeurs Locaux (PDL) et les Plans d'Urbanisme Sommaire (PUS) ; ensuite les documents opérationnels d'urbanisme se rapportent aux Plans de Lotissement (PL) ; Plans d'Urbanisme de Détail et Plans de Secteur (PUD et PS) et Plans d'Aménagement (PA) et enfin les nouveaux documents techniques d'aménagement urbain dès 2004 qui renvoient aux : Plans de Secteurs (PS) ou Plans de Développement Local (PDL) ; Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine de Yaoundé (SDAMY) et au Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Yaoundé (PDU). En définitive, nous pouvons dire que les résultats tels présentés vérifient partiellement **la première hypothèse spécifique** selon laquelle « Les multiples dysfonctionnements techniques, opérationnels et institutionnels impactent considérablement tout processus visant l'implémentation du développement urbain durable à Yaoundé ». Ainsi, les dysfonctionnements observés dans l'aménagement urbain de Yaoundé se justifient par la pluralité d'intervenants, les conflits de compétences et manque de collaboration entre les acteurs privés, locaux et les acteurs publics, aux missions et intérêts divergents, mais qui doivent intervenir sur une même portion du territoire. Ainsi, cette situation est à l'origine de la faible opérabilité des instruments d'urbanisme dans les quartiers péricentraux et dans la ville de Yaoundé en général. Sous un autre angle, il est aisé de mentionner que les multiples défaillances observées dans les quartiers péricentraux sont liées au déficit criard de l'offre immobilière dans l'ensemble de la ville de Yaoundé. À ce sujet, beaucoup reste encore à faire et l'accent particulier devrait être mis, d'une part sur une bonne appropriation et applicabilité de ces documents d'urbanisme par tous les acteurs urbains privés ou publics et d'autre part, l'amélioration substantielle des cadres et conditions de vie des populations par le renforcement et le financement conséquent de l'offre immobilière publique visiblement dominée par le secteur privé. Ceci par la dotation des collectivités territoriales décentralisées en moyens matériel, technique, humain et financier pour

un développement urbain durable réussi dans les quartiers péricentraux en particulier, et de la ville de Yaoundé en général. Dès lors, quelles sont les défaillances socio-spatiales et environnementales des quatre quartiers péricentraux à Yaoundé 2 et 5 ?

CHAPITRE II : DYSFONCTIONNEMENTS SOCIO-SPATIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX DE YAOUNDÉ

Introduction

La croissance spatiale de la ville de Yaoundé est sans précédent au lendemain de l'indépendance. Ainsi, en deux décennies seulement, la superficie de la ville de Yaoundé a été multipliée par quatre, la superficie de l'espace urbanisé a varié de 38,07 km² en 1980 à 159,19 km² en 2001 (PDU, 2020). Les résultats du troisième recensement général de la population et de l'habitat révèlent aussi que le taux d'urbanisation au Cameroun connaît une augmentation forte et régulière car il est passé de 28,5% en 1976 à 37,8% en 1987, 48,8% en 2005 (RGPH 1976, 1987, 2005). Cette croissance spectaculaire est similaire à celle de plusieurs autres villes d'Afrique noire. Dès lors, l'on peut souligner que les acteurs urbains font face à des multiples difficultés au rang desquels : les défis liés à l'accès au sol urbain, à l'eau potable, à l'énergie, l'évacuation des déchets urbains, l'assainissement des eaux usées dans ces quartiers bâtis généralement sur des zones marécageuses, impropres aux installations anthropiques. À ce sujet, les quartiers péri-centraux dans le cadre de cette thèse s'illustrent par des dysfonctionnements socio-spatiaux et environnementaux, par les caractéristiques des cadres de vie des populations et de la précarité de la qualité des équipements socio-collectifs. Dans le présent chapitre, nous nous attarderons d'abord sur les défis socio-spatiaux des quartiers péri-centraux d'une part et sur les dysfonctionnements environnementaux d'autre part.

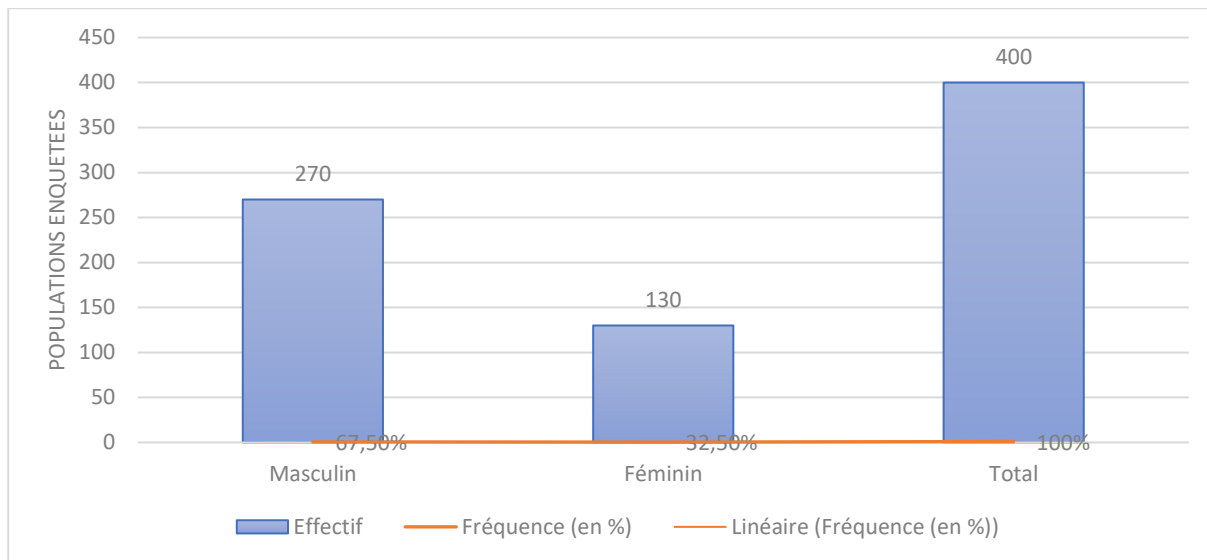
II.1. ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES ET SPATIALES DES ENQUÊTÉS

De prime abord, faire l'aperçu socio-spatial des ménages et quartiers péri-centraux revient de façon concrète à présenter : les caractéristiques des populations étudiées selon les quartiers péri-centraux, les différents types de parcelles selon les quartiers péri-centraux, les caractéristiques de l'espace bâti par quartiers péri-centraux, les modes d'accès à l'eau, à l'électricité dans les quartiers péri-centraux.

II.1.1. Caractéristiques sociodémographiques des quartiers péri-centraux

Dans cette articulation, nous présenterons de façon détaillée les principales caractéristiques des populations étudiées dans le cadre de cette thèse. Cela étant, la présentation de ces caractéristiques se focalisera essentiellement entre autres sur : le sexe des ménages enquêtés, la distribution des chefs de ménages par tranches d'âge, les statuts matrimoniaux des chefs de ménages enquêtés, la répartition des enquêtés par quartiers péri-centraux, la durée de résidence des chefs de ménages enquêtés au quartier étudié, la répartition des chefs de ménage par nationalité,

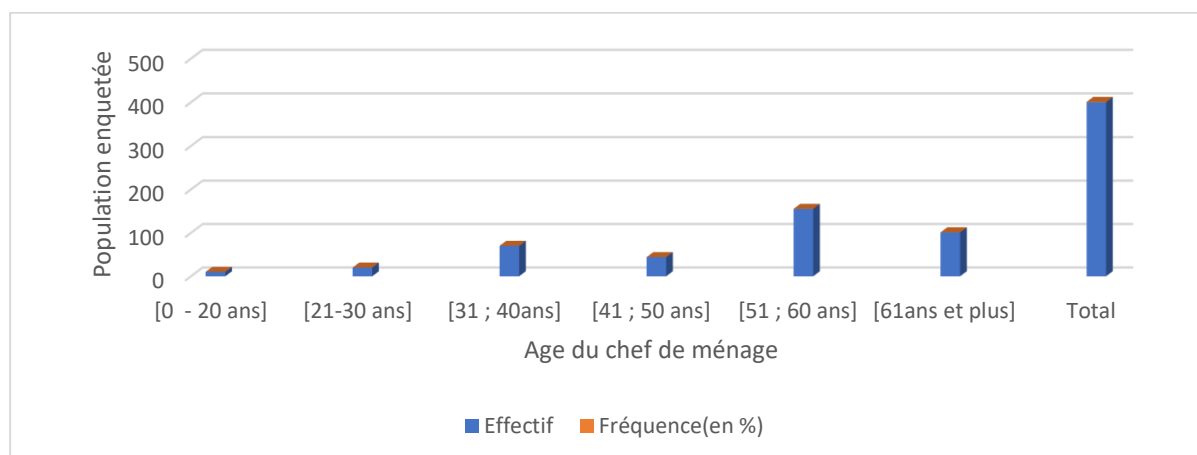
la répartition des chefs de ménage selon leur obédience religieuse, leur niveau d'étude, leurs catégories socio-professionnelles, leurs tranches de revenus mensuels, leurs sources de revenus, leurs cinq principaux postes de dépenses, leurs lieux de travail et enfin de leur principal moyen de déplacement.



Source : enquêtes de terrain, Avril 2020

Figure 17 : répartition des chefs de ménages par sexe

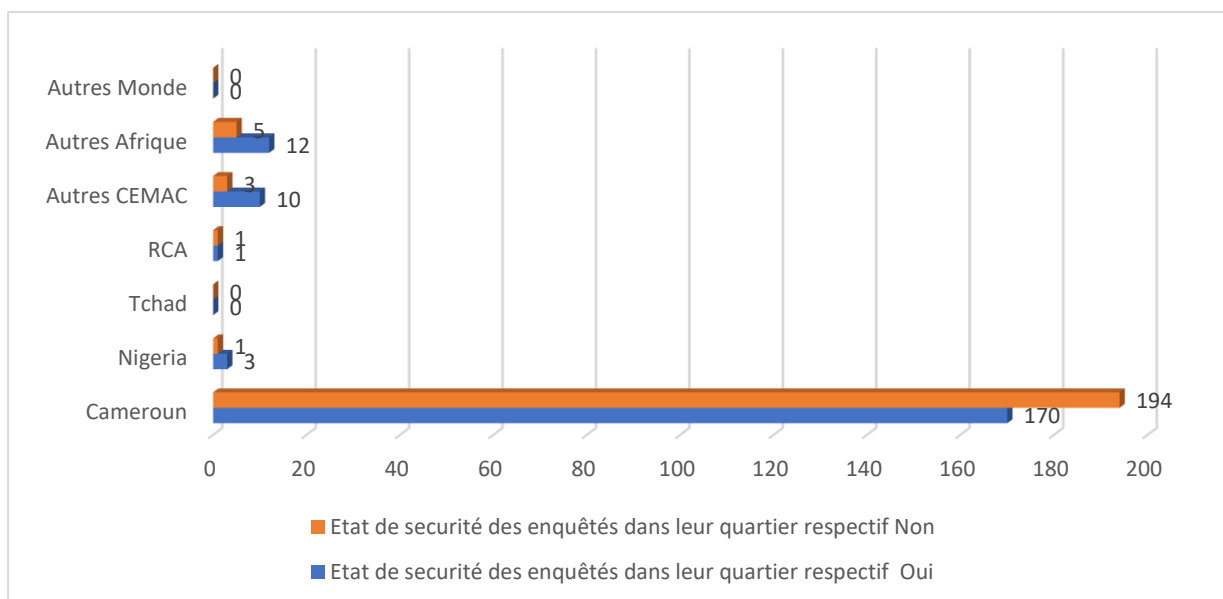
La figure 17 ci-dessus présente la répartition des chefs de ménages enquêtés par sexe. Ainsi, 400 ménages ont été enquêtés dans les quatre quartiers péricentraux que sont : Mokolo, Briqueterie, Essos et Mvog-Ada. À ce sujet, 270 chefs de ménages hommes et 130 chefs de ménages femmes ont été enquêtés pour des taux respectifs de représentativité dans l'enquête de 67,5% et 32,5%. De tout ce qui précède, il ressort que les chefs de ménages de sexe masculin ont été majoritairement enquêtés.



Source : enquêtes de terrain, Avril 2020

Figure 18 : distribution des chefs de ménage par tranche d'âge

La figure 18 ci-dessus présente les chefs de ménages enquêtés par tranches d'âge. La population enquêtée a été répartie dans six tranches. Ainsi, les constats qui s'y dégagent font état de ce que la tranche d'âge regroupant les personnes enquêtées dont l'âge se situe entre 51 et 60 ans enregistre le plus gros effectif de 155 des 400 enquêtés pour un taux de représentativité 38,75 % démontrant l'intérêt que les personnes âgées ont accordé à notre sujet de recherche. Il convient tout de même de relever que la tranche d'âge se rapportant aux moins de 20 ans affiche un faible effectif de 10 des 400 enquêtés pour une faible fréquence de 2,5%. Ceci peut justifier la réticence ou l'attitude de rejet que les jeunes des quartiers péricentraux ont fait preuve lors de nos différentes investigations de terrain.

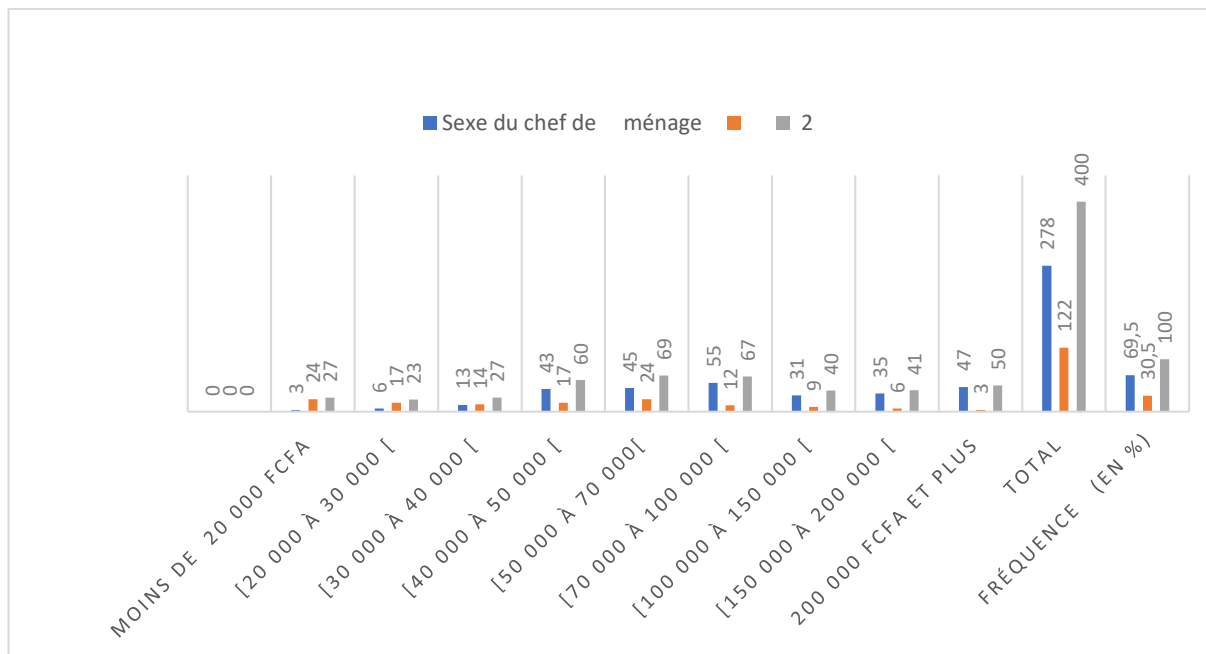


Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 19 : état de sécurité des chefs de ménage enquêtés selon leur nationalité

La figure 19 ci-dessus présente les avis des ménages enquêtés selon leur nationalité au sujet de la sécurité dans l'ensemble des quartiers péricentraux. Il en ressort qu'en plus des nationaux, quelques étrangers ont été enquêtés en dépit de l'infériorité numérique de ces derniers. Ainsi, l'on peut constater que près de 194 camerounais soit 48,5% d'enquêtés sont en insécurité contre 170 soit 42,5% qui affirment être en sécurité dans leurs quartiers de résidence. En outre, sur les 4 nigériens enquêtés, 3 sont en sécurité et 1 seulement dit être en insécurité dans les quartiers péricentraux. Dans la même optique, des enquêtés originaires des autres pays de la Communauté Économique Monétaire d'Afrique Centrale (CEMAC) ; 13 au total, 10 disent qu'ils sont en sécurité et 3 seulement en insécurité dans leurs quartiers de résidence. Tandis que la République Centrafricaine (RCA) affiche 1 enquêté en sécurité et 1 autre en insécurité dans leur quartier respectif. Par ailleurs, pour ce qui est des enquêtés des autres pays d'Afrique hors

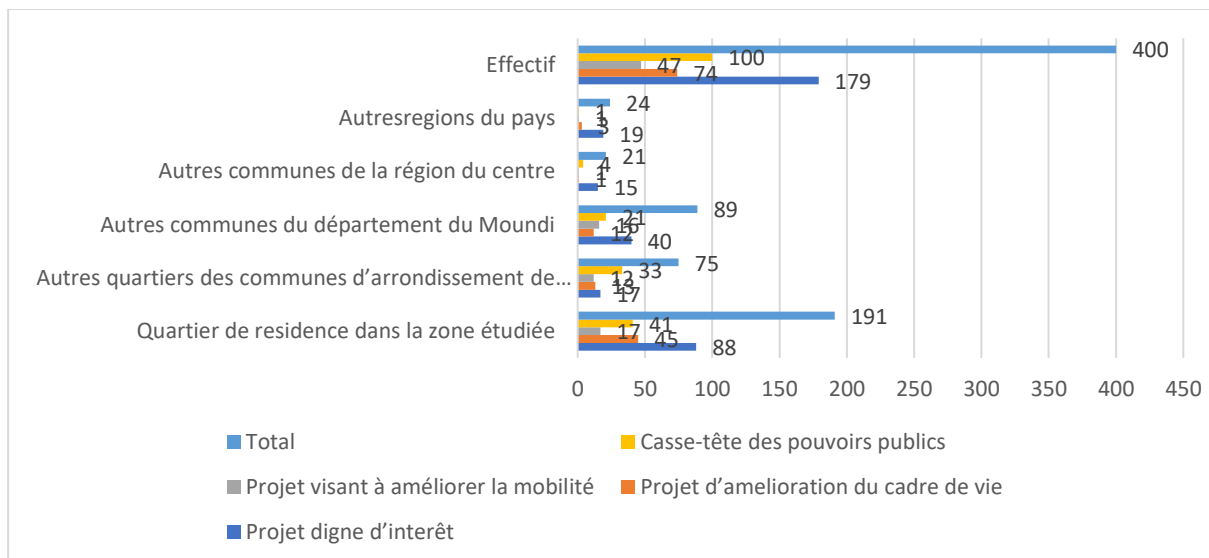
de la zone CEMAC, 12 disent qu'ils sont en sécurité et 5 seulement estiment qu'ils sont en insécurité dans leurs quartiers de résidence. Toutefois, sur cette même figure, l'on peut aisément constater que nous n'avons pas enregistré d'enquêtés non africains ou du moins venant d'un autre continent que l'Afrique.



Source : Enquêtes de terrain, Juillet 2020

Figure 20 : répartition du revenu du chef de ménage selon le sexe

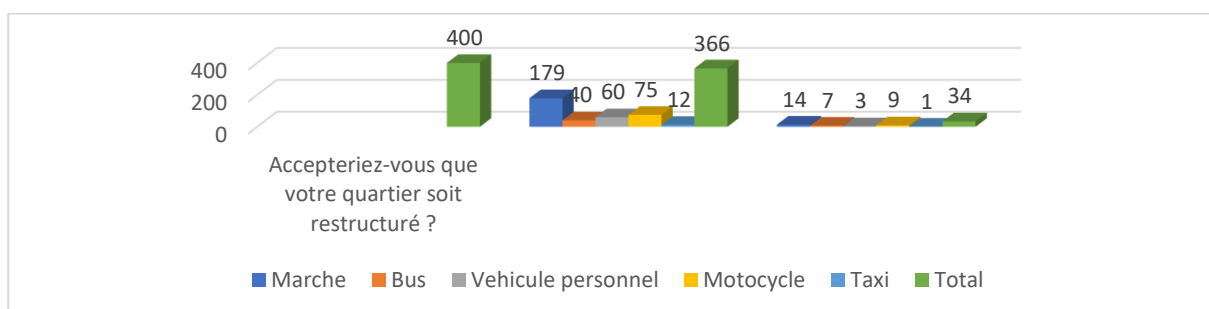
La figure 20 ci-dessus se rapporte à la répartition des revenus mensuels des ménages enquêtés selon leur sexe. D'emblée, l'on note une forte domination des chefs de ménages de sexe masculin (278 soit 69,5%) sur les chefs de ménages de sexe féminin (122 soit seulement 30,5%). En outre, l'on peut aisément noter une forte représentativité des ménages hommes ayant des revenus mensuels variant entre 50.000 frs et 200.000 frs contrairement aux ménages femmes dont les revenus mensuels situant entre 20.000 frs et 70.000frs. De ce qui précède, les ménages femmes sont caractérisés par leurs faibles revenus mensuels, une situation qui peut se présenter comme obstacle à la restructuration des quartiers péricentraux, d'autant plus que l'opération peut nécessiter l'apport financier des populations bénéficiaires.



Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 21 : distribution de l'opinion du projet de reconstruction par chef de ménage selon la localisation du lieu de travail du chef de ménage

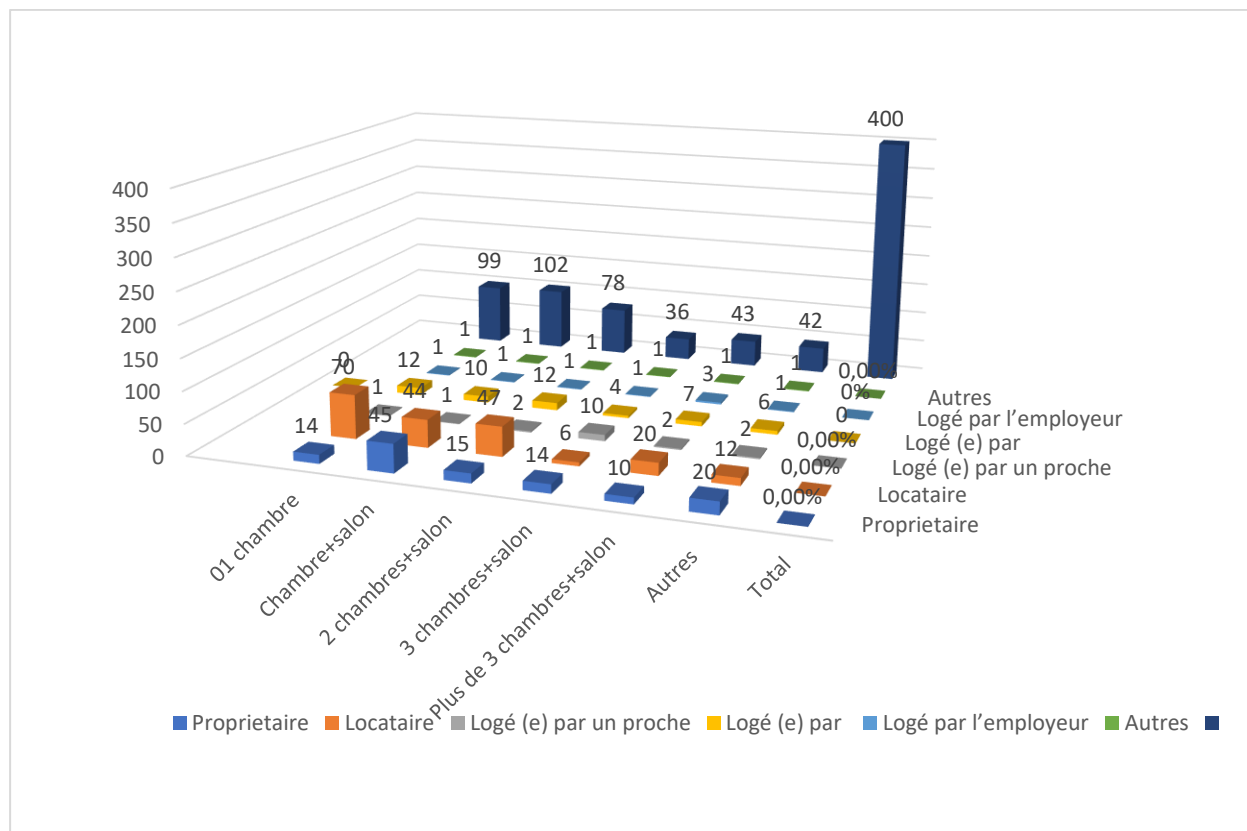
La figure 21 ci-dessus présente l'opinion du chef de ménage enquêté vis-à-vis du projet de reconstruction selon la localisation son lieu de travail. Il ressort dans l'ensemble que près de 191 enquêtés soit 47,75% des quartiers péri-centraux, indépendamment de leur opinion relative au projet de reconstruction travaillent dans l'un des quartiers de la zone étudiée. En outre, 179 ménages enquêtés soit 44,75%, indépendamment de leur lieu de travail pensent que la reconstruction est un projet digne d'intérêt. En effet, 121 ménages enquêtés tout lieu de travail confondu, soit 30,25% pensent que le projet de reconstruction vise l'amélioration du cadre de vie et de la mobilité dans les quartiers péri-centraux. Toutefois, 100 ménages enquêtés soit 25% qualifient le projet de la reconstruction d'un casse-tête des pouvoirs publics dont sans intérêt ou apport pour les populations des quartiers péri-centraux.



Source : enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 22 : répartition du principal moyen de déplacement du chef de ménage selon son avis de reconstruction du quartier

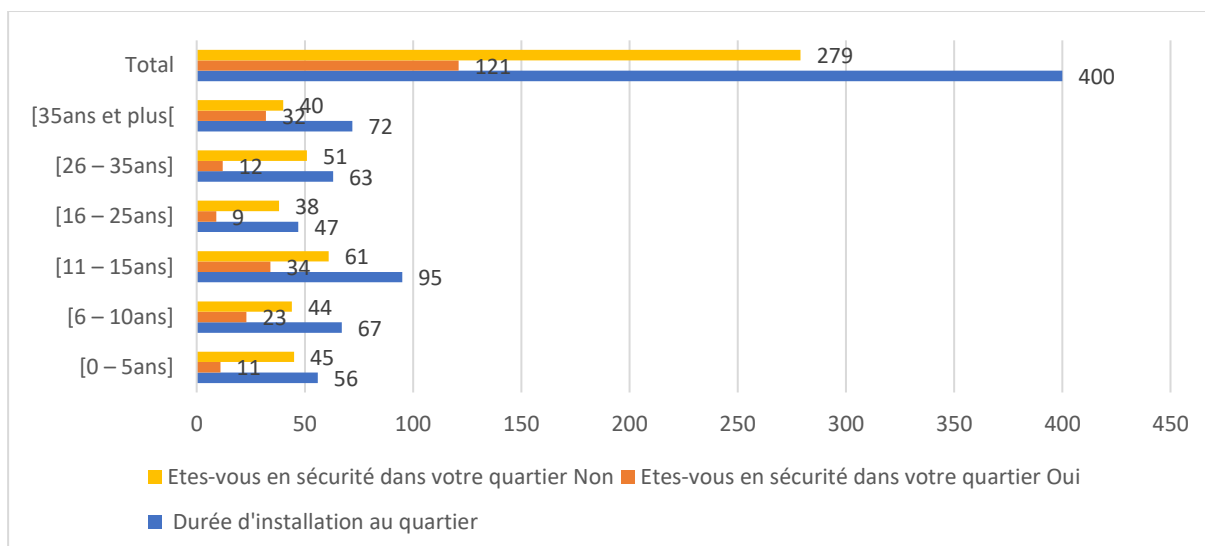
La figure 22 ci-dessus lie le principal moyen de déplacement du chef de ménage à son avis au sujet de la restructuration du quartier. Il en ressort globalement que 34 chefs de ménages enquêtés soit 8,5% quel que soit leur principal moyen de déplacement rejettent un éventuel projet de restructuration de leur quartier respectif. Par ailleurs, 366 chefs de ménages soit 91,5% acceptent sans condition que leurs quartiers soient restructurés. Il est à noter que ces derniers font recours à la marche à pied (179 soit 44,75%), au motorcycle (75 soit 18,75%) et à la voiture personnelle (60 soit 15%) comme principaux modes de déplacement.



Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 23 : Répartition de la taille du logement du ménage selon le statut d'occupation de la maison

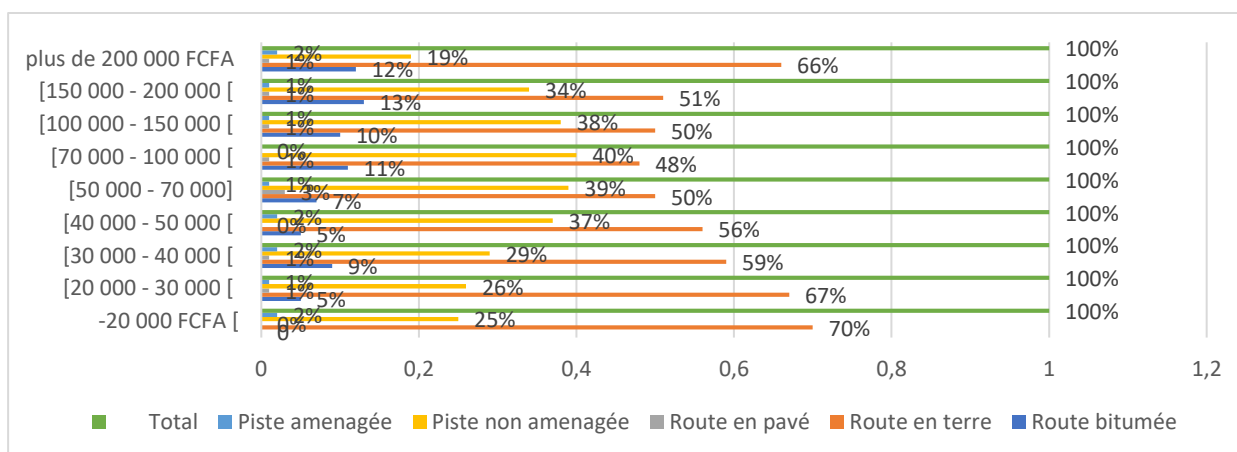
La figure 23 ci-dessus se rapporte à la répartition de la taille du logement du ménage selon le statut d'occupation de la maison. Ainsi, des 102 enquêtés soit 25,5% des ménages enquêtés occupant une chambre et un salon, 45 sont propriétaires, 44 et 10 sont locataires et 10 sont logés par leurs familles. En outre, des 99 enquêtés soit 24,75% qui occupent une chambre, 70 sont locataires, 14 sont propriétaires et 12 sont logés par leurs familles. En somme, l'on peut aisément constater qu'une forte représentativité des ménages enquêtés locataires (199 soit 49,75% de l'ensemble d'enquêtés) suivis des propriétaires formés de 118 enquêtés soit 29,5% des ménages enquêtés dans le cadre de cette étude.



Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 24 : distribution de la durée d'installation des chefs de ménage selon leur état de sécurité dans le quartier de résidence

La figure 24 ci-dessus dresse le lien entre la durée d'installation des chefs de ménage et leur état de sécurité dans le quartier de résidence. Il ressort globalement que seuls 121 ménages soit 30,25% d'enquêtés sont en sécurité contre 279 soit 69,75% d'enquêtés qui disent être en insécurité dans leurs quartiers de résidence. De façon concrète, une infime partie des ménages dont la durée d'installation se situe entre [11-15ans] semble être en sécurité dans leur quartier de résidence. De tout ce qui précède, l'on constate qu'une forte proportion d'enquêtés se sent en insécurité dans leurs quartiers de résidence respectifs.

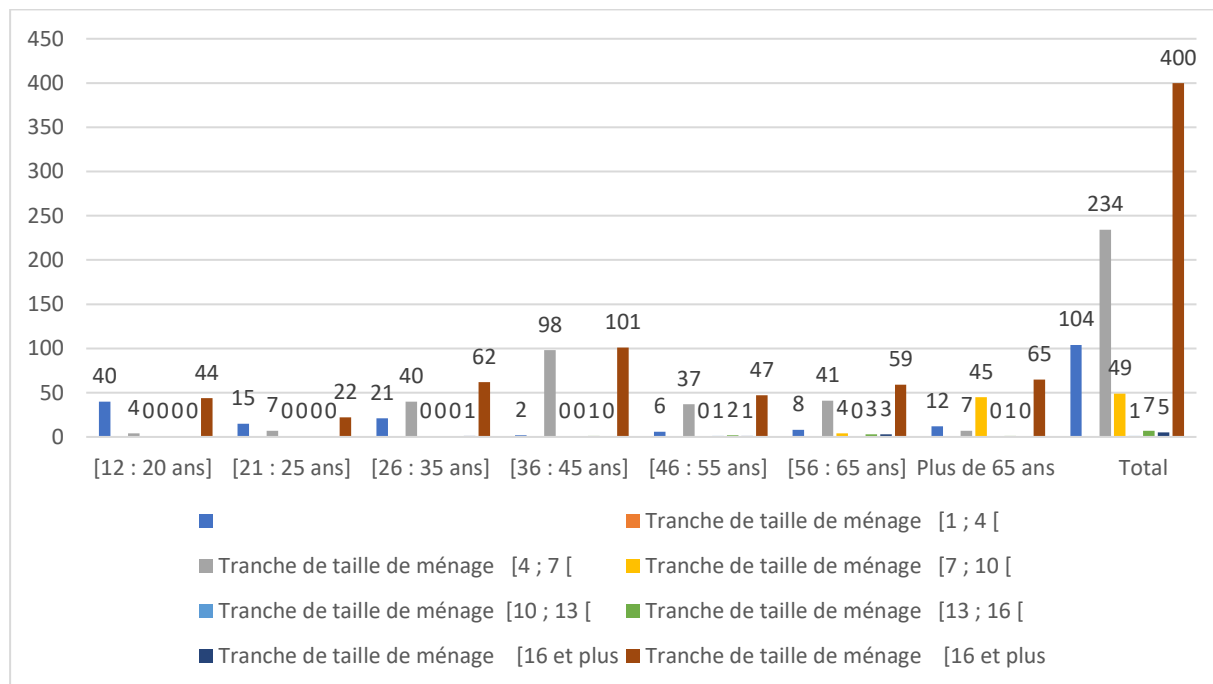


Source : enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 25 : distribution de l'accès à la concession selon le revenu du ménage

La figure 25 ci-dessus se rapporte à la distribution de l'accès à la concession selon le revenu du chef de ménage. Il ressort que les voies en terre et les pistes non aménagées sont les

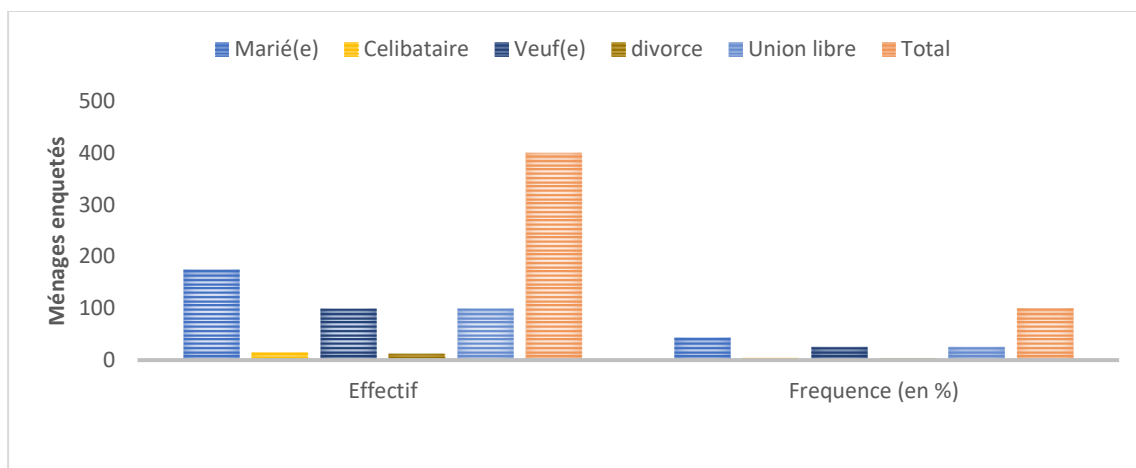
plus utilisées pour accéder dans les concessions des quartiers péricentraux indépendamment du revenu mensuel du chef de ménage. Par ailleurs, 53% des ménages enquêtés dont les revenus mensuels oscillent entre 70.000 frs CFA et plus de 200.000 frs CFA passent par des voies bitumées pour accéder à leur concession contrairement aux ménages ayant un revenu mensuel de moins de 50.000 frs CFA.



Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 26 : distribution des tranches de taille des ménages selon la tranche d'âge du chef de ménage

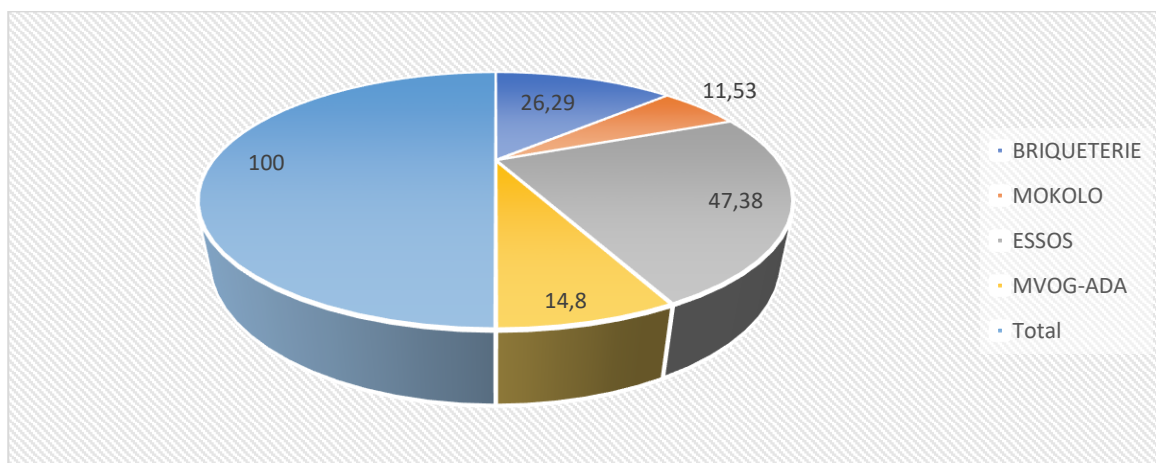
La figure 26 ci-dessus se rapporte de la distribution des tailles des ménages selon la tranche d'âge du chef de ménage. L'on peut noter que la présente remarquable des enquêtés dans les tranches de taille [1 ; 4 [et [4 ; 7 [pour respectivement 104 et 234 ménages enquêtés. À la lecture de cette figure, il est aisé de relever la forte concentration des personnes âgées entre [36 : 45 ans] dont les tailles de ménages se situent dans la tranche [4 ; 7 [pour l'ensemble des quartiers péricentraux dans le cadre de ce travail de recherche.



Source : Investigations de terrain, Avril 2020

Figure 27 : répartition des chefs de ménage par statut matrimonial

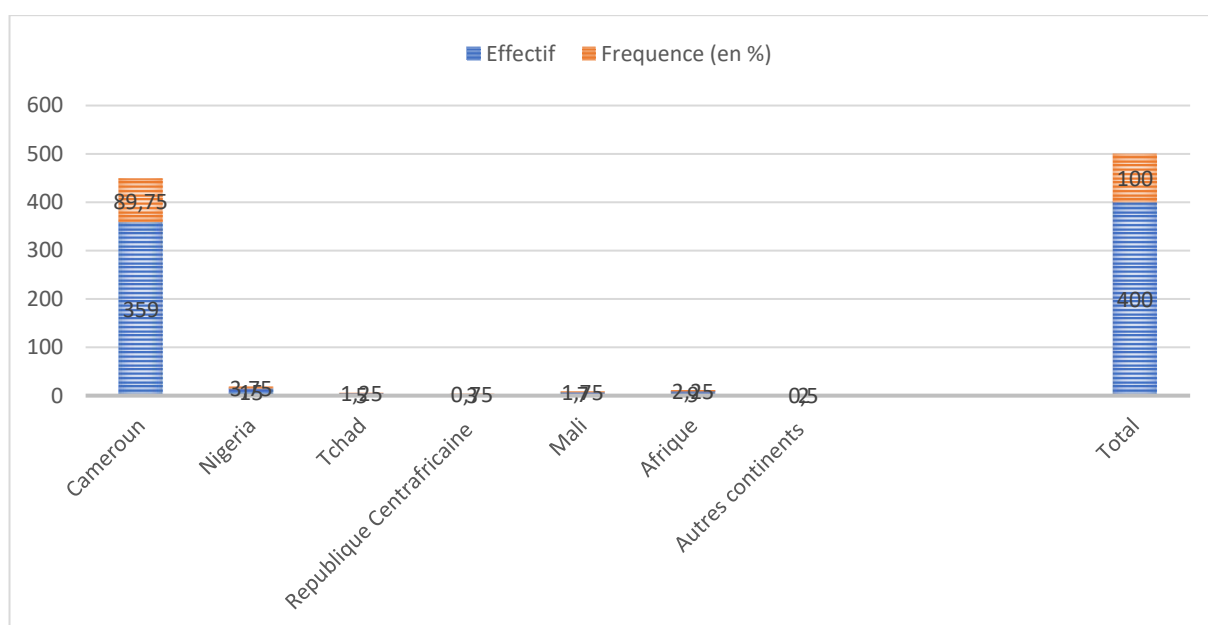
Selon les données d'enquêtes de terrain répertoriées dans la figure 27 ci-dessus, les 400 enquêtés des quartiers péricentraux ont des statuts matrimoniaux suivants : 175 chefs de ménages sont mariés pour un taux de 43,75% ; 100 chefs de ménages sont en union libre pour un taux de 25% ; 99 chefs de ménages ayant perdu leur conjoint(e) sont veufs ou veuves pour une fréquence de 24,75% ; 15 chefs de ménages sont célibataires pour un taux de 3,75% et 11 chefs de ménages vivant en situation de divorce pour un taux de 2,75%. De tout ce qui précède, il ressort que les chefs de ménages vivant en couple, car mariés sont valablement représentés avec un effectif de 175 personnes pour une fréquence de 43,75%. Néanmoins, les chefs de ménages ayant divorcé présentent une faible occurrence dans cette classification avec un effectif de 11 personnes pour un taux de 2,75%.



Source : RGPH, 2010

Figure 28 : répartition des populations par quartiers péricentraux

La figure 28 ci-dessus présente de façon détaillée les effectifs et les proportions respectifs des quatre quartiers péricentraux. Ces quartiers sont Briqueterie et Mokolo dans la commune de Yaoundé 2 et Mvog-Ada et Essos dans la commune de Yaoundé 5. Selon les résultats du troisième RGPH⁴⁷ de 2005, des 120.650 qui forment l'effectif total des quartiers péricentraux, les données sont réparties et détaillées dans le tableau comme suit : Briqueterie abrite 31.718 habitants pour une fréquence de 26,29 % ; Mokolo 13.911 habitants pour un taux de 11,53% ; Essos a 57.161 habitants pour un taux de 47,38% et Mvog-Ada qui a 17.860 habitants pour un taux de 14,80%. De tout ce qui précède, l'on peut déduire des quartiers péricentraux que le quartier Essos est le plus peuplé et le quartier Mokolo est le moins peuplé situés respectivement dans les communes de Yaoundé 5 et de Yaoundé 2.



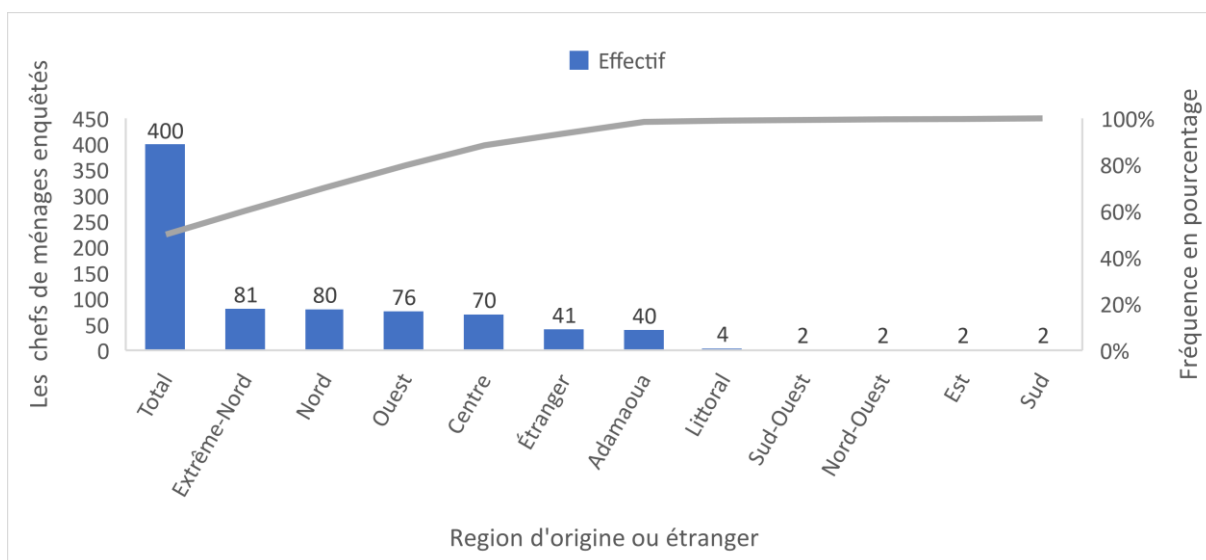
Source : Investigations de terrain, Avril 2020

Figure 29 : répartition des chefs de ménage par nationalité

La figure 29 ci-dessus relative à la répartition des chefs de ménages par nationalité classe par ordre décroissant les différentes nationalités ayant été enquêtées dans le cadre de cette recherche. Il ressort que le Cameroun occupe la première position dans cette classification. Toutefois, il n'est pas superflu de souligner la présence significative des pays voisins tels que le Nigéria, le Tchad et la République centrafricaine sans doute en raison de proximité de ceux-ci avec notre pays le Cameroun. De façon détaillée, l'on peut retenir que des 400 chefs de ménages enquêtés dans les quatre quartiers péricentraux, l'on dénombre 359 Camerounais pour un fort taux de représentativité de 89,75%, 15 sont Nigériens, 5 Tchadiens, 3 Centrafricains, 7 Maliens,

⁴⁷ Recensement General de la Population et de l'Habitat réalisé dès 2005 par le Bureau Central des Recensements et des Études de la Population (BUCREP)

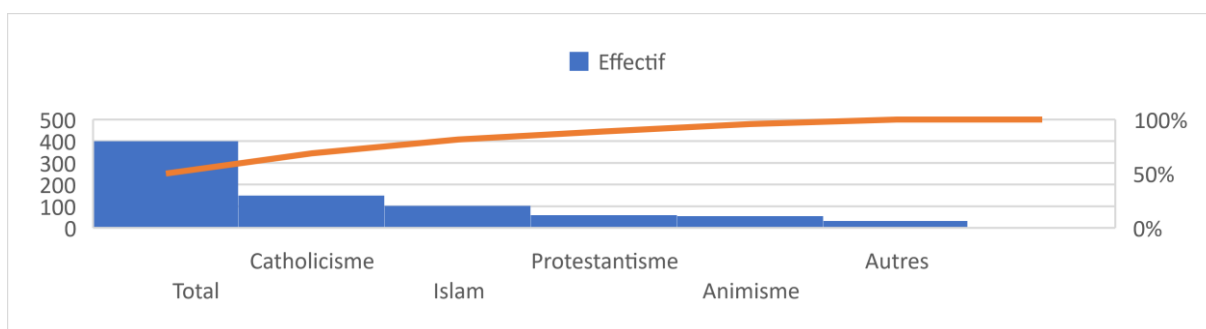
9 des autres pays d’Afrique (Sénégal et Niger) et 2 des autres continents. Par ailleurs, 41 étrangers constitués des habitants de certains pays d’Afrique ou des autres continents du monde ont tout de même répondu à nos questionnaires à fréquence de 10,25%



Source : Investigations de terrain, Avril 2020

Figure 30 : répartition des chefs de ménage par régions

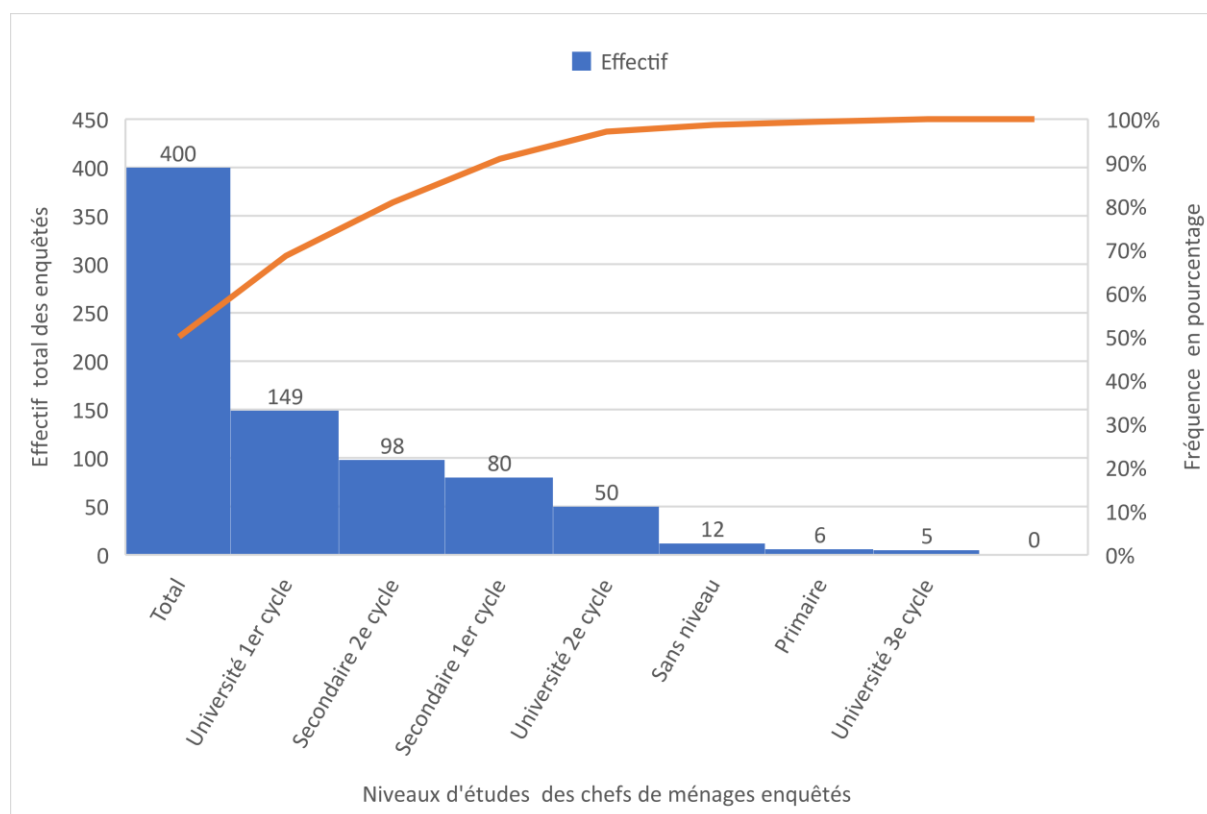
La figure 30 ci-dessus donne la répartition des chefs de ménages enquêtés selon leur région d’origine. Ainsi, des 400 enquêtés des quatre quartiers péricentraux, les enquêtés ayant massivement répondu à nos questionnaires sont de l’Extrême-Nord, du Nord, du Centre et de l’Ouest. À cet effet, les résultats d’enquêtes tels que nous révèle cette figure ont pris en compte les nationaux de toutes les dix régions du pays. Notons que la population étrangère elle aussi occupe une place de choix car des 400 enquêtés, 41 étrangers de nationalité différente ont été enquêtés pour un taux de 10,25% dans le cadre de nos enquêtes de terrain dans les quatre quartiers péricentraux.



Source : Investigations de terrain, Avril 2020

Figure 31 : répartition des chefs de ménage enquêtés par obédience religieuse

Au regard de la figure 31 ci-dessus, l'on peut aisément relever que les enquêtés majoritaires sont catholiques, suivis des musulmans en dépit de l'attitude de refus catégorique adopté par certains de nos enquêtés celui de ne pas décliner leur obédience religieuse. Sur cette figure, les obédiences religieuses des enquêtés sont classées selon l'importance numérique des pratiquants.

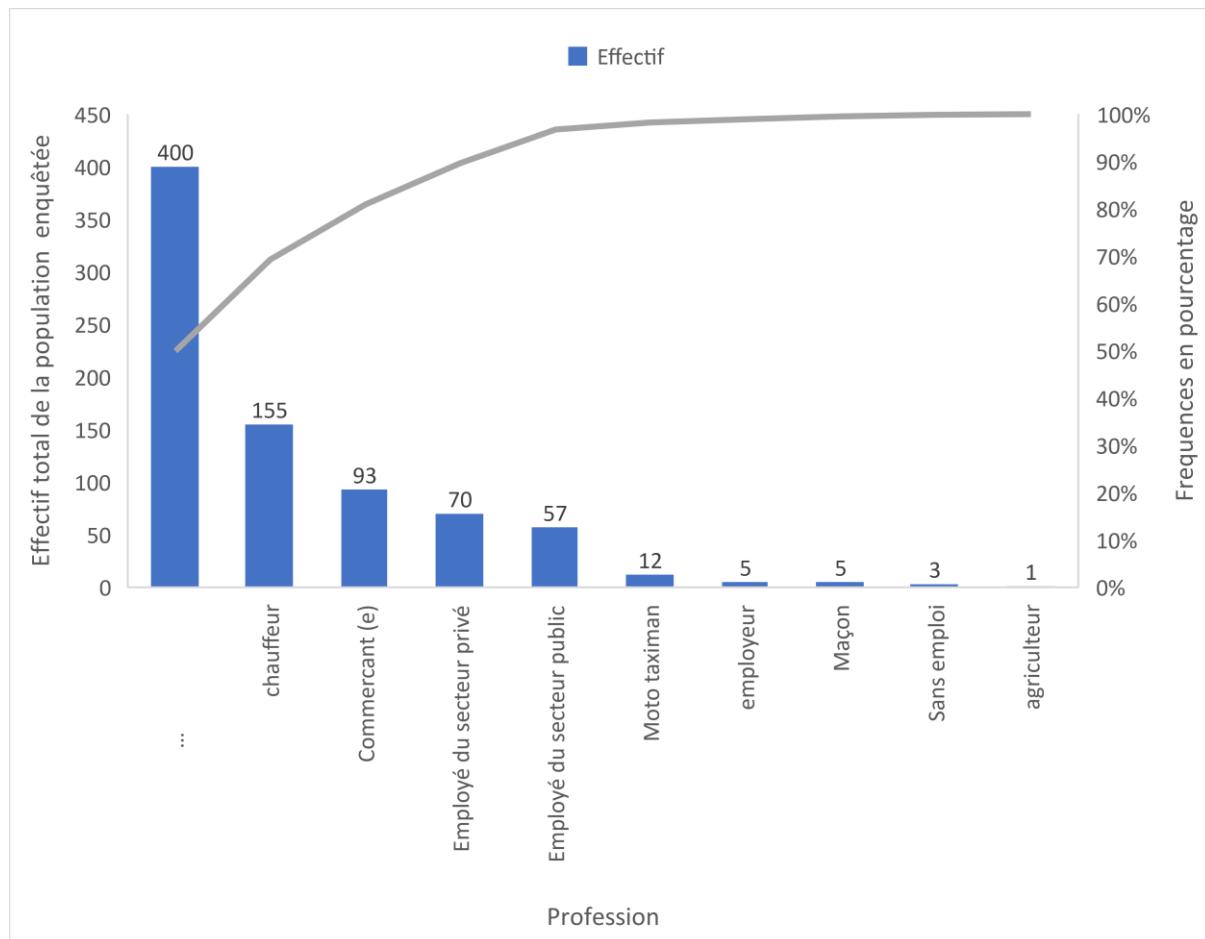


Source : Investigations de terrain, Avril 2020

Figure 32 : répartition des chefs de ménage selon le niveau d'étude

De la figure 32 ci-dessus, il est aisé de constater que les chefs de ménages ayant fait les études supérieures dans les trois cycles confondus (premier, second et troisième) sont majoritaires car ils renferment dans l'ensemble un effectif total de 204 enquêtés pour un taux de 51%. Ce classement est complété par les chefs de ménages ayant fréquenté dans les deux cycles des enseignements secondaires. De ce fait, un effectif de 178 enquêtés, les deux cycles des enseignements secondaires représentatifs dans l'enquête menée pour un taux global de 44,5%. De façon concrète, il ressort que les chefs de ménages enquêtés majoritaires relevant des enseignements supérieur et secondaire ont accueilli favorablement la restructuration de quartiers péri-centraux étudiés dans cette thèse. Toutefois, les enquêtés sans niveau d'étude et du niveau primaire sont moins représentatifs et récoltent un faible taux de 4,5% pour un effectif total de 12 enquêtés. De ce qui précède, il convient de noter d'une part que, les données collectées dans ce travail de

recherche laissent transparaître le manque d'intérêt et la faible implication des populations de niveaux d'études élémentaires ou les sans niveaux dans le projet de restructuration. D'autre part, ces données recueillies affichent clairement le grand intérêt, la forte représentativité et une réelle implication de la part des enquêtés lettrés des enseignements supérieur et secondaire dans l'opération de restructuration des quartiers péricentraux étudiés.



Source : Investigations de terrain, Avril 2020

Figure 33 : répartition des chefs de ménage selon leurs catégories socio-professionnelles

Au regard de la figure 33 ci-dessus, il est aisé de lire la répartition des chefs de ménages enquêtés selon leurs catégories socio-professionnelles. Il ressort de cette classification que les chefs de ménages exerçant des activités des secteurs des transports, du commerce, public et privé sont dominants. Ainsi, les catégories socio-professionnelles répertoriées lors de nos enquêtes de terrain reflètent les principales activités généralement menées ou exercées en milieu urbain. Toutefois, il est à noter que les effectifs des chefs de ménages exerçant les activités du monde rural et des employeurs ou chefs d'entreprises sont faibles. Il convient de noter que la restructuration impactera significativement certaines activités humaines installées anarchiquement et sont à l'origine de l'insalubrité et du désordre urbain dans les quartiers péricentraux étudiés.



Photographie 1 : activité de la menuiserie métallique au quartier Essos

Photographie 2 : une station-service au quartier Mvog-Ada

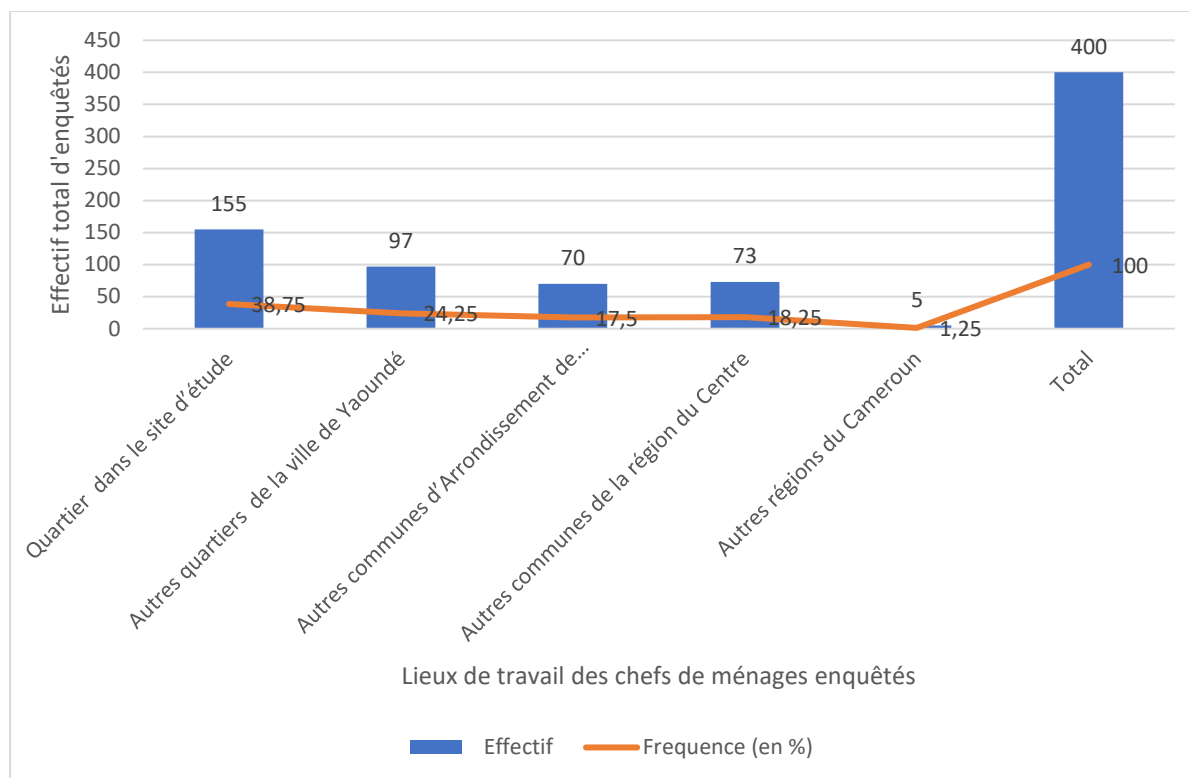
Photographie 3 : un débit de boisson au quartier Mokolo

Photographie 4 : une boutique au quartier Briqueterie

(Photos Mounvera, Mai 2020)

Planche photographique 1 : clichés de quelques activités économiques sélectionnées dans les quartiers péri-centraux

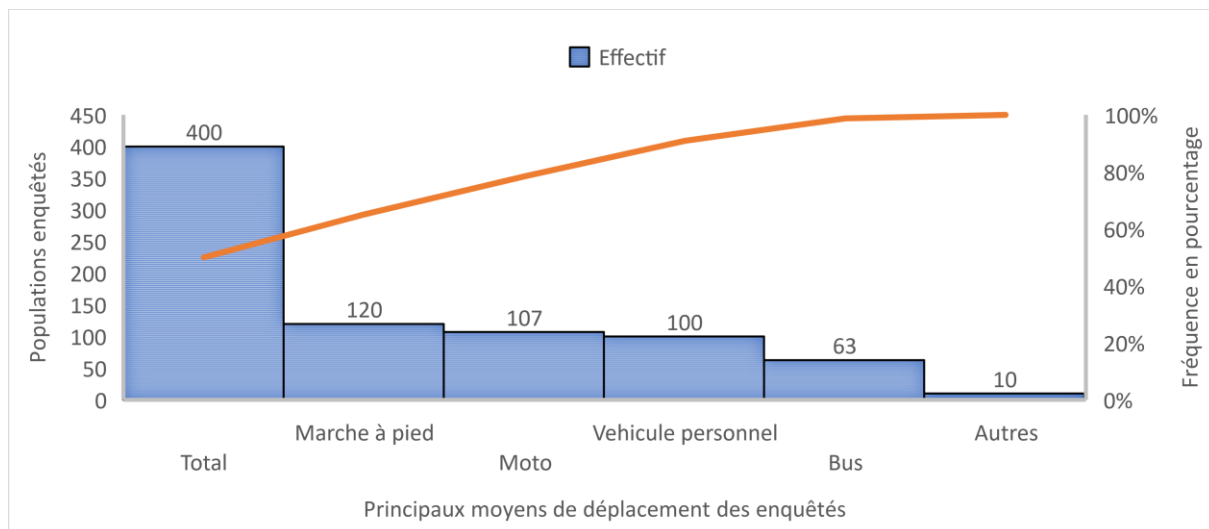
Les populations des quartiers péri-centraux mènent au quotidien plusieurs types d'activités économiques pour en tirer leurs revenus journaliers, hebdomadaires et mensuels. Ces activités menées en milieu urbain relèvent des secteurs secondaires et tertiaires. Il convient de relever que les activités du secteur primaire que se rapportent au travail de la terre ou l'agriculture sont presque rares. Ainsi, les images de cette planche mettent en exergue les activités industrielles et commerciales telles que la menuiserie métallique au quartier Essos, la vente sécurisée du carburant pour engins roulants et du pétrole lampant et du gaz domestique pour les ménages au quartier Mvog-Ada, espace commercial pour vente des boissons gazeuses et alcoolisées au quartier Mokolo et une boutique pour commerce de détail de certains produits de première nécessité au quartier Briqueterie.



Source : Investigations de terrain, Mai 2020

Figure 34 : distribution des chefs de ménage selon la localisation du lieu de travail

La figure 34 ci-dessus catégorise les chefs de ménage selon la localisation de leur lieu de travail. Il en ressort que les effectifs des chefs de ménages enquêtés qui résident dans les quatre quartiers péri-centraux sont importants voire majoritaires. Cette première catégorie d'enquêtés représente 155 des 400 ménages enquêtés pour une fréquence de 38,75%. En outre, les effectifs non négligeables des chefs de ménages travaillant dans d'autres quartiers de la ville de Yaoundé, dans d'autres communes de la région du centre et d'autres communes d'arrondissement de Yaoundé affichent respectivement 97, 73 et 70 correspondant aux taux de 24,25% ; 18,25% et 17,5%. Toutefois, il faut noter que les effectifs des chefs de ménages travaillant dans d'autres régions du pays sont faibles. À ce sujet, 5 chefs de ménages seulement ont été enquêtés pour un taux de 1,25%.



Source : Investigations de terrain, Mai 2020

Figure 35 : répartition des chefs de ménage selon leur principal moyen de déplacement

La figure 35 ci-dessus présente la répartition des chefs de ménage selon leur principal mode de déplacement. Il ressort que des chefs de ménages enquêtés, 120 font recours à la marche à pied, 107 aux motos taxis, 100 aux véhicules personnels et 63 faisant recours au bus comme mode de déplacement. Compte tenu des résultats d'enquête ci-dessus, les constats font état de ce que la marche à pied est le principal mode de déplacement des enquêtés et le bus étant le moyen faiblement employé par ceux-ci. En somme, l'on peut relever que le quotidien des enquêtés semble être rythmé par la marche à pied et les engins à deux roues ou motos taxis autrement appelés « Ben skin » en dépit du fait que certains de nos enquêtés résidant dans ces quartiers péri-centraux sont en possession de leurs propres véhicules. Notons enfin que les modes de déplacement bien que variés éprouvent d'énormes difficultés dans leur fonctionnement dû au mauvais état de la chaussée que de l'incivisme caractérisé des usagers de la route tel qu'illustrent les photographies de la planche 2 ci-après.



Photographie 5 : marche à pied et déplacement par taxi au quartier Mvog-Ada

Photographie 6 : les commerçants en déplacement par moto taxi au quartier Briqueterie

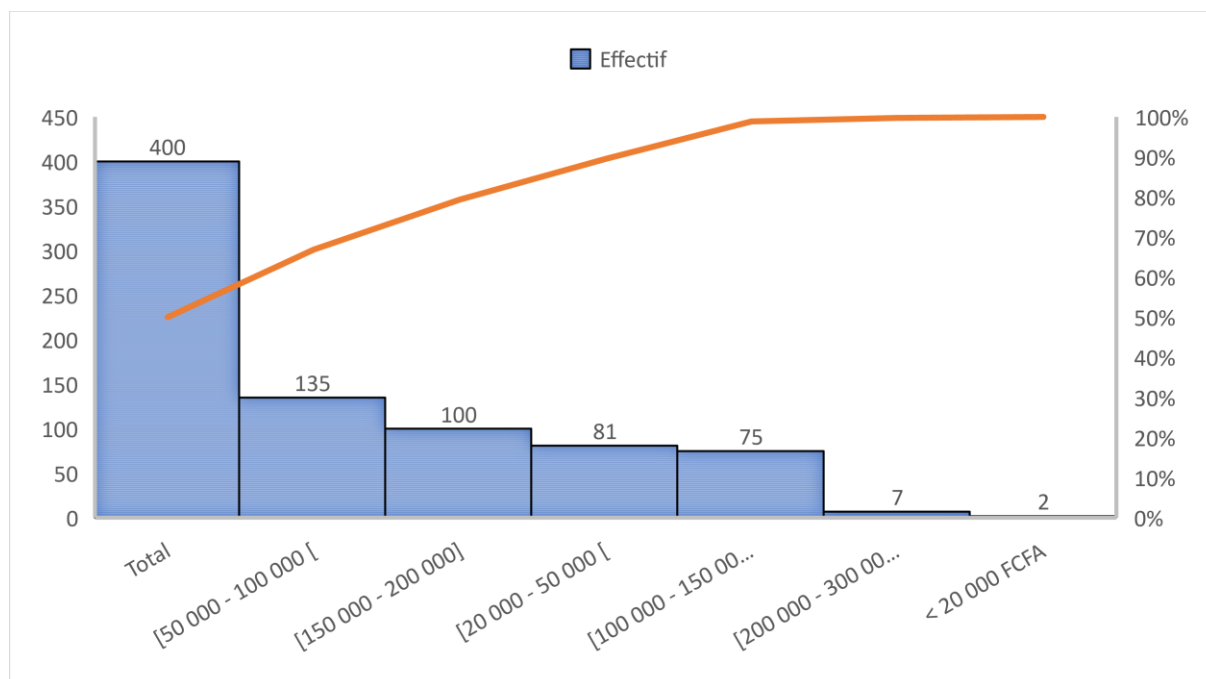
Photographie 7 : conducteur de moto taxi vêtu de la chasuble de la CAY 2 au lieu-dit Bata Mokolo

Photographie 8 : quelques véhicules personnels dans un espace commercial à Essos

(Photos Mounvera, Mai 2020)

Planche photographique 2 : les principaux moyens de déplacement des enquêtés des quartiers péricentraux

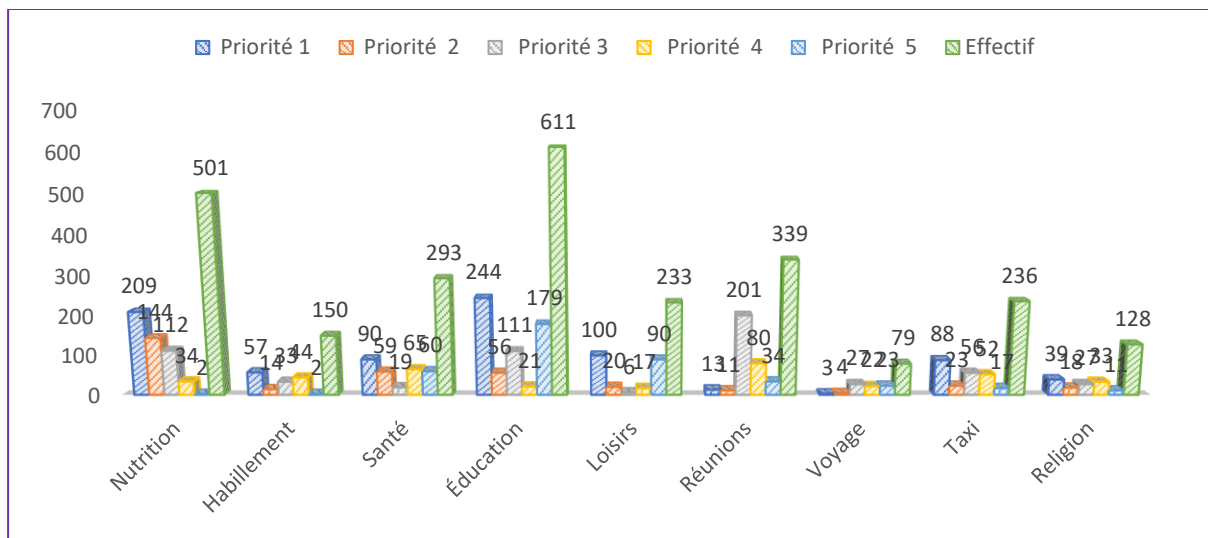
De la planche 2 ci-dessus, il ressort que les populations font recours à plusieurs modes de déplacements dans les quartiers péricentraux. De ce fait, elle nous présente les moyens de déplacements les plus couramment employés par les populations des quartiers péricentraux sont entre autres la marche à pieds et le déplacement par taxi de ville de couleur jaune observés au quartier Mvog-Ada, le déplacement par moto taxi au quartier Mokolo et quelques véhicules personnels stationnés au marché Essos.



Source : Investigations de terrain, Juin 2020

Figure 36 : répartition de la tranche de revenu mensuel du ménage

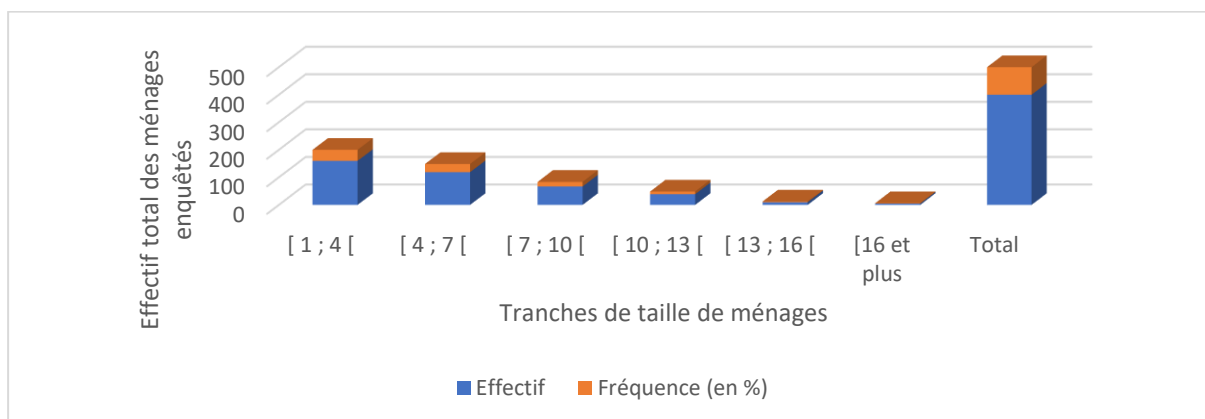
Le figure 36 ci-dessus illustre la répartition des revenus mensuels des chefs de ménages enquêtés. De cette figure, l'on peut constater aisément que les chefs de ménages dont les revenus mensuels situent dans la combinaison des tranches [50 000 - 200 000 [sont majoritaires car ils représentent un effectif global de 310 pour un taux global de 77,5% de l'ensemble d'enquêtés. En effet, les chefs de ménages enquêtés lors de nos descentes de terrain sont repartis sur cinq tranches se rapportant à leurs revenus mensuels. Il en ressort à première vue que les chefs de ménages dont les revenus mensuels se situent dans les tranches [150 000 - 200 000] et [50 000 - 100 000 [sont dominants avec des effectifs de 100 et 135 pour des taux respectifs de 25% et 33,75%. En outre, notons aussi que les chefs de ménages dont les revenus mensuels se situent dans les tranches [100 000 - 150 000 [et [20 000 - 50 000 [ayant des effectifs respectifs de 75 et 81 impactent significativement la répartition des revenus mensuels par ménage. Cette répartition par tranche des revenus mensuels des ménages enquêtés a la particularité de montrer la faible représentativité des chefs de ménages dont le revenu mensuel est inférieur à 20.000 Francs CFA et ceux dont de la tranche [200 000 - 300 000 [. Cette dernière catégorie d'enquêtés s'illustre par des effectifs respectifs de 2 et 7 pour des taux respectifs de 0,5 % et 1,75 % qui sont visiblement faibles.



Source : Investigations de terrain, Juin 2020

Figure 37 : les cinq premiers principaux postes de dépenses des chefs de ménage

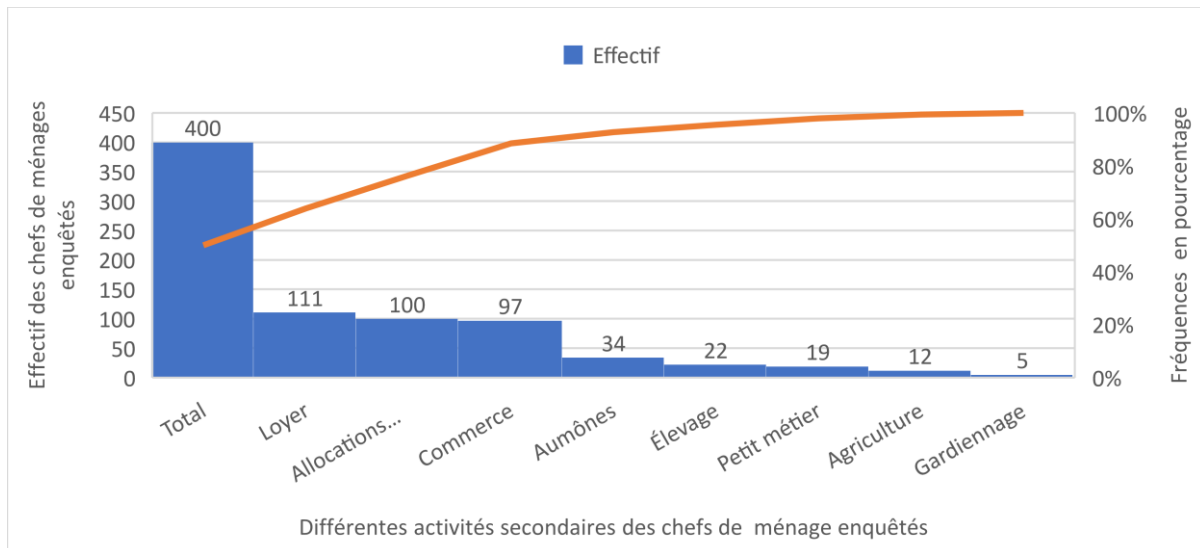
La figure 37 ci-dessus se rapporte aux cinq principaux postes de dépenses sur lesquels les chefs de ménages des quatre quartiers se sont penchés lors de nos investigations de terrain. En effet, il a été admis que l'éducation est le principal poste de dépense des chefs de ménages enquêtés pour avoir obtenu 87,29% de réponses dans le cadre de cette étude. Dans la même logique, l'on peut relever que la deuxième charge qui pèse sur nos enquêtés est la nutrition car elle occupe une place de choix au sein de chefs de ménages enquêtés tel que l'illustre la même figure. Ainsi, le troisième poste de dépense des enquêtés est relatif aux réunions ou les épargnes. En outre, la quatrième priorité des dépenses des enquêtés comme nous pouvons le constater se rapporte aux divers soins de santé auxquels font recours les ménages enquêtés dans le cadre de ce travail de recherche. Enfin, le cinquième poste de dépense est lié aux frais de transports par taxi des ménages enquêtés.



Source : Investigations de terrain, Juillet 2020

Figure 38 : répartition des ménages enquêtés par taille

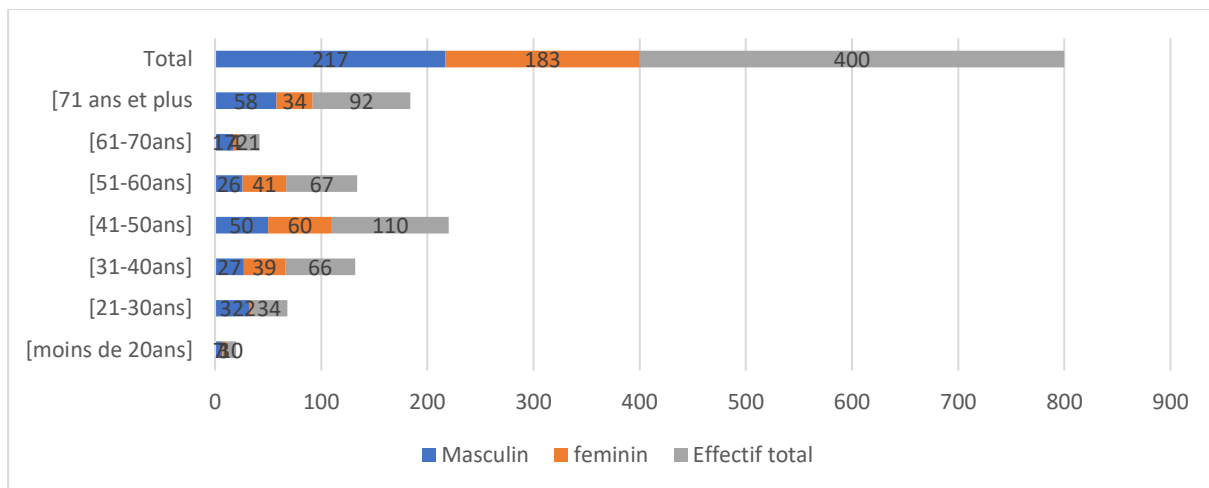
La figure 38 ci-dessus met en relief la répartition des enquêtés des quartiers étudiés par taille du ménage. Il en ressort que les ménages des tranches de taille [1 ; 4 [et [4 ; 7 [aux effectifs globaux de 279 et aux taux globaux de 69,75 % caractérisent les ménages enquêtés dans les quatre quartiers retenus et enquêtés pour cette étude. Par ailleurs, il faut noter que les ménages enquêtés se situant dans les tranches de taille de [7 ; 10 [, [10 ; 13 [, [13 ; 16 [et [16 et plus ont des faibles effectifs dont 121 soit 30,25% de l'ensemble d'enquêtés.



Source : Investigations de terrain, Juillet 2020

Figure 39 : sources secondaires de revenus des chefs de ménage enquêtés

La figure 39 présente d'autres sources génératrices de revenus des chefs de ménage enquêtés. Il en ressort qu'en dépit des revenus mensuels traditionnels des chefs de ménages, ils ont d'autres sources secondaires de revenus. De ces activités secondaires génératrices de revenus supplémentaires, l'on peut noter que les activités secondaires telles que : le loyer (27,75 %), les allocations familiales (25%) et les activités commerciales (24,25%), aux taux globaux de 77% contribuent significativement dans l'amélioration des conditions de vie de ménages étudiés dans le cadre de cette thèse. Cependant, l'on peut relever que les activités agricoles, élevage, petit métier, aumônes et de gardiennage pour un taux global de 23% ne contribuent pas significativement à l'amélioration des conditions de vie des ménages enquêtés. En somme, nous pouvons retenir que les activités relatives au loyer, aux allocations familiales et au commerce sont incontournables dans le processus d'amélioration des conditions de vie des ménages enquêtés lors de nos investigations de terrain.



Source : Investigations de terrain, Juillet 2020

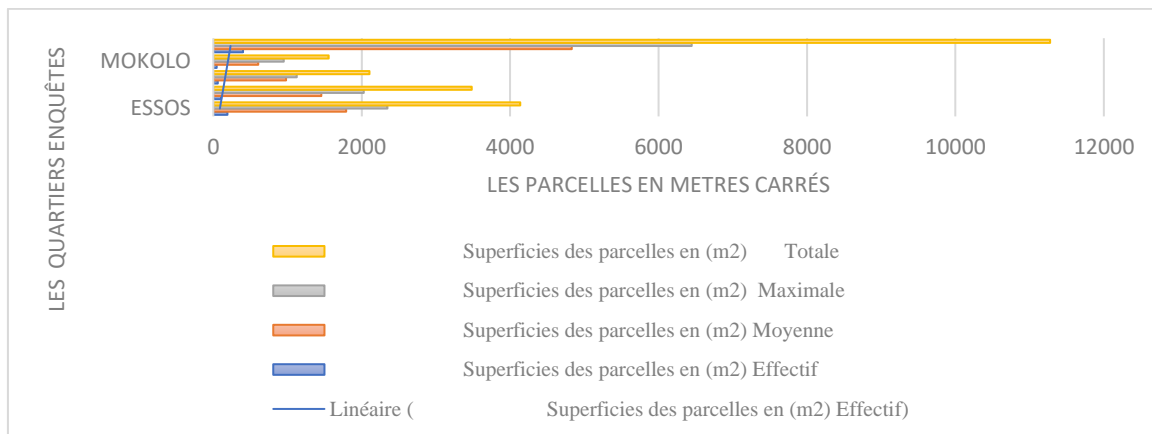
Figure 40 : répartition de la population enquêtée par sexe selon la tranche d'âge

Les données de la figure 40 ci-dessus sont relatives à la répartition des chefs de ménages enquêtés selon les tranches d'âge. De prime abord, l'on peut noter que les chefs de ménages répartis comme suit : masculin 54,25% et féminin 45,75%. De façon concrète, nous pouvons relever que les chefs de ménages de sexe masculin ont un effectif total de 217 comparativement à ceux de sexe féminin qui sont à 183. Par ailleurs, pour ce qui est de la répartition de ces chefs de ménage enquêtés par tranches d'âge, il ressort d'une part que les tranches d'âge [41-50 ans] et [71 ans et plus] enregistrent une forte représentativité sans distinction de sexe des enquêtés. D'autre part, selon les données de la même figure, l'on constate que les tranches d'âge de [moins de 20 ans] ; [61-70 ans] et [21-30 ans] affichent des très faibles effectifs.

II.1.2. Caractéristiques spatiales et typologies des parcelles dans les quartiers péricentraux

Les données de la figure ci-après se rapportent à la distribution des parcelles des ménages enquêtés dans les quatre quartiers péricentraux que sont Essos, Mvog-Ada, Briqueterie et Mokolo. Il en ressort que les ménages au quartier **Essos** d'un effectif de 190 enquêtés disposent d'une superficie moyenne de 1790 m², une superficie maximale de 2346 m² et ce, pour une superficie totale de 4136 m². En outre, les ménages du quartier **Briqueterie** d'un effectif de 105 enquêtés disposent quant à eux d'une superficie moyenne de 1455 m², une superficie maximale de 2027 m² et ce, pour une superficie totale de 3482 m². Ensuite, les ménages du quartier **Mvog-Ada** d'un effectif de 60 enquêtés disposent quant à eux d'une superficie moyenne de 980 m², une superficie maximale de 1124 m² et ce, pour une superficie totale de 2104 m². Enfin, les ménages du quartier **Mokolo** d'un effectif de 45 enquêtés, disposent quant à eux d'une superficie moyenne de 605 m², une superficie maximale de 949 m² et ce, pour une superficie totale

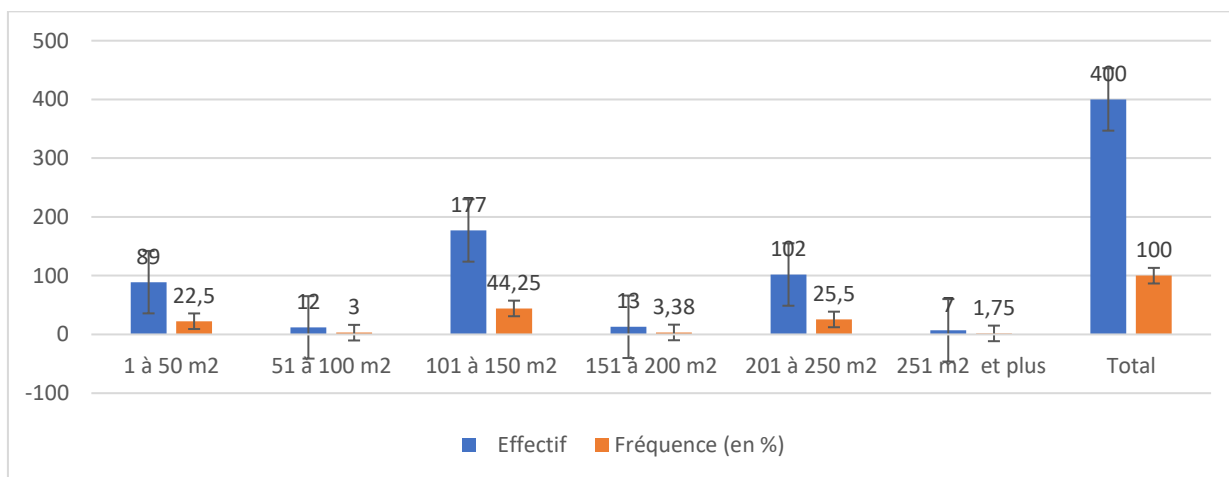
de 1554 m². En somme, des 400 ménages repartis dans les quatre quartiers péricentraux, l'on peut constater aisément que leurs parcelles s'étalent en moyenne sur près de 4830 m² et au maximum sur 6446 m² et une superficie totale de 11276 m² pour l'ensemble des quatre quartiers retenus dans le cadre de cette étude.



Source : Investigations de terrain, Août 2020

Figure 41 : distribution des superficies des parcelles des ménages des quartiers péricentraux

Les résultats de la figure 41 ci-dessus sont relatifs à la distribution des superficies des parcelles des ménages des quartiers péricentraux. Il en ressort que les surfaces des parcelles des quatre quartiers enquêtés sont fonction du nombre de ménages enquêtés dans chaque quartier. Ainsi, les ménages du quartier Essos étant celui qui a un effectif important dispose des parcelles d'une superficie totale de 4136 m² contrairement ceux du quartier Mokolo qui disposent des parcelles d'une superficie totale de 1554 m² occupant la dernière position dans ce classement.

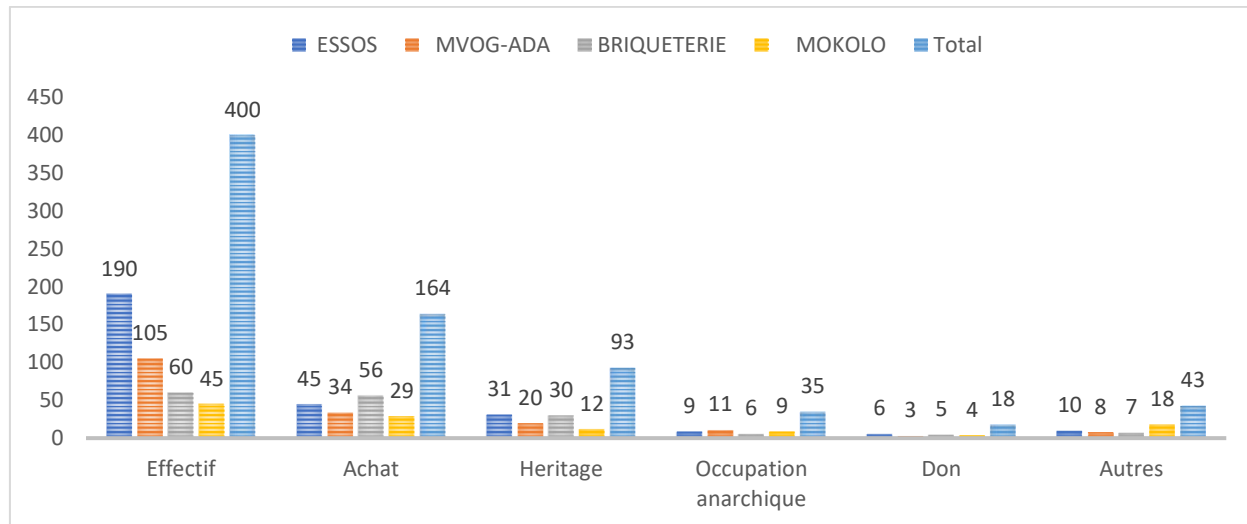


Source : Investigations de terrain, Août 2020

Figure 42 : répartition des parcelles par tranches de superficie

La figure 42 ci-dessus se rapporte à la répartition des parcelles par tranches de superficie dans les quatre quartiers péricentraux. Il en ressort que les tranches de 101 à 150 m² ; 201 à 250

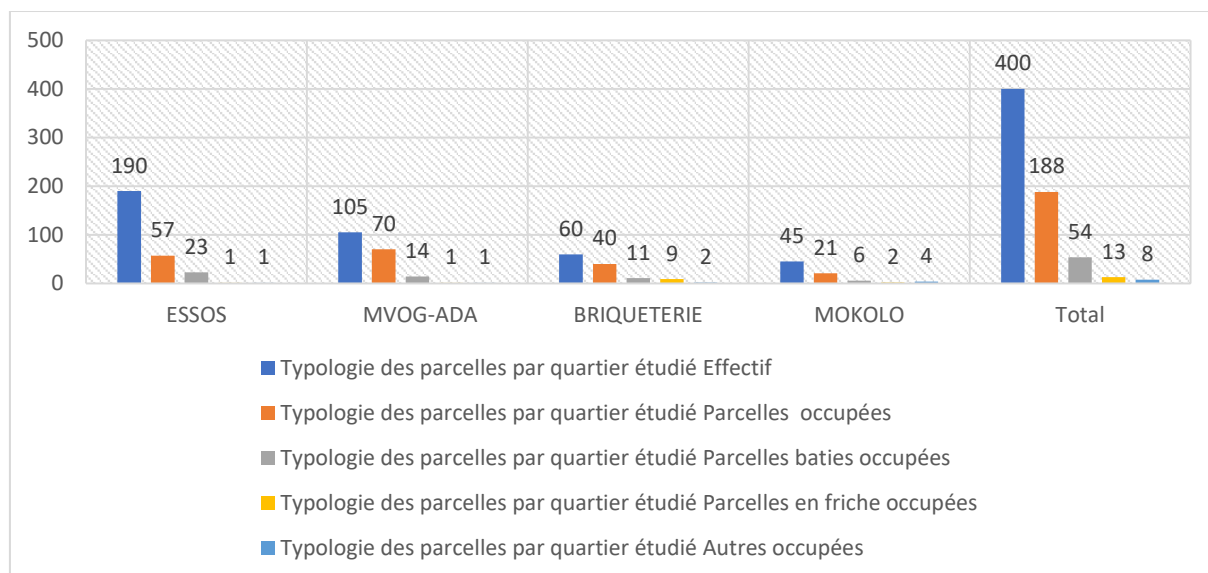
m² et 1 à 50 m² sont celles qui enregistrent les effectifs importants (177 ; 102 et 89) de l'ensemble de ménages enquêtés dans le cadre de cette thèse. Toutefois, il faut relever que sous un autre angle, les tranches de 51 à 100 m² ; 151 à 200 m² et 251 m² et plus se caractérisent par des faibles effectifs et fréquences.



Source : Investigations de terrain, Août 2020

Figure 43 : répartition des modes d'acquisition des parcelles selon les quartiers péricentraux

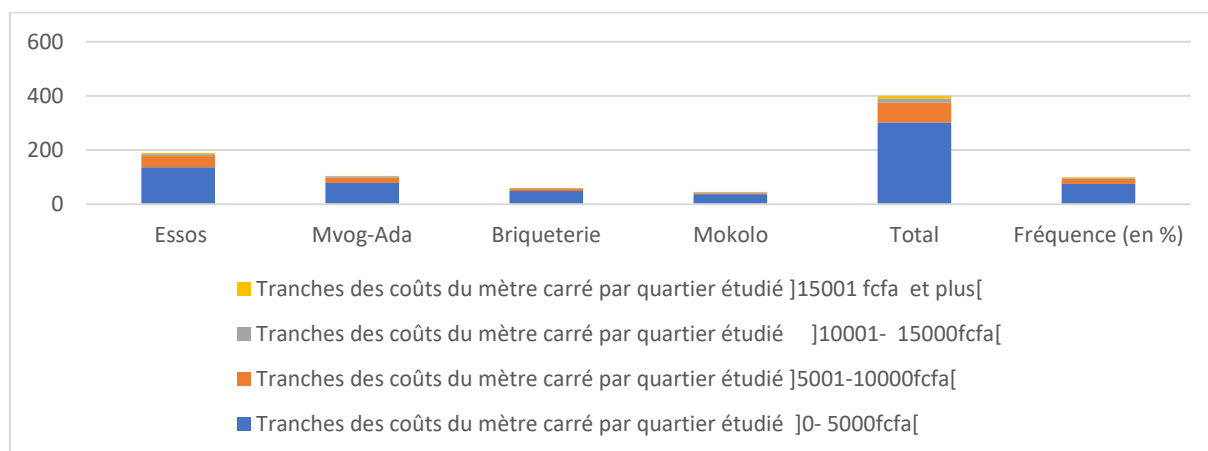
La figure 43 ci-dessus présente la répartition des modes d'acquisition des parcelles par les enquêtés dans les quartiers péricentraux. Il en ressort que quatre principaux modes d'accès à la propriété foncière ont effectivement été pris en compte dans les quatre quartiers péricentraux. Dès lors, les constats qui s'y dégagent prouvent que les ménages enquêtés ayant obtenu leurs parcelles par achat sont majoritaires. En outre, l'effectif des enquêtés ayant obtenu leurs parcelles par héritage ou don n'est pas négligeable. Par ailleurs, d'autres ménages enquêtés se sont installés de façon illégale ou anarchique sur des parcelles non constructibles ou appartenant à l'Etat et ce sans aucun titre de propriété. De ce fait, cette dernière catégorie est classée dans la rubrique des occupants illégaux de nos enquêtés des quatre quartiers péricentraux dans le cadre de cette étude.



Source : enquêtes de terrain, Septembre 2020

Figure 44 : typologie des parcelles dans les quartiers péricentraux

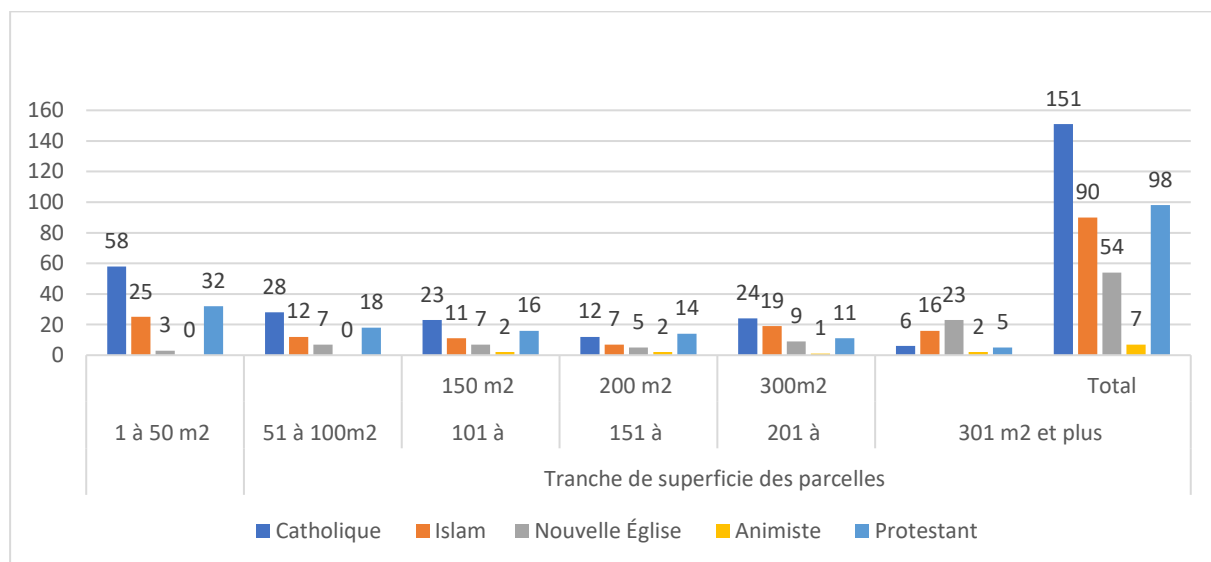
La figure 44 ci-dessus se rapporte à la typologie des parcelles dans les quartiers où nos enquêtes de terrain se sont déroulées. Il ressort de cette figure que les parcelles occupées (47%), les parcelles bâties (13,5%), les parcelles en friche (3,25%) et autres (2%) ont été dénombrés à l'issue de l'enquête auprès des 400 ménages dans les quatre quartiers péricentraux. Ainsi, il faut relever dans cette classification que les parcelles occupées enregistrent un grand nombre d'enquêtés. Cependant, les parcelles en friche dans les quartiers péricentraux ont des faibles effectifs d'enquêtés. De manière spécifique, l'on constate aisément que les quartiers Mvog-Ada et Essos enregistrent un grand nombre de ménages occupant des parcelles de terrain. Par ailleurs, le quartier Briqueterie comparativement aux trois autres quartiers péricentraux, est caractérisé par une forte prédominance d'enquêtés ayant des parcelles en friche.



Source : Enquêtes de terrain, Novembre 2020

Figure 45 : distribution des tranches des coûts du mètre carré selon les quartiers péricentraux

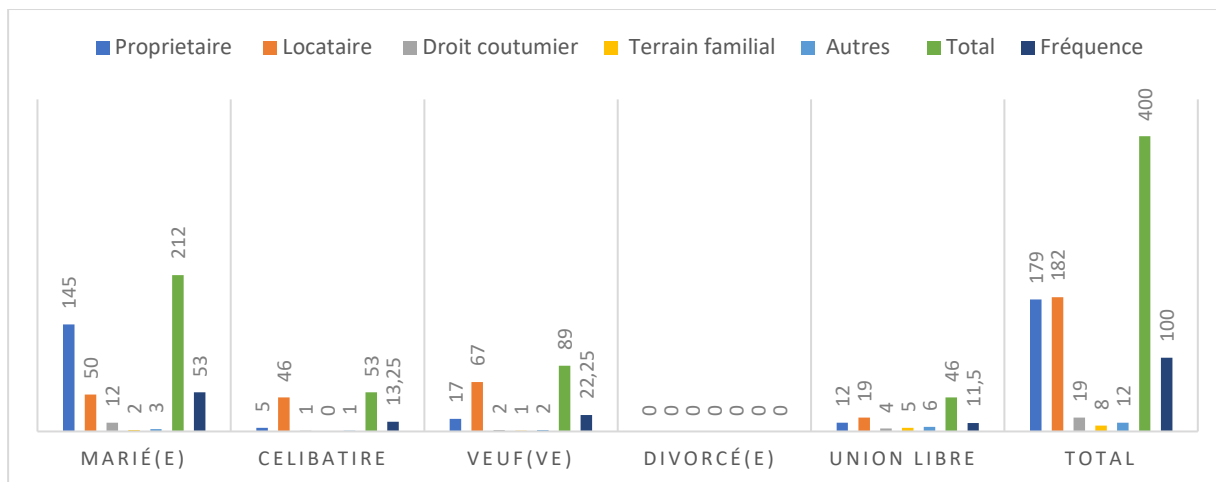
La figure 45 ci-dessus présente les différents coûts du mètre carré dans les quatre quartiers péri-centraux. En effet, les tranches des coûts du mètre de la parcelle se répartissent en quatre catégories. Ainsi, la tranche]0- 5000 fcfa [affiche un effectif total de 302 enquêtés, soit 75,5% de l'ensemble des ménages étudiés. Cette situation prouve que les ménages enquêtés lors de nos investigations se sont penchés majoritairement pour moins de 5000 francs Cfa le mètre carré. En outre, la tranche]5001-10000 fcfa[suit avec un effectif de 73 enquêtés pour un faible taux de 18,25%. De tout ce qui précède, l'on peut clairement constater que le nombre de personnes décroît progressivement quand le coût de la parcelle s'accroît significativement. Cette situation peut aisément expliquer le faible pouvoir d'achat de la population étudiée lors de nos investigations de terrain. Cela étant, les pouvoirs publics supporteront difficilement les financements entiers de l'opération de restructuration des quartiers péri-centraux.



Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 46 : distribution des tranches de superficie des parcelles selon la religion du chef de ménage

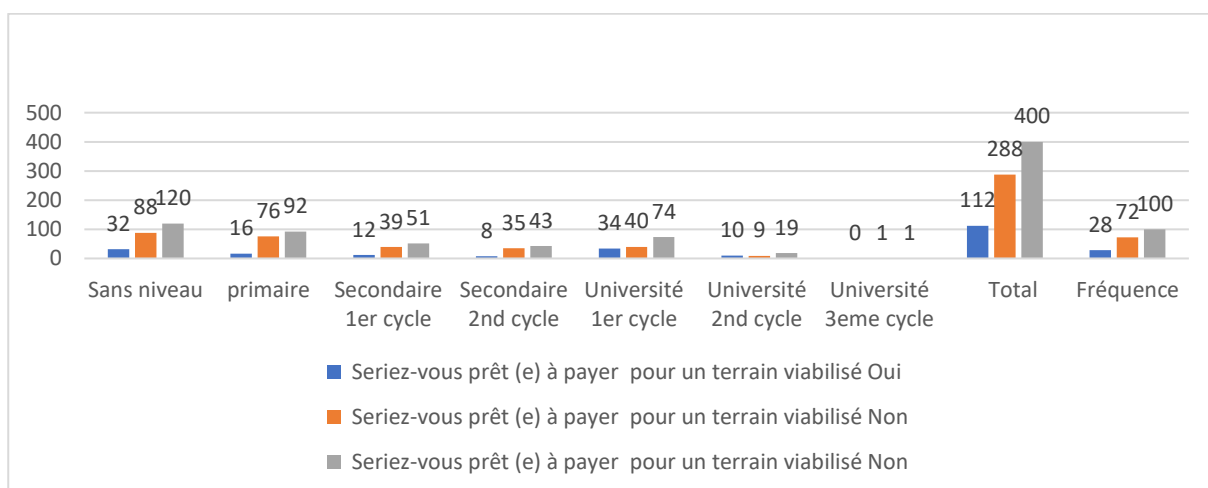
La figure 46 ci-dessus présente les tranches de superficies des parcelles selon la religion du chef de ménage. Ainsi, les ménages enquêtés se répartissent dans les obédiences religieuses comme suit : l'islam, le catholicisme, la nouvelle église, l'animisme et le protestantisme. En dépit de la forte représentativité des enquêtés catholiques et protestants (62,25%) dans l'ensemble des quartiers péri-centraux, il n'y a pas de lien étroit entre la superficie de la parcelle détenue et la religion du chef de ménage. De ce fait, la valeur de la parcelle varie d'un ménage enquêté à l'autre indépendamment de leurs appartenances religieuses.



Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 47 : Répartition du statut d’occupation de la parcelle selon le statut matrimonial du chef de ménage

La figure 47 ci-dessus fait le rapprochement entre le statut d’occupation de la parcelle et le statut matrimonial du chef de ménage. De prime abord, l’on constate que 53% soit 212 ménages enquêtés dont près de 145 propriétaires sont mariés. Tandis que 22,25 soit 89 enquêtés et 13,25% soit 53 enquêtés, tout statut d’occupation de la parcelle confondu sont respectivement veufs et célibataires. Enfin, 11,5% soit 46 ménages enquêtés quel que soit leur statut d’occupation de la parcelle dans l’ensemble de quartiers péricentraux vivent en union libre. En prenant en compte tous les statuts matrimoniaux des ménages enquêtés, l’on constate une forte représentativité des locataires (182) et propriétaires (179) soit respectivement 45,5% et 44,75% de l’ensemble des quartiers péricentraux.



Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 48 : distribution du statut d’occupation de la parcelle selon niveau d’étude du chef de ménage

À la lecture de la figure 48 ci-dessus sur la distribution du statut d'occupation de la parcelle selon niveau d'étude du chef de ménage, l'on peut noter d'une part la forte représentativité d'enquêtés sans niveau d'étude c'est-à-dire 120 soit 30% de l'ensemble des ménages enquêtés dans les quatre quartiers péricentraux. Ainsi, pour ce qui est des avis des enquêtés indépendamment de leurs niveaux d'instruction, 112 soit 28% d'enquêtés sont prêts à payer pour un terrain viabilisé afin d'être mieux logés. Cependant, les 288 autres enquêtés soit 72% de la population échantillonnée, ne sont pas prêts à payer pour un terrain viabilisé pour être mieux logés. Cette situation de précarité, illustrée parfaitement par les photographies de planche 3 ci-après motive davantage le projet de restructuration ou de la viabilisation des parcelles au profit des populations des quartiers sous-structurés.



Photographie 9 : parcelle de terrain en friche au quartier Mokolo

Photographie 10 : une parcelle à habitat anarchique au quartier Mvog-Ada

Photographie 11 : installations anarchiques dans un marécage au quartier Briqueterie

Photographie 12 : un espace commercial au quartier Mvog-Ada

(Photos Mounvera, Septembre 2020)

Planche photographique 3 : les différents types des parcelles dans les quatre quartiers péricentraux

La planche 3 ci-dessus met en évidence certains problèmes auxquels fera face la restructuration des quartiers péricentraux à travers les parcelles en friche au quartier Mokolo, les parcelles à habitat anarchique à Mvog-Ada, d'autres installations anthropiques dans les zones marécageuses au quartier Briqueterie et un espace commercial de vente des pièces détachées au quartier Mvog-Ada.

II.1.3. Caractéristiques des cadres de vie et tissus urbains des quartiers péricentraux

Dans cette articulation, notre argumentaire se focalisera sur les principaux aspects de l'habitat d'une part, et des tissus urbains des quartiers péricentraux d'autre part. Pour ce faire, les ressources cartographiques ont été réalisées à l'aide des données d'enquêtes statistiques collectées à la communauté urbaine de Yaoundé tel que répertoriées dans le tableau 21 ci-après.

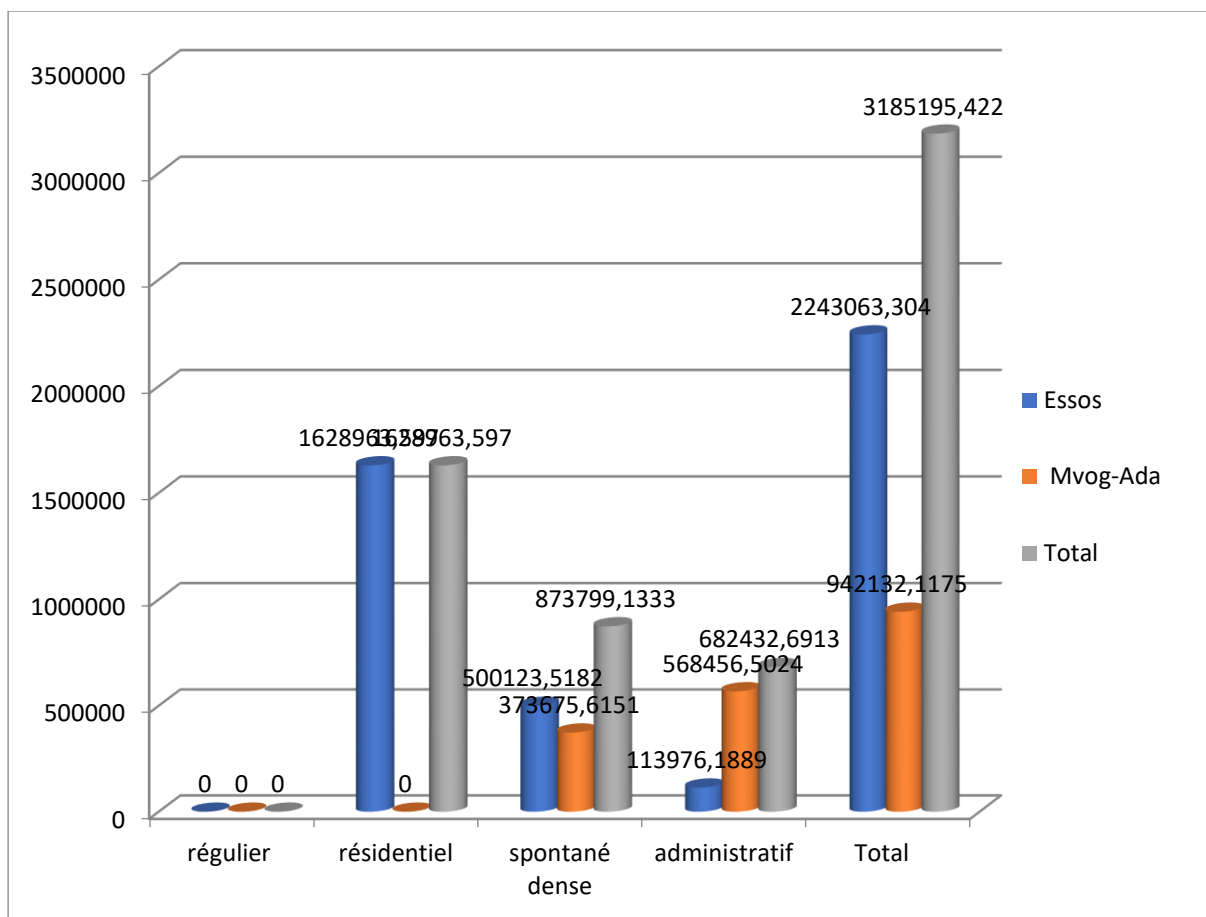
Tableau 21 : données chiffrées de l'habitat et des tissus urbains des quartiers péricentraux

| Quartiers | Mokolo | Briqueterie | Total |
|-----------------------|---------------|--------------------|--------------|
| régulier | 249702,722 | 24120,1876 | 273822,91 |
| résidentiel | 0 | 41995,3263 | 41995,3263 |
| spontané dense | 253391,144 | 1409646,958 | 1663038,1 |
| Administratif | 0 | 0 | 0 |
| Total | 503093,866 | 1475762,472 | 1978856,34 |
| Quartiers | Essos | Mvog-Ada | Total |
| régulier | 0 | 0 | 0 |
| résidentiel | 1628963,6 | 0 | 1628963,6 |
| spontané dense | 500123,518 | 373675,615 | 873799,133 |
| administratif | 113976,189 | 568456,502 | 682432,691 |
| Total | 2243063,3 | 942132,118 | 3185195,42 |

Source : CUY, Enquêtes de terrain, Septembre 2020

II.1.3.1. Caractéristiques de l'habitat et tissus urbains aux quartiers Mvog-Ada et Essos

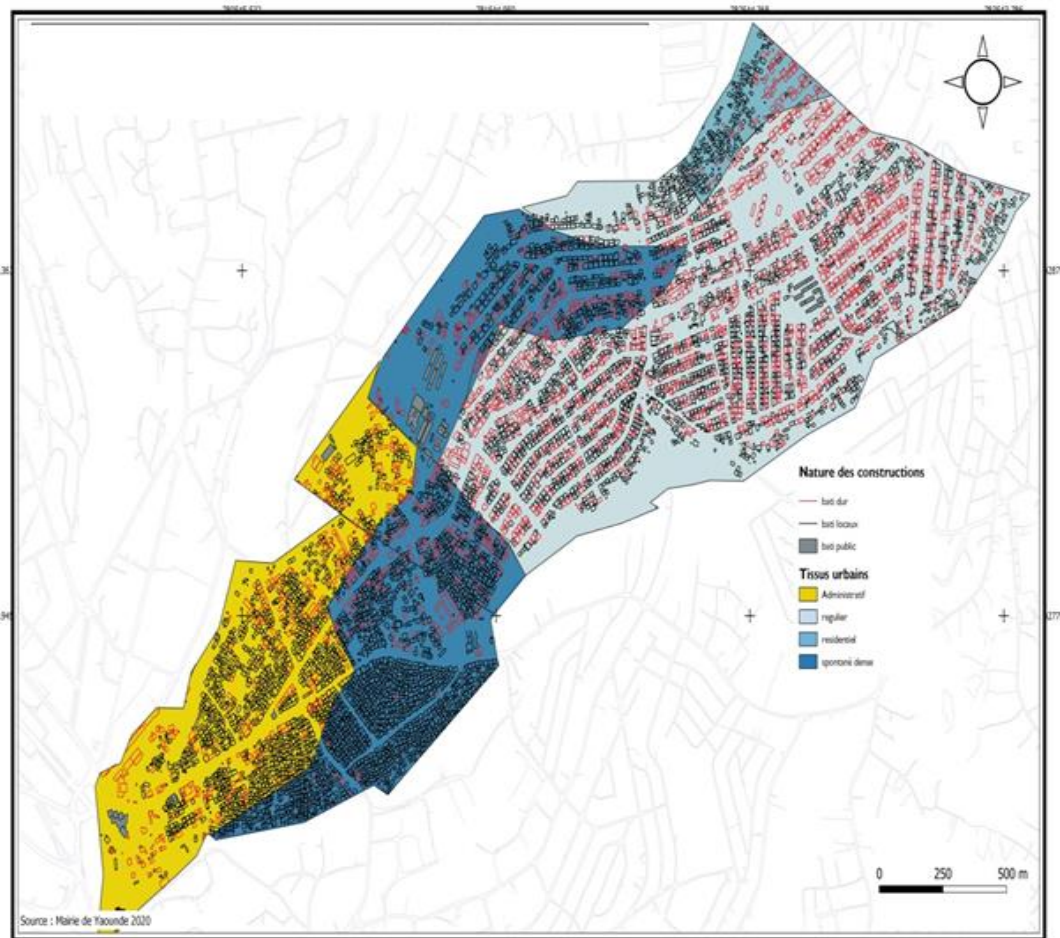
L'habitat et les tissus urbains dans les quartiers Essos et Mvog-Ada sont diversifiés tel que l'illustre la figure ci-après. Ainsi, par la présentation physique et matérielle de l'habitat, l'on peut recenser des tissus urbains régulier, résidentiel, spontané dense et administratif dans ces quartiers péricentraux.



Source : Communauté Urbaine de Yaoundé, Investigations de terrain, Septembre 2020

Figure 49 : typologie des tissus urbains aux quartiers Mvog-Ada et Essos

De la figure 49 ci-dessus, les données relatives à l'habitat aux quartiers Essos et Mvog-Ada font état de la forte prédominance du tissu urbain résidentiel au quartier Essos et de sa faible représentativité au quartier Mvog-Ada. En outre, la figure 73 ressort une représentativité moyenne du tissu urbain spontané dense dans les quartiers Essos et Mvog-Ada. Toutefois, il faut néanmoins relever qu'en dépit de l'inexistence du tissu urbain régulier, l'on note une représentativité du tissu urbain moyen aux quartiers Essos et Mvog-Ada. Dans le même ordre d'idées, la figure 54 ci-après met en exergue les principales caractéristiques de l'habitat et les tissus urbains des quartiers Essos et Mvog-Ada. L'on peut relever de la figure 50 ci-dessous qu'en plus de l'irrégularité des tissus urbains d'une part, l'on note une faible présence des bâtiments publics ou administratifs et une prédominance des bâtiments en matériaux locaux provisoires dans les deux quartiers péri-centraux.

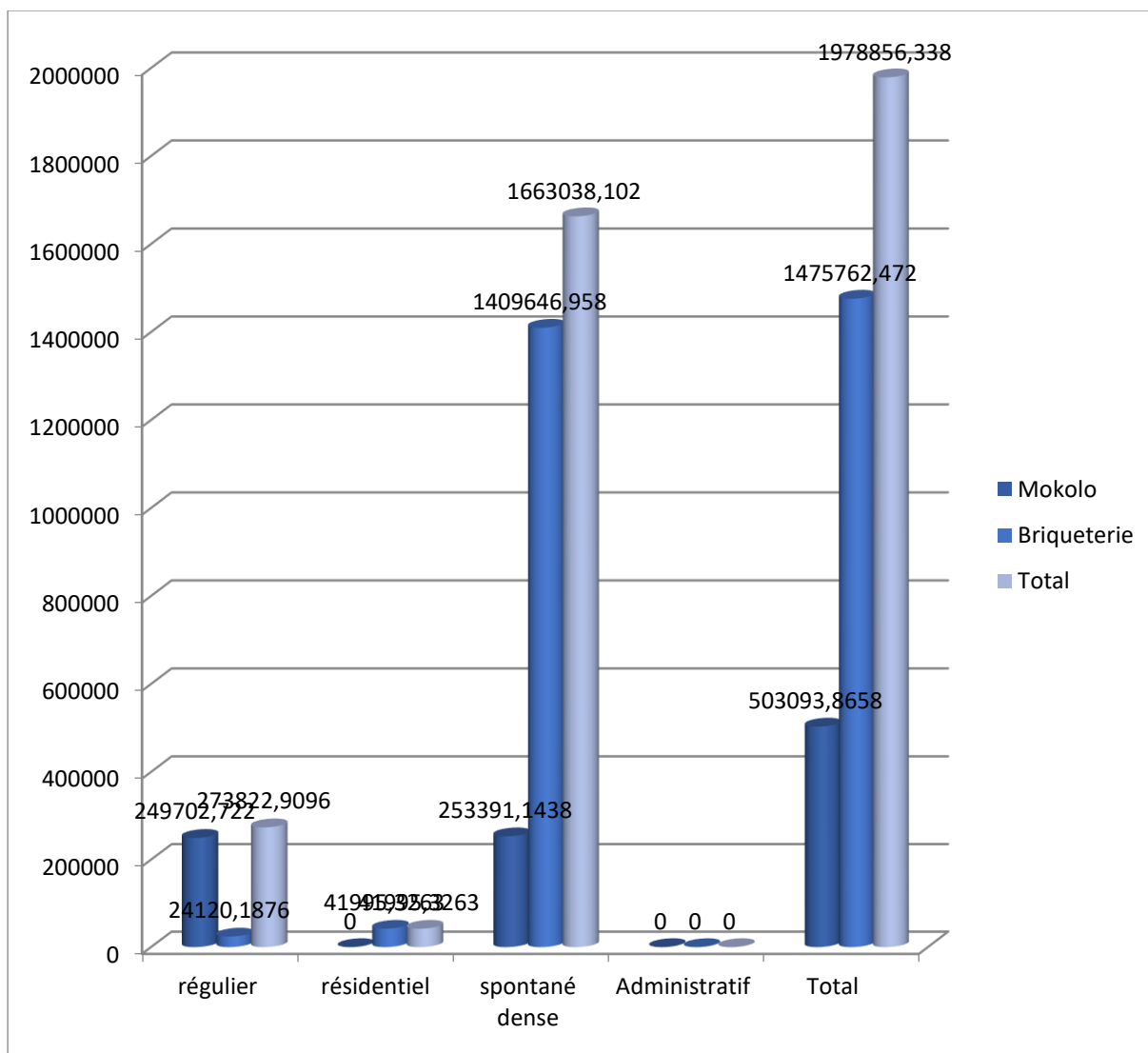


Source : CUY, Investigations de terrain, Septembre 2020

Figure 50 : caractéristiques de l’habitat et tissus urbains aux quartiers Mvog-Ada et Essos

II.1.3.2. Caractéristiques de l’habitat et tissus urbains aux quartiers Mokolo et Briqueterie

L’habitat et les tissus urbains dans les quartiers Mokolo et Briqueterie sont variés tel que l’illustrent les données de la figure ci-dessous. Ainsi, par la présentation physique et matérielle de l’habitat, l’on peut recenser des tissus urbains régulier, résidentiel, spontané dense et administratif dans ces quartiers péricentraux.



Source : CUY, Investigations de terrain, Septembre 2020

Figure 51 : aperçu des tissus urbains aux quartiers Mokolo et Briqueterie

La figure 51 ci-dessus met en relief les données relatives de l'habitat et tissus urbains aux quartiers Mokolo et Briqueterie. Toutefois, bien qu'existants, les tissus urbains sont faiblement représentés aux quartiers Mokolo et Briqueterie. En définitive, l'on peut noter la prédominance du tissu urbain non-structuré dense aux quartiers Briqueterie et Mokolo. Cette situation s'explique par la course effrénée à l'auto-construction et aux matériaux locaux provisoires par les ménages des quartiers péri-centraux. Dès lors, la figure 56 ci-après met en exergue les principales caractéristiques de l'habitat et les tissus urbains des quartiers Mokolo et Briqueterie. Le caractère irrégulier de l'habitat et des tissus urbains et la forte prédominance des bâtiments en matériaux locaux provisoires tels que l'illustre si bien la figure 52 ci-après complexifieraient davantage tout projet visant le développement urbain durable des quartiers Mokolo et Briqueterie en particulier et de la ville de Yaoundé en général.

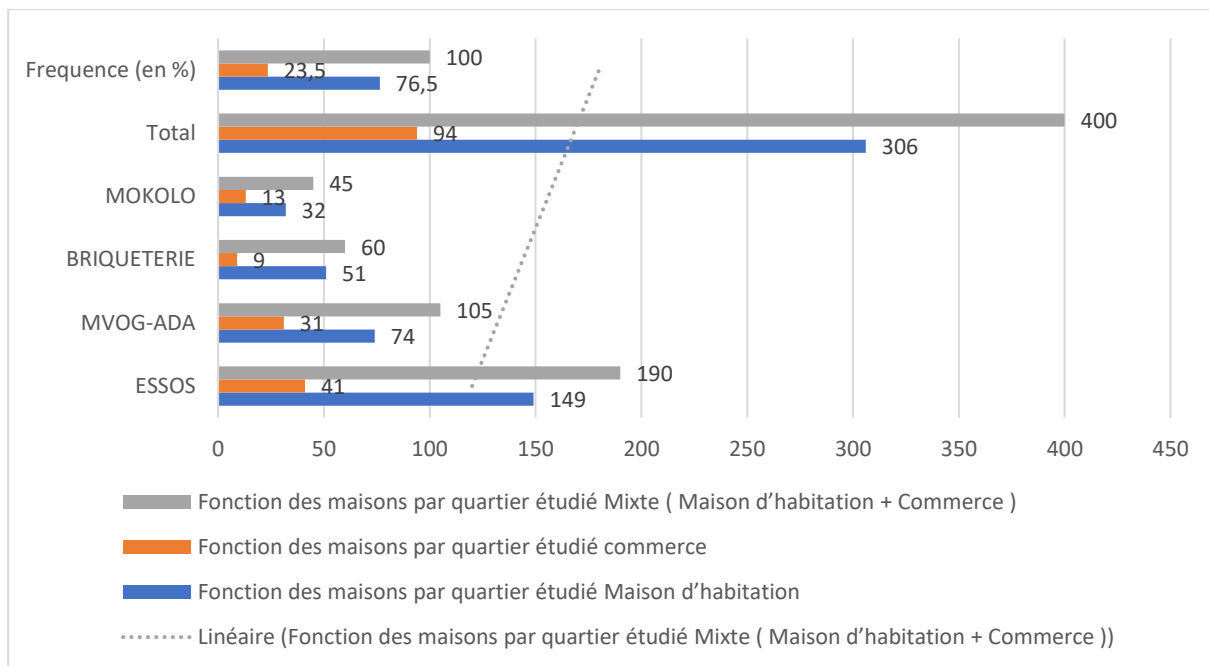


Source : CUY, réalisée par l'auteur via les données d'enquêtes de terrain, Septembre 2020

Figure 52 : caractéristiques de l'habitat et tissus urbains aux quartiers Mokolo et Briqueterie

II.1.3.3. Typologies des fonctions de l'habitat dans les quartiers péricentraux

Lors de nos enquêtes de terrain dans les quartiers péricentraux, nous avons dénombré plusieurs types d'habitats aux fonctions diverses. Ainsi, l'on distingue entre autres les maisons d'habitation, maisons pour activités commerciales, maisons mixtes (habitation et commerce). Les données de la figure 53 ci-après indépendamment des quartiers péricentraux font état de la forte représentativité des maisons remplissant les fonctions d'habitations.



Source : Investigations de terrain, Septembre 2020

Figure 53 : distribution des fonctions des maisons dans les quartiers péri-centraux

La figure 53 ci-dessus met en relief les fonctions dévolues aux maisons dans tous les quartiers péri-centraux dans le cadre de cette thèse. Il en ressort que trois types de fonctions sont dévolus aux maisons des quartiers péri-centraux. À ce sujet, l'on dénombre entre autres : les maisons d'habitation, les maisons pour commerces et les maisons aux fonctions mixtes (habitation et commerce). Ainsi, les données de cette figure riment avec la forte représentativité des ménages enquêtés (306) dont les maisons remplissent des fonctions d'habitation pour un taux remarquable de 76,5%. Cependant, il faut mentionner la faible représentativité des ménages enquêtés (94) dont les maisons servent d'espaces commerciaux pour un taux de 23,5%. En dépit de la présence de la fonction mixte des maisons enquêtées dans les quartiers péri-centraux, l'on peut néanmoins déduire à partir des données statistiques présentées par la figure 53 ci-dessus que la fonction résidentielle des maisons occupe une place de choix dans les quatre quartiers péri-centraux dans le cadre de cette étude.



Photographie 13 : le bâtiment du commissariat de sécurité publique au marché Mokolo

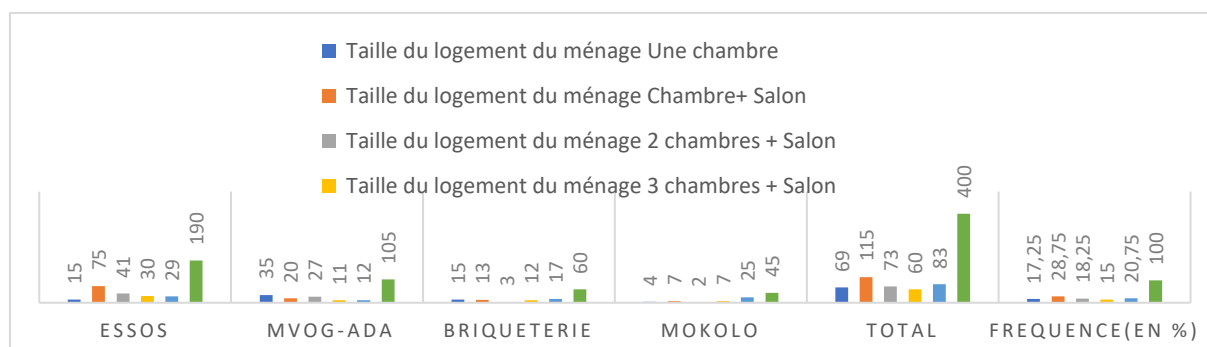
Photographie 14 : des maisons d'habitation et de commerce des pièces détachées à Mvog-Ada
(Photos Mounvera, Septembre 2020)

Planche photographique 4 : les différentes fonctions des maisons dans certains quartiers péricentraux

La planche 4 ci-dessus nous présente les différentes fonctions des bâtiments ou logements dans certains quartiers péricentraux. Il en ressort que certains bâtiments ont pour vocation d'abriter les services publics à l'instar du bâtiment de la photo 13 illustrant le commissariat de sécurité publique au marché Mokolo dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 2 et ces maisons de la photo 14 aux fonctions mixtes car servant respectivement de logement pour les ménages et d'espace commercial au quartier Mvog-Ada dans la commune d'Arrondissement de Yaoundé 5.

II.1.3.4. Typologies des logements recensés dans les quartiers péricentraux

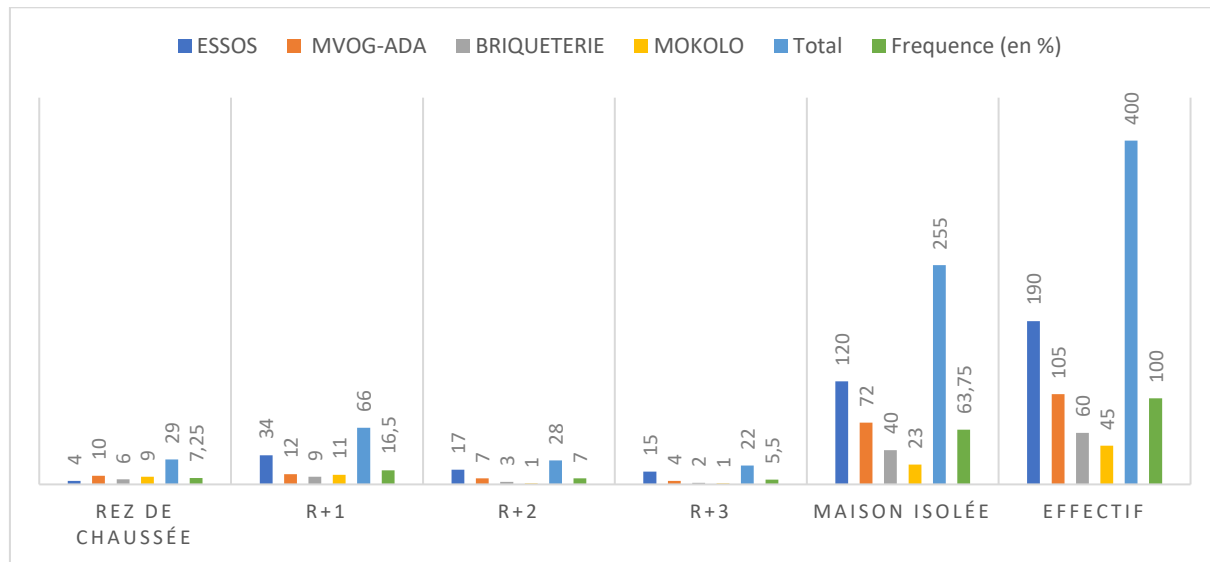
Six catégories de maisons ont été identifiées sur le terrain telles que l'illustre la figure 60 ci-après. Ainsi, on distingue les ménages logés dans une chambre, une chambre et salon, deux chambres et salon, trois chambres et salon et plus de trois chambres et salon entre autres.



Source : Investigations de terrain, Septembre 2020

Figure 54 : distribution de la taille du logement des ménages par quartier étudié

La figure 54 ci-dessus traite de la distribution de la taille du logement des ménages enquêtés dans les quatre quartiers péricentraux. Il en ressort que les ménages enquêtés occupent cinq catégories de logement qui varient d'un quartier à l'autre. Ainsi, l'on peut aisément constater une forte représentativité des ménages (28,75%) logés dans une chambre et un salon dans l'ensemble des quartiers enquêtés. Il en est de même des ménages logés dans plus de trois chambres et un salon enquêtés (20,75%) dans les quatre quartiers péricentraux.

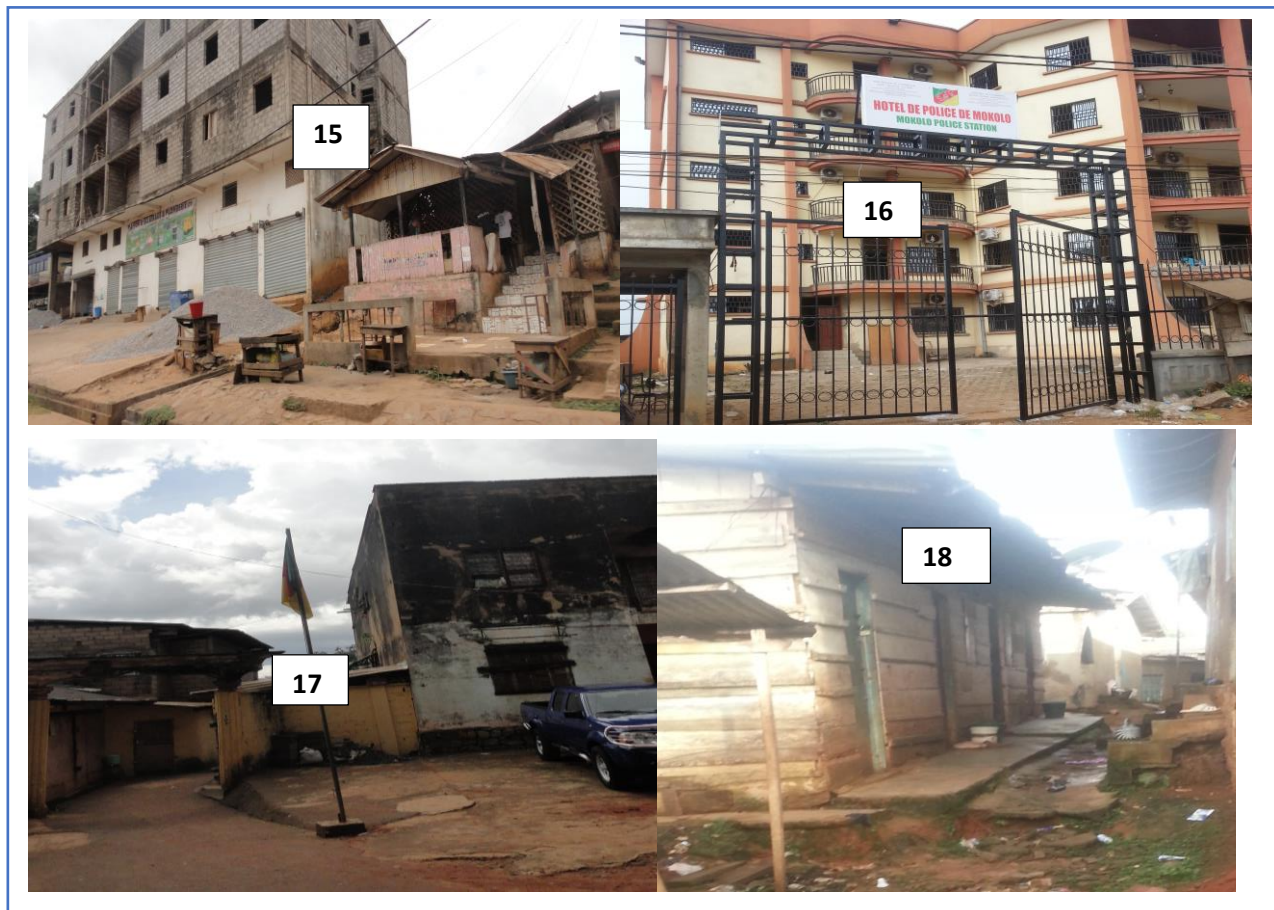


Source : enquêtes de terrain, Septembre 2020

Figure 55 : répartition du type de maison du ménage selon la zone

La figure 55 ci-dessus se rapporte à la répartition du type de maison du ménage dans les quatre quartiers péricentraux. Il en ressort donc que six types de maisons ont été répertoriés dans le cadre de cette étude. Dans l'ensemble des quatre quartiers péricentraux, l'on dénombre les maisons à Rez de chaussée, Rez de chaussée et un niveau, Rez de chaussée et deux niveaux, Rez de chaussée et trois niveaux et des maisons hors barrière ou clôture. Il faut noter que de ces différents types de maisons recensés dans les quatre quartiers péricentraux, les maisons hors barrière ou clôture ont une forte représentativité car elles recouvrent un effectif de 255 des ménages enquêtés soit un taux de 63,75%. Cette situation est préoccupante dans la mesure où les populations brillent par leur l'incivisme dans l'occupation et l'aménagement de l'espace dans les quartiers péricentraux dans le cadre de cette thèse. Ainsi, lors des enquêtes de terrain, nous avons constaté que l'illégalité et l'incivisme qui les animent se caractérisent par l'occupation des zones non aedificandi et le défaut ou l'absence de titres de propriété sur les parcelles bâties. À ce sujet, les scènes de violences liées au déguerpissement et casses sont des conditions incontournables

avec lesquelles les municipalités ou les pouvoirs publics implémenteront l'opération de restructuration des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable dans les quartiers péricentraux en particulier et à Yaoundé en général.



Photographie 15 : un bâtiment en chantier et un débit de boisson au lieudit "Fanta citron" à Mvog-Ada

Photographie 16 : un bâtiment de l'hôtel de police situé au marché Mokolo

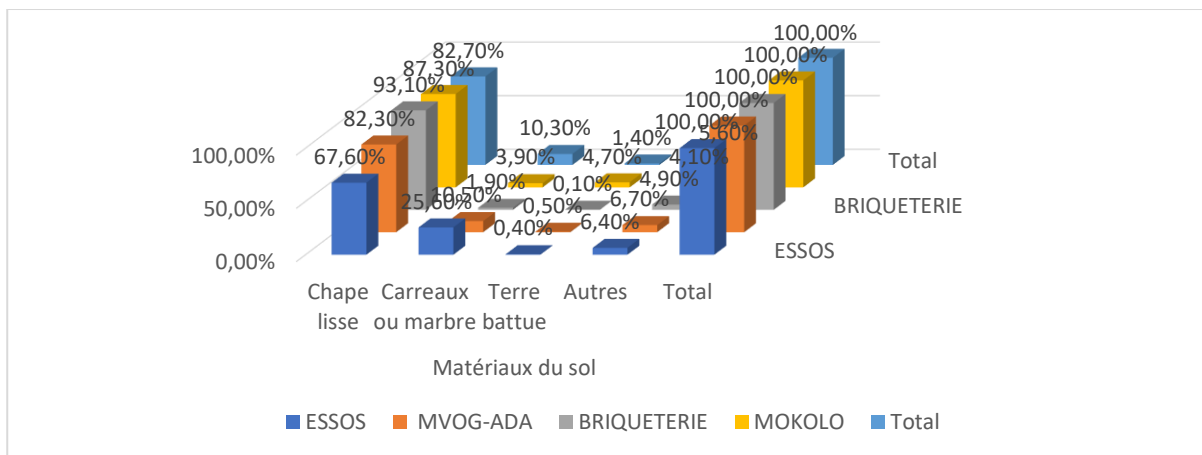
Photographie 17 : l'enceinte d'une chefferie de troisième degré au quartier Mokolo

Photographie 18 : une maison d'habitation construite en planches au quartier Briqueterie

(Photos Mounvera, Septembre 2020)

Planche photographique 5 : les différents types de maisons selon les quartiers péricentraux

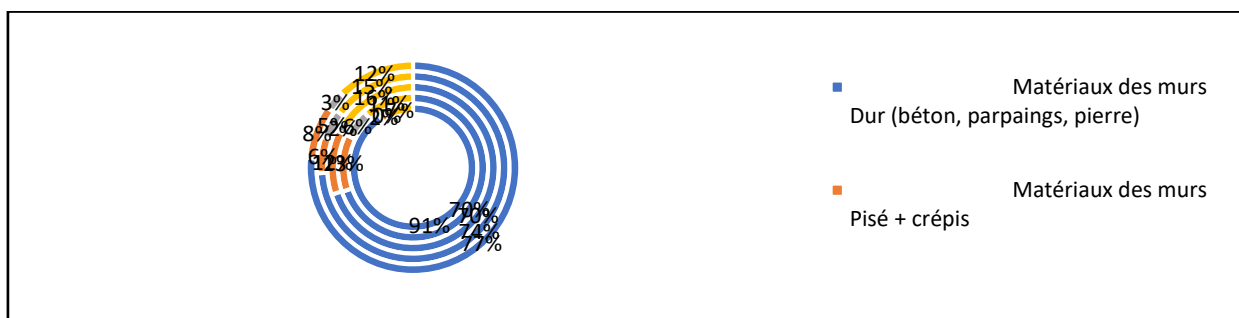
La planche 5 ci-dessus fait état de ce que l'on peut classer les bâtiments en deux grandes catégories dans les quatre quartiers péricentraux. À ce sujet, nous avons pu recenser d'une part dans les quartiers péricentraux les maisons ou bâtiments en matériaux provisoires à l'instar de cette maison d'habitation construite en planches au quartier Mokolo et de ce débit de boisson au quartier Mvog-Ada au lieudit Fanta citron. Et d'autre part, les maisons ou bâtiments en matériaux définitifs illustrés par cet immeuble inachevé à trois niveaux au quartier Mvog-Ada et ce bâtiment abritant une chefferie de troisième degré et le bâtiment de l'hôtel de police au quartier Mokolo.



Source : enquêtes de terrain, Septembre 2020

Figure 56 : distribution des matériaux du sol des logements les quartiers péricentraux

La figure 56 ci-dessus se rapporte à la distribution des matériaux du sol des logements dans les quatre quartiers péricentraux. Il en ressort que la majorité des sols des ménages étudiés sont en chape lisse et en carreaux ou marbre car regroupant des taux respectifs de 67,60% et 25,60%. Cependant, il faut relever que très peu de sols dans les ménages enquêtés sont en terre battue en dépit de la prédominance des matériaux provisoires dans certaines maisons visitées ou enquêtées.



Source : enquêtes de terrain, Septembre 2020

Figure 57 : distribution des matériaux du mur selon les quartiers péricentraux

La figure 57 ci-dessus est celle de la distribution des matériaux de mur dans les ménages des quartiers péricentraux. Il en ressort que les murs des maisons pour la majorité en dur sont faits en matériaux tels que les bétons, les parpaings, et les pierres et pisé crépis pour respectivement 76,5% et 12,25%. Toutefois, les ménages enquêtés où les murs sont en matériaux de récupération (tôles, planches, feuilles) ou en terre battue enregistrent respectivement des faibles taux entre 8,25% et 3% tel qu’illustrent les photographies de la planche 6 ci-après.



Photographie 19 : une maison d'habitation en matériaux locaux provisoires à Mokolo

Photographie 20 : une maison d'habitation au mur en planches au quartier Mvog-Ada

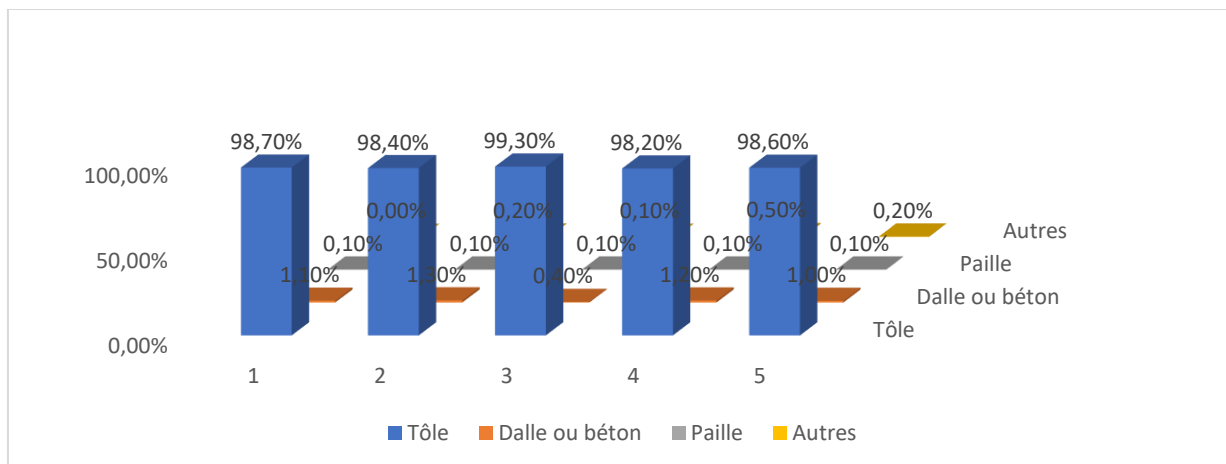
Photographie 21 : une maison dont le mur est fait de fer, parpaing et bois au quartier Briqueterie

Photographie 22 : une maison d'habitation sans fondation aux murs en planches au quartier Essos

(Photos Mounvera, Septembre 2020)

Planche photographique 6 : les différents matériaux du mur selon les quartiers péricentraux

La planche 6 ci-dessus met en évidence les méfaits de l'incivisme et de l'autoconstruction dans les quartiers péricentraux à travers les différents matériaux de construction des murs. Il convient de noter que l'anarchie qui s'est installée dans le secteur immobilier n'est pas sans conséquence sur le développement urbain durable dans les quartiers péricentraux. Ainsi, l'on peut illustrer par ces maisons d'habitation dont les murs sont faits en matériaux provisoires aux quartiers Mokolo, Briqueterie et Mvog-Ada dont l'image rime avec l'extrême précarité des cadres et conditions de vie des populations desdits quartiers. Toutefois, la photographie 22 de cette même planche nous présente une maison d'habitation aux murs en planches au quartier Essos dans la commune d'Arrondissement de Yaoundé 5.



Source : enquêtes de terrain, Octobre 2020

Figure 58 : répartition des matériaux des toitures dans les quartiers péricentraux

La figure 58 ci-dessus se rapporte à la répartition des matériaux des toitures dans les quatre quartiers péricentraux. Les matériaux des toitures recensés lors de nos investigations de terrain sont la tôle, la dalle ou béton et la paille. Il ressort de la figure 58 ci-dessus que la tôle s'impose comme matériau de toiture dominant dans les ménages étudiés pour un taux de 98,6%. Toutefois, il faut noter que la dalle ou le béton, en dépit sa faible représentativité (1,0%) est le second matériau employé par les ménages enquêtés pour leurs toitures dans les quatre quartiers péricentraux tel qu'illustre la planche 7 ci-après.



Photographie 23 : des maisons d’habitation aux murs en durs et aux toitures en tôles au quartier Briqueterie

Photographie 24: une maison d’habitation en matériaux définitifs et à la toiture en tôles au quartier Essos

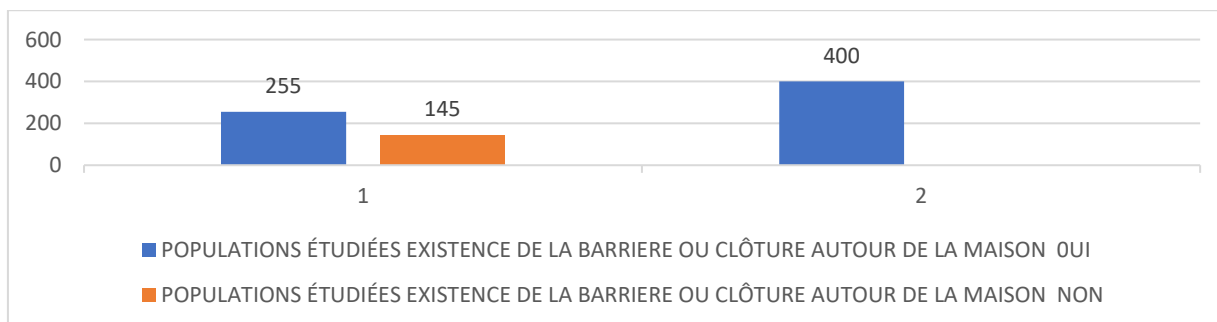
Photographie 25 : une maison d’habitation à toiture en tôles au quartier Mokolo

Photographie 26 : vue aérienne des maisons d’habitation aux toitures en tôles au quartier Mvog-Ada

(Photos Mounvera, Octobre 2020)

Planche photographique 7 : les différents matériaux des toitures dans les quartiers péricentraux

La planche 7 ci-dessus présente les cadres de vie des populations dans les quartiers péricentraux à travers les différents matériaux de couverture des toitures. À ce sujet, quel que soit le quartier étudié, que la zone constructible ou non, que la maison soit en matériaux définitifs ou provisoires, les toitures des maisons dans les quatre quartiers péricentraux sont couvertes de toiles métalliques ondulées qu’illustrent si bien les images ci-dessus prises lors de nos différentes descentes de terrain.



Source : Investigations de terrain, Octobre 2020

Figure 59 : existence d’une clôture ou barrière autour de la maison en fonction des quartiers péricentraux

La figure 59 ci-dessus se rapporte à l'existence ou non d'une barrière ou clôture autour des maisons enquêtées dans le cadre de cette étude. Il ressort que de 400 ménages enquêtés dans l'ensemble des quartiers péricentraux, 255 maisons ne sont pas entourées par une clôture ou une barrière pour un taux de 63,75%. Toutefois, les 145 autres maisons enquêtées sont dans les barrières ou clôtures pour un taux de 36,25%.



Photographie 27 : vue d'une clôture autour d'un immeuble en R+1 au quartier Essos

Photographie 28 : vue d'une clôture en planches et tôles usées autour d'une maison d'habitation au quartier Mokolo

Photographie 29 : vue d'une clôture en tôles usitées autour d'une maison d'habitation au quartier Mvog-Ada

Photographie 30 : vue d'une clôture en tôles usées et haies vives autour d'une maison d'habitation au quartier Briqueterie

(Photos Mounvera, Octobre 2020)

Planche photographique 8 : existence d'une clôture ou barrière autour de la maison en fonction des quartiers péricentraux

La planche 8 ci-dessus présente les matériaux de la barrière autour des maisons dans les quartiers péricentraux. Il ressort que, quel que soit le quartier étudié, que la zone aedificandi ou non, que la maison soit en matériaux définitifs ou provisoires, les barrières autour des maisons dans les quatre quartiers péricentraux quand elles existent, sont soit en planches ou en tôles inutilisables ou en matériaux définitifs tels que : parpaings, antivols métalliques telles qu'illustreront les photographies 27, 28, 29 et 30 ci-dessus.

II.1.4. Modes d'accès à l'eau dans les quartiers péricentraux

À partir des données recueillies à la Camerounaise des Eaux, les populations étudiées, pour se ravitailler en eau, font recours aux réseaux d'eau de la CDE/CAMWATER par abonnement et les forages. Ainsi, le tableau 31 ci-après dressé à partir des données de la CDE/CAMWATER (2019) récapitule les différents réseaux d'eau en mètre linéaire dans les quartiers péricentraux que sont Essos, Mvog-Ada, Mokolo et Briqueterie. En définitive, il nous a été donné de constater avec amertume lors de nos descentes sur le terrain la rareté des points d'accès à l'eau. Ainsi, l'on note tout de même une forte représentativité des ménages enquêtés qui ne se sont abonnés au réseau CDE/CAMWATER, mais font recours aux voisins abonnés. Dans les quartiers péricentraux et au nom de la solidarité et de la précarité des conditions de vie, certains ménages abonnés ont transformé leurs robinets en points de vente d'eau au profit des ménages moins nantis ou non abonnés au réseau CDE/CAMWATER. Ainsi, les données du tableau 23 ci-après présentent les réseaux d'eaux et forages en mètre linéaire dans les quatre quartiers péricentraux.

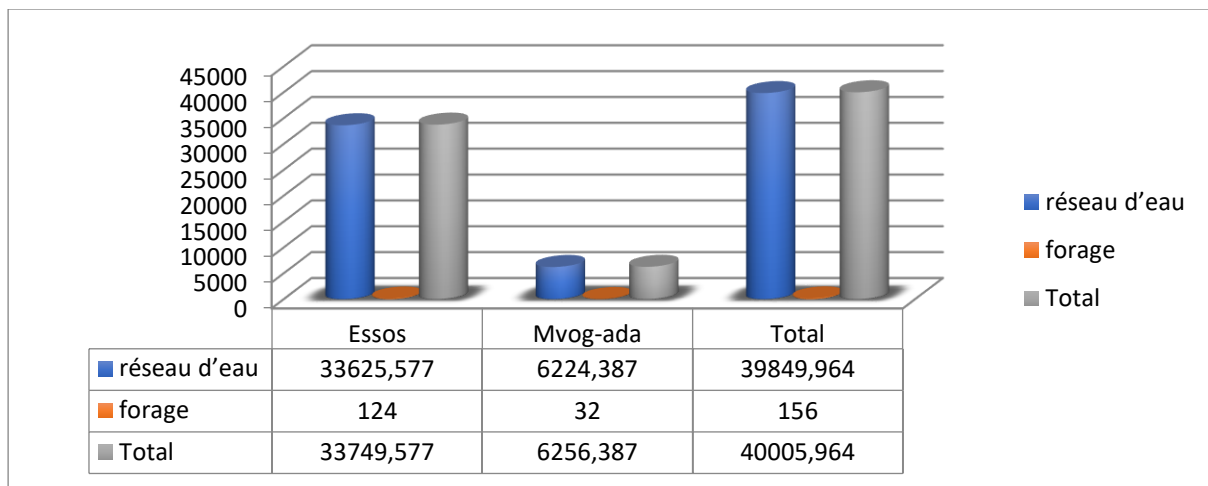
Tableau 22 : distribution des réseaux d'eau en mètre linéaire dans les quartiers péricentraux

| Quartiers | Mokolo | Briqueterie | total |
|------------------|---------------|--------------------|--------------|
| réseaux d'eau | 4161,14 | 12587,988 | 16749,128 |
| forage | 17 | 21 | 38 |
| Total | 4178,14 | 1208,988 | 16787,128 |
| Quartiers | Essos | Mvog-ada | Total |
| réseaux d'eau | 33625,577 | 6224,387 | 39849,964 |
| forage | 124 | 32 | 156 |
| Total | 33749,577 | 6256,387 | 40005,964 |

Source : CDE/CAMWATER, 2019, Investigations de terrain, Septembre 2020

II.1.4.1. Modes d'accès à l'eau aux quartiers Essos et Mvog-Ada

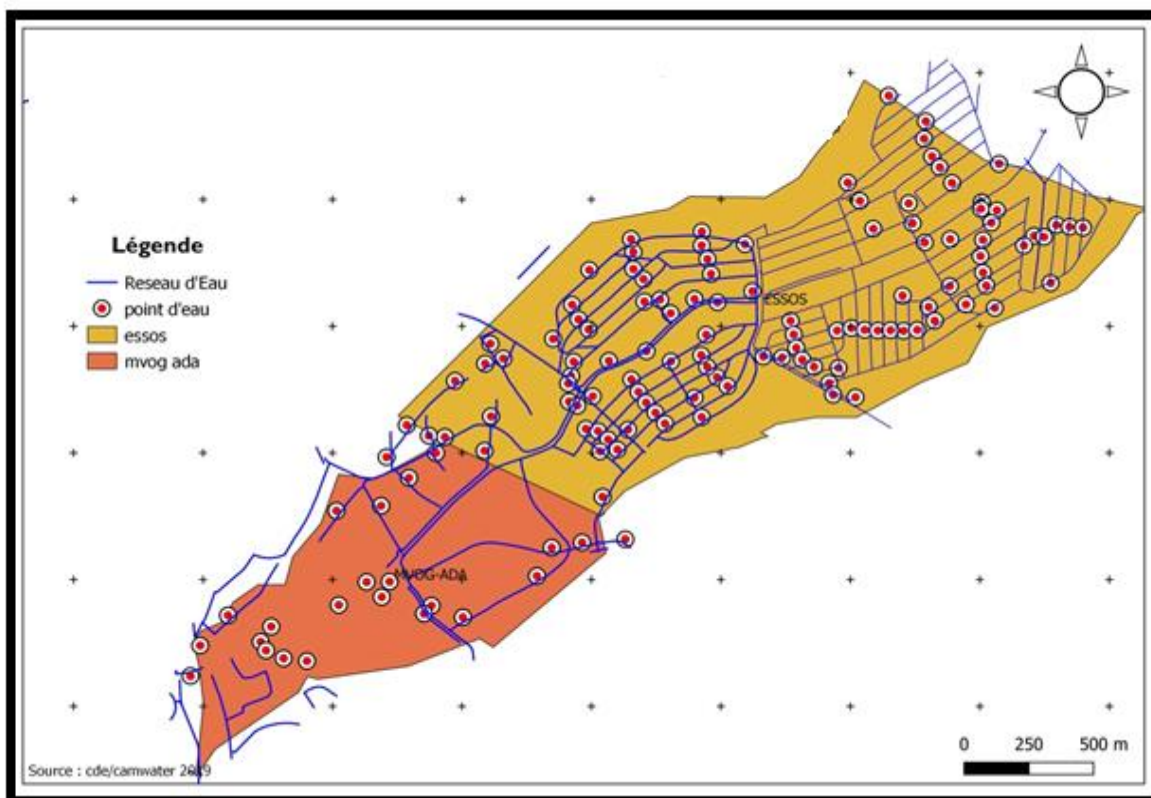
La figure 66 ci-après générée à partir des données recueillies à la Camerounaise des Eaux (CDE/CAMWATER) nous présente les autres sources de ravitaillement en eau des populations des quartiers Essos et Mvog-Ada. Ainsi, cette figure présente les réseaux d'eaux de la CDE dont l'utilisation est conditionnée par un abonnement et l'obtention du compteur, puis le paiement mensuel de la consommation auprès du guichet CDE et quelques rares forages utilisés recensés dans certains ménages des quartiers péricentraux. Ainsi, l'on note la forte présence des réseaux d'eaux de la CDE en dépit de la faiblesse numérique des abonnés dans les quartiers péricentraux.



Source : CDE/CAMWATER, 2019, Investigations de terrain, Septembre 2020

Figure 60 : distribution des réseaux d'eau en mètre linéaire aux quartiers Mvog-Ada et Essos

La figure 60 ci-dessous générée à partir des données recueillies à la Camerounaise des Eaux (CDE/CAMWATER) est une représentation cartographique des autres sources de ravitaillement en eau des populations étudiées aux quartiers Essos et Mvog-Ada dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 5.

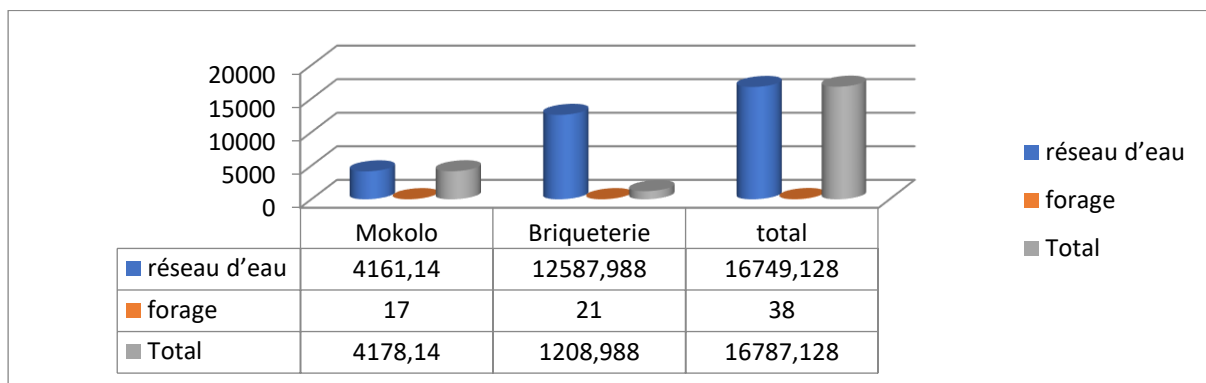


Source : CDE/CAMWATER, 2019, Investigations de terrain, Septembre 2020

Figure 61 : cartographie des points d'accès à l'eau aux quartiers Mvog-Ada et Essos

II.1.4.2. Modes d'accès à l'eau aux quartiers Mokolo et Briqueterie

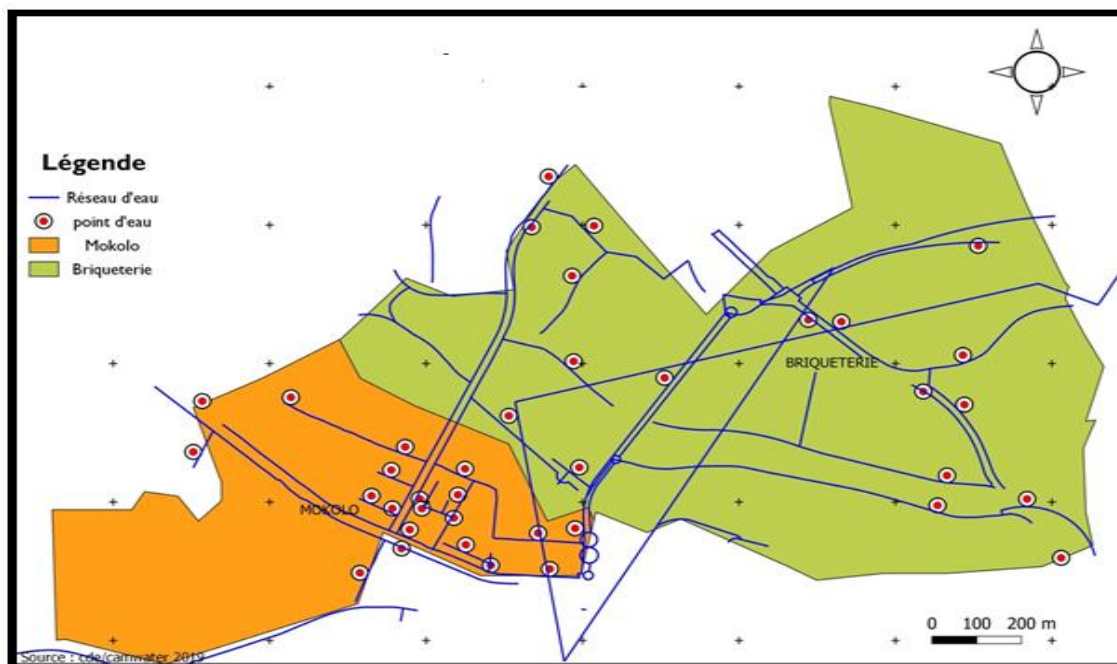
La figure 62 ci-dessous se rapporte aux réseaux d'eaux et forages en mètre linéaire aux quartiers Mokolo et Briqueterie d'après les données recueillies auprès de le CDE/CAMWATER, Septembre 2019. L'on note à partir des données de cette figure, une faible représentativité des forages et une prédominance des réseaux d'eaux dans les quartiers péricentraux.



Source : CDE/CAMWATER, 2019, Investigations de terrain, Septembre 2020

Figure 62 : modes d'accès à l'eau aux quartiers Mokolo et Briqueterie

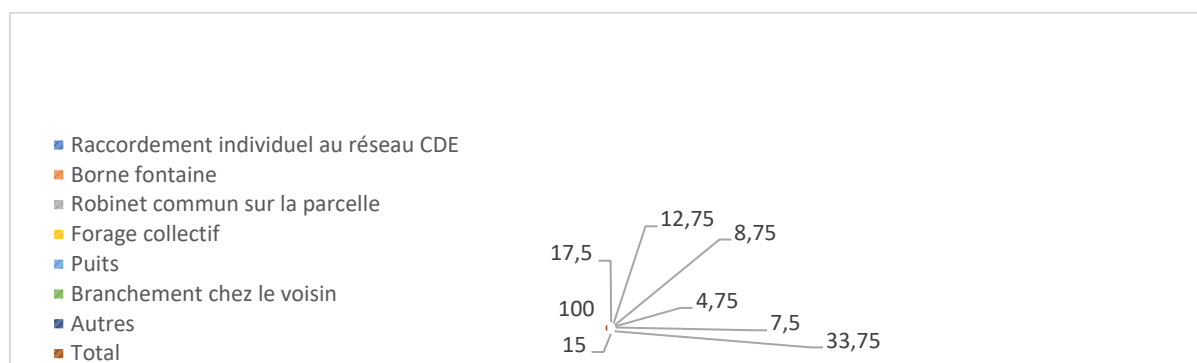
La figure 62 ci-dessus présente de façon détaillée les réseaux d'eau et les points d'eau aux quartiers Mokolo et Briqueterie. Ainsi, l'on note à partir de cette figure une forte représentativité des réseaux contrairement aux forages dans les deux quartiers péricentraux.



Source : CDE/CAMWATER, Investigations de terrain, Septembre 2019

Figure 63 : cartographie des points d'accès à l'eau aux quartiers Mokolo et Briqueterie

Par ailleurs, lors de nos enquêtes de terrain, nous avons recensé plusieurs autres sources d'approvisionnement en eau des ménages enquêtés dans l'ensemble des quartiers péricentraux. De la figure 64 ci-après, il ressort que 135 enquêtés sont connectés chez leurs voisins immédiats pour une fréquence de 33,75% ; 70 ont un raccordement au réseau de la Camerounaise des Eaux pour 17,5%, les 51 autres utilisent une borne fontaine pour une fréquence de 12,75%. Ainsi, il n'est pas superflu de noter qu'en dépit de la multiplicité des sources d'approvisionnement en eau dans les quartiers péricentraux, plus de 30% de la population étudiée utilisent l'eau de très mauvaise qualité.



Source : enquêtes de terrain, Octobre 2020

Figure 64 : distribution des sources d'approvisionnement en eau des populations enquêtées



Photographie 31 : vue d'une borne fontaine au quartier Mokolo

Photographie 32 : vue de l'un des six forages équipés de pompes à énergie solaire au quartier Essos

Photographie 33 : vue d'un robinet de commercialisation d'eau appartenant à un particulier à Briqueterie

Photographie 34 : vue d'un puits d'eau couvert et sommairement entretenu au quartier Mvog-Ada

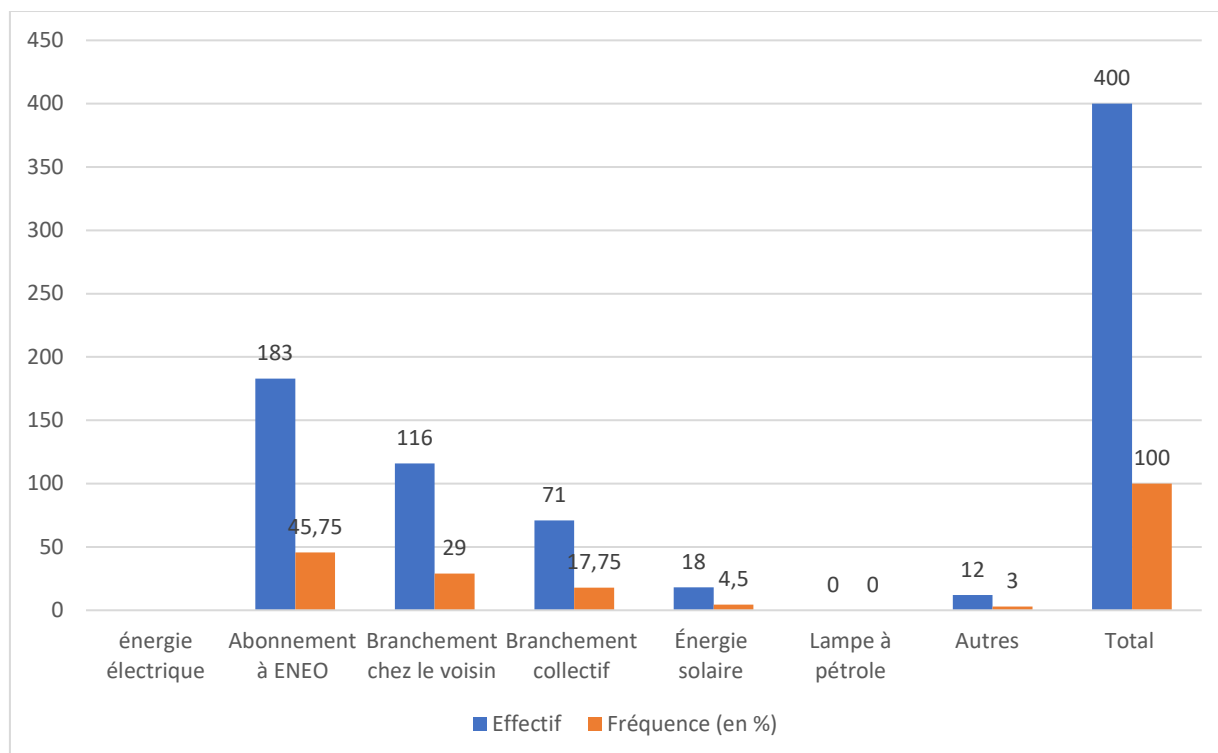
(Photos Mounvera, Octobre 2020)

Planche photographique 9 : les différentes sources d'approvisionnement en eau des populations enquêtées par quartiers *péricentraux*

La planche 9 ci-dessus présente les différentes sources d'approvisionnement en eau des populations dans les quatre quartiers péricentraux. Il ressort qu'en dépit de la qualité douteuse des eaux utilisées et la récurrence des coupures par CAMWATER-CDE, il existe une multiplicité de points d'accès à l'eau dans les quatre quartiers péricentraux telles qu'illustrent les photographies 31 pour une borne fontaine au quartier Mokolo, 32 pour le forage équipé de pompes à énergie solaire au quartier Essos dans commune de Yaoundé 5^{ème} sur financement de la banque des communes qu'est FEICOM en l'exercice 2019, 33 pour la vue d'un robinet de commercialisation d'eau appartenant à un abonné de la CAMWATER-CDE quartier Briqueterie et 34 pour la vue d'un puits d'eau couvert et sommairement aménagé au quartier Mvog-Ada.

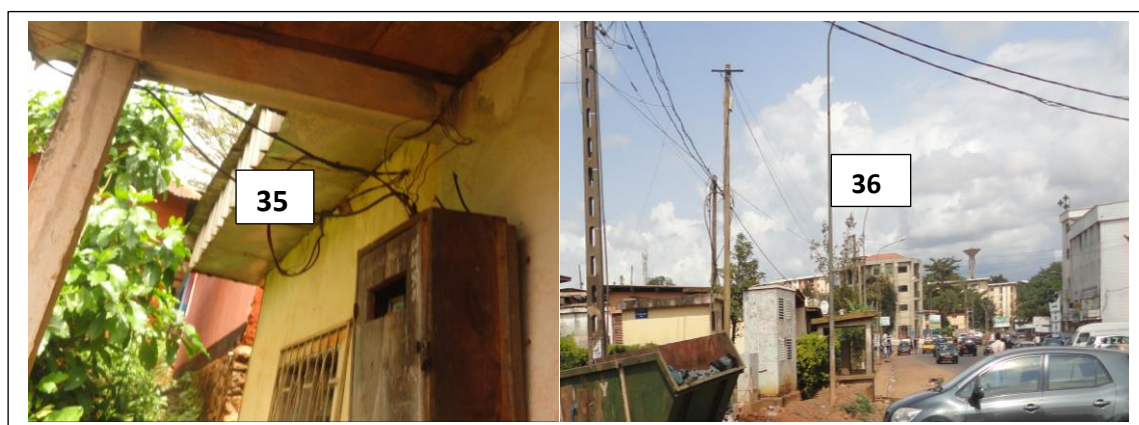
II.1.5. Modes d'accès à l'électricité dans les quartiers péricentraux

La figure 65 ci-dessous met en exergue les différentes sources d'approvisionnement en électricité des populations enquêtées dans l'ensemble des quartiers péricentraux. Force est de constater que près de 183 ménages enquêtés utilisent l'énergie électrique fournie par ENEO pour un taux de 45,75%; tandis les 116 autres ménages enquêtés sont connectés chez les voisins immédiats pour un taux de 29%. Toutefois, certains ménages enquêtés s'alimentent grâce au branchement collectif (71) et à l'énergie solaire (18) pour respectivement 17,75% et 4,5%. Au regard de cette même figure, il nous a été donné de constater qu'aucun des ménages enquêtés n'utilise la lampe à pétrole.



Source : enquêtes de terrain, Octobre 2020

Figure 65 : distribution des sources d’approvisionnement en électricité des populations enquêtées



Photographie 35 : vue d’un compteur électrique d’ENEO dans un ménage au quartier Briqueterie

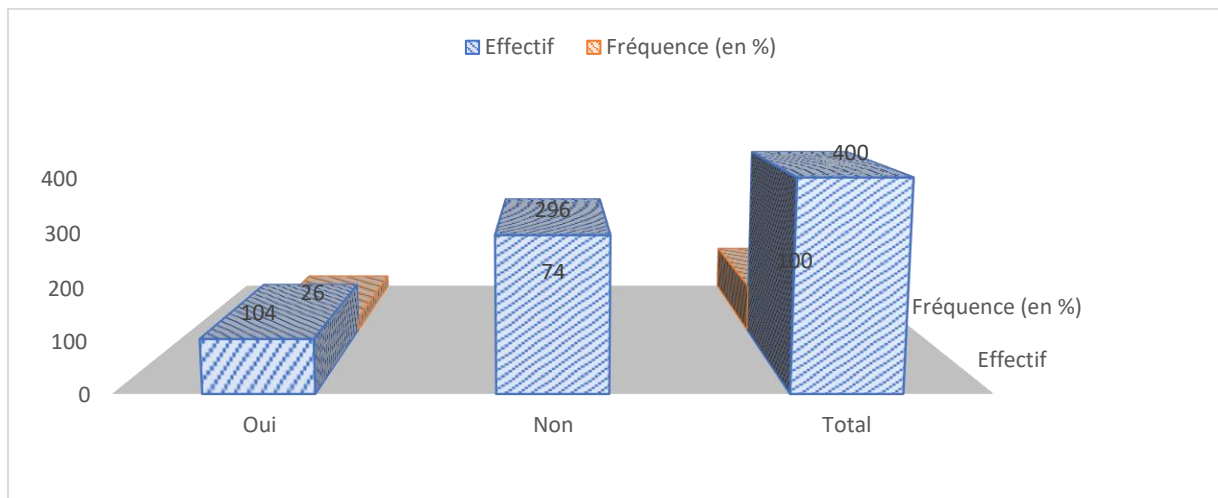
Photographie 36 : vue des divers poteaux et fils électriques au quartier Mokolo

(Photos Mounvera, Octobre 2020)

Planche photographique 10 : les différentes sources d’approvisionnement en électricité des populations enquêtées

La planche 10 ci-dessus présente les différentes sources d’approvisionnement en énergie électrique des populations dans les quatre quartiers péricentraux. Il ressort qu’en dépit des branchements anarchiques à l’origine des récurrentes scènes d’incendies généralement observées dans ces quartiers, la multiplicité d’utilisateurs sans abonnements et la récurrence des coupures par ENEO, l’on dénombre quelques rares compteurs dans l’ensemble des quartiers

péricentraux illustré par la photographie 35 et par la photographie 36 de la vue des divers poteaux et fils illustrant le phénomène des branchements anarchiques au quartier Mokolo.



Source : Investigations de terrain, Octobre 2020

Figure 66 : existence de l'éclairage public dans les quartiers enquêtés

La figure 66 ci-dessus porte sur les avis des ménages enquêtés au sujet de l'existence de l'éclairage public dans les quartiers péricentraux. Il en ressort que près de 296 ménages enquêtés n'ont pas d'éclairage public pour un taux de 74%. Par ailleurs, il faut mentionner que seuls 104 ménages enquêtés bénéficient de l'éclairage public pour un faible seuil de représentativité de 26%. De tout ce qui précède, l'on peut sans doute dire qu'en dépit de l'éclairage des grandes rues, les quartiers péricentraux ne sont pas bien éclairés. Ces résultats justifient suffisamment la situation d'insécurité qui prévaut dans lesdits quartiers.



Photographie 37 : vue des lampadaires éclairant l'une des rues du quartier Briqueterie

Photographie 38 : vue des lampadaires éclairant la rue du marché Mokolo au quartier éponyme
(Photos Mounvera, Octobre 2020)

Planche photographique 11 : existence de l'éclairage public dans les quartiers péricentraux

La planche 11 ci-dessus présente les différentes images de l'éclairage public dans les quartiers péricentraux. Il ressort que quelques rues sont éclairées par des lampadaires tels qu'illustrent ces images des quartiers Mokolo et Briqueterie dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 2^{ème}.

II.2. CONTRAINTES TOPOGRAPHIQUES ET CARENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ASSAINISSEMENT AUX QUARTIERS PÉRICENTRAUX

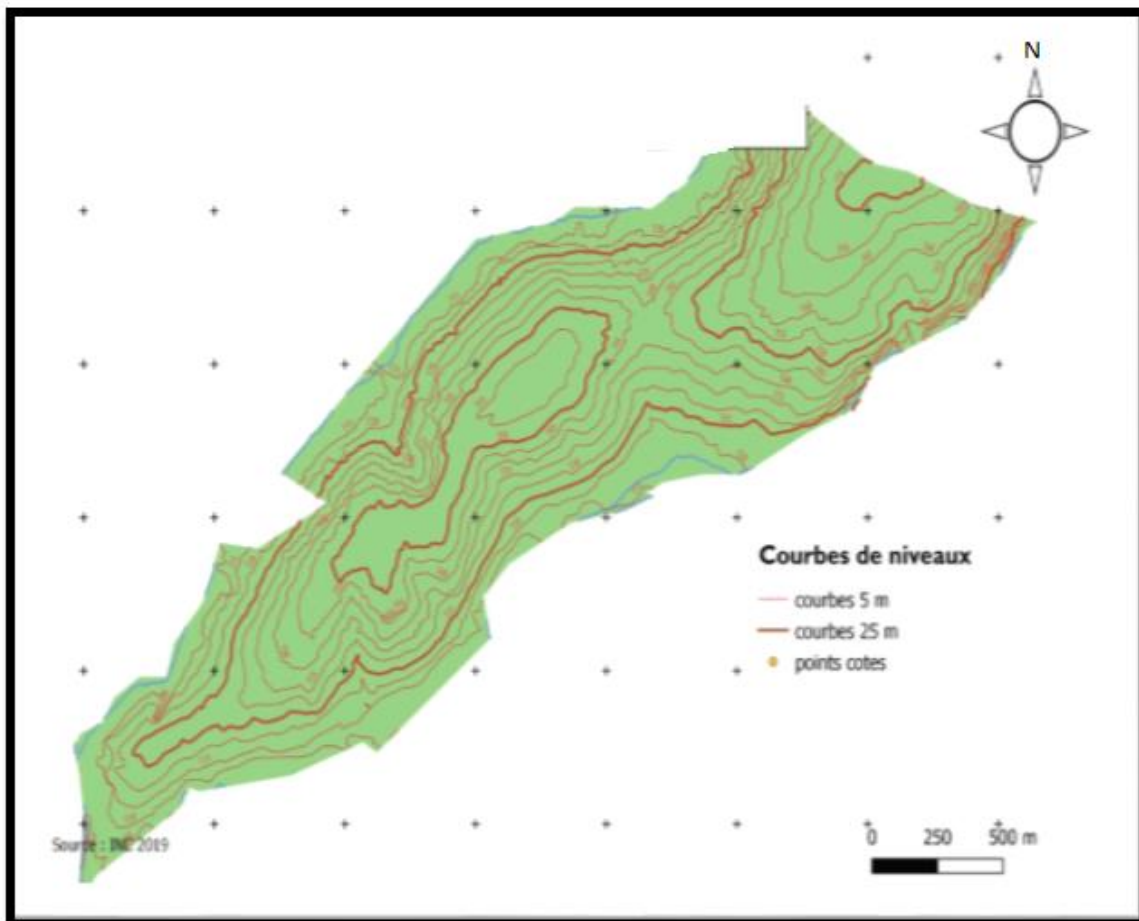
Cette partie du travail s'attèle à présenter les caractéristiques des cadres vie (habitat) des populations des quartiers péricentraux. À l'issue de nos investigations de terrain, cette présentation est faite grâce aux éléments suivants : voirie et accessibilité des quartiers péricentraux, modes d'évacuation des eaux usées et ordures ménagères, les activités de précollecte dans les quartiers péricentraux et enfin les différents types d'aisance que l'on retrouve dans lesdits quartiers.

II.2.1. Contraintes topographiques à l'aménagement des quartiers péricentraux

Les contraintes topographiques sont mises en exergue par les traits caractéristiques de relief des quartiers péricentraux. Ainsi, la cartographie des éléments du relief ressort les courbes de niveaux et les points cotés qui se posent comme des principaux obstacles à l'aménagement efficace des quartiers péricentraux.

II.2.1.1. Traits caractéristiques du relief des quartiers Essos et Mvog-Ada

La figure 67 ci-après se rapporte aux différents traits caractéristiques du relief des quartiers Essos et Mvog-Ada. Cette figure dresse un aperçu global du relief des quartiers péricentraux à travers les courbes de niveaux et les points cotés répertoriés. Elle met en exergue les difficultés physiques et matérielles liées à l'aménagement desdits quartiers.

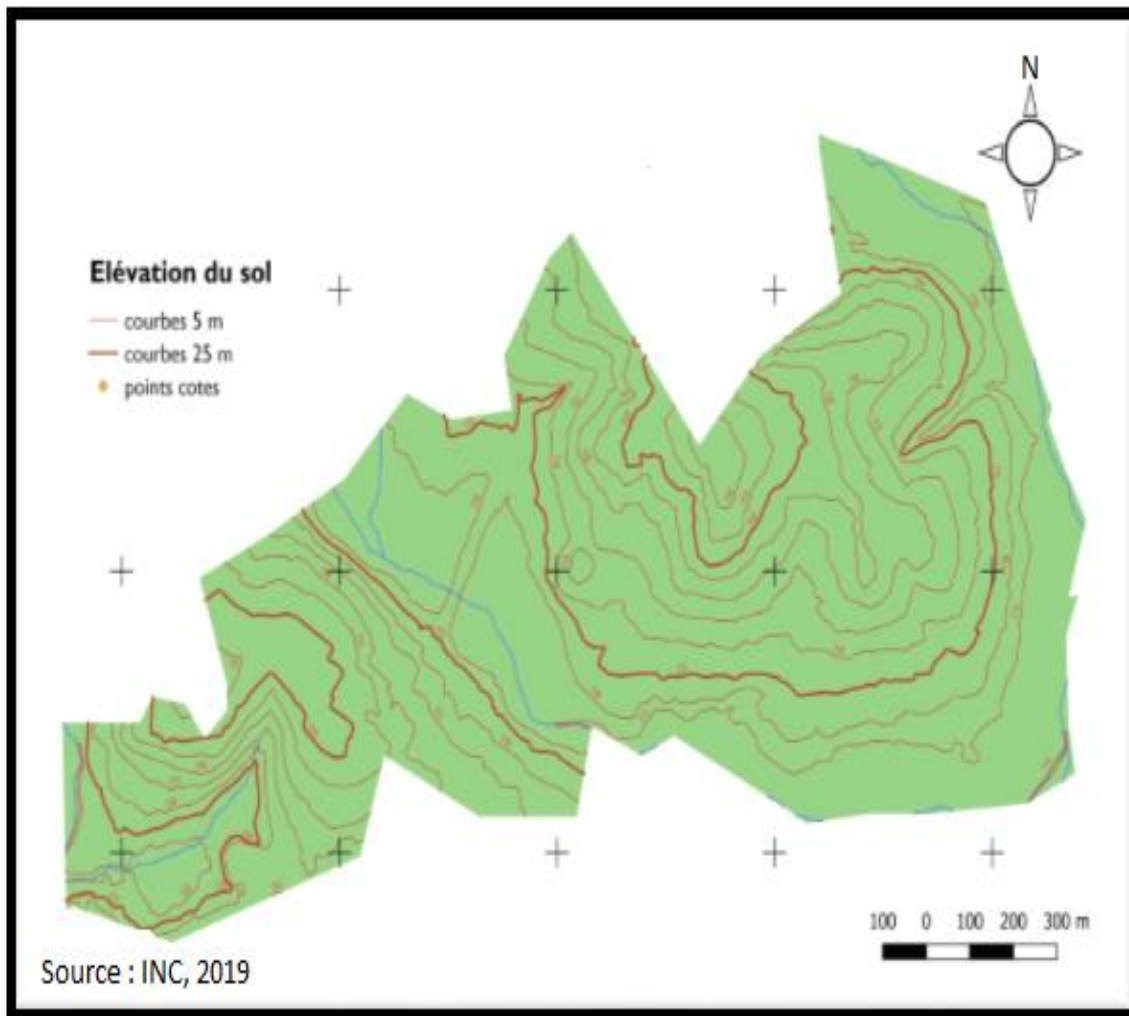


Source : Commune d'arrondissement de Yaoundé 5 et investigations de terrain, Octobre 2020

Figure 67 : aperçu orographique des quartiers Essos et Mvog-Ada

II.2.1.2. Traits caractéristiques du relief des quartiers Mokolo et Briqueterie

La figure 68 ci-après se rapporte aux différents traits caractéristiques du relief des quartiers Mokolo et Briqueterie. Cette figure dresse un aperçu global du relief des quartiers péricentraux à travers les courbes de niveaux et les points côtés répertoriés. Elle met en exergue les difficultés physiques liées à l'aménagement desdits quartiers péricentraux.



Source : Commune d'arrondissement de Yaoundé 2 et investigations de terrain, Octobre 2020

Figure 68 : aperçu orographique des quartiers Mokolo et Briqueterie

II.2.2. CARENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ASSAINISSEMENT DANS LES QUARTIERS PÉRICENTRAUX

Cette articulation présente succinctement l'état de la voirie bitumée et leur accessibilité, les types de déchets et leurs modes d'évacuation des quartiers péricentraux.

II.2.2.1. Voirie et accessibilité des quartiers péricentraux

Les données du tableau 24 ci-après recueillies auprès de la Communauté Urbaine de Yaoundé renseignent suffisamment sur le réseau viaire ou la voirie des quatre quartiers péricentraux dans le cadre de cette thèse. À ce sujet, les informations contenues dont regorge ce tableau se rapporte à la qualité et au nombre de kilomètres de routes bitumées ou non qu'elles soient primaires, secondaires ou tertiaires dans les quartiers péricentraux.

Tableau 23 : données relatives au réseau viaire dans les quartiers péricentraux

| Quartiers | Mokolo | | Briqueterie | |
|--------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| | bitumée | non-bitumée | bitumée | non-bitumée |
| Routes primaires | 1275,252 | 0 | 1697,698 | 0 |
| Routes secondaires | 104,5471 | 0 | 3930,38 | 0 |
| Routes tertiaires | 2052,383 | 912.608 | 4667,282 | 2001.869 |
| Quartiers | Essos | | Mvog-Ada | |
| qualité | bitumée | non-bitumée | bitumée | non-bitumée |
| Routes primaires | 6444,704 | 0 | 3778,586 | 0 |
| Routes secondaires | 4629,813 | 0 | 1078,119 | 0 |
| Routes tertiaires | 12615,889 | 12318.907 | 1255,803 | 3759.580 |

Source : Communauté Urbaine de Yaoundé et Investigations de terrain, octobre 2020



Photographie 39 : axe routier traversant le marché Mokolo du quartier éponyme

Photographie 40 : voie d'accès à une située au bord d'un cours d'eau au quartier Briqueterie

Photographie 41 : axe routier délabré traversant le marché Mvog-Ada du quartier éponyme

Photographie 42 : rigole d'un axe routier transformée en dépotoir au quartier Essos

(Photos Mounvera, Octobre 2020)

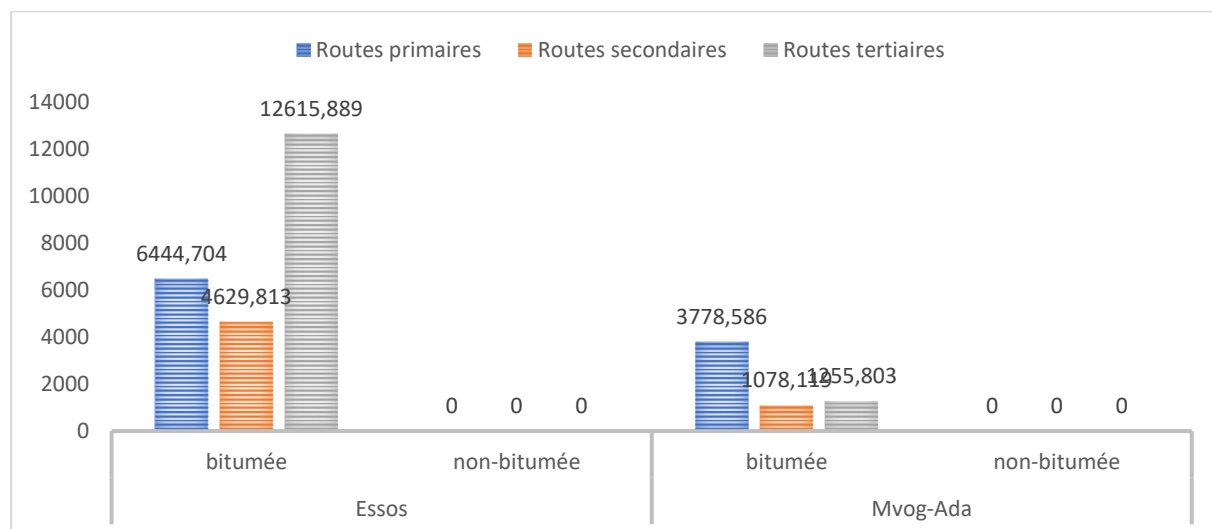
Planche photographique 12 : état du réseau viaire et accessibilité des quartiers péricentraux

La planche 12 ci-dessus dresse l'état des lieux du réseau et son accessibilité dans les quartiers péricentraux. Il ressort que l'accessibilité des quartiers est très difficile surtout en saison de pluie et quelques routes bitumées qui y existent sont en état de délabrement avancé ou très mal entretenues. Ainsi, la photographie 39 nous

présente cet axe routier sollicité par les piétons, les automobilistes, les pasteurs-éleveurs et leurs troupeaux au marché Mokolo. Et la situation d'accès difficile aux quartiers *péricentraux* s'illustre par la photographie 40 d'une passerelle donnant accès à une maison au quartier Briqueterie. Enfin, les photographies 41 et 42 illustrent le mauvais entretien des ouvrages routiers respectivement aux quartiers Mvog-Ada et Essos dans la commune d'Arrondissement de Yaoundé 5^{ème}.

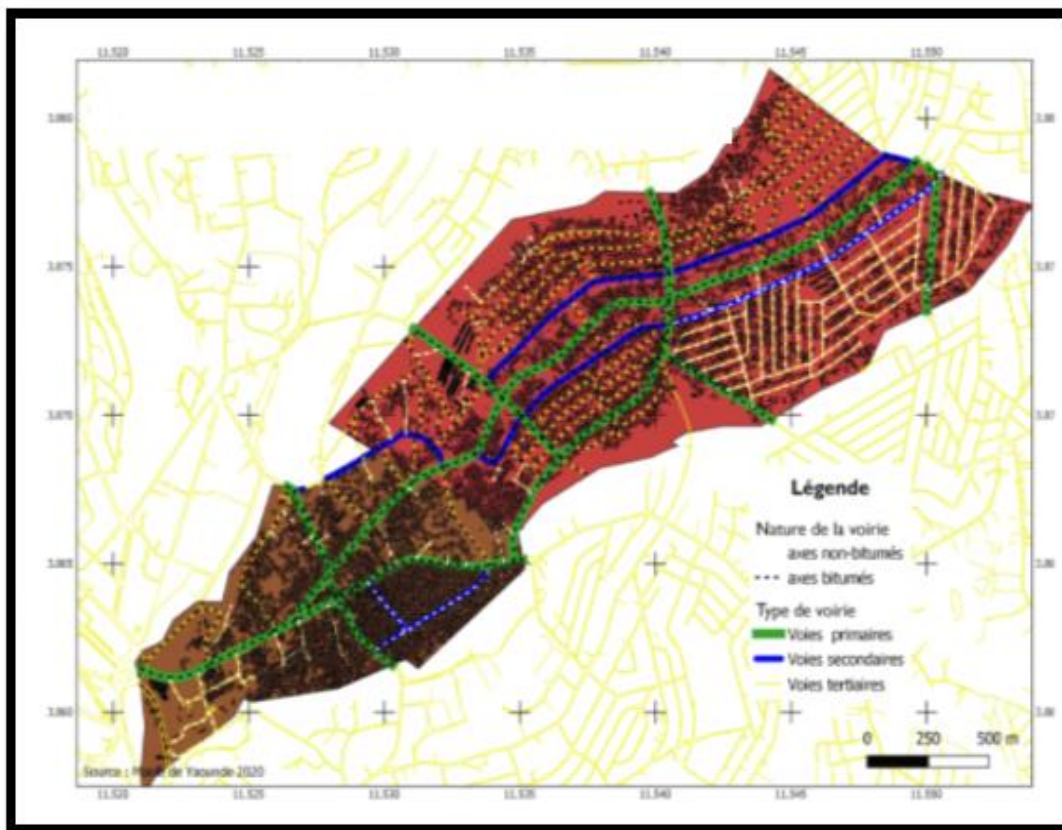
II.2.2.1.1. Réseau viaire et accessibilité des quartiers Essos et Mvog-Ada

L'ensemble du réseau viaire aux quartiers Essos et Mvog-Ada est formé des routes primaires, secondaires et tertiaires d'après les données d'enquêtes de terrain consignées dans le tableau 24 ci-dessus. Pour ce qui est de leur accessibilité, l'on y retrouve indépendamment de leur classification des routes bitumées et des routes non bitumées dans l'intégralité du réseau viaire. De ce fait, pour les routes primaires, le réseau viaire est constitué respectivement de 6444,704 kilomètres contre 3778,586 kilomètres de routes bitumées respectives aux quartiers Essos et Mvog-Ada. En outre, pour les routes secondaires, le réseau viaire est fait respectivement de 4629,813 kilomètres contre 1078,119 kilomètres de routes bitumées respectives aux quartiers Essos et Mvog-Ada. Enfin, pour les routes tertiaires, le réseau viaire est formé respectivement de 12615,889 kilomètres et 1255,803 kilomètres de routes bitumées respectives aux quartiers Essos et Mvog-Ada. Toutefois, il faut relever le déficit à combler de 12318,907 kilomètres et 3759,580 kilomètres de routes tertiaires respectivement aux quartiers Essos et Mvog-Ada. En somme, les deux figures 69 et 70 ci-après font la synthèse des détails donnés ci-dessus.



Source : Communauté Urbaine de Yaoundé et investigations de terrain, Octobre 2020

Figure 69 : distribution de la voirie aux quartiers Essos et Mvog-Ada

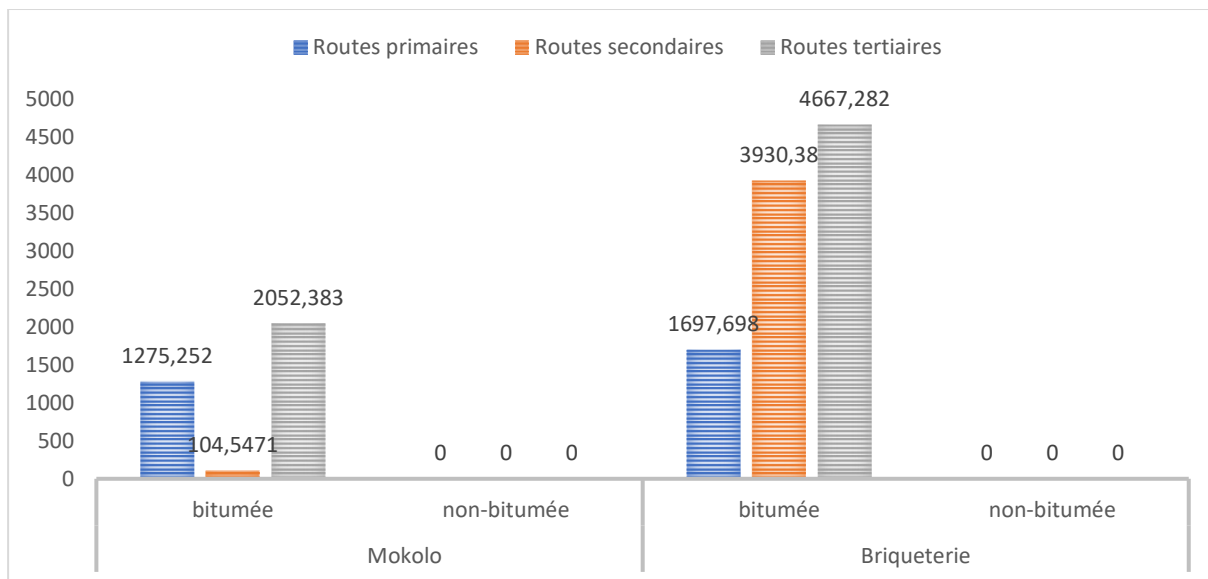


Source : Communauté Urbaine de Yaoundé, réalisation de l'auteur, Octobre 2020

Figure 70 : cartographie de la voirie aux quartiers Essos et Mvog-Ada

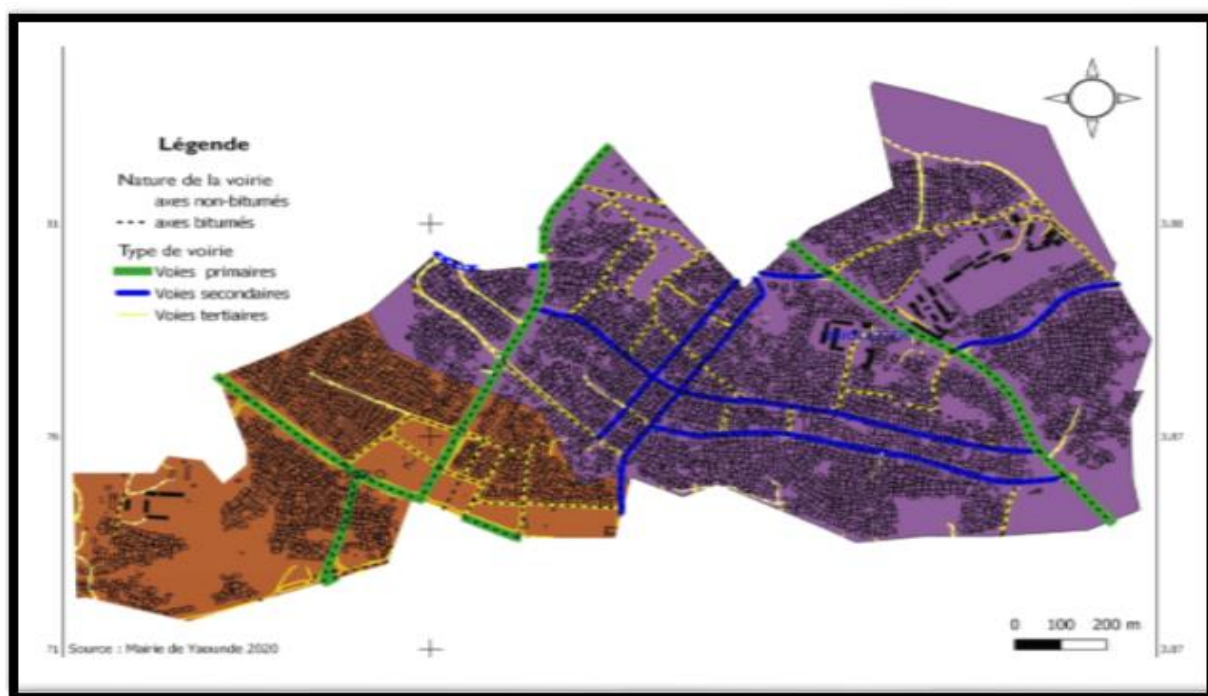
II.2.2.1.2. Réseau viaire et accessibilité des quartiers Mokolo et Briqueterie

L'intégralité du réseau viaire aux quartiers Mokolo et Briqueterie est formée des routes primaires, secondaires et tertiaires d'après les données d'enquêtes de terrain consignées dans le tableau ci-dessus. Pour ce qui est de leur accessibilité, l'on y retrouve indépendamment de leur classification des routes bitumées et des routes non bitumées dans l'intégralité du réseau viaire. De ce fait, pour les routes primaires, le réseau viaire est constitué respectivement de 1275,252 kilomètres contre 1697,698 kilomètres de routes bitumées respectives aux quartiers Mokolo et Briqueterie. En outre, pour les routes secondaires, le réseau viaire est fait respectivement de 104,5471 kilomètres contre 3930,38 kilomètres de routes bitumées respectives aux quartiers Mokolo et Briqueterie. Enfin, pour les routes tertiaires, on dénombre respectivement 2052,383 kilomètres et 4667,282 kilomètres de routes bitumées aux quartiers Mokolo et Briqueterie. Cependant, il faut relever le déficit criard de 912,608 kilomètres et 2001,869 de routes tertiaires respectivement aux quartiers Mokolo et Briqueterie. En somme, les deux figures 71 et 72 ci-après résument tous les détails donnés ci-dessus.



Source : Investigations de terrain, Octobre 2020

Figure 71: récapitulatif du réseau viaire dans les quartiers péricentraux

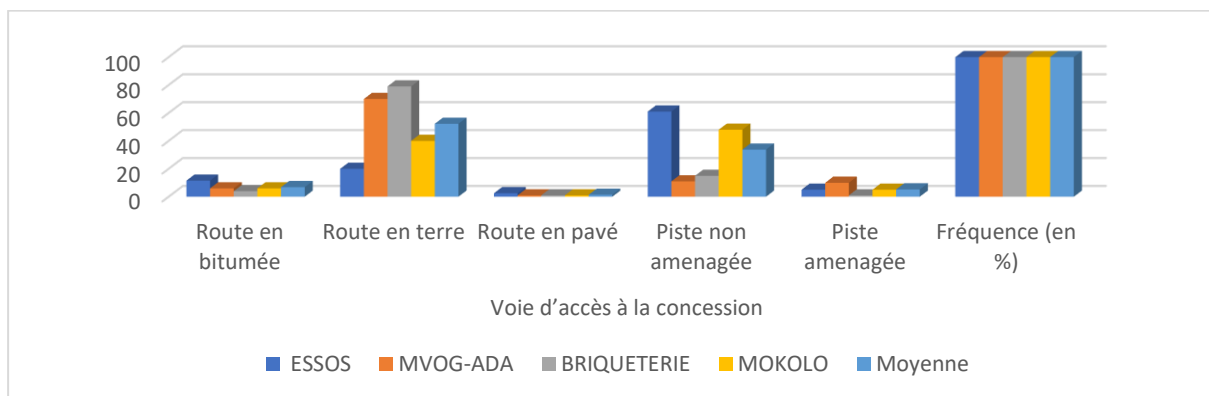


Source : Communauté Urbaine de Yaoundé, réalisation de l’auteur, Octobre 2020

Figure 72 : cartographie de la voirie aux quartiers Mokolo et Briqueterie

La figure 72 ci-dessus se rapporte à la distribution des voies d'accès à la concession des ménages selon les quartiers péricentraux. Il en ressort que près de 52,25% de l'ensemble des quartiers péricentraux font recours à la route en terre pour accéder à leurs concessions respectives. Il faut noter que les ménages enquêtés qui empruntent la voie d'accès en terre sont majo-

ritaires dans les quartiers Mvog-Ada et Briqueterie pour des effectifs respectifs de 70 et 79 enquêtés. Tandis que 33,75% des ménages enquêtés empruntent des pistes non aménagées pour accéder à leurs domiciles respectifs. De tout ce qui précède, l'on peut constater que les routes bitumées ou aménagées ou en pavé sont très peu représentatives. Ainsi, pour un développement urbain durable des quartiers péricentraux, l'opération de restructuration inclurait l'amélioration des voies d'accès aux cadres de vie des populations étudiées.



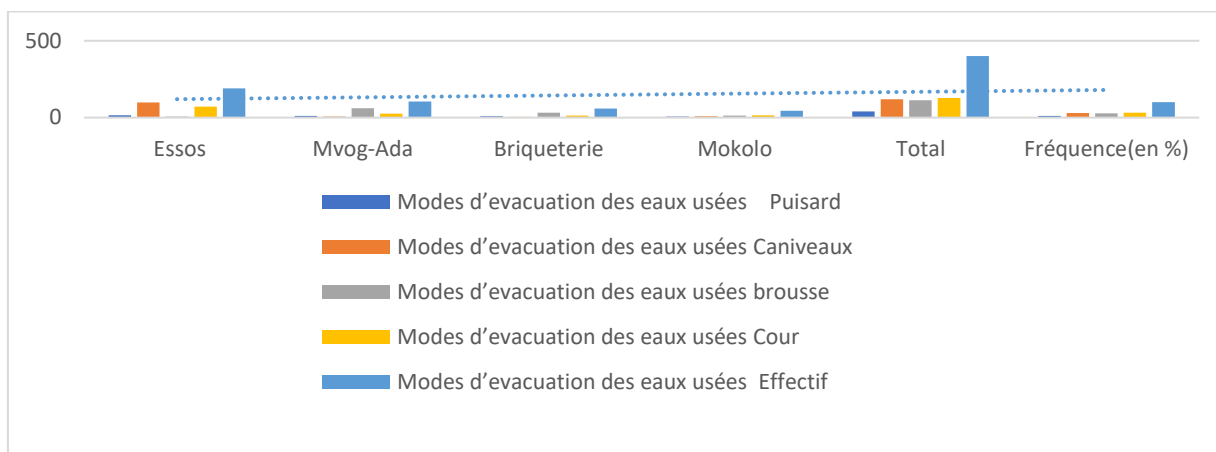
Source : Investigations de terrain, Octobre 2020

Figure 73 : distribution des voies d'accès à la concession des ménages selon les quartiers péricentraux

II.2.2.2. Modes d'évacuation des eaux usées dans les quartiers péricentraux

Les ménages des quartiers péricentraux font recours à plusieurs moyens pour se débarrasser des eaux issues de leurs activités quotidiennes au sein de leurs cadres de vie. Ainsi, les résultats obtenus lors de nos investigations de terrain font état de l'inexistence des stations d'épuration des eaux usées dans les quartiers péricentraux. Dès lors, il ressort que les moyens précaires employés par les ménages étudiés sont susceptibles d'être des facteurs de risques des maladies respiratoires et ou cutanées pour les populations. À ce sujet, la figure 74 et la planche 13 ci-dessous issues des données d'enquêtes de terrain présentent succinctement les différents moyens employés par les ménages enquêtés pour évacuer leurs eaux usées. Il en ressort que près de 127 ménages déversent leurs eaux usées dans les cours d'eau pour un taux de 31,75%. Parallèlement, 119 autres évacuent leurs eaux usées dans les caniveaux avec une large représentativité des ménages résidant au quartier Essos pour un effectif de 98 des 127 enquêtés des quatre quartiers utilisant les caniveaux. En outre, 113 font recours à la brousse ou à la nature pour la même opération. Il faut tout de même noter que seuls 41 des ménages enquêtés déversent leurs eaux usées dans les puisards pour une fréquence de 10,25%. De tout ce qui précède, la situation en matière d'évacuation des eaux usées dans l'ensemble des quartiers péricentraux est visiblement

préoccupante, et à mesure d'impacter significativement l'opération de restructuration dans ces cadres d'étude.



Source : Investigations de terrain, Novembre 2020

Figure 74 : distribution des modes d'évacuation des eaux usées selon les quartiers péricentraux



Photographie 43 : vue d'un tuyau d'évacuation des eaux usées au quartier Briqueterie

Photographie 44 : vue d'un cours d'eau servant réceptacle des eaux usées et ordures ménagères au quartier Mvog-Ada

(Photos Mounvera, Octobre 2020)

Planche photographique 13 : distribution des modes d'évacuation des eaux usées dans les quartiers péricentraux

La planche 13 ci-dessus présente les différents modes d'évacuation des eaux usées dans les quartiers péricentraux. Ainsi, ces modes d'évacuation des eaux usées sont mis en exergue dans les quartiers péricentraux à travers cette photographie 43 se rapportant au tuyau d'évacuation des eaux usées au quartier Briqueterie dans la commune d'Arrondissement de Yaoundé 2^{ème} et la photographie 44 montrant un cours d'eau transformé en dépotoir pour les eaux usées et déchets ménagers au quartier Mvog-Ada dans la commune d'Arrondissement de Yaoundé 5^{ème}.

II.2.2.3. Typologie et modes d'évacuation des déchets ménagers dans les quartiers péri-centraux

Des résultats obtenus tant des services techniques de la société HYSACAM, de la Communauté Urbaine de Yaoundé, des communes d'arrondissement de Yaoundé 2 (Tsinga) et 5 (Essos) que des populations étudiées des quartiers Mokolo, Briqueterie, Essos et Mvog-Ada lors de nos enquêtes de terrain, il existe deux grands modes d'évacuation des déchets ménagers dans les quatre quartiers péri-centraux. Cela étant, nous avons noté que les modes formels et les modes informels d'évacuation d'ordures ménagères sont employés par les ménages enquêtés des quartiers péri-centraux dans le cadre de cette thèse.

II.2.2.3.1. Typologie des déchets ménagers évacués dans les quartiers péri-centraux

D'après le tableau 25 ci-dessous, les ordures ménagères évacuées dans les quatre quartiers péri-centraux, ont été répertoriées en quatre grands ensembles. Ainsi, l'on a pu recenser lors de nos enquêtes de terrain à la société HYSACAM et à la Communauté Urbaine de Yaoundé : les déchets métaux, les déchets plastiques, les déchets papiers et les matières organiques. Il convient tout de même de relever que de ces ordures ramassées ou évacuées en tonnes dans les zones non-structurées des tous les quartiers péri-centraux par la société HYSACAM, l'on note une prédominance des matières organiques par rapport aux autres types de déchets répertoriés.

Tableau 24 : récapitulatif des grands ensembles d'ordures ménagères évacuées dans quartiers péri-centraux

| Quartiers péri-centraux | Population | Densité | Superficie | Zones | déchets métaux | Déchets plastiques | déchets papiers | Matières organiques |
|-------------------------|------------|---------|------------|----------------|----------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| Mokolo | 238 927 | 10,38 | 23 | non-structurée | 139 | 416 | 151 | 379862 |
| Briqueterie | | | | non-structurée | 336 | 1009 | 367 | 920338 |
| Essos | 265.087 | 10,23 | 25,9 | non-structurée | 260 | 780 | 284 | 711504 |
| Mvog-Ada | | | | non-structurée | 273 | 1773 | 443 | 10171 |

Source : RGPH, 2010, HYSACAM et CUY, Investigations de terrain, octobre 2020

D'après le tableau 25 ci-dessous, plusieurs ordures ménagères sont évacuées ou ramassées dans les quartiers péri-centraux. Ainsi, de ces données collectées à la société HYSACAM, six types d'ordures ménagères répertoriés en tonnes dans ce tableau sont régulièrement collectés dans les zones spontanées des quartiers péri-centraux en saisons sèche et pluvieuse. De ce fait,

l'on a pu recenser lors de nos enquêtes de terrain entre autres : les gravats, les tissus, les verres, les céramiques et des caoutchoucs. En somme, il n'est pas superflu de souligner le léger décalage en tonnes dans la production des déchets ménagers en saison de pluie par rapport à la saison sèche dans les quartiers péricentraux. Dans le même ordre d'idées, l'on note dans l'ensemble des quartiers péricentraux le faible tonnage de caoutchouc dans la totalité des déchets évacués.

Tableau 25 : récapitulatif des ordures ménagères évacuées dans quartiers péricentraux

| Quartiers | Population | Densité | Superficie (Km ²) | Gravats | Tissu /cuir | Déchets produits en saison sèche | Déchets produits en saison de pluies | Verre / céramique | Caoutchouc | |
|--------------|------------|---------|----------------------------------|-------------|----------------|--|--|----------------------|------------|----|
| péricentraux | 238 927 | 10,38 | 23 | Mokolo | 1700 | 101 | 6310 | 10096 | 126 | 0 |
| | | | | Briqueterie | 1507 | 245 | 15288 | 24460 | 306 | 0 |
| péricentraux | 265.087 | 10,23 | 25,9 | Essos | 1240 | 189 | 11819 | 18910 | 236 | 0 |
| | | | | Mvog-Ada | 1970 | 616 | 24626 | 33059 | 2093 | 74 |

Source : RGPH, 2010, HYSACAM et CUY, Investigations de terrain, octobre 2020

II.2.2.3. Modes d'évacuation des déchets ménagers dans les quartiers péricentraux

Les modes et mécanismes d'évacuation des déchets ménagers dans les quartiers péricentraux tels que présentés dans le tableau 26 ci-après. Les données collectées auprès de la société HYSACAM (2019), mettent en relief la quantité des déchets ménagers évacuée en tonnes et sa longueur en circuits dans les quartiers péricentraux. À ce sujet, l'inefficacité et la quasi-absence des systèmes d'évacuation des eaux usées expliquent en partie l'insalubrité et la précarité des conditions de vie des populations desdits quartiers.

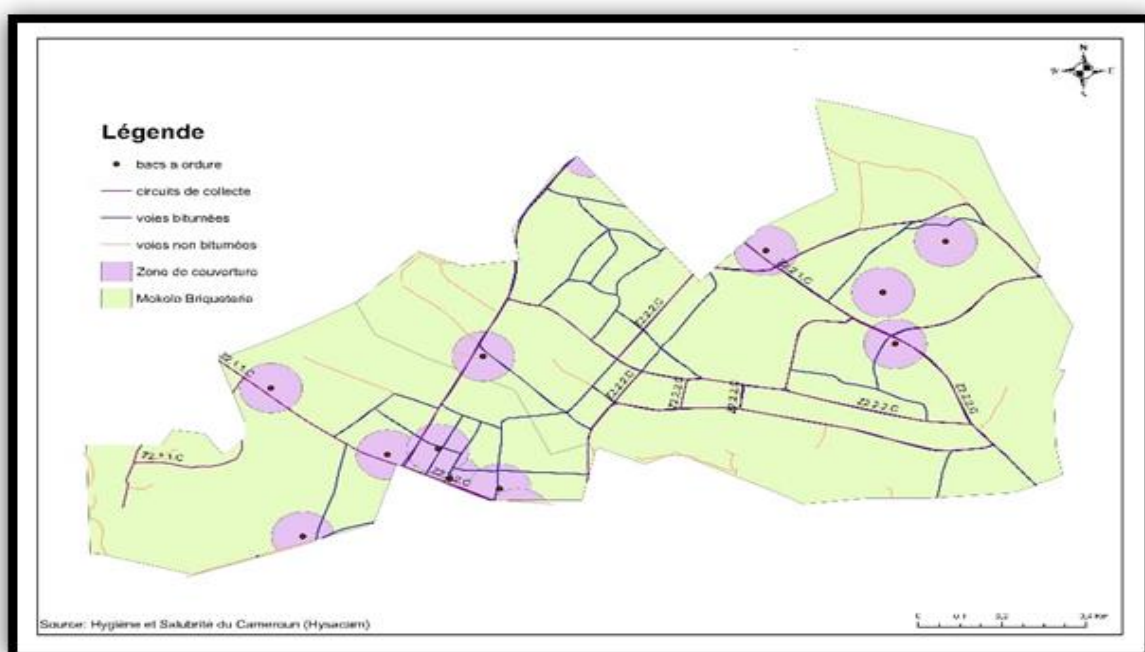
Tableau 26 : état des lieux de l'évacuation des eaux usées dans les quartiers péricentraux

| Quartiers | Mokolo | Briqueterie | Total |
|---------------------|-------------|-------------|-------|
| 6 tonnes | 0 | 8 | 8 |
| 16 tonnes | 12 | 2 | 14 |
| circuits (longueur) | Z211C Z221C | Z211C Z221C | 22 |
| Quartiers | Essos | Mvog-ada | Total |
| 6 tonnes | 9 | 9 | 18 |
| 16 tonnes | 4 | 3 | 7 |
| circuits (longueur) | Z211C Z221C | Z211C Z221C | 25 |

Source : HYSACAM, 2019 et enquêtes de terrain, octobre 2020

II.2.2.3.2. Modes d'évacuation des déchets ménagers aux quartiers Briqueterie et Mokolo

Les populations des quartiers Briqueterie et Mokolo font recours à plusieurs modes d'évacuation des déchets ménagers. À ce sujet, la figure 75 ci-dessous nous présente les principaux modes formels d'évacuation des ordures ménagères, les bacs à ordures, les circuits de collecte d'ordures, les voies bitumées ou non bitumées aux quartiers Mokolo et Briqueterie retenus dans la commune de Yaoundé 2 pour cette étude. De cette figure réalisée via les données de terrain collectées auprès de la société HYSACAM, l'on note néanmoins l'inégale répartition ou la faible représentativité des bacs à ordures et circuits de collecte de déchets dans les ménages desdits quartiers.



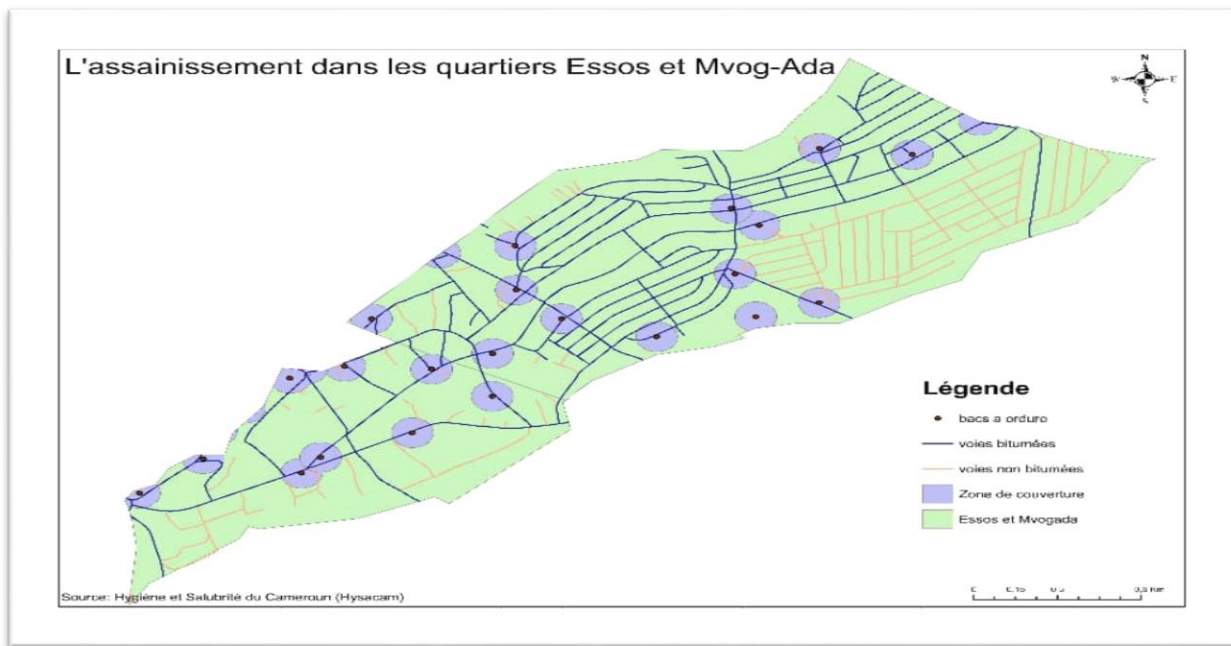
Source : HYSACAM, 2019, réalisation de l'auteur, Octobre 2020

Figure 75 : cartographie des bacs à ordures aux quartiers Mokolo et Briqueterie

II.2.2.3.3. Modes d'évacuation des déchets ménagers aux quartiers Essos et Mvog-Ada

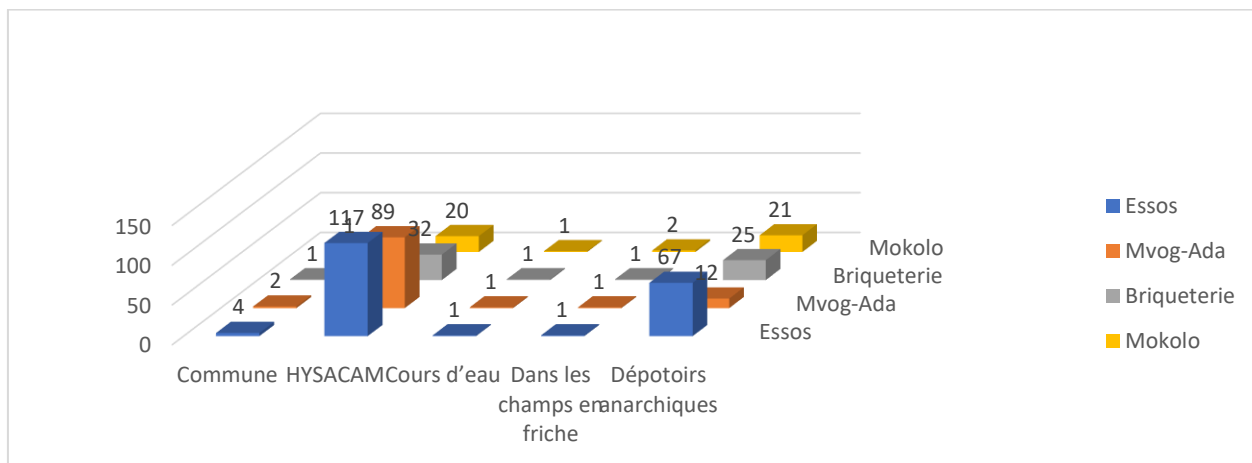
Les populations des quartiers Essos et Mvog-Ada font recours à plusieurs modes d'évacuation des déchets ménagers. Dès lors, la figure 76 ci-après nous présente les principaux modes formels d'évacuation des ordures ménagères, les bacs à ordures, les circuits de collecte d'ordures, les voies bitumées ou non bitumées aux quartiers Essos et Mvog-Ada retenus dans la commune de Yaoundé 5 pour cette étude. De cette figure réalisée via les données de terrain collectées auprès de la société HYSACAM, l'on note par ailleurs l'inégale répartition ou la faible représentativité des bacs à ordures et circuits de collecte de déchets dans les ménages des quartiers péricentraux. En clair, l'on peut retenir que les multiples défaillances observées dans le

fonctionnement des modes formels d'évacuation des déchets expliquent la prédominance des modes informels (champs en friche, cours d'eau, les cours des maisons) auxquels font recours les ménages des quartiers péricentraux. Il en est de même de la détérioration ou de la dégradation prononcée des cadres et conditions de vie des populations étudiées telle qu'illustrent si bien les images de la planche photographique 14.



Source : HYSACAM, 2019, réalisation de l'auteur, Octobre 2020

Figure 76 : cartographie des bacs à ordures aux quartiers Essos et Mvog-Ada



Source : Investigations de terrain, Novembre 2020

Figure 77 : distribution des modes d'évacuation des ordures ménagères selon la zone

La figure 77 ci-dessus présente les principaux modes d'évacuation utilisés par les ménages enquêtés dans les quartiers péricentraux. Il ressort que sur l'effectif total de 400 ménages

enquêtés, 258 font recours à HYSACAM pour l'évacuation des leurs déchets ménagers pour un taux de 64,5% et 125 autres ménages enquêtés recourent aux dépôts anarchiques pour évacuer leurs déchets ménagers à un taux de 31,25%. Par ailleurs, les ménages enquêtés qui évacuent leurs déchets ménagers dans les cours d'eau, dans les champs en friche sont minoritaires. De tout ce qui précède, l'on peut relever qu'en dépit des multiples dysfonctionnements auxquels est confrontée la gestion des déchets ménagers dans les quartiers péricentraux, l'entreprise HYSACAM reste le principal acteur en matière d'évacuation d'ordures ménagères.



Photographie 45 : vue d'un bac à ordures débordé au quartier Mvog-Ada

Photographie 46 : vue d'un bac à ordures transformé en toilette au quartier Essos

Photographie 47 : vue du lit d'un cours d'eau transformé en dépôt d'ordures au quartier Briqueterie

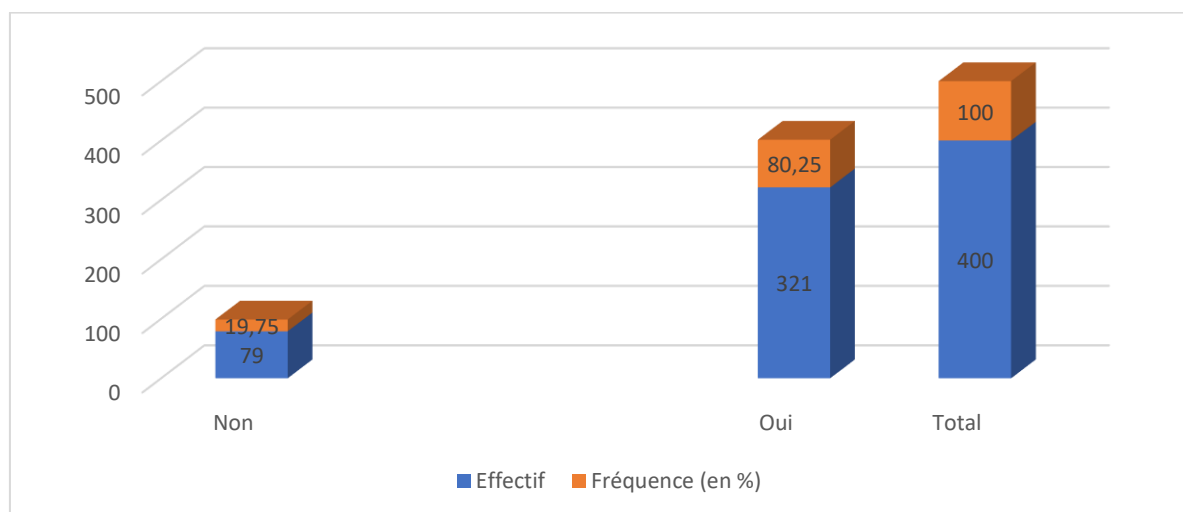
Photographie 48 : vue d'un camion d'HYSACAM à destination de la décharge au quartier Mokolo
(Photos Mounvera, Novembre 2020)

Planche photographique 14 : distribution des modes d'évacuation des ordures ménagères dans les quartiers péricentraux

La planche 14 ci-dessus présente les différents modes d'évacuation des déchets ménagers dans les quartiers péricentraux. À ce sujet, il faut relever qu'en dépit de l'offre de service et la présence de la société HYSACAM dans les quatre quartiers péricentraux, les populations font recours à plusieurs autres moyens d'évacuation d'ordures ménagères de leurs cadres de vie ou environnement immédiat. Ainsi, l'évacuation des déchets ménagers est illustrée par la photographie 45 d'un bac à ordures débordé et en présence d'un habitant évacuant ses déchets au quartier Mvog-Ada, la photographie 46 d'un bac ordures transformé en lieu d'aisance caractérisant de l'incivisme dont font montre les populations au quartier Essos, la photographie 47 du lit d'un cours d'eau transformé en dépotoir d'ordures ménagères au quartier Briqueterie et enfin, la photographie 48 illustrant à Mokolo le départ d'un camion de HYSACAM vers la décharge d'ordures ménagères.

II.2.2.4. Présentation de la précollecte dans les différents quartiers péricentraux

La précollecte est l'ensemble des opérations d'évacuation ou de ramassage des déchets depuis leur lieu de production jusqu'au lieu de prise en charge par le service de collecte ou d'enlèvement. Il s'agit d'une collecte primaire des ordures et leur évacuation, effectuées généralement au moyen des tricycles ou des charrettes à tractions animale ou humaine, depuis des parcelles jusqu'aux points de regroupements désignés à cet effet. Dans les quartiers péricentraux, elle est généralement prise en charge par les particuliers du secteur informel (associations, les comités de développement des quartiers, les chefferies traditionnelles, les Organisations Non Gouvernementales, les Groupements d'Initiatives Communes...) afin de pallier les insuffisances du secteur public dans les quartiers enclavés ou inaccessibles aux véhicules conventionnels d'HYSACAM chargés de la collecte des ordures auprès des ménages des quartiers péricentraux. En dépit de l'existence de la précollecte dans les quartiers péricentraux, l'évacuation des déchets se heurte à l'incivisme des populations qui se détournent des bacs à ordures au profit des cours d'eau, de la brousse. À ce sujet, la figure 78 ci-après présente l'opinion des enquêtés sur l'existence de la précollecte dans ces quartiers péricentraux.



Source : Investigations de terrain, Novembre 2020

Figure 78 : existence des pré-collectes des ordures ménagères dans les quartiers péricentraux

La figure 78 ci-dessus présente les données relatives aux avis des ménages enquêtés sur l'existence ou non des pré-collectes des ordures ménagères dans les quatre quartiers péricentraux. Il en ressort qu'il existe des pré-collectes des déchets ménagers dans les quartiers péricentraux tel qu'illustre la planche 15 ci-après. En effet, dans l'ensemble des quartiers péricentraux, près de 321 enquêtés attestent qu'il existe des pré-collectes dans leurs quartiers de résidence pour un taux de 80,25%.

En revanche, il faut souligner que les 79 autres enquêtés nient l'existence des pré-collectes dans leurs quartiers pour un faible taux de 19,75% de l'ensemble de la population étudiée.



Photographie 49 : vue du processus de précollecte et d'achat des biens électroménagers défectueux à Briqueterie

Photographie 50 : vue d'un réceptacle à bouteilles plastiques au quartier Mvog-Ada

Photographie 51 : vue du camion d'HYSACAM et ouvriers en activité de porte-à-porte au quartier Essos

Photographie 52 : vue du camion transportant les biens électroménagers à destination de la région Littoral

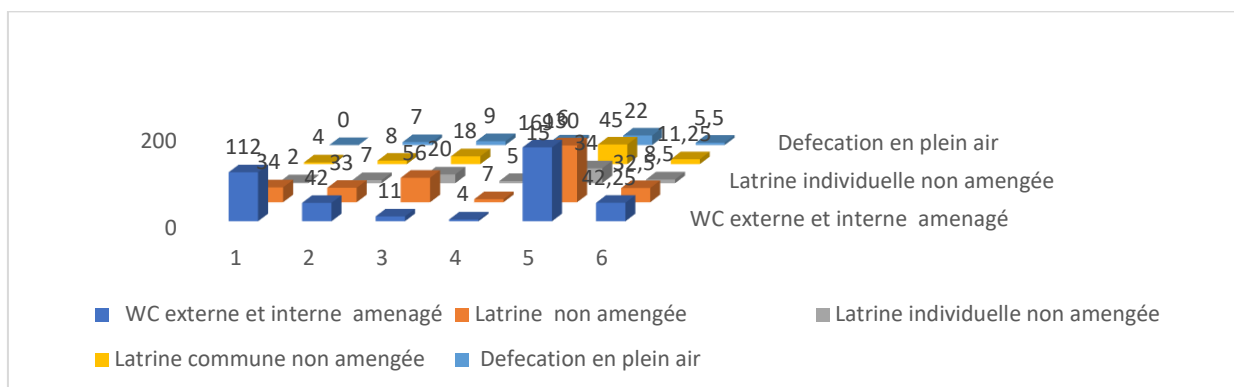
(Photos Mounvera, Novembre 2020)

Planche photographique 15 : existe des pré-collectes des ordures dans les quartiers péricentraux

La planche 15 ci-dessus présente le fonctionnement de la pré-collecte des déchets ménagers dans les quartiers péricentraux. Lors de nos descentes de terrain, il nous a été donné de constater que l'activité de pré-collecte des déchets ménagers est conjointement menée d'une part par certains opérateurs ou récupérateurs ou des particuliers du secteur informel tel qu'illustrent les photographies 49 de la vue du processus de précollecte et d'achat des biens électroménagers défectueux ou hors usage au quartier Briqueterie et 50 du réceptacle des bouteilles plastiques au quartier Mvog-Ada et d'autre part la photographie 51 montrant les ouvriers de la société HYSACAM en pleine de ramassage quotidien d'ordures ménagères dans les quartiers péricentraux et la photographie 52 présentant l'un des camions transportant les biens électroménagers défectueux à destination de la région Littoral pour un éventuel recyclage.

II.2.2.5. Les différents types d'aisances dans les quartiers péricentraux

Plusieurs types d'aisances ont été recensés dans les quartiers péricentraux. Toutefois, il faut relever que la défécation en plein air est à l'origine de certaines maladies dont souffrent les populations des quartiers péricentraux en particulier et de la ville de Yaoundé en général. Cette situation liée à l'auto-construction renforce davantage la précarité des cadres et conditions de vie des populations des quartiers péricentraux. La figure 79 ci-dessous présente les différents types de lieux d'aisance rencontrés dans l'ensemble des quartiers enquêtés dans le cadre de ce travail. Il faut noter la prédominance du type d'aisance dénommé WC externe et interne aménagé ayant enregistré (169 enquêtés) pour une fréquence de 42,25% tel qu'illustre la planche 16 ci-après. Le type d'aisance latrine non aménagée n'est pas à négliger car il enregistre près de 130 ménages enquêtés pour une fréquence de 32,5%.



Source : Investigations de terrain, Octobre 2020

Figure 79 : répartition des lieux d'aisance selon les quartiers péricentraux



Photographie 53 : vue d'un lieu d'aisance à trois ouvertures sommairement aménagées au quartier Mokolo

Photographie 54 : vue d'un lieu d'aisance au quartier Mvog-Ada

(Photos Mounvera, Octobre 2020)

Planche photographique 16 : présentation de quelques lieux d'aisances dans les quartiers enquêtés

La planche 16 ci-dessus présente les clichés de quelques types d'aisances auxquels font recours les populations des quartiers péricentraux. Lors de nos descentes de terrain, il nous a été donné de constater que les types d'aisances dans les quartiers péricentraux sont à l'image d'une extrême précarité tel qu'illustre la photographie 53 de la vue d'un lieu d'aisance au quartier Mokolo et la photographie 54 illustrant un lieu d'aisance au bord d'un cours d'eau et multi-usage (douche et soulagement) au quartier Mvog-Ada.

II.2.2.5.1. Présentation de quelques maladies liées à l'insalubrité des cadres de vie des populations

Selon MARGARET CHAN, Directrice de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) de 2007 à 2017, « la santé de la population passe par la salubrité de l'environnement [...] Si les pays ne prennent pas des mesures afin que les populations vivent et travaillent dans un environnement sain et propre, des millions de personnes continueront à tomber malades et à mourir prématurément ». Selon les mêmes études, une meilleure gestion de l'environnement permettrait de sauver chaque année, 1,7 millions d'enfants de moins de 5 ans et 4,9 millions de personnes âgées de 50 à 75 ans. D'ailleurs, l'espérance de vie dans les pays riches, est d'autant plus élevée qu'un investissement dans l'assainissement et dans la propreté des villes a été conséquent. Au Cameroun, une analyse des données épidémiologiques du Ministère de la Santé Publique a prouvé qu'en général, les maladies causées par l'application insuffisante des mesures d'hygiène, figurent parmi les cinq principaux motifs de consultations et d'hospitalisations dans les dix régions du pays. Parmi les maladies à fort potentiel épidémique, le choléra occupe une place de choix, avec 1 695 décès enregistrés sur 37 578 cas détectés, entre 2009 et 2017⁴⁸. C'est dans cet ordre d'idées que Cameroon Tribune⁴⁹ relève :

Attention au choléra! Selon les épidémiologistes, cette saison est propice à la propagation de la maladie. Bien qu'ayant une courbe en baisse, comme le disent les médecins épidémiologistes, avec 2040 cas et 64 décès, contre 1693 et 50 décès au 3 mars 2021. Le choléra pourrait connaître des flambées avec le retour des pluies... En réalité, depuis le début du mois de mars avec le retour des pluies, de nouveaux cas de choléra ont été détectés dans certains districts de santé de la ville de Yaoundé. À date, on dénombre six nouveaux cas et un décès. Malgré la riposte sanitaire, les spécialistes de la santé demandent aux populations de rester vigilantes. Car la saison pluvieuse

⁴⁸ <https://www.hysacam-proprete.com> consulté le 11 Février 2022

⁴⁹ Publication du 17 mars 2022, p. 12, Cameroon Tribune, presse à capitaux publics

qui intervient dans un contexte d'insalubrité et d'accès difficile à l'eau potable reste propice à la propagation de la maladie. Au demeurant, le mode d'emploi pour se prémunir du choléra est connu : se laver les mains avec du savon, protéger les aliments contre les mouches, et la poussière, laver correctement les fruits et les légumes avant de les manger, bien cuire les aliments, boire de l'eau saine, faire ses besoins dans les latrines. Entre ce qui est dit et ce qui est fait, il y a très souvent un grand fossé.

Tableau 27 : résumé de la situation épidémiologique du choléra au Cameroun au 10 août 2022

| Régions | Cas notifiés | | Décès notifiés | Cumul Décès | Taux de létalité (%) | Taux d'attaque pour 10 000 hbts | Population 2022 |
|---------------|---|------------------------|------------------------------|-------------|----------------------|---------------------------------|-------------------|
| | Nouveaux Cas Notifiés (29/07 au 10/08/22) | Cumul des Cas Notifiés | Nouveaux (29/07 au 10/08/22) | | | | |
| Centre* | 45 | 404 | 0 | 8 | 1,52 | 0,76 | 5 188 860 |
| Est | 0 | 10 | 0 | 1 | 10,00 | 0,07 | 1392492 |
| Littoral* | 195 | 3795 | 5 | 99 | 2,54 | 8,53 | 4 377 513 |
| Nord | 0 | 50 | 0 | 2 | 4,00 | 0,16 | 3 098 010 |
| Ouest | 9 | 122 | 0 | 6 | 5,00 | 0,51 | 2 358 730 |
| Sud-ouest | 0 | 6011 | 0 | 92 | 1,53 | 30,80 | 1 951 677 |
| Sud | 0 | 182 | 0 | 2 | 1,10 | 2,00 | 909 197 |
| Extrême- nord | 0 | 7 | 0 | 0 | 0,00 | 0,01 | 4 967 788 |
| Total | 235 | 10 581 | 5 | 210 | 1,94 | 3,78 | 27 795 843 |

Source : Bilan biologique du Centre Pasteur du Cameroun du 27/06/22 au 09/08/22 publié par le Ministère de la santé publique

Le tableau 27 ci-dessus présente la situation épidémiologique du choléra au Cameroun du 27 juin au 10 août 2022. Il en ressort que dans la région du Centre (Yaoundé), pour une population de 5.188.860, 45 nouveaux cas de choléra ont été détectés entre le 29 juillet au Août 2022 pour un cumul 404 des cas notifiés. En définitive, 8 décès pour un taux de létalité de 1,52% et un taux d'attaque de 1,76% pour 10.000 habitants ont été enregistrés au cours de la même période. La situation est loin d'être maîtrisée, d'où la mise en place par le ministère de la santé publique des structures et des outils de prévention, de surveillance, de prise en charge et de contrôle de l'épidémie du choléra et certaines maladies prioritaires.

Dans la même lancée, les données statistiques du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE, 2018) font état de ce que les maladies diarrhéiques sont attribuables aux risques environnementaux dans 57% des cas ; il s'agit de 57 millions d'années de vie perdues en bonne santé du fait de l'insalubrité de l'eau et du manque d'assainissement et d'hygiène. En outre, le paludisme quant à lui est attribuable aux risques environnementaux dans 42% des cas ; il contribue à 23 millions d'années de vie en bonne santé perdues du fait de la mauvaise gestion des déchets, de l'eau et de l'environnement. Enfin, la fièvre typhoïde est attribuable aux risques environnementaux car elle contribue à 21 millions de cas d'hospitalisation enregistrés chaque

année. Elle est estimée à moins de 1% lorsqu'elle survient dans un pays développé, mais peut atteindre jusqu'à 10% dans les pays sous-développés.

II.2.2.5.2. Appréciation générale du risque sanitaire selon les quartiers et habitations étudiés

Les ordures ménagères, les boues ou huiles de vidange et les eaux usées non évacuées, les rues non nettoyées sont autant des défis auxquels font face les quartiers sous-structurés ou précaires. Dès lors, ces quartiers éprouvent d'énormes difficultés pour ce qui est de l'assainissement des cadres de vie de leurs populations. Ainsi, la situation d'abandon des quartiers sous-structurés par les pouvoirs publics ou les municipalités et de dégradation continue des cadres et conditions de vie des populations conduit inéluctablement à la propagation et à l'aggravation des maladies liées à l'insalubrité telles énumérées ci-dessus. De ce qui précède, les acteurs publics et privés ou les municipalités en général et les populations locales concernées gagneraient davantage à œuvrer pour un environnement sain. De ce fait, un cadre de vie propre ou assaini est gage d'une bonne santé car un environnement ou un espace dégradé est considéré comme un vecteur de transmission des maladies aux populations. Aussi, il faut relever que les coûts de la prise en charge des maladies liées à l'insalubrité de la part des pouvoirs publics et des populations ne sont pas négligeables. De nos données d'enquêtes de terrain dans les quartiers péri-centraux consignées dans le tableau 28 ci-après, le constat est plutôt alarmant pour ce qui est de la défaillance ou du caractère précaire des différents modes d'élimination des ordures ménagères, des eaux usées et des matières fécales et le degré d'exposition des populations au risque de santé dans leur cadre de vie.

Tableau 28 : récapitulatif du risque sanitaire selon les quartiers et habitations étudiés

| Les différents quartiers péri-centraux | Type d'habitation | Mode d'évacuation des ordures ménagères | Mode d'évacuation des eaux usées domestiques | Mode d'évacuation des matières fécales | Appréciation globale du risque sanitaire |
|--|---|--|---|---|--|
| Essos | Infrastructures hôtelières, espaces commerciaux, maisons modernes individuelles | Bacs à ordures d'HYSACAM-Communes, porte à porte | Brousses, Cours des maisons, Cours d'eau et rigoles | Latrines internes et externes aménagées | élevé |
| Mvog-Ada | Espaces commerciaux, maisons modernes individuelles et en matériaux provisoires ou définitifs | Bacs à ordures d'HYSACAM-Communes, porte à porte, dépôts sauvages, devant ou derrière la maison, porte à porte | Brousses, Cours des maisons, Cours d'eau et rigoles | Latrines non aménagées | Très élevé |
| Mokolo | espaces commerciaux, maisons modernes individuelles et en matériaux provisoires ou définitifs | Bacs à ordures d'HYSACAM-Communes, porte à porte, dépôts sauvages, porte à porte | Brousses, Cours des maisons, Cours d'eau et rigoles | Latrines individuelles non aménagées | Très élevé |
| Briqueterie | espaces commerciaux, maisons modernes individuelles et en matériaux provisoires ou définitifs | Bacs à ordures d'HYSACAM-Communes, porte à porte, dépôts sauvages, porte à porte | Brousses, Cours des maisons, Cours d'eau et rigoles | Défécation en plein air | Très élevé |

Source : Investigations et observations de terrain, Novembre 2020

Le tableau 29 ci-dessus récapitule les facteurs des risques de santé liés à la défaillance des systèmes d'évacuation des ordures ménagères, des eaux usées et des matières fécales dans les quartiers et habitations étudiés. De ce qui précède, il ressort que la défaillance du système d'assainissement dans les quartiers péri-centraux est un facteur aggravant des risques sanitaires chez les populations enquêtées. Au regard du contenu de ce tableau, il ressort que le risque sanitaire lié aux ordures, eaux usées et matières fécales est élevé au quartier Essos et très élevé aux quartiers Mvog-Ada, Mokolo et Briqueterie.

Conclusion

Au terme de ce deuxième chapitre, où il a été question de présenter les dysfonctionnements socio-spatiaux et environnementaux des quatre quartiers péricentraux dans le cadre de cette thèse. Ainsi, cette présentation s'est faite d'une part via des caractéristiques socio-spatiales et les carences environnementales auxquelles sont exposées les populations des quartiers péricentraux. De ce fait, les cadres et conditions de vie des populations observées lors de nos investigations de terrain lèvent un pan de voile sur l'extrême précarité dont font l'objet les cadres de vie des populations des quartiers péricentraux. Ainsi, il nous a été donné de constater que l'auto-construction due au manque criard du logement social est liée à la complexification et lenteur qui entourent la procédure d'accès à la propriété foncière dans les quartiers péricentraux. En outre, l'incivisme des populations qui occupent des zones impropres à la construction et la démission des acteurs urbains de tout bord du processus d'aménagement urbain durable mettent en mal le véritable développement urbain durable pensé en amont par les pouvoirs publics ou les municipalités directement concernées. Il en ressort que les populations des quartiers péricentraux éprouvent d'énormes difficultés pour ce qui est de l'accès au sol urbain, à l'eau potable, à l'énergie, à l'évacuation des déchets urbains et l'assainissement des eaux usées entre autres. En clair, les équipements socio-collectifs de base y font défaut. En effet, il faut relever que la vétusté de ces équipements socio-collectifs et la disparité dans leur répartition aux quartiers péricentraux rend difficile toute opération visant un aménagement urbain durable dans la ville de Yaoundé en général et les quartiers péricentraux en particulier.

Conclusion de la première partie

De cette première partie qui avait pour but de présenter les principaux défis ou dysfonctionnements urbains et opérabilité des outils d'aménagement dans la ville de Yaoundé en général et dans les quartiers péricentraux en particulier ; et les défis socio-spatiaux et environnementaux qui mettent en mal le développement urbain durable des quartiers péricentraux. Le constat fait état de ce que l'échec de l'aménagement des quartiers péricentraux s'explique en partie par la multiplicité d'outils improductifs ou inadaptés au contexte socio-politique national et d'acteurs urbains aux rôles et intérêts divergents impliqués dans les projets d'aménagement urbain. Cette situation se justifie en partie par des multiples scènes relatives aux conflits de compétences observés chez d'autres acteurs urbains ces dernières années dans la ville de Yaoundé. Ainsi, notre analyse s'est accentuée sur l'aspect technique des trois principales catégories d'outils d'aménagement en vigueur au Cameroun que sont : les documents d'urbanisme de référence, les documents opérationnels d'urbanisme et les nouveaux documents techniques d'aménagement urbain mis en œuvre dès 2004. De ce qui précède, il convient de relever que les documents techniques d'aménagement (anciens ou nouveaux) sont en majorité théoriques. De ce fait, l'employabilité ou l'applicabilité de la plupart des documents dans la mise en œuvre des projets d'aménagement urbain n'est pas véritablement effective. Au plan opérationnel, la multiplicité d'intervenants dans la mise en œuvre des documents d'urbanisme a contribué à la confusion de rôles et aux faibles performances observées dans l'aménagement de la ville de Yaoundé en général et les quartiers péricentraux en particulier. Dans ce sens, de nombreuses défaillances observées dans secteur de l'urbanisme sont liées au retard accusé dans la mise en fonction des acteurs et des institutions de la décentralisation tel que prévue par la constitution⁵⁰ du 18 janvier 1996. Ainsi, l'échec en matière d'aménagement urbain à Yaoundé en général et les quartiers péricentraux en particulier est collectif car incriminant tous les acteurs du secteur de l'urbanisme. En outre, les données d'enquêtes de terrain et de sources secondaires présentent succinctement les dysfonctionnements socio-spatiaux, topographiques d'une part et les défaillances ou carences environnementales de l'assainissement dans quartiers péricentraux d'autre part. Ainsi, les défaillances socio-spatiales et environnementales ont été observées lors de nos investigations de terrain dans les quartiers péricentraux. En effet, les défis socio-spatiaux se rapportent d'une part, aux caractéristiques des populations étudiées, aux modes complexes d'appropriation foncière, à l'incivisme et au caractère insalubre ou impropre de l'espace bâti ou de l'habitat. D'autre part,

⁵⁰ Selon la Loi n° 96/06 du 18 Janvier 1996 portant révision de la constitution du 02 Juin 1972, modifiée et complétée par la Loi n° 2008/001 du 14 Avril 2008.

les principaux modes d'accès à l'eau et à l'électricité sont mis à contribution pour mettre en relief l'inégale ou la faible distribution des équipements socio-collectifs de base dans les quartiers péricentraux. En outre, les dysfonctionnements environnementaux sont relatifs aux contraintes topographiques et carences environnementales auxquelles font face les opérations de restructuration dans les quartiers péricentraux. De ce fait, les contraintes topographiques à l'aménagement mettent en exergue les grands traits caractéristiques de relief observés dans quartiers péricentraux. En outre, les carences environnementales de l'assainissement évaluent le réseau viaire et son accessibilité, les principaux modes d'évacuation des eaux usées et déchets ménagers, la précollecte et les différents types d'aisance employés dans les quartiers péricentraux. Au terme des résultats obtenus lors de nos investigations de terrain, il nous a été donné de constater que les quartiers péricentraux sont sous-équipés et insalubres. Cette situation s'explique d'une part par l'incivisme des populations étudiées passives face à tout projet urbain visant l'assainissement et l'amélioration de leurs cadres et conditions de vie, et d'autre part par la faible accessibilité ou le mauvais état des voies de communication, la défaillance ou l'inexistence du système d'assainissement des eaux usées dans les quartiers péricentraux. Par ailleurs, le secteur de l'évacuation des déchets ménagers éprouve d'énormes difficultés. Ainsi, les principales difficultés auxquelles est confronté la gestion des déchets ménagers sont entre autres : l'incivisme des populations qui écument grâce à l'autoconstruction dans les zones marécageuses non aedificandi esquivant les bacs à ordures d'HYSACAM ou de la municipalité au profit des cours d'eau contribuant aux inondations, à certaines maladies en saisons de pluies et à l'insalubrité des cadres de vie des populations étudiées. Dès lors, il faut noter que le nombre de plus en plus croissant des ménages a dépassé la capacité du seul opérateur du secteur qu'est HYSACAM. À cela, il faut mentionner que la faible accessibilité ou le délabrement avancé du réseau viaire est de nature à complexifier l'opération d'assainissement des cadres de vie par l'évacuation des déchets ménagers des quartiers péricentraux.

DEUXIEME PARTIE : ETAT DES LIEUX DE LA PLANIFICATION URBAINE AU CAMEROUN DE L'INDEPENDANCE À NOS JOURS.

Cette partie de la thèse est organisée autour de deux chapitres : d'une part, **le chapitre 3** intitulé : *Le développement urbain au Cameroun dès l'indépendance*, il présente tout d'abord, les premiers temps forts des politiques urbaines menées au Cameroun et dans la ville de Yaoundé qualifiée à dessein de « cité-modèle ». Ainsi, le premier chapitre de cette première partie met en relief, les politiques d'aménagement urbain de la période postcoloniale qui se sont adossées sur les plans quinquennaux implémentés dès 1961 par le premier et ancien président de la République du Cameroun, Son Excellence Ahmadou Ahidjo. Il nous fait savoir que l'une des faiblesses de cette politique d'aménagement est à n'en point douter, son caractère jacobin⁵¹ ou centraliste. Il relève que cette situation a considérablement renforcé l'exode rural, le désordre urbain et de nombreux déséquilibres observés dans le processus de développement urbain à Yaoundé en particulier et au Cameroun en général. Dans la même lancée, il présente succinctement les secteurs prioritaires d'expérimentation des politiques urbaines postcoloniales du haut vers le bas, tournent autour des politiques de logement et de l'habitat, de l'assainissement, foncier urbain, l'accès à l'eau potable et à l'énergie et équipements téléphoniques au Cameroun. Cependant, il nous fait noter que l'élan de ces multiples politiques publiques avaient été perturbées par la crise économique des années 1980. Dès cet instant, les pouvoirs publics, faute de moyens financiers vont désormais abandonner les grands projets d'infrastructures à caractère socio-collectif. D'une part, la dernière articulation de ce chapitre via les données statistiques, démographiques et cartographiques des trente premières villes du Cameroun de 1976 à 2009, prouve suffisamment que la croissance urbaine et démographique a évolué de façon vertigineuse et de nature à inquiéter les acteurs publics et privés des questions urbaines nationales. Pour clore, les ressources cartographiques utilisées ici mettent en exergue les multiples mutations socio-spatiales qu'a connues la ville de Yaoundé. D'autre part, **le chapitre 4** de cette première partie portant sur : *Les politiques urbaines nationales de l'ajustement structurel à la gestion urbaine décentralisée*, se penche d'abord sur les nouvelles politiques urbaines nationales à l'abandon des plans quinquennaux, ces derniers longtemps considérés comme les méthodes traditionnelles de développement urbain au Cameroun étaient désuets et désormais abandonnés. Il relève que la rupture brusque dans le cours de la politique d'aménagement urbain est liée à la crise économique qui a influencé négativement l'économie du Cameroun en général et les conditions et cadre de vie de populations camerounaises en particulier. Ce chapitre souligne que la

⁵¹ Qui milite pour la constitution d'un Etat doté d'un pouvoir central.

dégradation de l'environnement urbain de Yaoundé s'est accentuée et a pris des proportions inquiétantes sous le regard passif des pouvoirs publics. Il énumère de façon ramassée les principales politiques urbaines telles que le Plan National de Gestion de l'Environnement (PNGE), les stratégies urbaines gouvernementales de 2000 et 2001, les politiques urbaines de la Communauté Urbaine de Yaoundé de 2002, les axes stratégiques du contrat de la ville de 2003-2006 et de 2006-2011 pensées et implémentées par les pouvoirs publics pour solutionner les défis urbains de la ville de Yaoundé. Ensuite, il relève que les multiples instruments, outils et méthodes déployés dans l'aménagement de la ville de Yaoundé ont été improductifs. Ensuite, ce chapitre revient sur la période de trêves et nous fait observer que l'aménagement urbain de Yaoundé sera repensé par le Président de la République Son Excellence Paul Biya via la mise en place d'un arsenal de textes officiels régissant la décentralisation et l'urbanisme en 2004. Et plus tard grâce à l'atteinte de l'initiative PPTÉ⁵² en 2006 qui a significativement influencé les politiques urbaines nationales et celles de Yaoundé en particulier. En outre, il relève que la décentralisation bien pensée dans la constitution de Janvier 1996 pour une véritable autonomie des collectivités territoriales décentralisées, a beaucoup plus été théorique que pratique au Cameroun. Pour terminer, ce chapitre revient succinctement sur les assises de la deuxième grande conférence de l'ONU-habitat (ICCCASU II⁵³) tenue à Yaoundé. Cette conférence axée sur l'urbanisation durable, a connu la participation des acteurs publics et privés, des ONG (Organisations Non Gouvernementales), communautés scientifiques du monde entier. De ce qui précède, l'on peut noter qu'en dépit du caractère international de cette conférence, elle a beaucoup plus été théorique que pratique pour n'avoir pas apporté des solutions concrètes et efficaces aux problèmes urbains du Cameroun en général et de Yaoundé en particulier.

52 Pays Pauvres Très Endettés

⁵³ Deuxième conférence internationale de l'ONU-habitat entre le Canada, la Chine et l'Afrique sur le développement urbain durable abritée par la ville de Yaoundé-Cameroun

CHAPITRE III : LE DEVELOPPEMENT URBAIN AU CAMEROUN DES L'INDEPENDANCE

Introduction

Au lendemain de l'accession à l'indépendance dès le 1^{er} Janvier 1960, le jeune et nouvel État du Cameroun pour des multiples raisons va opter pour une planification urbaine centralisée. À ce titre, toutes les grandes décisions relatives à l'aménagement urbain et de l'habitat relevaient du pouvoir central correspondant à la période du monopole étatique encore appelée l'ère de l'État-providence où les pouvoirs publics étaient au cœur de l'aménagement urbain et devaient tout mettre à la portée des populations bénéficiaires. Ainsi, ce type de développement dit du haut par l'État en bas, aux populations était basé sur les plans quinquennaux. Toutefois, l'influence significative de la crise économique due au déficit criard des moyens financiers des années 1980, a perturbé sérieusement le processus de la construction nationale mettant en berne les multiples missions régaliennes de l'État. Dans cette logique, la planification urbaine centralisée tant souhaitée et implémentée par les pouvoirs publics sera désormais compromise. Sous un autre angle, les résultats des trois dénombrements démographiques postcoloniaux (RGPH 1976, 1987 et 2005), ont mis en exergue le rythme vertigineux de la croissance urbaine et démographique nationale. Dès lors, dans le présent chapitre, nous nous attarderons d'emblée sur la présentation du cadre biophysique de la ville de Yaoundé, ensuite, les forces et limites des réalisations des six plans quinquennaux dans la planification urbaine centralisée, et enfin, sur les analyses statistiques et diachroniques des mutations socio-spatiales inhérentes à la croissance urbaine et démographique de Yaoundé partant du Cameroun.

III.1. PRESENTATION DU CADRE BIOPHYSIQUE DE LA VILLE DE YAOUNDE

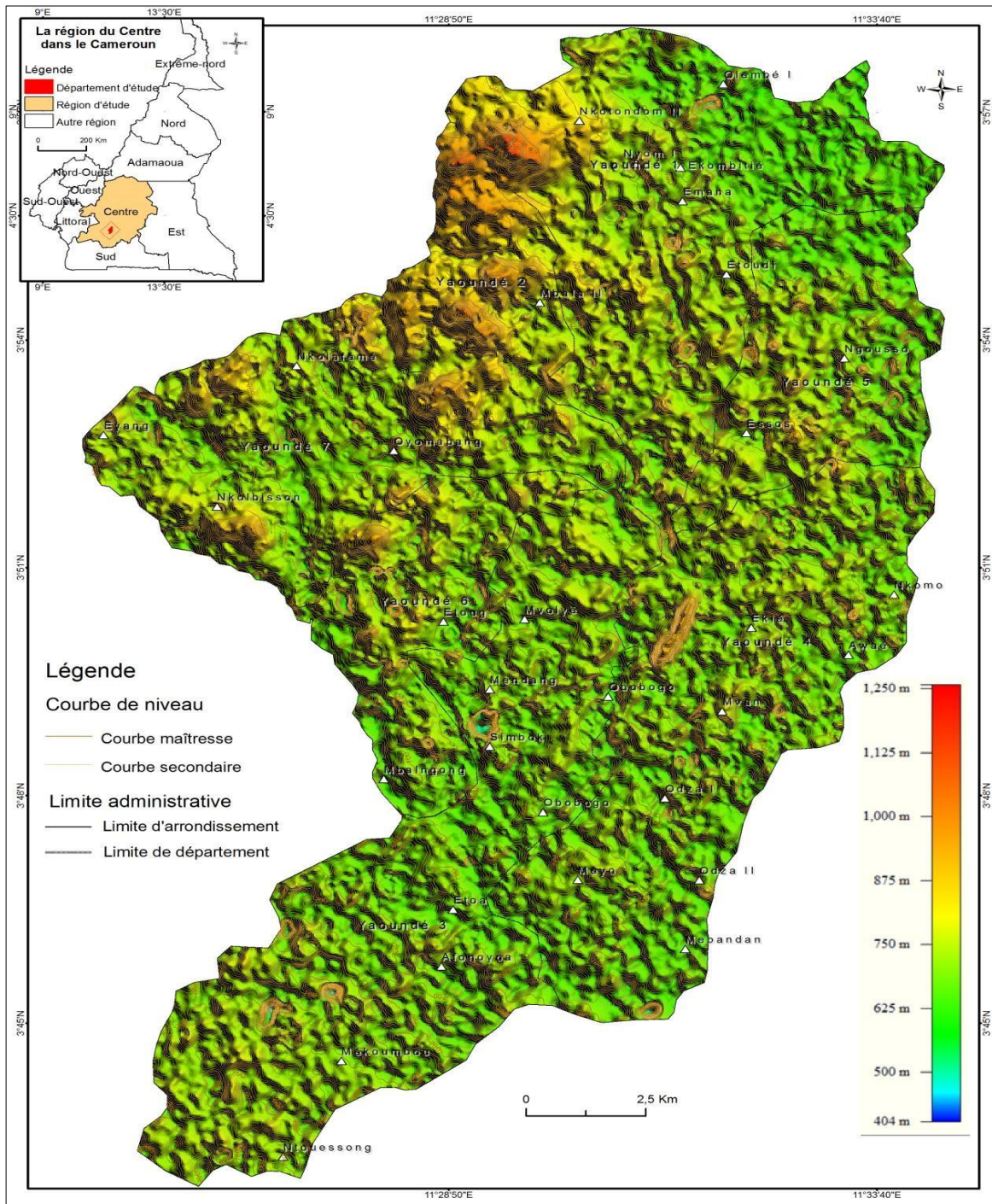
III.1.1. Orographie et éléments de la végétation de la ville de Yaoundé

Qualifiée de "*ville aux sept collines*", la ville de Yaoundé se caractérise d'autre part, par son relief formé de hauts plateaux étagés qui varient entre 700 et 800 mètres d'altitude, couronné de massifs montagneux aux formes arrondies culminant entre 1000 et 1200 mètres d'altitude. Cela crée un paysage très contrasté de puys et de vallons éminemment favorables à la mise en valeur de sites remarquables (PDU, 2020). Les hauts reliefs forment une ligne qui cerne la ville dans sa partie Nord-Ouest et Ouest. Ils sont formés de mornes rocheux dont l'altitude varie entre 900 et 1300 mètres, et supplantent à l'Est un plateau de piémont façonné en interfluves par les rivières Mfoundi et Ako'o (TCHOTSOUA, 2007). La ville de Yaoundé a donc suivi pendant longtemps un développement orienté du Nord-Ouest vers l'Est et le Sud, borné à l'Ouest par une

barrière montagneuse, dont l'action sur l'urbanisation se manifeste de deux principales manières. D'une part, ces hauts reliefs, constituent une véritable barrière à l'avancée du front urbain. Les défis qu'ils posent à l'implantation humaine se traduisent par une augmentation des pressions foncières dans les zones plus facilement urbanisables comme les bas-fonds marécageux conduisant à l'insalubrité observée dans les quartiers dits à habitat précaire ou sous structurés. D'autre part, ces hauts reliefs ne sont pas partout totalement inhospitaliers et inconstructibles. Il reste en effet certaines zones intra ou péri-montagneuses où le risque d'une densification urbaine démesurée est bien présent. Les zones de fortes pentes (supérieure à 20%) posent le problème de l'instabilité des terrains. Constituées de sols ferralitiques, elles sont l'objet d'une érosion de grande ampleur qui se transforme souvent en de véritables glissements de terrain. Ces mouvements de terrain se trouvent aggravés par des multiples activités anthropiques qui, décapant le couvert végétal, accroissent le ruissellement diffus, et le risque d'insalubrité. Les vallées occupent près de 20 % de la superficie totale de Yaoundé, elles sont reliées bout à bout, et forment un couloir de 30 km de long sur 20 km de large, soit 600 km². Ces zones présentent une consistance pédologique quasi nulle. Elles sont constituées de sols hydromorphes retenant jusqu'à 45 g d'eau pour 100 g de terrain. Leur urbanisation nécessite des aménagements particulièrement coûteux : remblais, construction des murs de protection des berges, etc. Par ailleurs, ce sont des exutoires où sont drainés les déchets des sommets, ils présentent ainsi un gros risque d'insalubrité, et sont d'ailleurs impropres à l'implantation des ménages. Le site de Yaoundé présente donc de nombreuses contraintes au développement urbain. Le Plan de Directeur d'Urbanisme de Yaoundé (PDU, 2020) estime globalement que le milieu physique de la ville est constitué d'environ 25% de zones à risques. L'action de ce relief très contrasté est amplifiée par un climat très pluvieux et un réseau hydrographique dense.

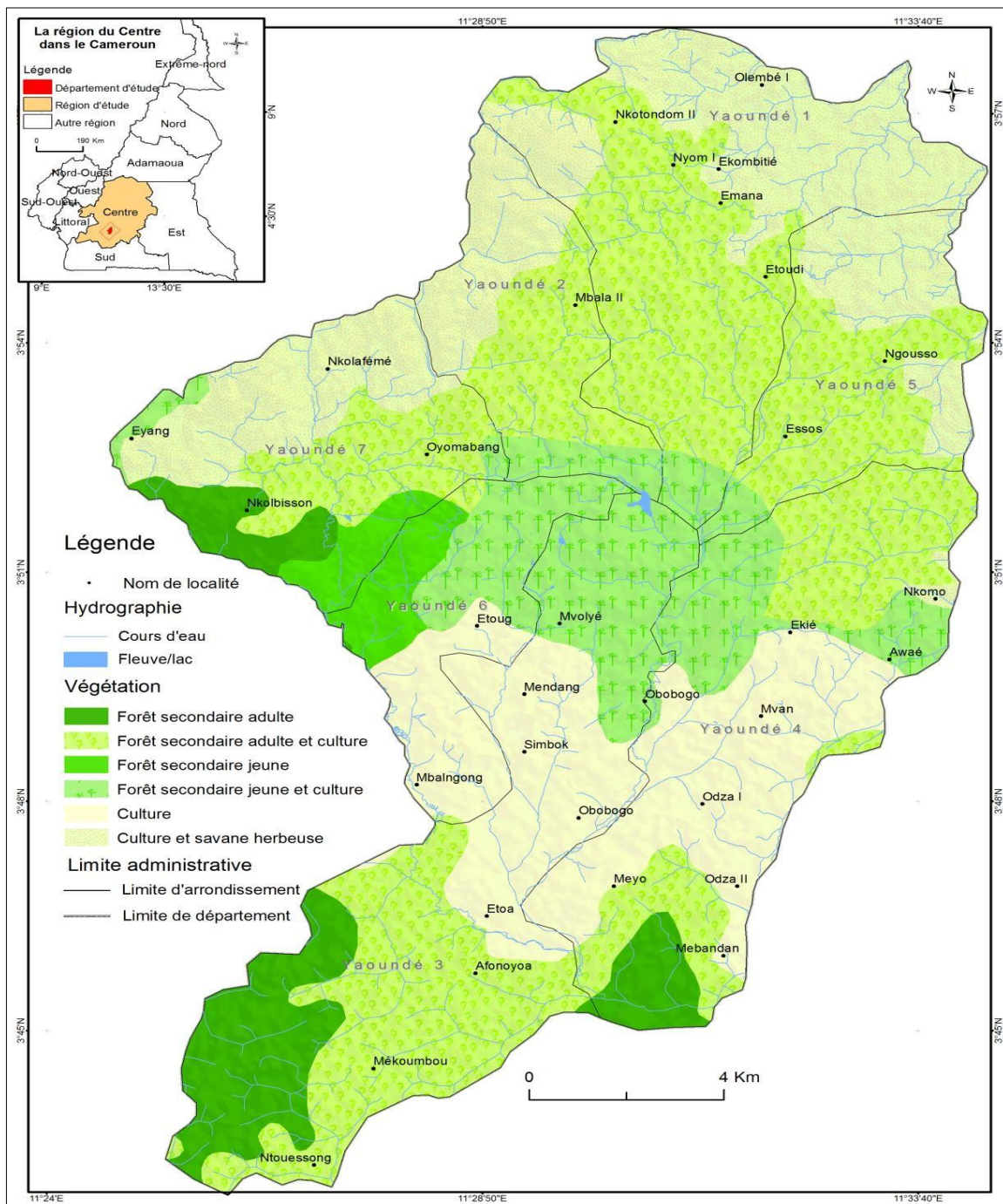
La ville de Yaoundé logée dans le Sud-Cameroun s'étend sur un plateau culminant entre 700 et 800 m d'altitude. Au-dessus de ce plateau se dressent des inselbergs dont l'altitude atteint 1 300 m (NGASSA, 2014). Le relief de Yaoundé isole deux entités contrastées : à l'ouest les mornes dissymétriques profondément disséqués, à l'est des plateaux monotones en lanières allongées. Les mornes dissymétriques constituent ce qu'il convient d'appeler le massif de Yaoundé. On y distingue trois (03) compartiments : Au nord-ouest, le massif de Mbam Minkom qui culmine à 1295 m. C'est le plus imposant ; au Sud, le plateau de Mbankomo, dominé par le bloc Okong Kala (1128 m) et de Ngoa-Ekélé (1125 m) ; à l'Est, les massifs orientaux constituent la quasi-totalité des sept collines qui placent Yaoundé au nombre des villes du monde à sept collines. Il s'agit de : Nkolondom (1221 m), Febé (1027 m), Mbankolo (1096 m), Messa (1 015 m), Akok-Ndoé (967 m), auxquels on ajoute Eloumden (1169 m). Le plateau de Yaoundé

est disséqué en interfluves allongés, généralement convexes, et séparés les uns des autres par des vallées larges de 05 à 200 m environ. On peut y distinguer entre autres les sommets d'interfluves allongés formant des plateaux secondaires peu étendus. Il s'agit de : au nord, les plateaux de Jamot, de Bastos et de Mfandena ; au centre des plateaux d'Atemengue, de Mvolyé-Obobogo, du centre administratif, du centre commercial, d'Essos, de Briqueterie, camp-Tsinga ; à l'Ouest les plateaux de Mvog-Bétsi, d'Etoug-Ebé et de Nsiméyong ; à l'Est les plateaux de Kondengui, d'Ekounou, de Nkomo et d'Odza. Dès lors, il est opportun de noter que le relief de la ville, bien que contrasté, ne constitue pas une contrainte à son urbanisation (SANTOIR ET BOPDA A., 1995). Il existe même certaines zones intra ou péri-montagneuses où le risque d'une densification urbaine démesurée est bien présent, la disponibilité du terrain, constructible ou non, étant le seul moteur de l'urbanisation. Ainsi, l'hospitalité légendaire qu'offre le relief de la ville de Yaoundé s'observe par une urbanisation anarchique et incontrôlée car l'occupation de l'espace urbain ne respecte aucune norme urbanistique. Ainsi, les espaces « inconstructibles », pentus (plus de 30%) et marécageux sont densément bâtis (ASSAKO ASSAKO, 1998). Cette extension de la ville de manière anarchique pose entre autres : les risques liés à l'environnement (glissement de terrain, inondations, pollutions air-sol-eau, gestion des déchets ...).



Sources: -Image ASTER 2007 (ASTGTM_N04E011_dem, ASTGTM_N03E011_dem ; -Carte administrative du Cameroun édition 2017 (INC) ; Référence spatiale: WGS 84 - septembre 2020

Figure 80 : modèle numérique de terrain de la ville de Yaoundé



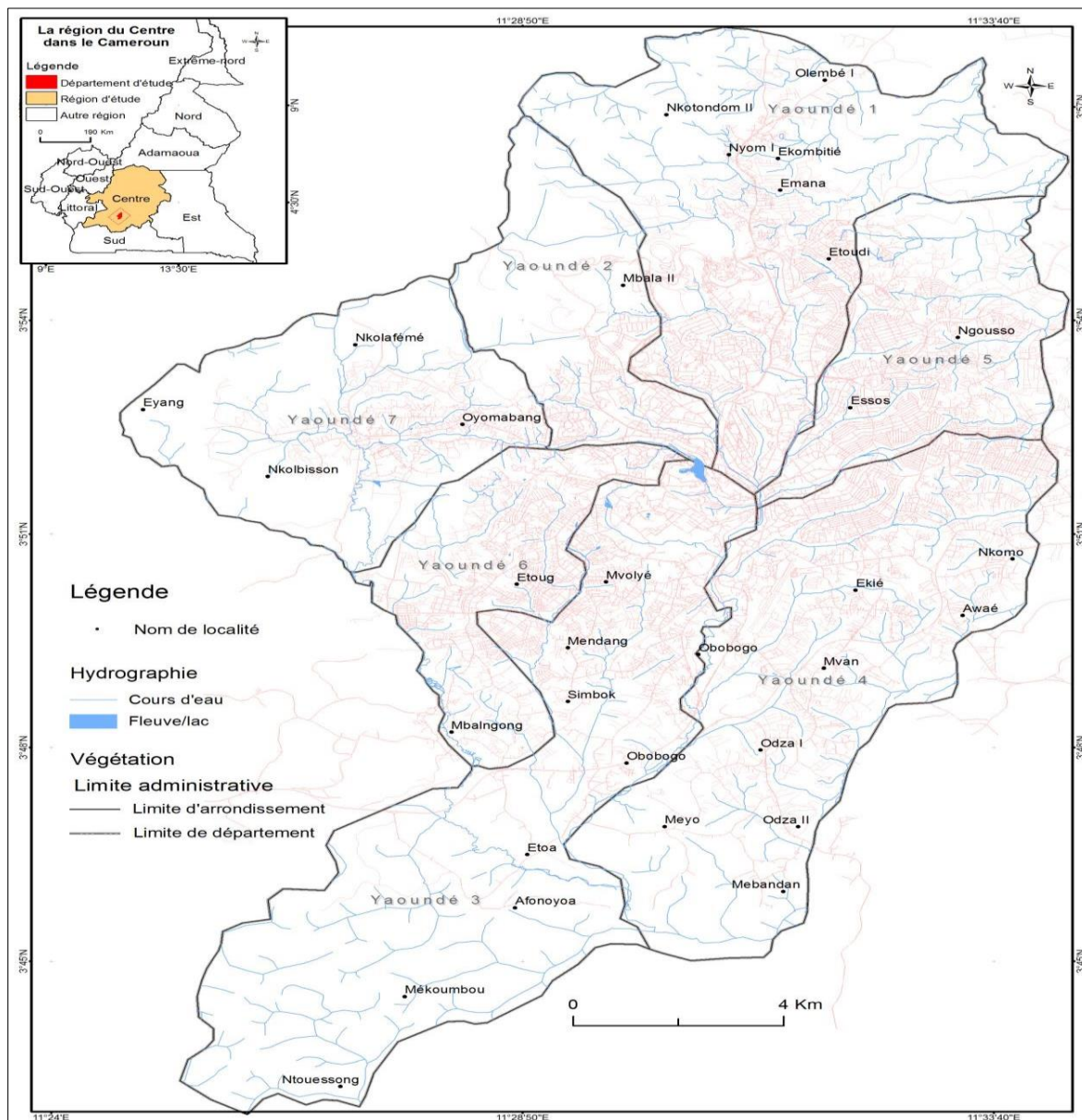
Source : carte administrative du Cameroun édition 2017 (INC) ; -Limites des communes (Mairie de Yaoundé) ; Référence spatiale : WGS 84 - Septembre 2020

Figure 81 : cartographie du couvert végétal de la ville de Yaoundé

III.1.2. Monographie de la zone d'étude : approche systémique

Situé en zone équatoriale, entre 3°45' et 3°59' N ; 10°94' et 11°58' E, la capitale politique du Cameroun a un climat très pluvieux. On y distingue quatre saisons, dont deux pluvieuses de longueur inégale, et deux sèches. Les saisons de pluies s'étalent de mars à juin et d'août à novembre, elles sont caractérisées par de fortes pluies souvent concentrées dans le temps. Qualifiée

de bimodale, la pluviosité de Yaoundé enregistre en moyenne 1291 mm de précipitation par an. Les températures varient de 18°C à 28°C en saisons humides et de 16°C à 31°C en saison sèche, et la température moyenne est alors comprise entre 17°C et 30°C. La ville de Yaoundé est située dans une zone d'interfluve du plateau sud-camerounais, entre la Sanaga et le Nyong. Le principal cours d'eau présent ici est le Mfoundi, il prend sa source sur les flancs du mont Fébé, et coule d'abord d'Ouest en Est suivant le relief. Avec ses premiers affluents, le Mfoundi a découpé, au Nord-Ouest une première série de collines d'altitude parfois supérieure à 800 mètres où sont campés les quartiers Bastos, Olinga, Ntougou, etc. Grossi du Tongolo et du Ntem (affluents) venus du Nord, le Mfoundi se dirige vers le Sud, et « *ses affluents ont dessiné des collines de forme oblongue orientées Nord-Ouest – Sud-Est sur sa droite et Nord-Est – Sud-Ouest sur sa gauche, toutes convergentes vers cette axe nord-sud qui constitue en quelque sorte l'épine dorsale de la ville.* » (FRANQUEVILLE A., 1984, p.29). En plus du Tongolo et du Ntem, parmi les affluents du Mfoundi, on peut citer l'Ekozoa, l'Abiergue, le Mingoa, le Djoungolo. D'autres cours d'eaux sont présents à l'Est de la ville, il s'agit par exemple de l'Ebogo, l'Ewoué, l'Aké, et du Nkié. « *Toutes ces vallées, disposées en « arête de poisson », sont drainées par un réseau de ruisseaux que la saison sèche ne tarie pas* » (*ibid*). Yaoundé est alors une cité très arrosée et abondamment drainée, dans laquelle on note une densification des habitations sur les pentes, dans les fonds des vallées, et le long des rivières. La viabilisation d'un tel milieu naturel requière un énorme investissement économique tant des pouvoirs publics que des populations. Mais les fluctuations de la conjoncture économique du Cameroun n'ont pas facilité la maîtrise et l'aménagement efficace de ce site très contraignant.



Source : carte administrative du Cameroun édition 2017 (INC) ; Hydrographie (Mairie de Yaoundé) ; Référence spatiale : WGS 84 - Septembre 2020

Figure 82 : hydrographie de la ville Yaoundé

III.2. LA PLANIFICATION URBAINE POSTCOLONIALE AU CAMEROUN

III.2.1. Des politiques urbaines fortement centralisées

La période postcoloniale est marquée au Cameroun par une véritable affirmation de la personnalité ou présence remarquable de l'Etat dans la planification urbaine. À ce rythme, les pouvoirs publics vont impulser un véritable dynamisme dans leur stratégie de gestion du territoire national. Dès l'accession du Cameroun à l'indépendance, l'État engage une politique de décentralisation de nombreux services publics et de création d'entreprises dans les chefs-lieux de région et lutte contre la macrocéphalie ou la primatie urbaine en soutenant l'émergence et le

développement des pôles urbains secondaires, tertiaires voire quaternaires (MABOU, 2011). Dans cet esprit, DONGMO J. L., (1981) souligne que « la ville est perçue comme un pôle de concentration d'individus⁵⁴ ». De manière générale, l'on peut relever que tout au long de la décennie 1960, les pouvoirs publics ont pris des mesures significatives aux plans économique, social, politique et administratif, dont certaines sont toujours en cours d'implémentation. Parmi les efforts déployés par l'État du Cameroun au cours de cette période sur le plan économique, en vue de réaliser l'intégration nationale, ceux dont les effets ont contribué à diminuer les déséquilibres entre villes et campagnes sont de trois ordres : l'animation rurale, les secteurs de modernisation et les coopératives, l'organisation des circuits de commercialisation.

L'animation rurale avait été créée dans le cadre du premier plan quinquennal, et l'arrêté 100/MINFI/PLAN du 31 juillet 1962 en définissait les fonctions. Dans les régions où elle était intervenue, l'animation rurale avait contribué à la conversion des mentalités des paysans. L'effort des animateurs avait surtout consisté à convaincre les paysans d'abandonner leurs méthodes culturelles désuètes et à adopter des méthodes tendant à améliorer le rendement de leur production. C'est ainsi que dans certains départements du Centre et du Sud, des animateurs purent convaincre les éleveurs à mettre le bétail en enclos. Dans l'Ouest-Cameroun, les femmes commencèrent, grâce aux conseils des animateurs, à disposer les sillons non plus dans le sens de la pente des collines, ce qui favorisait l'érosion des sols, mais dans une direction perpendiculaire à celles des ravins. Dans le Nord-Cameroun, de nombreux montagnards jusque-là retranchés dans leur solitude, commencèrent, grâce aux conseils des animateurs, à descendre et à se livrer aux cultures dans les plaines. Enfin, dans l'Ouest, les paysans qui comprenaient l'importance des voies de communication, se consacrèrent eux-mêmes à l'ouverture des pistes nécessaires à l'évacuation de leurs produits.

L'ouverture de ces pistes nécessitait souvent la destruction de quelques plants de caféiers et plusieurs planteurs, qui comprenaient la nécessité de ces pistes, acceptèrent volontiers que leurs plants soient détruits sans qu'on ait à recourir, pour ce faire, à la longue procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (NZOUANKEU, 1967). Cette transformation des mentalités était l'une des conditions nécessaires du rapprochement des villes et des campagnes. Mais, ce rapprochement ne pouvait être effectif que lorsqu'un circuit d'échanges permettrait aux paysans d'écouler leurs vivres vers les villes et de profiter des produits fabriqués par l'industrie de ces villes. C'est ce que les autorités publiques tentèrent de réaliser au Cameroun par le moyen

⁵⁴ DONGMO J. L., 1981, « *Polarisation de l'espace camerounais, les champs migratoires des villes* », in Revue de géographie du Cameroun de l'Université de Yaoundé n°2, vol. 1, pp. 145-160.

des « secteurs de modernisation » et des « coopératives », ainsi que par les efforts tendant à organiser les circuits de commercialisation des principaux produits.

Cependant, l'animation rurale est un mouvement préparant les esprits aux tâches du développement, les secteurs de modernisation sont des institutions du développement appelées à assister techniquement les paysans, à améliorer et à augmenter les productions rurales »⁵⁵. Il convient de préciser que l'organisation et le fonctionnement des secteurs de modernisation régis dans l'ensemble par des décrets⁵⁶ du chef de l'Etat. Au plan administratif, les « secteurs de modernisation » étaient rattachés à la Direction de l'Agriculture du Secrétariat d'État au Développement Rural. C'étaient des organismes consultatifs ayant pour but d'assister les paysans sur le plan technique. Un organisme était placé au niveau de chaque région administrative tel que démontre le tableau 29 suivant :

Tableau 29 : régions administratives et secteurs de modernisation respectifs au Cameroun

| Régions administratives | Secteurs de modernisation |
|-------------------------|---------------------------|
| Centre-Sud | SEMCEMRE |
| Nord | SEMORD |
| Littoral | SEMARITIME |
| Ouest | SEMOUEST |

Source : NZOUANKEU, J. M., 1967, *Le rôle des villes dans la modernisation du Cameroun*.

Les secteurs de modernisation se subdivisaient en comités départementaux et en sous-secteurs spécialisés. Ils étaient en outre placés sous l'autorité effective de l'Inspecteur Agricole de la région concernée. Les secteurs de modernisation avaient pour but de promouvoir et d'améliorer la production ; de procéder à son ramassage et à son traitement industriel en usine et en atelier, d'assurer le conditionnement et la commercialisation des produits et sous-produits issus de ce traitement, d'approvisionner les producteurs en matériels et matières qui leur sont nécessaires (matériel agricole, engrais, produits phytosanitaires). Les coopératives et les mutuelles agricoles, quant à elles, jouissaient de la personnalité morale et de l'autonomie financière et bénéficiaient des cotisations annuelles obligatoires des éleveurs et des agriculteurs. Elles avaient pour objectifs, de mettre à la disposition des sociétaires, des réserves de grains et des semences

⁵⁵ NZOUANKEU, J. M., 1967, *Le rôle des villes dans la modernisation du Cameroun*, in les Agglomérations urbaines dans les pays du Tiers Monde. Leur rôle politique, social et économique, Éditions de l'Institut de Sociologie de l'Université Libre de Bruxelles, p. 77.

⁵⁶ Le décret 57-76 du 21 Novembre 1957 ; le décret 64-193_COR du 19 avril 1964 et le décret 65-67_COR du 23 Avril 1965.

sélectionnées ; de venir en aide aux sociétaires en cas de disette, famine ou épidémie ; de céder aux sociétaires des produits vivriers ; d'aider à l'amélioration des conditions culturelles ; de mettre à la disposition des sociétaires des machines agricoles ou des produits destinés à améliorer la production ; d'obtenir pour les sociétaires des prêts à court, moyen ou long terme. Néanmoins, il est à déplorer que l'expérience des coopératives et des mutuelles agricoles se fût avérée malheureuse, pour bon nombre de cas. Plusieurs mesures avaient été préconisées pour améliorer les circuits de commercialisation et permettre ainsi aux paysans d'écouler leurs produits vers les villes. Dans les faits, la plupart de ces mesures n'ont pas été suivies d'actions concrètes. Il faut tout de même relever que des efforts consentis en faveur des campagnes camerounaises au cours de la première décennie de l'indépendance ont été sans véritable issue, car c'est à partir de la deuxième décennie de l'indépendance que les préoccupations de développement du monde rural furent réellement prises en compte dans les politiques nationales. Dès lors, on assiste à une création massive des sociétés d'État et des structures dont l'objectif était d'aboutir à une augmentation de la productivité agricole afin, d'une part de réduire le fossé qui séparait la ville de la campagne, et d'autre part d'augmenter les devises de l'État dont les seuls produits d'exportation provenaient de l'agriculture.

Les actions ont été nombreuses et très diversifiées. On a assisté à la création de « centres des assujettis » où étaient formés de jeunes agriculteurs que l'État aidait matériellement à s'installer à leur propre compte. Dans le même ordre d'idées, l'État a lancé le programme national des pionniers agricoles. En fait, le Cameroun ayant de vastes terres agricoles non exploitées, le Gouvernement créait des « villages centres » dans des régions inhabitées où on encourageait les jeunes, par des mesures incitatives, à s'y installer pour pratiquer de l'agriculture avec l'assistance de l'État. À cet effet, des sociétés et structures d'État ont été créées, dont un exemple reste la SODENKAM (Société de Développement du Nkam). Créée par décret N° 70/DF/524 du 27 octobre 1970 dans le cadre de la politique générale du Gouvernement que sous-tendent la redynamisation et l'amélioration des conditions de vie des communautés villageoises, l'assurance de l'autosuffisance alimentaire et l'augmentation des produits d'exportation, l'objectif majeur de la SODENKAM était la mise en valeur des terres agricoles sur une partie du patrimoine collectif national par le recrutement, l'installation et l'encadrement du paysannat.

La SODENKAM était ainsi chargée, entre autres de : promouvoir l'installation d'un paysannat sur des parcelles du domaine collectif national au sein du périmètre de l'opération ; réaliser des plantations de démonstration ; assurer l'approvisionnement des agriculteurs en inputs agricoles ; effectuer la transformation et la commercialisation des produits ; assurer, dans la zone

d'intervention, en liaison avec le FONADER (Fonds National de Développement Rural), la distribution et le recouvrement du crédit en milieu rural ; assurer la création, la réhabilitation et l'entretien des pistes de collecte des produits agricoles etc...

Au Cameroun, certaines régions sont particulièrement favorables à certains types de cultures d'exportation. Par exemple le cacao dans le Sud-forestier, le café dans le grand Ouest et le Mungo, le coton dans le Nord, etc... Ainsi, le Gouvernement en tenant compte des zones agroécologiques a créé des sociétés d'Etat pour le développement de chaque type de culture de rente : la SODECOTON (Société de Développement du Coton), la SODEBLE (Société de Développement du Blé), la SODECAO (Société de Développement du Cacao), etc... Ces sociétés avaient pour missions l'encadrement des agriculteurs, la fourniture des inputs agricoles aux paysans, la création et l'entretien des pistes de collecte, l'achat des produits aux planteurs, etc...

Pour certains types de cultures spécifiques non encore développées au Cameroun, l'État avait créé des sociétés pour l'encadrement du paysannat dans des régions propices. C'est le cas, par exemple, de la SODERIM (Société de Développement de la Riziculture dans la plaine des Mbo) qui, dans la Menoua, avait pour mission, entre autres, de mettre à la disposition des paysans des parcelles irriguées, de leur fournir des semences et d'acheter le PADDY récolté en vue de son usinage (décortiquer) avant la commercialisation. Enfin, pour différentes régions du pays, le Gouvernement avait senti la nécessité de créer des Missions spécifiques d'Aménagement et de Développement. C'est ainsi qu'ont vu le jour, la Mission d'Étude et d'Aménagement de la vallée supérieure de la Bénoué, la Mission d'Étude et d'Aménagement du Littoral (MEAL), la Mission de Développement du Nord-Ouest (MIDENO), etc... Ainsi, le Cameroun était « quadrillé » par des sociétés d'État et des Missions chargées de promouvoir le développement régional et servir d'exemples d'entraînement. En somme, bien que pays à majorité agricole, le Cameroun avait opté pour le développement des régions agricoles qui ont laissé place aux grandes aires de concentration humaine devenues de nos jours des centres urbains.

III.2.2. Les politiques urbaines nationales par les plans quinquennaux

Les plans quinquennaux pensés et implémentés dès 1961 s'inspirent des deux plans FIDES⁵⁷ Au Cameroun, les plans quinquennaux ont intégré le volet urbain compte tenu des grandes conclusions du sommet mondial de l'habitat de Vancouver en 1976. Il faut noter que la prise en compte de l'aménagement urbain par les plans quinquennaux du Cameroun s'est faite successivement :

⁵⁷ Entendu Fonds d'Investissement pour le Développement Économique et Social) des territoires d'outre-Mer mis en place par la France métropolitaine de 1945 à 1953.

- Les deux premiers plans quinquennaux de **1961-1966** et **1966-1971** se sont particulièrement focalisés sur l'analyse approfondie des besoins urgents des populations des zones urbaines et y ont insisté spécifiquement sur les conditions d'accès des citoyens à l'habitat.
- Les plans quinquennaux de **1971-1976** et **1976-1981**, les troisième et quatrième plan quant à eux ont opté pour la politique de déguerpissements et de recasement des populations urbaines des quartiers précaires, la production des documents officiels et techniques pour la planification urbaine surtout pour les villes de Yaoundé et Douala, il en est de même de la création du CFC, de la MAETUR⁵⁸ et la restructuration de la SIC devant désormais produire l'habitat social au Cameroun.
- Les plans quinquennaux de **1981-1986** et **1986-1991**⁵⁹, les cinquième et sixième plans quinquennaux ont connu des temps différents ; l'un de l'autre marqués par : les grands et meilleurs moments de grandeur dans le secteur de la planification urbaine et de l'habitat ; ainsi, **1981-1986** est une période caractérisée par la hausse fulgurante des prix du pétrole ; et par ailleurs, le sixième plan quinquennal qui va de **1986-1991** sera marqué par des moments difficiles car lancé en pleine période de crise économique. Il convient de mentionner que les objectifs du sixième plan quinquennal n'ont pas été atteints à cause de la crise économique qui n'a pas épargné le Cameroun.

III.2.3. Les politiques de logements et de l'habitat au Cameroun

L'une des préoccupations du DSRP a été de s'assurer que le fléau à combattre est bien celui que vivent les « pauvres ». Raison pour laquelle, les consultations participatives du DSRP de janvier 2000 menées auprès des populations avaient défini la pauvreté comme la privation matérielle, l'insécurité alimentaire, la faible accessibilité aux services sociaux (santé, éducation et formation de base), à un emploi décent, à l'approvisionnement en eau potable, à la protection sociale, à la bonne information, au logement, au transport et la faible participation à la prise de décision. Dès lors, pour la quasi-totalité des personnes rencontrées sur le terrain, la pauvreté est avant tout le manque de ressources matérielles ou financières pour satisfaire les besoins essentiels des individus. Au nombre de ces besoins, figurent l'alimentation, le logement, les soins de

⁵⁸ Mission d'Aménagement et de l'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (**MAETUR**) cette structure étatique 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 1982.

⁵⁹ Loi n° 86-11 du 14 août 1986 portant approbation du 6^{ème} plan quinquennal relatif au développement économique, social et culturel de **1986-1991** avec une enveloppe de 6000 milliards de FCFA dont une grande partie devrait être allouée au secteur de l'urbanisme, de l'habitat, du cadre de vie et des services administratifs

santé, l'éducation, l'approvisionnement en eau potable, etc. L'indisponibilité des services relatifs à ces besoins essentiels dans certaines localités peut rendre également pauvres les individus, et même les ménages qui disposent de revenus pour les acquérir. Au départ, les actions des pouvoirs publics visaient à lutter contre la profération des quartiers précaires due au manque criard des terrains aménagés. La mise en place de logement à la disposition des ménages en nombre de plus en plus croissant afin de pouvoir décongestionner les ménages déjà surpeuplés occupe une place de choix dans cette politique. À cet effet, les besoins réels des ménages ont été recensés, raison pour laquelle pour combler le fossé existant entre l'offre et la demande de logements permettait au 6^{ème} plan quinquennal de se donner les orientations stratégiques suivantes :

- ✓ Accorder la priorité au programme d'aménagement et lotissement des parcelles ;
- ✓ Promouvoir la copropriété en milieu urbain, grâce à la formation des coopératives d'habitat, de groupements socioprofessionnels, pour la construction des logements collectifs ;
- ✓ Promouvoir et encourager l'émergence des nouvelles sociétés immobilières pour faire face à la demande en logements de plus en plus croissante. Ainsi, en juillet 2010, le ministère de l'habitat et du développement urbain (MINHDU) a accordé l'agrément à douze sociétés privées qui exercent sur toute l'étendue du territoire national ;
- ✓ Enfin, un accent particulier a été mis sur les programmes d'habitat et la politique de logements administratifs. Il en est de même du financement des voiries et réseaux divers primaires et de l'entretien des voiries qui constituent le véritable problème de l'habitat et de l'urbanisme dans les grandes villes du pays en général et de Yaoundé en particulier (MINHDU, 2011).

III.2.4. Les politiques d'assainissement urbain à Yaoundé

Les politiques d'assainissement et de drainage développées par les pouvoirs publics visaient un approvisionnement régulier des citoyens en eau potable et l'aménagement des équipements d'assainissement adaptés en vue d'offrir aux populations des zones urbaines des cadres de vie adéquats pour des meilleures conditions de santé. Ces politiques visaient entre autres à drainer les eaux de pluies, évacuer les eaux usées et les déchets solides des cadres de vie des populations. Ainsi, au 6^{ème} plan quinquennal fut inscrite la dernière tranche dénommée « décennie internationale de l'eau et de l'assainissement » au cours de laquelle un plan directeur d'assainissement a été mis en place s'inscrivant en droite ligne du plan directeur d'urbanisme. Il en est de même de l'intérêt particulier accordé à la création d'organismes opérationnels et la formation d'un personnel adapté d'assainissement et de drainage. Au sujet de la gestion des déchets ménagers, l'enlèvement des ordures ménagères fera partie dès ses débuts du service de la voirie

à Yaoundé. Le service d'enlèvement d'ordures ménagères s'occupera en 1957 d'un linéaire d'à peu près 100 kilomètres avec 36 employés pour un parc de 03 véhicules (ex-CUY, 2003). Ainsi, la décharge fut établie au départ à 03 kilomètres du centre-ville c'est-à-dire au quartier Oyom-Abang. Les densités et le nombre d'habitants faibles, les services communaux sans contraintes majeures continueront à assurer le service. Cependant, dès les années 1980, la croissance spatiale et démographique de la ville de Yaoundé devenait préoccupante et interpellait les pouvoirs publics autour de la problématique de la gestion des déchets. Ces derniers se donnent dès lors l'obligation de faire appel aux professionnels. Ce choix fut porté sur HYSACAM qui avait déjà dix ans d'expérience en matière de gestion des déchets à Douala capitale économique du Cameroun. HYSACAM va s'installer définitivement à Yaoundé avec un matériel et des méthodes adaptées à la configuration de la ville.

La société privée Hygiène et Salubrité du Cameroun (HYSACAM) qui est une ancienne filiale de la Lyonnaise des Eaux (France) a pris du service en cette année-là, et a exercé pendant une dizaine d'années. Entre 1992-1998, à cause de la crise économique, il y a interruption de prestation de HYSACAM, ce qui a eu pour conséquence une prolifération de l'insalubrité dans la ville de Yaoundé. La reprise des activités de HYSACAM en 1998 sous le contrôle de l'ex-CUY est organisée par quatre contrats dont les objectifs sont : collecte, transport et traitement des ordures ménagères, nettoyage des rues, places et marchés afin d'atteindre une propreté intégrale de la ville de Yaoundé. À ceux-ci, ont été ajoutés la collecte des déchets verts, le lavage de certaines rues et places spécifiques, la mise à disposition de corbeilles à papier sur les voies principales, la continuité du service 24 heures /24 sur les voies principales de la ville de Yaoundé (BESSALA NGOMA⁶⁰,2003, p.1).

Aujourd'hui, elle se positionne comme leader au Cameroun et dans la sous-région, et dispose d'environ une centaine de camions, véhicules et engins. Elle emploie actuellement plus de 1200 personnes, et assure la propreté des villes camerounaises. Notons que tout de même que les prestations d'HYSACAM sont financées à près de 80% par l'État du Cameroun, et à 20% par l'ex-CUY devenue Mairie de la ville de Yaoundé⁶¹. Elle assure particulièrement la Collecte, le balayage, le transport et enfin le traitement des ordures ménagères dans la ville de Yaoundé de manières suivantes :

- La collecte se fait essentiellement le long et autour des rues praticables.

⁶⁰ Chargé d'Études Recherches et Développement à la société HYSACAM

⁶¹ Le Marché CUY-HYSACAM est de l'ordre de 2,5 Milliards de FCFA avec une subvention de 2 Milliards provenant de l'Etat du Cameroun.

Trois systèmes sont mis en place : la collecte par apport volontaire à des points fixes constitués essentiellement de bacs de 1 ; 6 ; 9 et 16 m³ ; la collecte en porte à porte ; les ordures sont reprises devant chaque porte par des camions spécialisés qui sont ici de deux types : les bennes à compaction ou bennes à ordures de 12 tonnes, les bennes de types ville de Paris de 5 tonnes ; la collecte des tas sauvages constitués spontanément dans la ville avec des camions grues. HYSACAM collecte entre 600 et 700 tonnes /jours. Le balayage est manuel et mécanisé. La société dispose de balayeuses mécaniques et automatiques. Toutefois, le balayage manuel est prépondérant pour des raisons sociales car, gros utilisateur de main d'œuvre peu qualifiée. Le transport se fait de Yaoundé vers la décharge située à environ 15 km du centre-ville à l'aide de la quarantaine⁶² de camions dont dispose la société pour se faire : Le traitement se fait dans la décharge de Nkolfooulou. C'est enfin la CUY qui a mis à la disposition d'HYSACAM, les 45 ha de terrain de la décharge de Nkolfooulou située dans l'Arrondissement voisin de Soa. Les déchets y sont déversés dans des casiers et poussés par un bull, compactés par un compacteur à couteau et recouvertes de terre à la fin. Les lixiviats et les eaux pluviales sont drainés séparément. Le système de gestion est de type semi-contrôlé (ex-CUY, 2003). HYSACAM bien qu'étant le concessionnaire de la propreté à Yaoundé, et le seul de cette envergure au Cameroun, n'est pas le seul opérateur dans le domaine. Plusieurs petits opérateurs interviennent pour offrir un service payant dans certains quartiers de la ville principalement les quartiers riches (Bastos, centre-ville, Elig-Essono...) Dans cette logique, l'on peut relever que le travail d'HYSACAM n'est pas du tout aisé car la densité, l'accessibilité, l'incivisme des populations et la qualité des voies conditionnent ses activités dans la ville de Yaoundé.

III.2.5. Les politiques foncières au Cameroun

Les politiques foncières s'inspirent d'un certain nombre de constats en milieu urbain camerounais au rang desquels : l'exode rural et la croissance de la population urbaine, le manque des terrains à bâtir, la prolifération des quartiers précaires désormais mal maîtrisée, les cadres de vie urbains de plus en plus insalubres etc...Face à cette situation, les pouvoirs publics envisagent les trois mesures concrètes suivantes :

- L'élaboration des plans d'urbanisme plus adéquats et le renforcement des infrastructures urbaines très insuffisantes pour les populations : drainage, voirie, eau, électricité, téléphone ...
- La viabilisation et le lotissement des nouvelles parcelles, et la réalisation d'un vaste programme d'habitat social de moyen standing ;

62 Ce sont des Benne à Compactions, des Amplirolls, des Portes Coffres, des Camions grues...qui permettent à HYSACAM de tenir efficacement ses engagements contractuels.

➤ L'assurance d'une plus grande sécurité foncière via l'adoption d'une nouvelle législation visant à généraliser l'immatriculation de toutes les parcelles et l'enregistrement des titres fonciers. Par ces grandes mesures, les pouvoirs publics voudraient non seulement implémenter les plans d'urbanisme, mais aussi la matérialisation rationnelle des infrastructures et d'autres équipements jugés opportuns et enfin, une parfaite maîtrise de l'utilisation des sols urbains.

III.2.6. Les politiques de gestion de l'eau

Les plans quinquennaux de **1981-1986** et **1986-1991** avaient pour mission essentielle de mettre de l'eau potable à la disposition du plus grand nombre d'habitants des villes camerounaises et de celle de Yaoundé en particulier. De manière spécifique, le cinquième plan visait le renforcement des systèmes d'adduction d'eau en la création ou l'extension des réseaux d'eau à Yaoundé. Les objectifs ont été réalisés à 40% avec un investissement de 82 milliards dans les villes camerounaises en général et celle de Yaoundé en particulier. Le taux d'accroissement en moyenne des infrastructures était de 10% par an, le rendement du réseau de 67% et les pertes du réseau représentaient environ 30% des eaux traitées.

L'on peut néanmoins souligner que l'offre en eau potable était loin de satisfaire la demande potentielle exprimée à 14%, sans cesse croissante. Cette situation était liée à l'accès difficile de certains quartiers et le manque d'investissements par rapport à l'ampleur inquiétante des besoins exprimés.

Pour améliorer la situation déjà préoccupante, le 6^{ème} plan quinquennal quant à lui, avait pour objectif de desservir toute la population des centres urbains de 5000 habitants et plus. Dans la même logique, le DSRP⁶³, 2003 quant à lui révèle que, les problèmes d'accès à l'eau potable sont apparus comme de sérieux handicaps pour les populations lors des consultations participatives.

Les grands centres urbains ont une couverture adéquate en eau potable, bien que des problèmes de qualité de l'eau continuent de se poser. Le monde rural demeure confronté à un réel problème de l'eau, à la fois en disponibilité qu'en qualité. Cela résulte en partie de la situation géo-écologique difficile dans certaines régions, mais aussi du manque de politique appropriée dans le secteur.

L'accès à l'eau potable est estimé à 86,2% pour les zones urbaines et 31,3% pour les zones rurales en 2001, soit environ 50% pour l'ensemble du pays. Pour remédier à cette situation,

⁶³ Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté (DSRP) (2003) dans son axe 4 intitulé : *le développement des infrastructures de base, des ressources naturelles et la protection de l'environnement* ;

les pouvoirs publics ont mis en œuvre un ensemble de réformes dont principalement la privatisation de la Société Nationale des Eaux du Cameroun et le Programme " Hydraulique Rurale II" visant à promouvoir l'accès de toutes les régions à l'eau potable à l'horizon 2025. Le programme vise en particulier à porter le taux de couverture actuel du monde rural en eau potable à 75% à l'horizon 2015, et à rendre disponibles les services adéquats d'assainissement dans les régions. Le programme se décline en un ensemble de projets d'extension et de réhabilitation des structures d'approvisionnement en eau potable, des programmes d'adduction d'eau, et la construction des forages et des puits en priorité dans les zones défavorisées, notamment celles de la partie septentrionale du Cameroun. L'objectif spécifique à moyen terme est de mettre en œuvre un programme de production et de distribution d'eau potable dans 113 centres de catégories secondaires, qui abritent une très forte proportion de la population semi-urbaine. À ce titre, un vaste programme de construction de forages et de mini adductions d'eau est d'ores et déjà lancé sur financement PPTE. Au cours de l'exercice 2003 considéré comme période pilote, il est prévu également l'acquisition des stations mobiles d'alimentation en eau potable pour des interventions en cas de situations d'urgence (sévères pénuries dans des agglomérations et structures sanitaires, grandes sécheresses, épidémies, incidents civils et humanitaires, éruptions volcaniques, inondations...). Par ailleurs, un programme d'alimentation en eau potable des établissements scolaires et hospitaliers sur l'ensemble du territoire est envisagé.

Ce programme s'accompagnera d'un ensemble de mesures d'assainissement notamment en milieu urbain et semi-urbain visant le traitement des eaux usées, l'extension du réseau primaire de drainage des eaux et la construction de nouvelles stations d'épuration. Dans l'ensemble, l'on peut souligner ici que les actions entreprises étaient centrées entre autres sur : l'extension des unités de production, des ouvrages de stockage et de canalisations de distribution, l'achèvement des études et travaux en cours, la définition et la mise en œuvre du programme de branchements sociaux et d'extension du réseau de bornes fontaines, la création d'un centre de formation des cadres supérieurs, des agents d'entretien et de maintenance des divers équipements.

III.2.7. Les politiques de la production d'électricité

Les politiques publiques en matière de la production de l'énergie électrique étaient basées essentiellement sur la construction des barrages hydroélectriques. À ce sujet, le Cameroun, très riche en eau disposait bel et bien d'un énorme potentiel hydroélectrique, évalué à 115 TW et classé deuxième en Afrique après celui de la République démocratique du Congo. L'objectif clé recherché en matière de distribution de l'électricité était surtout de : garantir l'équilibre entre

l'offre et la demande dans toutes les parties du pays, ceci grâce à la modernisation et à l'entretien des équipements, l'extension des ouvrages de production et de transport de l'énergie hydroélectrique dans les zones interconnectées, le renforcement des centrales thermiques dans les zones isolées du réseau, la prospection et l'aménagement de nouveaux sites, la substitution, dans la limite des besoins et des possibilités, de l'énergie hydraulique et thermique, et la péréquation des tarifs d'électricité sur toute l'étendue du territoire national.

III.2.8. Les politiques de mise en œuvre des équipements téléphoniques

Au Cameroun, le service téléphonique était organisé autour de 34 centrales téléphoniques électromécaniques interconnectées entre elles par plus de 4500 km de faisceaux hertziens. L'organisation du réseau permettait à chaque chef-lieu de province dont celui de Yaoundé de disposer d'un centre de transit assurant les communications internes de la province, celle en provenance des autres provinces du pays. Il faut relever que le but principal était la consolidation et la modernisation progressive des acquis des équipements téléphoniques existants. Plus précisément, il était question de favoriser le renforcement des infrastructures existantes et d'assurer, une meilleure maintenance de l'ensemble du réseau téléphonique afin de moderniser le secteur de la téléphonie et l'ouvrir désormais à la concurrence.

III.3. ANALYSE DIACHRONIQUE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE AU CAMEROUN

Avant 1976, les enquêtes démographiques officielles se rapportant au Cameroun ont été négligées. À ce sujet, NEBA⁶⁴ S. A., (1987), souligne que la plupart des statistiques sur le Cameroun, depuis la première guerre mondiale⁶⁵, n'étaient basées que sur des estimations, tout au moins jusqu'en 1976, date du premier recensement général de la population. Il juge que l'évolution de la population du Cameroun telle que décrite par les registres des administrateurs coloniaux, montre que les documents sont peu fiables et de mauvaise qualité lorsqu'on se réfère aux taux de croissance. Ainsi, les enquêtes statistiques effectuées avaient pour but de satisfaire l'intérêt du colonisateur qui visait en premier la collecte d'impôt auprès de la population locale. Dans le même esprit, la méfiance ou la réticence de la population a considérablement amené les personnes enquêtées à penser à une opération débouchant sur la collecte d'impôt. Dès lors, pour mener à bien l'analyse diachronique nous nous sommes appuyé sur les données du tableau ci-

⁶⁴ NEBA S. A., 1987, *Géographie moderne de la république du Cameroun*, p. 60

⁶⁵ Première guerre mondiale, aussi appelée grande guerre, est un conflit militaire impliquant dans un premier temps les puissances européennes et s'étendant ensuite à plusieurs continents qui s'est déroulé du 28 juillet 1914 au 11 Novembre 1918

après extrait des différents recensements démographiques et administratifs entre 1960 et 2009.

Ce tableau 31 met en exergue les données statistiques des trente premières villes du Cameroun de 1976 à 2009. L'analyse diachronique faite dans cette articulation de notre travail s'appuie sur des statistiques, des graphiques et des figures qui illustrent et font une classification optimale des trente premières villes du Cameroun dans l'espace et dans le temps. En somme, il ressort de ce tableau que les résultats des enquêtes démographiques de 1976 que la ville de Yaoundé était à la tête du classement des trente premières villes du Cameroun. Toutefois, relevons sous un autre angle que dans d'autres enquêtes statistiques officielles (RGPH, 1987, 2005) telles que présentées par ledit tableau, la ville de Yaoundé capitale politique, occupe désormais la deuxième position après la ville de Douala capitale économique, dans les classements des trente premières villes du pays. En dépit des multiples défis urbains des villes de Yaoundé et Douala, l'on peut aisément affirmer que les fonctions multiples liées aux événements historiques nationaux, ont fait d'elles des zones de fortes de concentration humaine et par ricochet des véritables champs d'expérimentation du vivre ensemble et de l'intégration nationale.

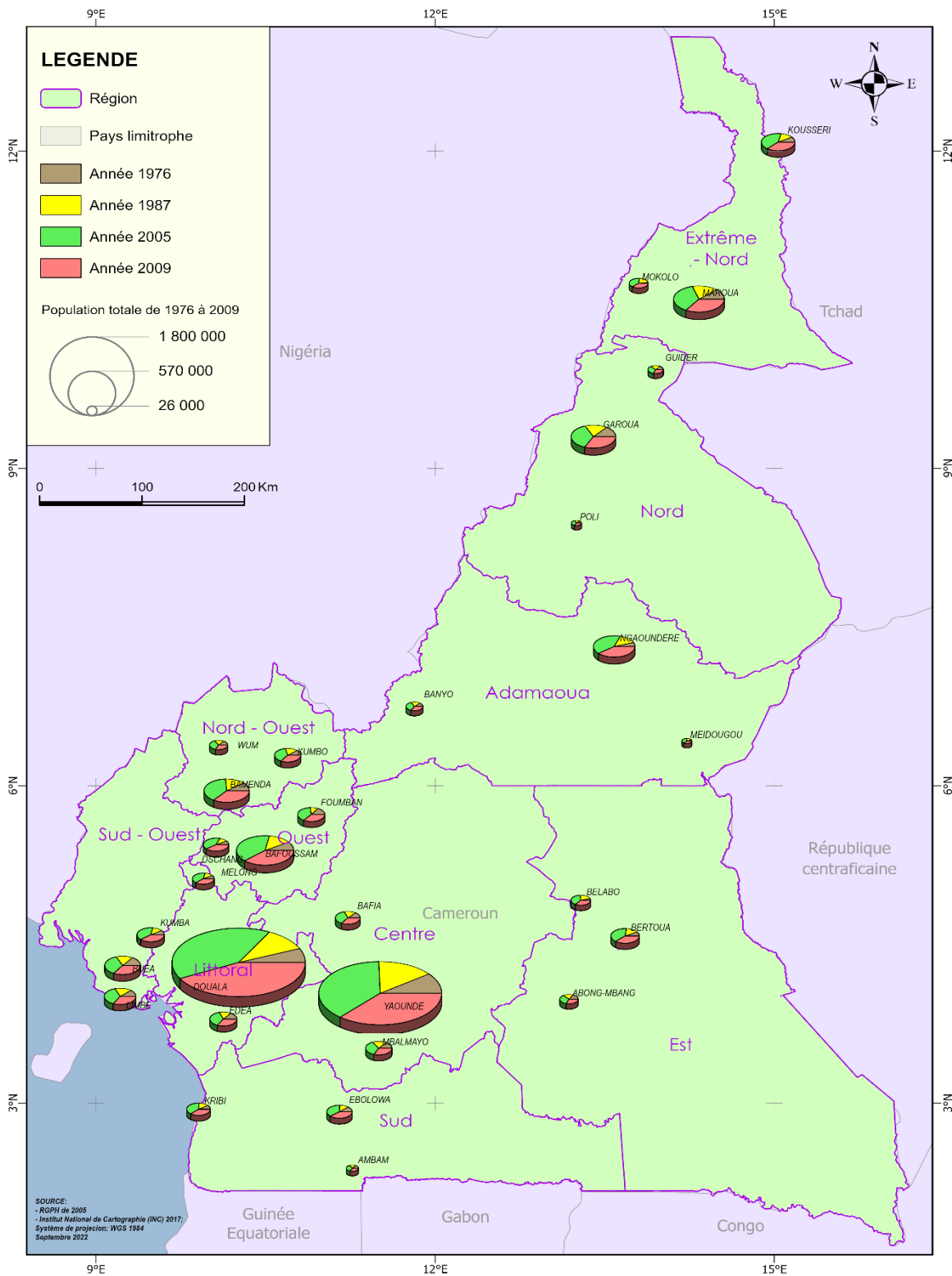
Tableau 30 : croissance de la population des 30 (trente) villes du Cameroun de 1976 à 2009

| Villes | Régions administratives | Pop 1976 | Pop 1987 | Pop 2005 | Pop 2009 |
|-------------|-------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| Banyo | Adamaoua | 8 120 | 16 453 | 23 930 | 25006 |
| Meidougou | Adamaoua | 1 720 | 5 130 | 9413 | 9 770 |
| Ngaoundéré | Adamaoua | 20716 | 61 305 | 177012 | 181 638 |
| Bafia | Centre | 19 128 | 30 594 | 51 887 | 57 268 |
| Mbalmayo | Centre | 22 106 | 40 300 | 56 472 | 59010 |
| Yaoundé | Centre | 313 706 | 670 720 | 1 375 104 | 1 500 000 |
| Abong-MBang | Est | 13 503 | 19 900 | 26 020 | 27 840 |
| Bélabo | Est | 4 550 | 22 155 | 35 500 | 36 886 |
| Bertoua | Est | 14 585 | 33 402 | 78 960 | 81 680 |
| Kousséri | Extrême-Nord | 22 1 14 | 39 008 | 1 15 500 | 1 12 102 |
| Maroua | Extrême Nord | 67 187 | 135 107 | 218 230 | 237 000 |
| Mokolo | Extrême Nord | 2 069 | 19 340 | 34 668 | 36 220 |
| Douala | Littoral | 225000 | 458 426 | 1 850 000 | 2 000 000 |
| Edéa | Littoral | 25 493 | 34 260 | 63 690 | 65 295 |
| Mélong | Littoral | 9 266 | 16 737 | 47 143 | 48 730 |
| Garoua | Nord | 63 900 | 105 000 | 169 145 | 171 300 |
| Guider | Nord | 7 893 | 15 775 | 18 890 | 19 101 |
| Poli | Nord | 3 200 | 5 560 | 8 831 | 9 005 |
| Bamenda | Nord-Ouest | 48 111 | 88 500 | 191 886 | 195 225 |
| Kumbo | Nord-Ouest | 17 743 | 33 353 | 61 978 | 63 880 |
| Wum | Nord-Ouest | 11 000 | 18 930 | 27 1 12 | 27 850 |
| Bafoussam | Ouest | 62 239 | 120 000 | 318 820 | 337 000 |
| Dschang | Ouest | 12 320 | 17 814 | 66 135 | 68 300 |
| Foumban | Ouest | 27 701 | 22 550 | 69 1 14 | 70 202 |
| Ambam | Sud | 5 620 | 8 100 | 11 650 | 12 660 |
| Ebolowa | Sud | 17 702 | 23 1 17 | 56 810 | 67 005 |
| Kribi | Sud | 12 389 | 22 201 | 53417 | 56 551 |
| Kumba | Sud-Ouest | 15 500 | 25 172 | 72 644 | 77 500 |
| Buéa | Sud-Ouest | 44 175 | 63 275 | 103 200 | 1 17 746 |
| Limbé | Sud-Ouest | 27 016 | 55 210 | 85 750 | 88412 |

Source : Données du 3è RGPH, 2005

Le Cameroun a eu à réaliser trois Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat, le premier en avril 1976, le second en avril 1987 et le troisième en novembre 2005. Le troisième Recensement Général de la Population et de l'Habitat (3ème RGPH) s'avérait opportun dès lors que les informations statistiques issues des deux premiers étaient devenues obsolètes voire inutiles pour un certain nombre de prises de décision. Les recensements administratifs ont tout de même été réalisés dans le but de satisfaire les attentes inavouées des pouvoirs publics

camerounais. La carte de synthèse ci-après réalisée à partir des données des recensements généraux présente succinctement les trente premières villes du Cameroun de 1976 à 2009.



Source : les différents recensements démographiques et administratifs entre 1960 et 2009

Figure 83 : carte de synthèse des trente premières villes du Cameroun de 1976 à 2009

III.3.1. La croissance urbaine nationale en 1976

Le RGPH 1976 est la première enquête démographique officielle organisée sous le gouvernement Ahmadou Ahidjo au lendemain de l'indépendance du Cameroun. D'après les données issues du tableau 32 ci-dessous, le Cameroun comptait sept grandes unités administratives (Littoral, Centre-Sud, Ouest, Est, Nord et le Nord-Ouest) appelées provinces⁶⁶ dirigées chacune par un gouverneur. Dans le même esprit, il faut relever que les sept provinces ont été complétées à dix. Dans cette grande transformation, la composante Centre-Sud se disloqua et donna naissance à deux provinces (province du Centre et Province du Sud) tandis que la grande composante province du Nord mettra en place deux autres provinces à savoir (province de l'Adamaoua et la province de l'Extrême-Nord). Toutefois, les dix provinces administratives du Cameroun deviendront plus tard des régions⁶⁷.

Tableau 31 : nombre de villes et population urbaine par province au Cameroun en 1976

| Provinces | Nombre de villes | Des villes de 5 000 habitants et plus | Population urbaine |
|------------------|-------------------------|--|---------------------------|
| Littoral | 22 | 12 | 596 347 |
| Centre-Sud | 45 | 12 | 568 528 |
| Sud-Ouest | 18 | 10 | 151 909 |
| Ouest | 21 | 11 | 193 296 |
| Est | 12 | 5 | 53 654 |
| Nord | 28 | 13 | 263 267 |
| Nord-Ouest | 11 | 6 | 84 721 |
| Cameroun | 157 | 69 | 1 911 722 |

Source : BUCREP- 1^{er} Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 1976

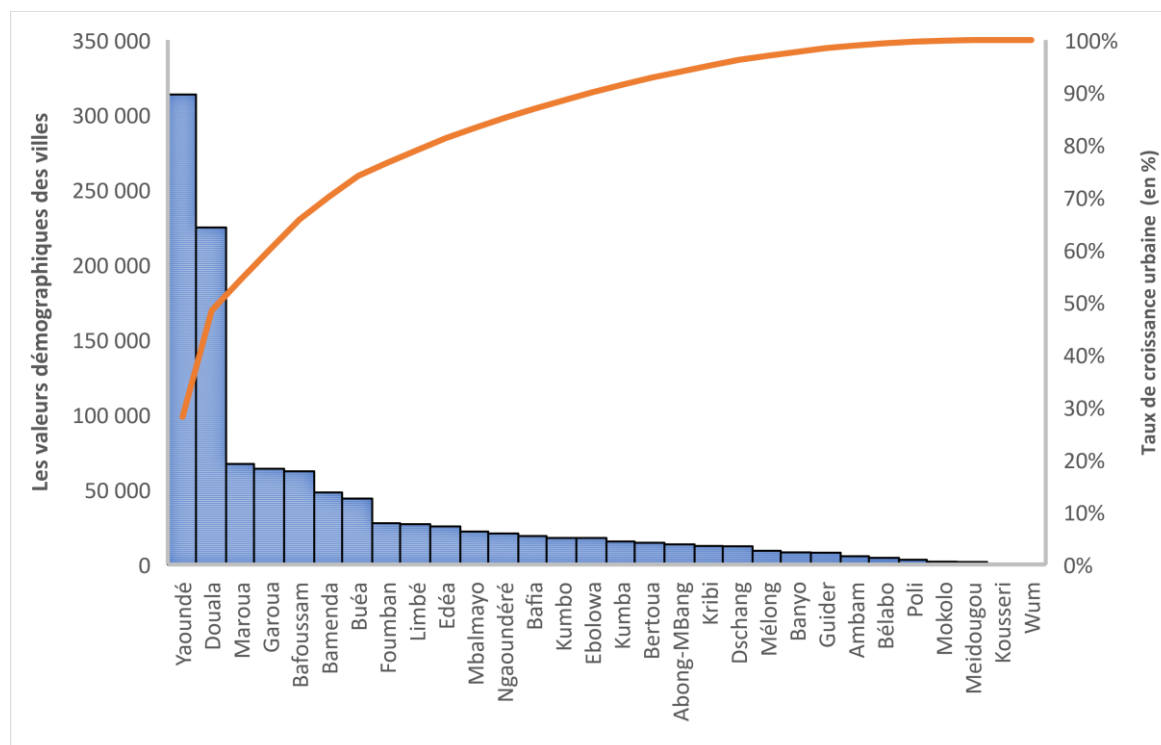
Il ressort du tableau 31 ci-dessus que dans la composante de la province du Centre-Sud, l'on dénombrait déjà 45 villes dans l'ensemble des 157 villes et 12 dans la totalité de 69 villes de plus de 5000 habitants du Cameroun. Dans le même ordre d'idées, le Cameroun avait déjà 226 villes pour une population urbaine totale de 1.911.722 habitants dont une population urbaine de 568.528 habitants pour la province du Centre-Sud. Il faut tout de même souligner que la ville

⁶⁶ Selon décret présidentiel N° 1972/349 de 1972 portant organisation administrative de la République Unie du Cameroun qui divise cette dernière en Sept (07) provinces, trente-huit (38) départements, des arrondissements et districts.

⁶⁷ Au terme du décret présidentiel N° 2008/376 du 12 Novembre 2008 portant organisation administrative de la République du Cameroun

de Yaoundé était déjà classée dans la catégorie des grandes villes. Les données démographiques du RGPH de 1976, ont classé Yaoundé comme la première ville du pays avec 313.706 habitants devant la ville de Douala qui n'avait que 225.000 habitants à la même période. Toutefois, les données du RGPH de 2005 récemment, la ville de Yaoundé occupe désormais la deuxième place après la ville de Douala dont le rythme de croissance de sa population est sans précédent ces dernières années. En dépit du fait que la croissance rapide de la ville de Yaoundé soit liée à ses multiples fonctions qui ont davantage motivé l'exode rural, le rythme de croissance démographique du pays en général et de la région de Yaoundé avait le mérite d'inquiéter les pouvoirs publics ; d'où cet extrait du propos interpellateur du Président Ahmadou Ahidjo lors de la présentation du VI plan quinquennal à l'assemblée nationale je cite :

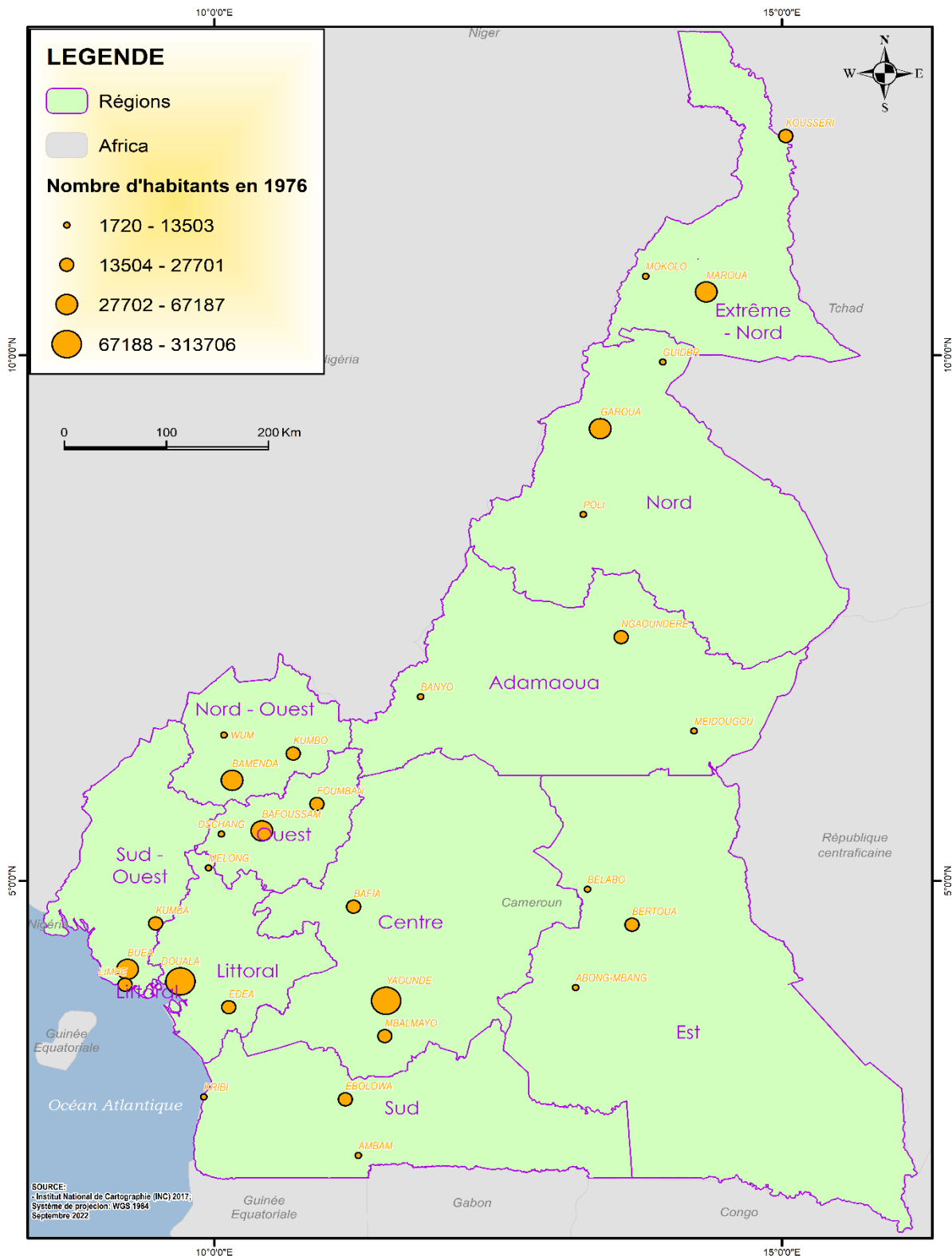
C'est le lieu, me semble-t-il, d'attirer l'attention des camerounais et des camerounaises sur les conséquences économiques et sociales d'une progression incontrôlée de la natalité. Fut-elle un droit fondamental de tout homme, peut et doit être maîtrisée. Il s'agit par conséquent, non pas de rompre avec nos convictions religieuses et nos us et coutumes en ce domaine, mais de tendre de plus en plus vers la promotion et l'instauration réfléchies d'une paternité consciente et responsable...



Source : les différents recensements démographiques et administratifs entre 1960 et 2009

Figure 84 : classement des trente premières villes du Cameroun en 1976

La figure 84 ci-dessus conçue à partir des recensements démographiques et administratifs collectés entre 1960 et 2009 ressort le classement des trente premières villes camerounaises en 1976. Les villes telles que classées par ordre décroissant ; c'est-à-dire de la grande à la petite ville, l'on peut aisément distinguer les grandes villes des villes moyennes, les villes moyennes des petites villes. De ce graphique, l'on peut constater que les dix premières villes sont Yaoundé Douala, Maroua, Garoua, Bafoussam, Bamenda, Buéa, Foumban, Limbé et Edéa. En dépit du classement statistique des dix premières villes du Cameroun dès 1976, Yaoundé et Douala étaient d'ores et déjà grandes villes par leurs fonctions politique et économique respectives. En outre, les villes de Maroua, Garoua, Bafoussam, Bamenda, Buéa d'abord par leurs fonctions administratives de chefs-lieux ou capitales des provinces ou régions et classées par ordre décroissant, étaient des villes moyennes ; tandis que les villes de Foumban, Limbé et Edéa de par leur fonctions culturelles et économiques étaient dans la catégorie de petites villes pays.



Source : les différents recensements démographiques et administratifs entre 1960 et 2009

Figure 85 : carte des trente premières villes du Cameroun d’après le RGPH de 1976

La figure 85 ci-dessus présente les trente premières villes du Cameroun en 1976 classées en cinq grandes catégories matérialisées par des cercles proportionnels se rapportant au nombre

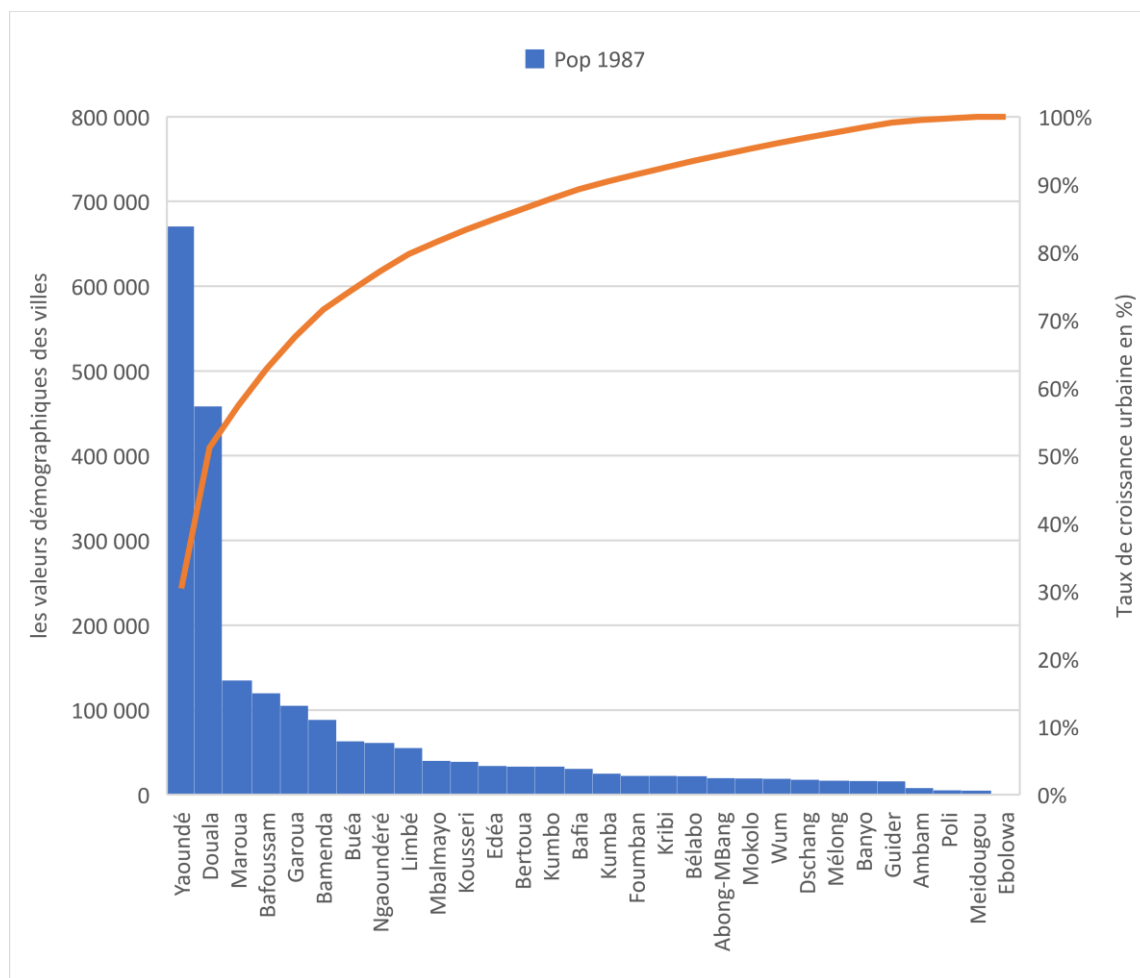
d'habitants des trente premières villes étudiées. Ainsi, dans l'ordre décroissant, les trente premières villes ont été réparties en cinq catégories suivantes :

- la première catégorie se rapporte aux villes ayant déjà atteint le cap de 350.000 habitants ;
- la deuxième catégorie présente le groupe des villes de plus de 280.000 habitants ;
- la troisième catégorie regroupe les villes de plus de 210.000 habitants ;
- la quatrième catégorie regroupe les villes ayant déjà atteint 140.000 habitants et
- la cinquième et dernière catégorie regroupe les villes ayant encore moins de 70.000 âmes c'est dire des petites villes de moindre importance.

De ce qui précède, l'on peut dire que la ville de Yaoundé faisait partie de la première catégorie puisqu'ayant été classée première ville du pays dans le RGPH de 1976.

III.3.2. La croissance urbaine nationale en 1987

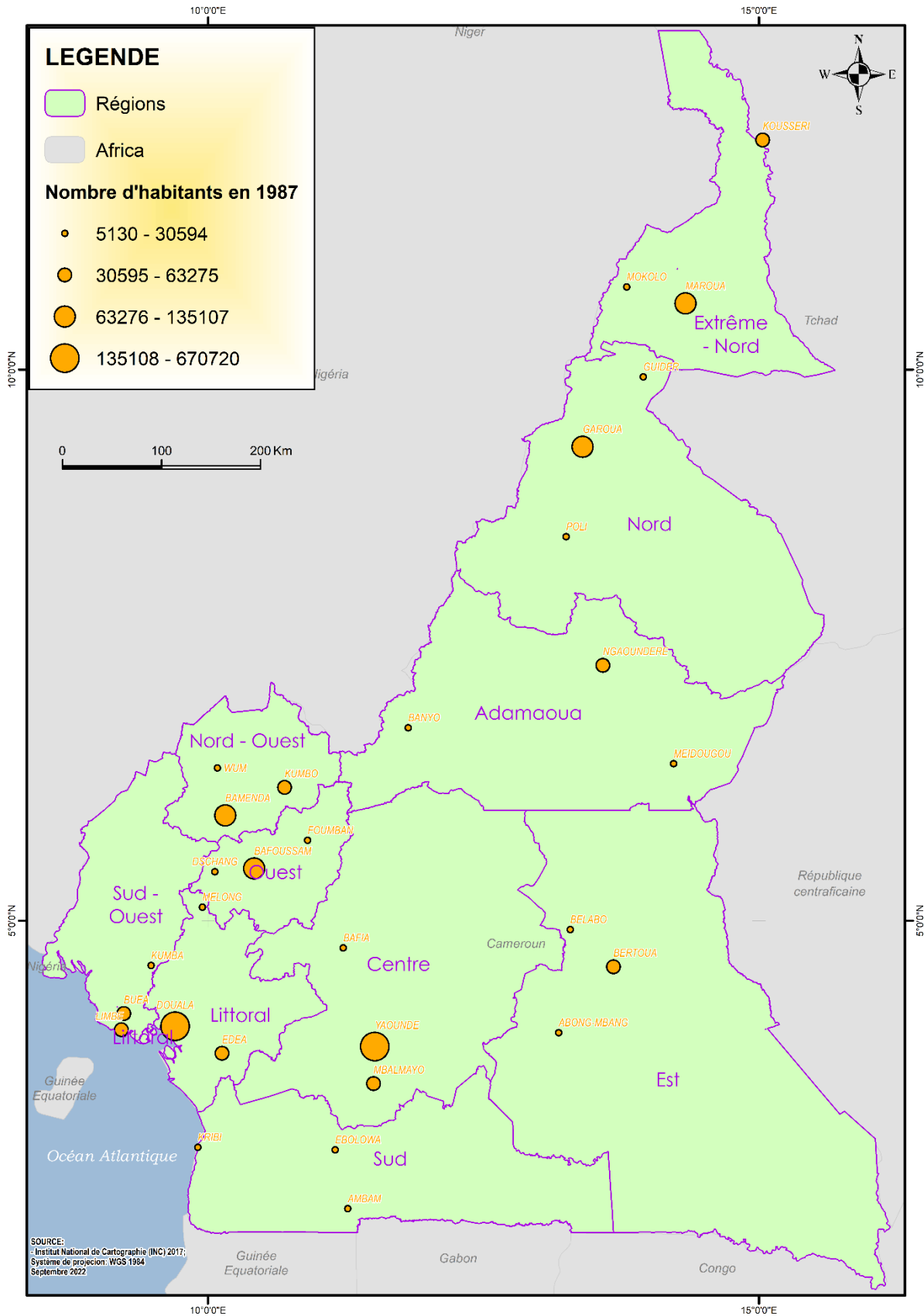
La figure 86 ci-après a été conçue grâce aux différents recensements démographiques et administratifs en général et les données du deuxième RGPH de 1987 en particulier. Elle présente à partir des données statistiques issues des enquêtes des trente premières villes camerounaises. Il en ressort que comparativement au classement des trente villes camerounaises par le RGPH 1976, la ville de Yaoundé occupe la première position car, toujours classée devant la ville de Douala. Les dix premières villes et données démographiques respectives, classées par ordre décroissant selon le 2^{ème} RGPH sont les suivantes : Yaoundé (1-) **670 720 habitants**) Douala (2-) **458 426 habitants**), Maroua (3-) **135 107 habitants**), Bafoussam (4-) **120 000 habitants**), Garoua (5-) **105 000 habitants**), Bamenda (6-) **88 500 habitants**), Buéa (7-) **63 275 habitants**), N'Gaoundéré (8-) **61 305 habitants**), Limbé (9-) **55 210 habitants**) et Mbalmayo (10-) **40 300 habitants**).



Source : les différents recensements démographiques et administratifs entre 1960 et 2009

Figure 86 : classement des trente premières villes du Cameroun en 1987

À la lecture de la figure 86 ci-dessus issue des données du deuxième RGPH de 1987, l'on peut noter que le classement des dix premières villes n'a pas véritablement varié. Toutefois, leurs effectifs respectifs sont passés du simple au double à l'image du caractère vertigineux de la croissance urbaine et démographique des villes en particulier et du Cameroun en général. Sous un autre angle, cette forte croissance urbaine et démographique peut tout de même s'expliquer par la longue période (11 ans) que sépare les deux recensements généraux de la population et de l'habitat.



Source : Les différents recensements démographiques et administratifs entre 1960 et 2009

Figure 87 : carte des trente premières villes du Cameroun selon le RGPH de 1987

La figure 87 ci-dessus présente les trente premières villes du Cameroun en 1987 classées en cinq grandes catégories matérialisées par des cercles proportionnels se rapportant au nombre d'habitants des trente premières villes étudiées. Ainsi, dans l'ordre décroissant, les trente premières villes ont été réparties en cinq catégories suivantes :

- la première catégorie se rapporte aux villes ayant déjà atteint le cap de 690.000 habitants ;
- la deuxième catégorie présente le groupe des villes de plus de 544.000 habitants ;
- la troisième catégorie regroupe les villes de plus de 408.000 habitants ;
- la quatrième catégorie regroupe les villes ayant déjà atteint 272.000 habitants et
- la cinquième et dernière catégorie regroupe les villes ayant encore moins de 136.000 âmes c'est-à-dire des petites villes de moindre importance.

De ce qui précède, l'on peut dire que la ville de Yaoundé faisait partie de la première catégorie bien qu'ayant été classée cette fois deuxième ville du pays après celle de Douala dans le RGPH de 1987. En outre, les chiffres des grands groupes des villes sont passés du simple au double à la lecture des données du deuxième RGPH de 1987.

III.3.3. La croissance urbaine nationale en 2005

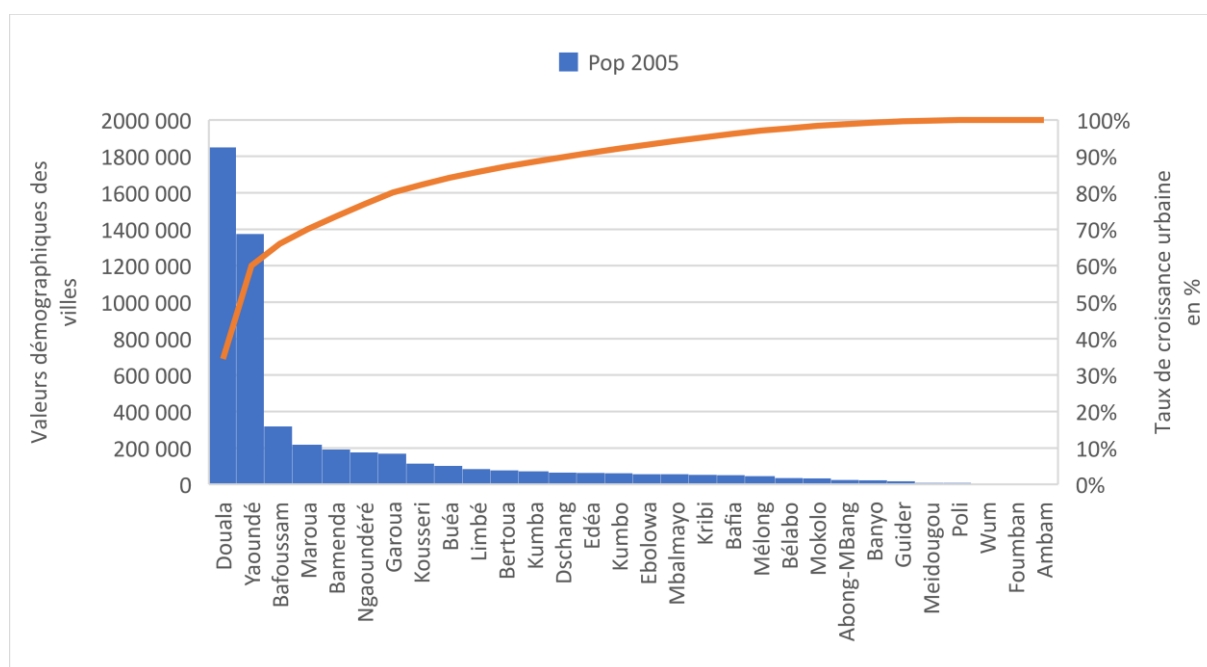
Le 3^{ème} Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) avait été réalisé par le Cameroun en novembre 2005, et s'inscrivait dans le cadre de la politique générale de planification du développement du pays. Ainsi, l'objectif clé de cette opération était d'actualiser les données sociodémographiques de base. En effet, relevons qu'après 18 ans, les données collectées lors du 2^{ème} RGPH réalisé en 1987 étaient devenues inexploitable voire inutiles, ne pouvant plus permettre aux pouvoirs une véritable prise de décisions visant le développement. Ce recensement avait été réalisé par le BUCREP⁶⁸, conformément à ses principales missions. De ce fait, le décret instituant ce 3^{ème} RGPH, lui avait confié les missions suivantes :

- connaître l'effectif de la population ;
- déterminer les caractéristiques de l'habitat ;
- déterminer les éléments du cadre de vie de la population ;
- déterminer la répartition de la population par circonscription administrative par collectivité territoriale décentralisée et par unité de commandement traditionnel ;
- actualiser le fichier national des localités et d'en constituer une base de données sociodémographiques ;

⁶⁸ Bureau Central des Recensements et des Études de population, est un établissement public administratif doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière, son siège est fixé à Yaoundé. Il avait été créé par Décret présidentiel N° 99/230 du 04 Octobre 1999 et réorganisé par le Décret présidentiel N° 2005/309 du 1^{er} Septembre 2005.

- déterminer la structure de la population selon le sexe, l'âge et les caractéristiques sociodémographiques et culturelles ;
- saisir les mouvements naturels et migratoires ;
- mettre en place la base de sondage nécessaire aux études et enquêtes statistiques ;
- fournir des données pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre la pauvreté, en rapport avec le Programme National de Gouvernance ;
- fournir des éléments pour le plaidoyer en faveur de la femme et de l'enfant.

Dès lors, le 3^{ème} RGPH devrait à terme fournir aux pouvoirs publics, opérateurs économiques, partenaires au développement et chercheurs...etc., une base de données sociodémographique suffisamment détaillées et fiables sur la situation du pays et des conditions de logement des populations. La maîtrise de la croissance urbaine et démographique étant l'une des principales préoccupations de la puissance publique, les résultats de ce recensement serviront désormais de guide ou boussole pour les décideurs qui souhaiteraient réussir la planification de développement. Dans le même esprit, il faut noter que les données statistiques issues de ce recensement nous ont permis de classer les villes camerounaises.



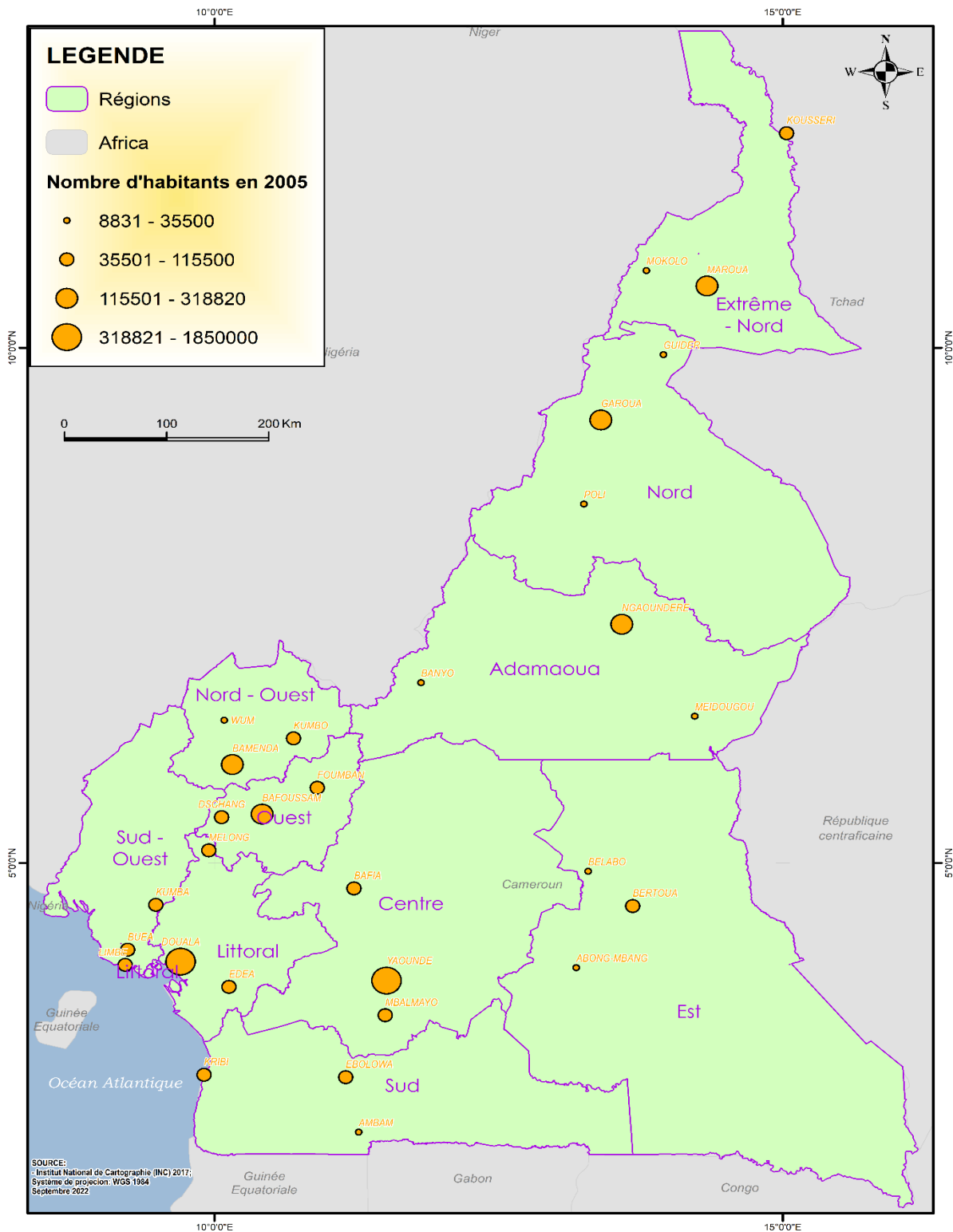
Source : les différents recensements démographiques et administratifs entre 1960 et 2009

Figure 88 : classement des trente premières villes du Cameroun en 2005

À ce sujet, la figure 88 ci-dessus dressée à partir des données statistiques du tableau ci-dessus ressort clairement le classement des trente premières villes camerounaises. Il en ressort que la ville de Yaoundé en début d'année 2005 comptabilisait déjà **1 375 104** habitants bien

qu'occupant la deuxième position car devancée par la ville de Douala qui en cette même période avait déjà **1 850 000** habitants. De cette même figure, l'on peut se rendre compte que les données démographiques de 2005 ont retenu Douala (**1 850 000**) habitants, Yaoundé (**1 375 104**) habitants, Bafoussam (**318 820**) habitants, Maroua (**218 230**) habitants et Bamenda (**191 886**) habitants comme les cinq premières grandes villes du Cameroun. À première vue, d'une part, les cinq premières villes de ce classement sont toutes des chefs-lieux ou capitales régionales, Douala et Yaoundé étant respectivement capitales économique et politique se démarquent dans ce classement car ayant déjà atteint le cap des villes millionnaires. De ce fait, les villes Douala et Yaoundé pourront désormais être classées au rang des métropoles⁶⁹. En clair, ces défis urbains (assainissement, accès à l'eau, à l'énergie, au logement...) se posent davantage avec acuité dans les villes de Douala et Yaoundé. Ainsi, Douala et Yaoundé désormais deux grandes communautés urbaines, sont des véritables laboratoires de l'intégration nationale et du vivre ensemble. Toutefois, la persistance du caractère salubre et spontané du cadre de vie des populations prouve suffisamment que la croissance urbaine et démographique de ces deux désormais grandes villes n'a pas été contrôlée. Il faut noter que pour relever les défis urbains des villes émergentes du Cameroun, les pouvoirs publics camerounais en matière de planification urbaine réussie, s'inspireraient de leurs multiples échecs enregistrés sur les villes de Yaoundé et Douala.

⁶⁹ Principales villes du Cameroun car désormais classées grâce à leur poids démographique et fonctions multiples dans la hiérarchie urbaine nationale et dans l'ensemble des données à l'issue du troisième Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2005 et des projections via les taux de croissance y afférents



Source : les différents recensements démographiques et administratifs entre 1960 et 2009

Figure 89 : carte des trente premières villes du Cameroun selon le RGPH de 2005

La figure 89 ci-dessus présente les trente premières villes du Cameroun en 2005 classées en cinq grandes catégories matérialisées par des cercles proportionnels se rapportant au nombre

d'habitants des trente premières villes étudiées. Ainsi, dans l'ordre décroissant, les trente premières villes ont été réparties en cinq catégories suivantes :

- la première catégorie se rapporte aux villes ayant largement dépassé 1. 900.000 habitants ;
- la deuxième catégorie présente le groupe des villes ayant moins de 1.500.000 habitants ;
- la troisième catégorie regroupe les villes de plus de 1.500.000 habitants ;
- la quatrième catégorie regroupe les villes ayant déjà atteint 744.000 habitants et
- la cinquième et dernière catégorie regroupe les villes ayant encore moins de 372.000 âmes c'est dire des petites villes de moindre importance.

De ce qui précède, l'on peut dire que la ville de Yaoundé faisait partie de la première catégorie bien qu'étant toujours la deuxième ville du pays après celle de Douala dans le RGPH de 2005. En outre, les chiffres des grandes catégories des villes ont augmenté de façon vertigineuse à la lecture des données du deuxième RGPH de 2005. Cette croissance urbaine et démographique semble prévisible, pour avoir déjà inquiété les pouvoirs publics ; raison pour laquelle, l'ancien président Ahmadou Ahidjo une fois de plus dans le rapport de la politique générale au Congrès de l'UNC⁷⁰ tenu du 12-17 février 1980 à Bafoussam, déclarait :

Si l'amélioration des services de la santé se développe, le taux d'augmentation naturelle de la population passera à 3 % par an en 1985, et à 3,5 % en l'an 2000 et, de 7,7 millions qu'était notre population en 1976, elle atteindrait 16,5 millions d'habitants en l'an 2000. En l'an 2025, si ce scénario se maintient, notre population aura dépassé les 40 millions d'habitants. Nous devons en conséquence considérer que l'accroissement impétueux de la population est inquiétant et pose de sérieux problèmes dont la solution conditionne notre devenir. Notre devoir est alors de faire appel à nos ressources d'imagination, à nos facultés d'innovation et de créativité pour faire en sorte que la stratégie de la croissance économique intègre les problèmes que pose l'expansion démographique à la politique de développement. La finalité essentielle de notre démarche doit par conséquent être l'effort de maîtrise de notre croissance et de notre planification du développement ...

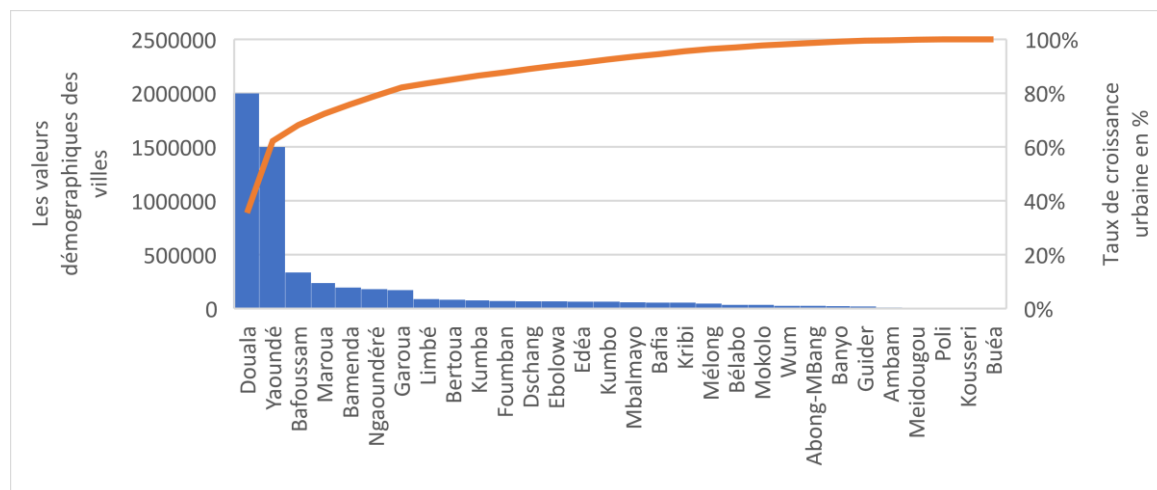
Dès lors, la croissance démographique des villes camerounaises prend toujours des proportions inquiétantes où, Douala et Yaoundé occupaient toujours les deux premières positions du classement général. Cette croissance vertigineuse n'est pas suivie ou accompagnée par les équipements socio-collectifs de base (logements sociaux, infrastructures routières,

⁷⁰ (UNC) Union Nationale Camerounaise, parti fondé l'ancien président Ahmadou Ahidjo qui avait été transformé en (RDPC) Rassemblement Démocratique du Peuple Camerounais le 24 mars 1985 à Bamenda lors du congrès du parti par l'actuel président de la République Son Excellence Paul Biya

hospitalières et socio-éducatives). Dès lors, les problèmes urbains les plus visibles de cette situation de croissance démographique et urbaine incontrôlée s'expliquent par l'auto-construction la mise en place des quartiers à habitat précaire bâtis au détriment des documents d'urbanisme en vigueur. Notons que ces quartiers construits dans l'anarchie font face aux dysfonctionnements liés à l'assainissement et à la mobilité urbaine dans leur immense majorité.

III.3.4. La croissance urbaine nationale en 2009

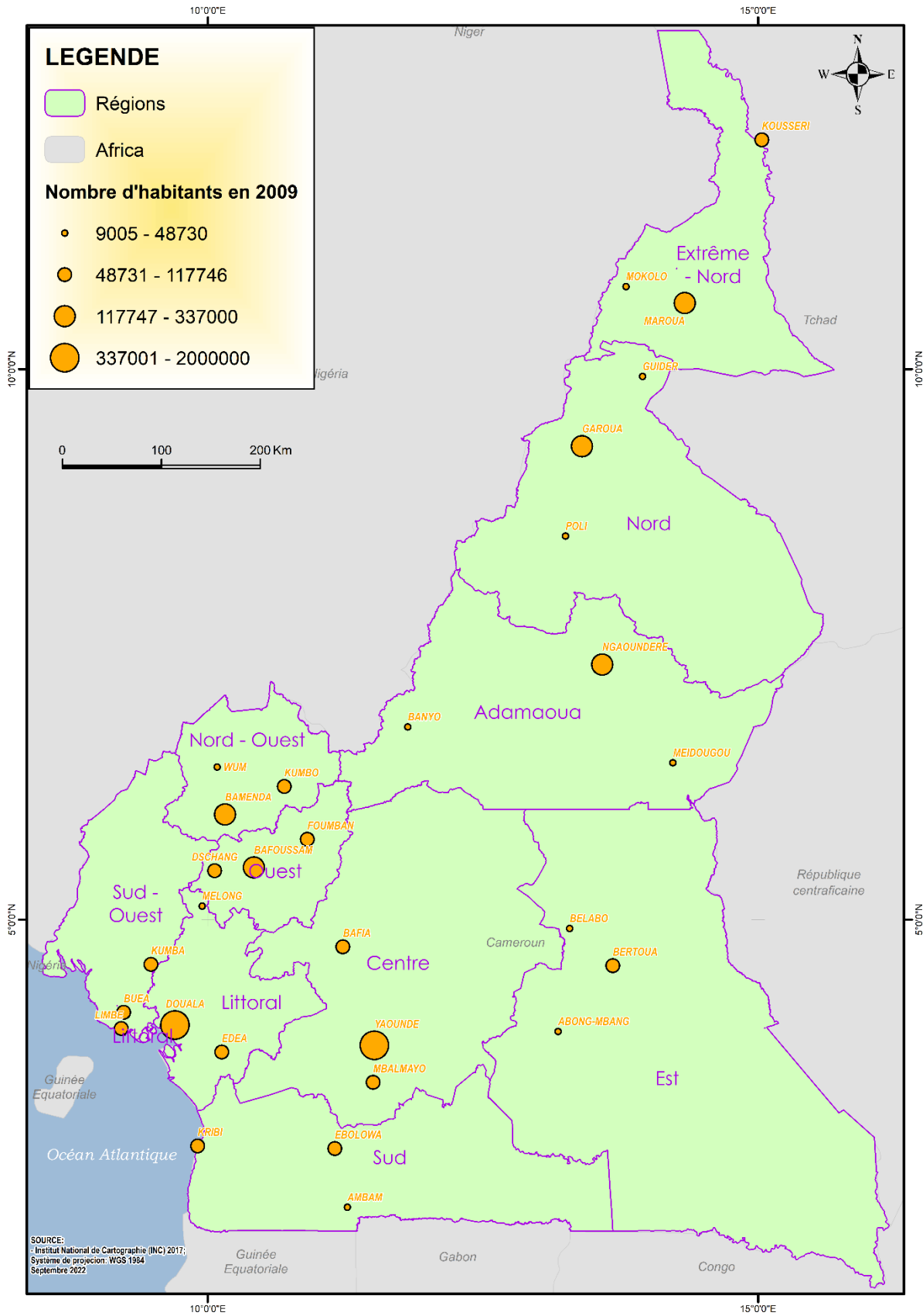
La figure 90 ci-après a été conçue grâce aux différents recensements démographiques et administratifs en général et les projections par taux de croissance issues des données du troisième RGPH de 2005 ayant permis la déduction de la population des trente premières villes en particulier. Elle présente à partir des données statistiques issues des enquêtes les trente premières villes camerounaises. Il en ressort que comparativement au classement des trente villes camerounaises par le deuxième RGPH 1987, la ville de Yaoundé occupe la deuxième position car, désormais classée après la ville de Douala. Dès lors, les dix premières villes et données démographiques respectives, classées par ordre décroissant selon le 3^{ème} RGPH sont les suivantes : Douala (1-) **2 000 000 habitants**), Yaoundé (2-) **1 500 000 habitants**), Bafoussam (3-) **337 000 habitants**) Maroua (4- **237 000 habitants**) Bamenda (5- **195 225 habitants**) , N'Gaoundéré (6- **181 638 habitants**) , Garoua (7-) **171 300 habitants**) , Limbé (8-) **88 412 habitants**), Bertoua (9-) **81 680 habitants**) et Kumba (10-) **77 500 habitants**).



Source : les différents recensements démographiques et administratifs entre 1960 et 2009

Figure 90 : classement des trente premières villes du Cameroun en 2009

Les données de la figure 90 ci-dessus proviennent des projections du troisième RGPH de 2005 à partir des taux de croissance de la population urbaine. Cette estimation a permis la détermination des données démographiques bien approximatives de la population urbaine en 2009. À cet effet, l'on peut noter qu'en dépit des positions inamovibles des deux grandes métropoles que sont Douala et Yaoundé, respectivement capitales économique et politique, le classement des autres villes a connu des changements majeurs. Dans la même logique, le constat alarmant qui s'y dégage s'explique par la croissance urbaine et démographique des villes en particulier et du Cameroun en général a pris des proportions inquiétantes. Cependant, cette forte croissance urbaine et démographique peut tout de même s'expliquer par la longue période (18 ans) que sépare les deux recensements généraux de la population et de l'habitat (1987-2005).



Source : les différents recensements démographiques et administratifs entre 1960 et 2009

Figure 91 : carte des trente premières villes du Cameroun en 2009

La figure 91 ci-dessus présente les trente premières villes du Cameroun en 2005 classées en cinq grandes catégories matérialisées par des cercles proportionnels se rapportant au nombre d'habitants des trente premières villes étudiées. Ainsi, dans l'ordre décroissant, les trente premières villes ont été réparties en cinq catégories suivantes :

- la première catégorie se rapporte aux villes ayant largement dépassé 2.000.000 habitants ;
- la deuxième catégorie présente le groupe des villes ayant moins de 1.700.000 habitants ;
- la troisième catégorie regroupe les villes de plus de 1.200.000 habitants ;
- la quatrième catégorie regroupe les villes ayant déjà atteint 800.000 habitants et
- la cinquième et dernière catégorie regroupe les villes ayant encore moins de 400.000 âmes c'est dire des petites villes de moindre importance.

De ce qui précède, l'on peut dire que la ville de Yaoundé faisait partie de la première catégorie des villes bien qu'étant toujours la deuxième ville du pays après celle de Douala dans le RGPH de 2005. En outre, les chiffres des grandes catégories des villes sont inquiétants bien que tirés des taux de croissance des populations des trente premières villes camerounaises en 2009.

III.4. PRÉSENTATION DES MUTATIONS SOCIO-SPATIALES À YAOUNDÉ

Il convient de prime abord de noter que l'influence de la ville de Yaoundé dans les mutations socio-spatiales du plateau sud-camerounais est très importante. Les facteurs qui militent en faveur de la croissance exponentielle de la ville de Yaoundé sont légion. Ainsi, l'on peut relever le fait que la ville de Yaoundé soit le deuxième foyer de forte concentration humaine du pays après celle de Douala. Dans le même ordre d'idées, nous pouvons dire qu'elle est en même temps centre administratif, politique, commercial et académique. Toutes ces fonctions concourent significativement au fil des années à la transformation du paysage de la ville de Yaoundé. Sous un autre angle, NEBA S., A., 1987⁷¹, relève avec véhémence que les événements historiques importants ont été aussi à la base de la forte concentration humaine dans la ville de Yaoundé. De ce fait, il insiste sur des vagues migratoires d'ethnies chassées du nord par les musulmans foubés lors de l'expansion de l'islam entre les 18^{ème} et 19^{ème} siècles. Ainsi, il conclut que les populations du nord dans leur fuite vers le sud traversant les fleuves Mbam et Sanaga, ont jugé que la région de Yaoundé était un bon refuge où elles se sont installées en petits groupes isolés.

Les mutations socio-spatiales se justifient par la modification du paysage physique de la ville de Yaoundé. Ainsi, les données démographiques des recensements généraux (1976, 1987 et

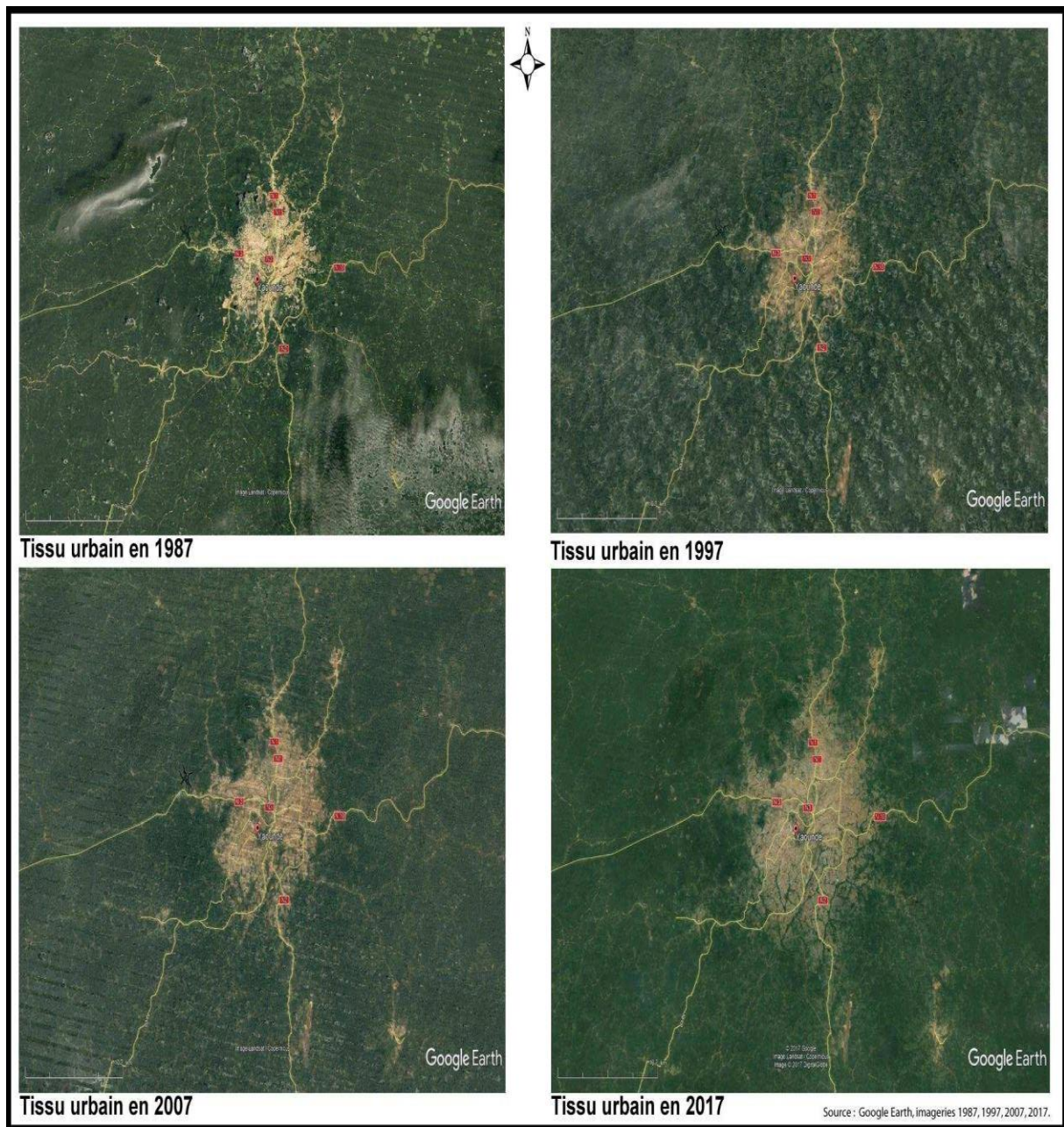
⁷¹ NEBA S. A., 1987, *Géographie moderne de la république du Cameroun*, p.70

2010) expliquent davantage la croissance socio-spatiale de la ville de Yaoundé. Sous un autre angle, il faut tout de même noter la contribution significative des photographies aériennes dans l'explication de l'augmentation de tissu urbain et la disparition du couvert végétal.

III.4.1. La croissance urbaine de Yaoundé vue par les images satellites sur trois décennies

La figure 92 ci-après est une compilation de quatre images aériennes de la ville de Yaoundé prises sur trois décennies (1987-2017). Il convient de relever que pendant la première décennie (1987-1997), l'évolution du tissu urbain de Yaoundé semble moins préoccupante. Toutefois, dans la deuxième décennie (1997-2007), les mutations socio-spatiales deviendront davantage interpellatrices. Dans le même ordre d'idées, la troisième et dernière décennie (2007-2017) sera quant à elle marquée par une phagocytose progressive de l'environnement immédiat de la ville. Dès lors, l'on se rend compte que le couvert végétal est plus que par le passé mis à rude épreuve. Cette situation s'explique en partie par l'augmentation des effectifs des populations de la ville de Yaoundé au fil des années et la mise en place des maisons individuelles de façon anarchique dans une cité-modèle⁷² où les pouvoirs publics peinent à résoudre l'équation des logements de masse. Les menaces qui pèsent sur le couvert végétal environnant sont généralement renforcées par les populations qui ne respectent pas les normes urbanistiques dans l'édification des maisons d'habitation.

⁷² Par cité-modèle ici, nous pensons que la ville de Yaoundé avec sa posture de siège des institutions nationales, capitale politique du pays depuis 1909 à l'époque coloniale allemande, devrait servir d'unité de mesure et inspirer par cette même occasion l'implémentation des politiques urbaines nationales dans toutes les autres villes camerounaises indépendamment de leurs poids démographiques et de leurs fonctions.



Source : Images satellites de la ville de Yaoundé de 1987, 1997, 2007 et 2017

Figure 92 : évolution du tissu urbain de Yaoundé de 1987 à 2017

III.4.2. Les tendances actuelles de la croissance urbaine de Yaoundé

La ville de Yaoundé est incluse dans le plateau sud-camerounais qui est l'une des cinq régions géographiques ou naturelles du Cameroun. La ville de Yaoundé est située dans une région où le climat est de type subéquatorial, tempéré par l'altitude qui modère les écarts de températures. Actuellement, ce climat évolue vers une situation de température en hausse et de déficit pluviométrique, conséquences de la destruction progressive du couvert végétal et, par ricochet de la couche d'ozone... Alors que la ville de Yaoundé n'occupait que la moitié nord du bassin versant du Mfoundi en 1982, elle occupe désormais l'ensemble du bassin versant. La ville

n'a cessé de voir sa population augmenter et son territoire conquérir progressivement les sept collines entourant le site d'origine qu'est la colline du centre administratif (PDU, 2020). Il convient de reconnaître qu'aujourd'hui, la ville de Yaoundé est très loin de la première installation de « Yaunde station », base militaire créée dès 1889. Le territoire de Yaoundé est un site naturel difficile pour l'urbanisation mais présente néanmoins d'intéressantes potentialités en termes d'amélioration du cadre de vie des habitants sans toutefois négliger les préoccupations environnementales qui prennent des proportions inquiétantes dans les politiques nationales. Dès lors, l'accent particulier aurait dû être mis la création d'espaces verts et au respect de l'environnement, outil essentiel au développement urbain durable à Yaoundé. À la ville de Yaoundé, les défis se posent dorénavant en termes de comment son site propre pourrait-il accueillir, dans les prochaines décennies, les populations de plus en plus attirées par la capitale qui offre des multiples opportunités d'emplois et de formation.

Partant de ce fait, ce qui était considéré constant au lendemain de l'indépendance du Cameroun, peut visiblement avoir changé de nos jours. Cela se justifie par le fait que, la ville de Yaoundé, la capitale politique du Cameroun dès 1909, assure des multiples fonctions et la mise en place d'infrastructures justifie les grandes mutations socio-spatiales observées. Dès lors, d'innombrables chantiers étaient initiés dans toutes les communes d'arrondissement de Yaoundé contribuant considérablement au changement manifeste du faciès de la ville. Il en est de même du déplacement des populations rurales environnantes vers la ville ayant davantage contribué à gonfler l'effectif de la ville. Le trop plein de population à la recherche des logements ou abris se lance à l'assaut de la conquête des espaces, même des zones dites inconstructibles et protégés⁷³ d'où la multiplication des poches d'insalubrité dans la ville. Ceci étant, les multiples quartiers à habitat précaire observés çà et là en sont les conséquences directes. Sous un autre angle, le risque de densification démesuré de l'espace s'accroît davantage et aujourd'hui plusieurs collines sont dénudées. La croissance urbaine anarchique pose le problème plus global de l'impact néfaste des activités de l'homme sur son environnement immédiat. Elle ne prend de l'envergure que parce que l'occupation de l'espace par les populations s'est faite sans aucun respect des normes urbanistiques en vigueur. Parmi les facteurs qui justifient cette situation, nous pouvons relever entre autres : le laxisme des pouvoirs publics renforcé par l'incivisme des populations car ces dernières s'implantent sous le regard complice des autorités administratives ou municipales dans des zones dangereuses ou inconstructibles. Les années 1990 sont marquées

⁷³« La convention sur la diversité biologique définit en son article 2, une zone protégée comme toute zone géographiquement délimitée qui est désignée ou réglementée et gérée en vue d'atteindre des objectifs spécifiques de conservation »

par des faibles densités de l'occupation de l'espace telle qu'illustre la figure ci-après. Par ailleurs, cette même figure nous permet de dire que la superficie des sols nus entre 2001 et 2020 a drastiquement diminué. À ce sujet, l'on est parti de 7097 hectares à 691 hectares, soit une baisse considérable de 6406 ha en moins de 20 ans environ de quoi s'inquiéter des menaces qui pèsent sur cadre naturel de la ville. Ainsi, l'on peut tout de même relever que les éléments naturels (forêts, bois, collines, cours d'eau...) ont cessé d'être des obstacles à la croissance urbaine bien qu'anarchique. Dès lors, l'on peut dire sans doute que le rythme accéléré de l'urbanisation est perceptible grâce aux multiples mutations socio-spatiales.

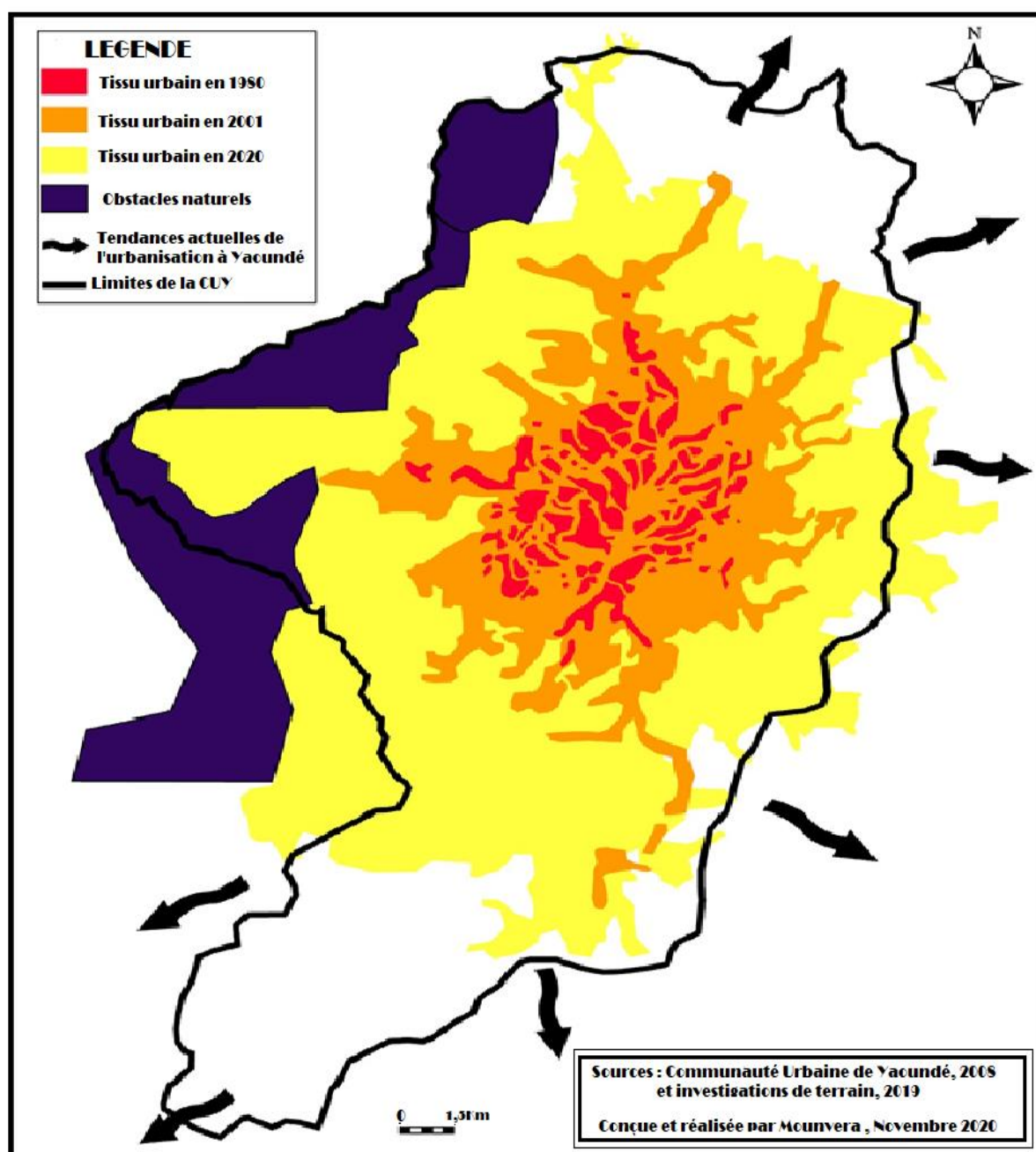


Figure 93 : tendances actuelles de l'urbanisation dans la CUY

Sources : Communauté Urbaine de Yaoundé, 2008 et investigations de terrain, Octobre 2019

Dans la même logique, la figure 93 ci-dessus est assez illustrative car elle met en exergue la croissance urbaine de Yaoundé sur deux grands moments à savoir :1980-2000 et 2001-2020. Cette forte croissance urbaine s’explique par un certain nombre de facteurs liés à la crise économique des années 1980 d’où l’exode rural motivé par la détérioration progressive des conditions de vie des populations en zones rurales, les opportunités d’emploi en zones urbaines. Sous un autre angle, il est opportun de noter l’existence des équipements socio-collectifs de base de qualité à Yaoundé ville capitale (universités et grandes écoles de formation, hôpitaux, aires de loisir...) est de nature à attirer des milliers des chercheurs d’emploi et étudiants de toutes les régions du pays.

III.4.3. Expansion urbaine et démographique à Yaoundé

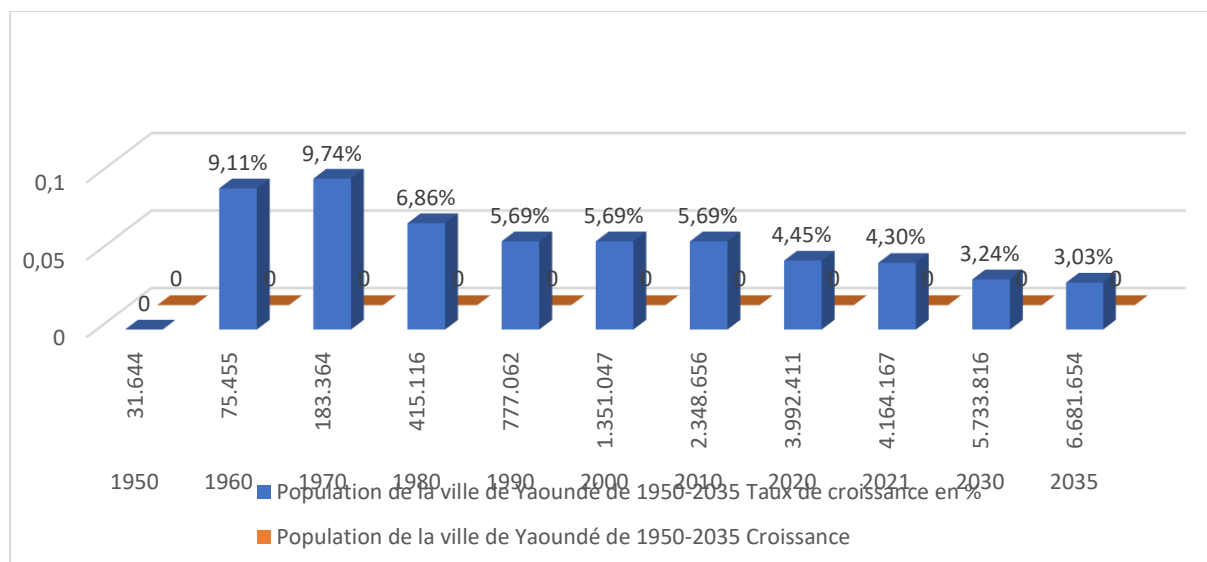
Selon le tableau 32 ci-après⁷⁴ relatif à la population de la ville de Yaoundé de 1950-2035, il faut noter qu’en 1950, la population de la ville de Yaoundé était estimée à 34.644 habitants et le taux de croissance n’ayant pas été décliné.

Tableau 32 : évolution de la population urbaine de Yaoundé de 1950-2035

| Évolution de la population urbaine de Yaoundé de 1950-2035 | | | |
|---|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Années | Population | Taux de croissance en % | Croissance |
| 1950 | 31.644 | 0 | 0 |
| 1960 | 75.455 | 9,11% | 6.301 |
| 1970 | 183.364 | 9,74% | 16.282 |
| 1980 | 415.116 | 6,86% | 26.653 |
| 1990 | 777.062 | 5,69% | 41.807 |
| 2000 | 1.351.047 | 5,69% | 72.787 |
| 2010 | 2.348.656 | 5,69% | 126.364 |
| 2020 | 3.992.411 | 4,45% | 169.986 |
| 2021 | 4.164.167 | 4,30% | 171.756 |
| 2030 | 5.733.816 | 3,24% | 180.079 |
| 2035 | 6.681.654 | 3,03% | 196.661 |

Source : United Nations World Urbanization Prospects tiré de World Population Review, 2021

⁷⁴ United Nations World Urbanization Prospects tiré de World Population Review, 2021



Source : United Nations World Urbanization Prospects tiré de World Population Review, 2021

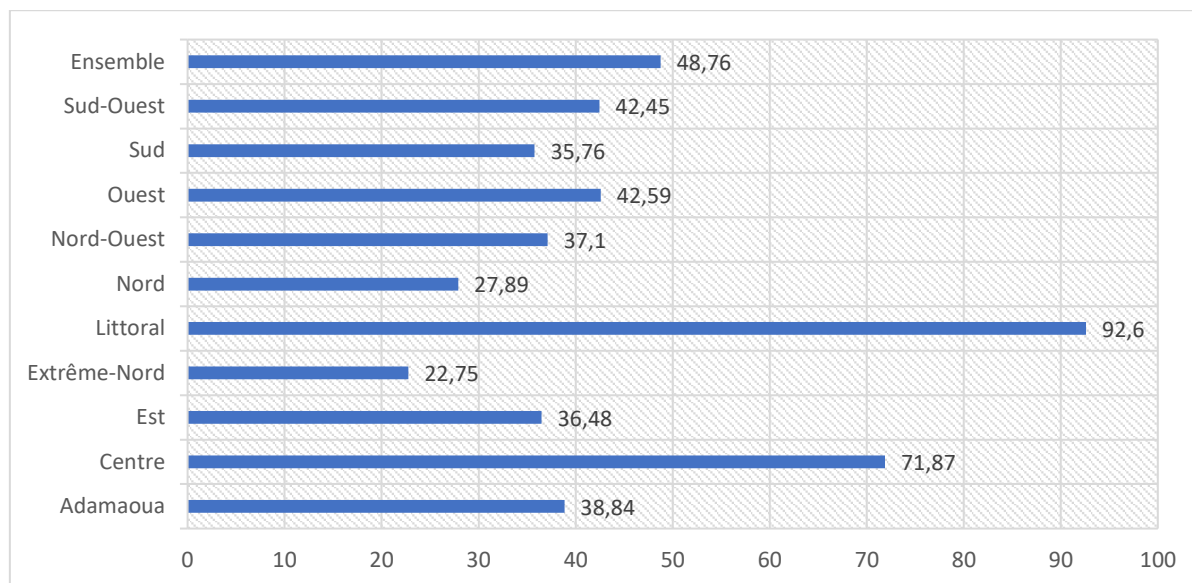
Figure 94 : évolution de la population urbaine de Yaoundé de 1950-2035

De la figure 94 ci-dessus, l'on peut aisément noter globalement qu'au fur et à mesure que les taux relatifs à la croissance urbaine de Yaoundé (soit de 9,11% pour 75.455 habitants en 1960 à 3,03% pour 6.681.654 âmes en 2035) décroissent avec le temps, la population urbaine de Yaoundé est passée du simple au double. Cette croissance s'est ressentie dans les décennies 1990-2000-2010 où le taux de croissance 5,69 % est resté constant en dépit de la croissance notoire de la population urbaine de Yaoundé. En effet, la population de la ville de Yaoundé est estimée à 4.164.167 habitants pour un taux de croissance de 4,30%.

Tableau 33 : taux (%) d'urbanisation des régions du Cameroun

| Région | Taux d'urbanisation des régions du Cameroun |
|-----------------|---|
| Adamaoua | 38,84 |
| Centre | 71,87 |
| Est | 36,48 |
| Extrême-Nord | 22,75 |
| Littoral | 92,60 |
| Nord | 27,89 |
| Nord-Ouest | 37,10 |
| Ouest | 42,59 |
| Sud | 35,76 |
| Sud-Ouest | 42,45 |
| Ensemble | 48,76 |

Source : Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 2005



Source : Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 2010

Figure 95 : taux (%) d'urbanisation des régions du Cameroun

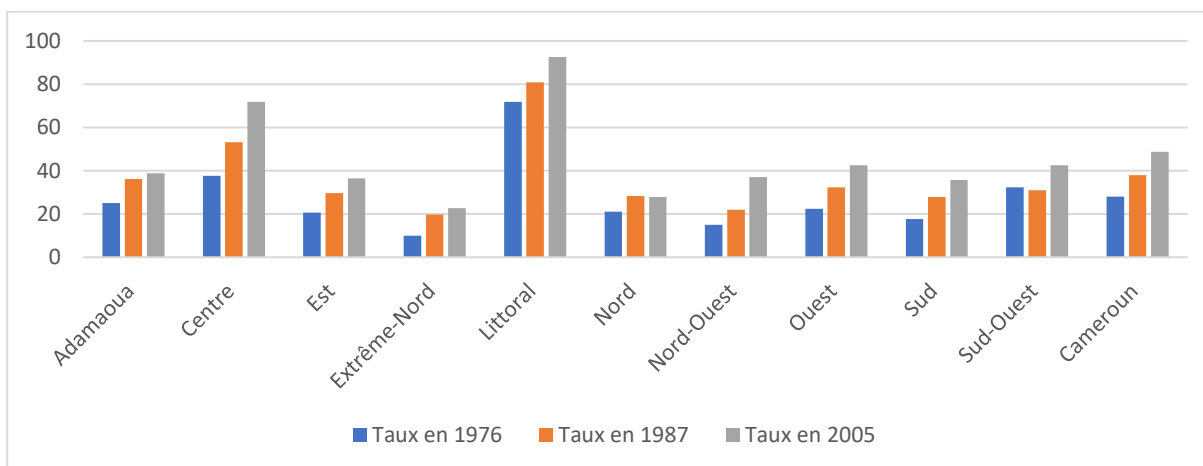
Contrairement à ce que l'on observe dans certains pays africains, la dispersion de la population urbaine entre les différentes villes du Cameroun est significative. Ainsi, le Cameroun a la particularité, rare en Afrique, d'avoir, non pas une, mais deux métropoles nationales : Douala, capitale économique et Yaoundé, capitale politico-administrative. À titre de comparaison, à elles deux, Douala et Yaoundé ne regroupaient que 35% de la population urbaine camerounaise en 1976. L'ensemble de la population urbaine dénombrée en 2010 s'élève à 8 514 938, ce qui correspond à un taux d'urbanisation de 48,76%. Cette proportion de la population du Cameroun qui vit dans les localités urbaines est en nette progression, puisqu'elle était de 28,06% en 1976 et 37,87% en 1987. Cependant, cette population urbaine est très inégalement répartie sur le territoire, ce qui a pour conséquence l'existence d'importantes disparités régionales dans les degrés d'urbanisation tant des régions que des départements (RGPH, 2005). Le taux d'urbanisation par région varie de 22,75% (Extrême-Nord) à 92,60% (Littoral). Comme en 1976 et en 1987, l'urbanisation est d'autant plus faible qu'on s'éloigne de la côte. Il apparaît que les taux d'urbanisation sont les moins élevés dans les régions auparavant difficiles d'accès à partir de la côte. La raison en est que la plupart des villes se sont développées avec la colonisation et la multiplication des échanges commerciaux avec l'extérieur. De la figure 95 ci-dessus, il faut reconnaître cependant que des facteurs autres que l'histoire interviennent dans le développement urbain des régions. Il s'agit notamment des activités économiques, dans le cas de la ville de Douala, et des fonctions politico administratives et socioculturelles, dans le cas de la ville de

Yaoundé. Dans ces deux régions, la part de Douala et de Yaoundé dans le niveau régional d'urbanisation est déterminante : la population de chacune d'elles représente plus de 80% de l'ensemble de la population urbaine de la région considérée. Le tableau 35 ci-dessous ressort la comparaison des taux observés en 2005 avec ceux obtenus dans les recensements généraux de la population et de l'habitat de 1976 et 1987. Il en résulte une augmentation importante des taux d'urbanisation dans l'ensemble des régions du Cameroun.

Tableau 34 : taux d'urbanisation (%) par région en 1976, 1987 et 2005

| Région | Taux en 1976 | Taux en 1987 | Taux en 2005 |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| Adamaoua | 25,08 | 36,12 | 38,84 |
| Centre | 37,61 | 53,20 | 71,87 |
| Est | 20,65 | 29,60 | 36,48 |
| Extrême-Nord | 9,91 | 19,79 | 22,75 |
| Littoral | 71,83 | 80,89 | 92,60 |
| Nord | 20,99 | 28,26 | 27,89 |
| Nord-Ouest | 14,96 | 22,01 | 37,10 |
| Ouest | 22,43 | 32,24 | 42,59 |
| Sud | 17,62 | 27,89 | 35,76 |
| Sud-Ouest | 32,27 | 30,97 | 42,45 |
| Cameroun | 28,06 | 37,87 | 48,76 |

Source : 3^e Recensement General de la Population et de l'Habitat, 2005.



Source : 3^e Recensement General de la Population et de l'Habitat, 2010

Figure 96 : taux d'urbanisation (%) par région en 1976, 1987 et 2005

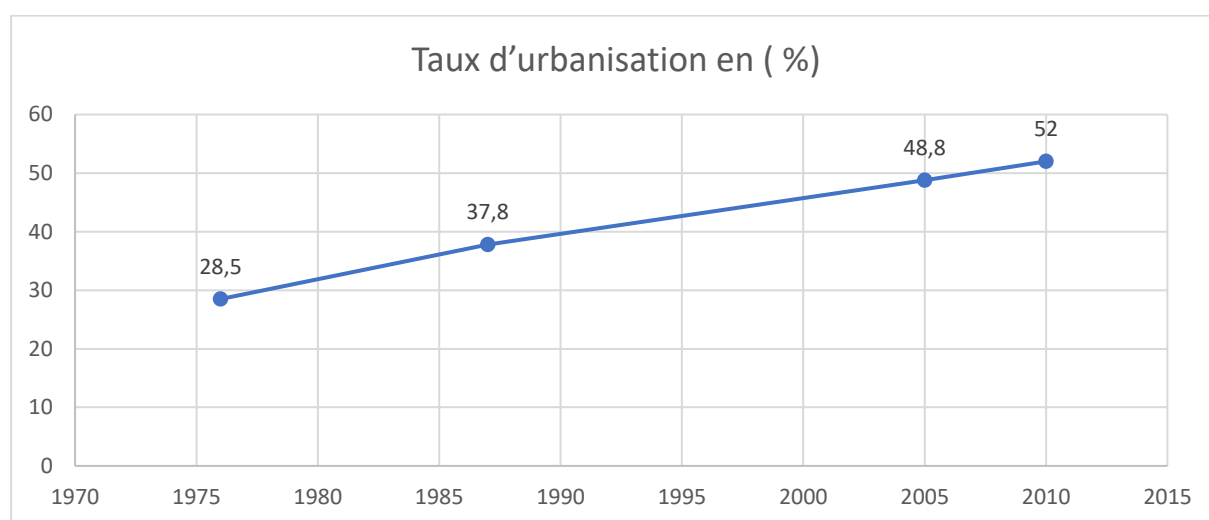
Si la tendance se poursuivait, les régions du Littoral et du Centre avoisineraient les 100% en 2015 tandis que plusieurs autres régions atteindraient un taux de 50%. Dans l'ensemble, les

données de trois recensements officiels au Cameroun d'après la figure 96 ci-dessus, nous permettent de confirmer sans doute que les taux d'urbanisation ont évolué de façon vertigineuse pour un taux global de 48,76% en dépit de la faible capacité d'accueil des logements et du manque criard d'infrastructures à caractère socio-collectif dans les ces villes. De manière spécifique, la région Centre s'illustre par les taux d'urbanisation de : 37,61% en 1976 ; 53,20% en 1987 et 71,87% en 2005 au dernier recensement. Le taux d'urbanisation en 2010 est de 52%, pour une population totale estimée à 19 648 287 habitants, avec 17 villes d'au moins 100 000 habitants. Les villes de Douala (capitale économique) et Yaoundé (capitale politique) qui en 2005 abritaient à elles seules 21,3% de la population totale et 43,7% de la population urbaine, totalisent en 2010 plus de 5 millions d'habitants (environ 23,5% de la population totale du Cameroun).

Tableau 35 : évolution du taux d'urbanisation au Cameroun (en %)

| Années | Taux d'urbanisation en (%) |
|--------|----------------------------|
| 1976 | 28,5 |
| 1987 | 37,8 |
| 2005 | 48,8 |
| 2010 | 52 |

Source : 3^e Recensement General de la Population et de l'Habitat, 2005



Source : 3^e Recensement General de la Population et de l'Habitat, 2010

Figure 97 : évolution du taux d'urbanisation au Cameroun (en %)

La figure 97 ci-dessus nous présente l'évolution des taux d'urbanisation au Cameroun de 1976 à 2010. Il en ressort que ces taux de croissance urbaine nationale avaient évolué de façon

vertigineuse. De ce fait, l'on peut tout de même dire que de 1976 à 2010, le taux d'urbanisation a été doublé car de 28,5% en 1976, celui-ci était de 52% en 2010. Ainsi, le postulat selon lequel un habitant sur deux vit en ville dans les pays du sud, est une évidence au Cameroun compte tenu du rythme accéléré de la croissance urbaine et l'émergence des villes dans le tout le pays. De cette figure, l'on peut en effet constater que les taux de croissance urbaine sont passés de 28% en 1976 à 37,8% en 1987 et de 48,8% en 2005 à 52% en 2010. De tout ce qui précède, en nous appuyant sur les différents taux de croissance fournis par les recensements officiels (1976, 1987 et 2005-2010), l'on peut sans doute dire que les politiques publiques en matière d'aménagement semblent avoir pris du retard sur la croissance urbaine et démographique au Cameroun. Cette forte croissance urbaine est perceptible grâce aux mutations socio spatiales par phagocytose des environnements immédiats de la ville de Yaoundé ces dernières années. À ces grands défis, les pouvoirs publics préconisent comme remèdes les déguerpissements et les casses sans mesures d'accompagnement au détriment du recasement des sinistrés dans un nouveau site et ou la mise en place des logements sociaux massifs à des coûts abordables. La prédominance des logements individuels et la forte implication des acteurs privés justifient davantage le retrait des pouvoirs publics et le désordre qui s'est installé dans le secteur du logement dans la ville de Yaoundé. Pour rehausser l'image de la ville de Yaoundé qui a pris du retard dans le contrôle de son urbanisation dans le temps et dans l'espace, la restructuration des quartiers précaires est souhaitée en dépit d'importants moyens financiers à consentir par les pouvoirs publics lors de cette opération.

Conclusion

Au terme de ce chapitre, il ressort que la planification urbaine débute véritablement au lendemain de l'indépendance du Cameroun. Dès lors, l'on peut retenir que les politiques urbaines nationales étaient pensées et implémentées par le pouvoir central de Yaoundé dès l'accession du Cameroun à l'indépendance. Ainsi, la planification urbaine centralisée s'est appuyée sur les six plans quinquennaux mis en œuvre par l'ancien et premier président pendant plus de deux décennies. Cette période sera celle au cours de laquelle les pouvoirs publics avaient voulu impulser un véritable dynamisme dans sa stratégie de gestion du territoire national en engageant une politique de décentralisation de nombreux services publics et de création d'entreprises dans les chefs-lieux de région et en soutenant l'émergence et le développement des pôles urbains secondaires, tertiaires voire quaternaires. En somme, l'on peut aussi noter que bien que réalisé partiellement, le volet urbain des plans quinquennaux a eu pour mérite, la création des structures publiques spécialisées dans l'aménagement urbain (MAETUR-CFC etc...) En outre, ils ont contribué grandement à la restructuration de la Société Immobilière de Cameroun pour la rendre encore plus efficace et opérationnelle sur l'étendue du territoire national. Sous un autre angle, il convient de relever que la politique urbaine centralisée s'était adossée sur les plans quinquennaux et fait l'objet de premier de trois des grands moments des politiques urbaines nationales. Les données statistiques et cartographiques nous ont permis d'analyser les différentes mutations socio spatiales tant de la ville de Yaoundé que des autres villes du Pays. De ce fait, il nous a été donné de constater à travers les résultats des principaux inventaires démographiques effectués au lendemain de l'indépendance que le rythme de croissance urbaine et démographique de la ville de Yaoundé est très rapide. Dès lors, les résultats de ce troisième chapitre confirment partiellement la première hypothèse selon laquelle « En dépit des multiples difficultés auxquelles fait face le secteur de l'urbanisme, ce dernier est régi par un cadre réglementaire bien défini au lendemain de son indépendance. » Dès lors, qu'en était-il des deux autres grands moments ayant guidé les politiques urbaines à la disparition des plans quinquennaux au Cameroun ?

CHAPITRE IV : LES POLITIQUES URBAINES NATIONALES DE L'AJUSTEMENT STRUCTUREL A LA GESTION URBAINE DECENTRALISEE

Introduction

Avec la crise économique qui n'a pas épargné le Cameroun s'ouvre une nouvelle ère de la planification urbaine. Cette période au cours de laquelle le pays va se démarquer des nombreuses tâches relatives à l'aménagement urbain et d'autres projets d'infrastructures à caractère socio-collectif. Ainsi, la dégradation du paysage urbain de Yaoundé, ville capitale politique se fera sentir et s'accroîtra davantage avec le temps et ce, jusqu'en 2006 avec l'atteinte de l'initiative PPTE⁷⁵. À partir de 2004 après la signature des lois régissant l'urbanisme et la décentralisation au Cameroun, les questions urbaines deviennent de plus en plus préoccupantes avec la mise en place et l'implication des collectivités territoriales décentralisées dans la gestion des affaires publiques en général et les projets de développement urbain en particulier. Dans ce chapitre, nous nous attèlerons d'une part, à présenter les politiques urbaines nationales développées ou implémentées sous l'ajustement structurel et d'autre part les avancées de la gestion urbaine décentralisée mise en œuvre dès 2004.

IV.1. UNE GESTION URBAINE À L'ÈRE DE L'AJUSTEMENT STRUCTUREL DE 1990-2004

Dès 1991, les plans quinquennaux, les outils traditionnels de la planification urbaine au Cameroun sont désormais abandonnés et les problèmes relatifs à l'aménagement urbain s'accroissent et prennent des proportions inquiétantes. Il est désormais question pour les pouvoirs publics camerounais de changer de méthode et repenser autrement les politiques urbaines au moment où disparaissent les plans quinquennaux. Les nouvelles politiques devraient être adaptées au contexte de la crise économique et aux Plans d'Ajustement Structurel⁷⁶. Dès lors, à partir de cette période de son histoire, le Cameroun a pris un certain nombre d'initiatives d'ordres normatif et réglementaire dans le but d'améliorer la planification urbaine nationale afin de préserver le paysage urbain qui souffrait déjà du long retard accusé dans le développement urbain national

⁷⁵ Pays Pauvres Très Endettés, un programme qui fut lancé par l'action conjointe du Fonds Monétaire International et la Banque mondiale en 1996 pour maintenir la dette gérable et soutenable. Il subira une réforme en 1999 d'où l'initiative **PPTE** renforcée dont la réduction de la dette est fonction des efforts de lutte contre la pauvreté des pays concernés. Ce programme concernait 42 pays dont le Cameroun en Septembre 2006 et les trois quarts se trouvant en Afrique subsaharienne. L'un des principaux critères d'éligibilité à ce programme était celui d'avoir formulé un document de stratégie pour la réduction de la pauvreté (DSRP). En 2014, le Cameroun faisait partie des pays ayant dépassé ou atteint le point d'achèvement de l'initiative PPTE du FMI et de la Banque mondiale.

⁷⁶ **Plans d'Ajustement Structurel** avec les institutions de Breton Woods telles que le Fonds Monétaire International a commencé au Cameroun en septembre de 1988. Dès lors, au cours du 6^{ème} PAS de 2003-2006, le Cameroun atteignit le point d'achèvement de l'initiative Pays Pauvre Très Endettés (PPTE).

des villes du pays en général et celle de Yaoundé en particulier. Dans cette optique, le Programme National de Gestion de l'Environnement (PNGE) voit voir le jour en février 1996, et le Programme National de Gestion de l'Environnement (PNGE II en 2010), la déclaration de stratégie urbaine gouvernementale en 2000 qui intègre le programme national de gouvernance urbaine, les contrats de ville et les opérations envisagées par la Communauté urbaine de Yaoundé dès 2002.

IV.1.1. Le Programme National de Gestion de l'Environnement PNGE, février 1996

Le Plan National de Gestion de l'Environnement PNGE, est un document rédigé en quatre volumes et publié en février 1996 relatif au développement durable au Cameroun⁷⁷. Un document qui prend en compte la problématique de l'environnement urbain. D'entrée de jeu, le volume un présente les différentes stratégies du Plan National de Gestion de l'Environnement (PNGE), et par secteur. Il en ressort que la croissance vertigineuse de la population urbaine, le manque d'infrastructures socio-collectives de base et les dysfonctionnements des services publics contribuent à n'en point douter à la dégradation de l'environnement urbain camerounais en général et celui de Yaoundé en particulier. Le Plan National de Gestion de l'Environnement PNGE souligne la nécessité de renforcer les capacités des différentes municipalités pour qu'elles assument pleinement les fonctions urbaines. Il fait tout de même une évaluation des besoins de l'environnement urbain et les dépenses y afférentes. De ce fait, l'Etat a identifié les axes prioritaires au Plan National de Gestion de l'Environnement PNGE suivants :

- aménager les équipements socio-collectifs (infrastructures publiques : marchés, gares routières, établissements scolaires et hospitaliers), et les espaces verts tels que (jardins botaniques, bois et parcs pour loisirs leur implantation et réalisation doit tenir compte des us et coutumes locales ;
- améliorer les conditions de l'habitat par la restructuration des quartiers péri-centraux et l'aménagement par réhabilitation des zones de recasement municipal.
- augmenter le nombre de parcelles à viabiliser à faible coût, ensuite entreprendre la création des réserves foncières pour des besoins futurs afin de lutter contre l'exclusion urbaine telle prônée par l'ONU-Habitat en l'an 2000. L'accent a été mis sur le renforcement de la capacité des municipalités à assurer sereinement la gestion et l'aménagement urbain par la réforme du

⁷⁷Dans l'article 2 (1) de la loi N° 96 /12 du 5 août 1996 portant loi cadre relative à la gestion de l'environnement dispose clairement que « l'environnement constitue en République du Cameroun le patrimoine commun de la nation. Il est une partie intégrante du patrimoine universel ». Le Cameroun reconnaît par ailleurs à ses citoyens, le droit à un environnement sain. Dans son préambule, la Constitution exprime ce dernier en ces termes : « toute personne a droit à un environnement sain. L'Etat veillera à la défense et à la protection de l'environnement ».

régime foncier et domanial qui est le socle pour une gestion rationnelle et durable de l'espace urbain. Cependant, il faut noter que ce renforcement de capacité des municipalités ne peut passer que par l'élaboration des documents d'urbanisme et de la décentralisation.

- organiser l'exploitation des ressources des zones urbaines et périurbaines ;

Assainir l'environnement urbain par la lutte contre la pollution en déchets liquides et solides via le renforcement de l'hygiène et de la salubrité. Dès lors, pour atteindre cet objectif, un accent particulier a été mis sur l'éducation, la sensibilisation du public par les médias, la presse écrite, la construction des toilettes payantes, la réactivation des contrôles intempestifs de l'hygiène publique et l'extension du réseau d'eau potable dans les quartiers où l'accès aux équipements socio-collectifs est encore un leurre. Il faut tout faire pour réduire les nuisances diverses en milieu urbain. Au Cameroun, lorsque l'on se réfère à la loi-cadre relative à la gestion de l'environnement, la pollution est définie comme :

Toute contamination ou modification directe ou indirecte de l'environnement provoquée par tout acte susceptible d'affecter défavorablement une utilisation du milieu favorable de l'homme ; de provoquer ou qui risque de provoquer une situation préjudiciable pour la santé, la sécurité, le bien-être de l'homme, la flore et la faune, l'air, l'atmosphère, les eaux, les sols et les biens collectifs et individuels⁷⁸.

IV.1.2. Le Programme National de Gestion de l'Environnement PNGE, 2010

Le Ministère de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement Durable⁷⁹, est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière d'environnement et de protection de la nature dans une perspective de développement durable. Le PNGE 2010 inscrit dans le document stratégie du sous-secteur Environnement, Protection de la Nature et Développement Durable, est au cœur des priorités dudit département ministériel nouvellement créé. Après la réunion de concertation entre le consultant, le MINEPAT, le MINEPDED et d'autres partenaires techniques et financiers étrangers, le Programme National de Gestion de l'Environnement 2010 contenu dans le document de stratégie, a été lu et les observations faites ont été prises en compte, ce qui a permis d'identifier, de collecter et d'analyser les informations nécessaires à l'établissement du diagnostic. Dès lors, le périmètre environnement et développement durable a été précisé, de concert avec les responsables du MINEPDED et les partenaires au développement. En outre, une descente dans les cinq zones agro-écologiques a permis de recueillir les informations sur les activités du sous-secteur environnement, protection de la nature et développement durable dans les dix régions du pays.

⁷⁸ Selon l'article 4 de la loi n° 96/12 du 05 Août 1996 loi-cadre relative à la gestion de l'environnement.

⁷⁹ MINEPDED a été créé par décret présidentiel N°2011/408 du 09 décembre 2011.

Au terme de cette collecte des données, un rapport d'étape a été produit. Dans une seconde étape, il a été question d'identifier et de structurer les objectifs stratégiques et politiques sur l'Environnement, la Protection de la Nature et le Développement Durable, de les synthétiser de manière à dégager une vision à long terme du sous-secteur concerné. Par la suite ont été formulées les options stratégiques ; ce qui a conduit l'équipe à développer une stratégie pour chaque option retenue. Cette étape s'est achevée par la formulation des choix stratégiques, ayant regroupé les parties prenantes à savoir : (MINEPDED, MINEPAT, CTD, GIZ/ProPSFE, Société civile). Dans la troisième étape, il a été question de définir les programmes, les actions et les activités ; de déterminer leurs coûts ; de les prioriser et d'en faire une programmation pluriannuelle. À la fin de cette étape, le Plan d'Actions et le Plan d'Actions Prioritaires validés au cours d'un atelier de cinq (05) jours regroupant le MINEPDED, MINEPAT, MINFI, GIZ/ProPSFE et les autres départements ministériels ont été rendus disponibles. Au terme de ce travail, le présent document de stratégie du sous-secteur Environnement, Protection de la Nature et Développement Durable a été élaboré et soumis à la validation du comité de pilotage. En somme, les quatre axes prioritaires et caractéristiques du PNGE 2010 sont les suivants :

Axe 1 intitulé *Désertification et changements climatiques*, vise entre autres : la promotion et la restauration des écosystèmes dégradés, la limitation des effets néfastes des changements climatiques, le suivi de l'évolution de l'état de l'environnement afin de proposer des mesures correctives et enfin l'amélioration de l'offre écosystémique ;

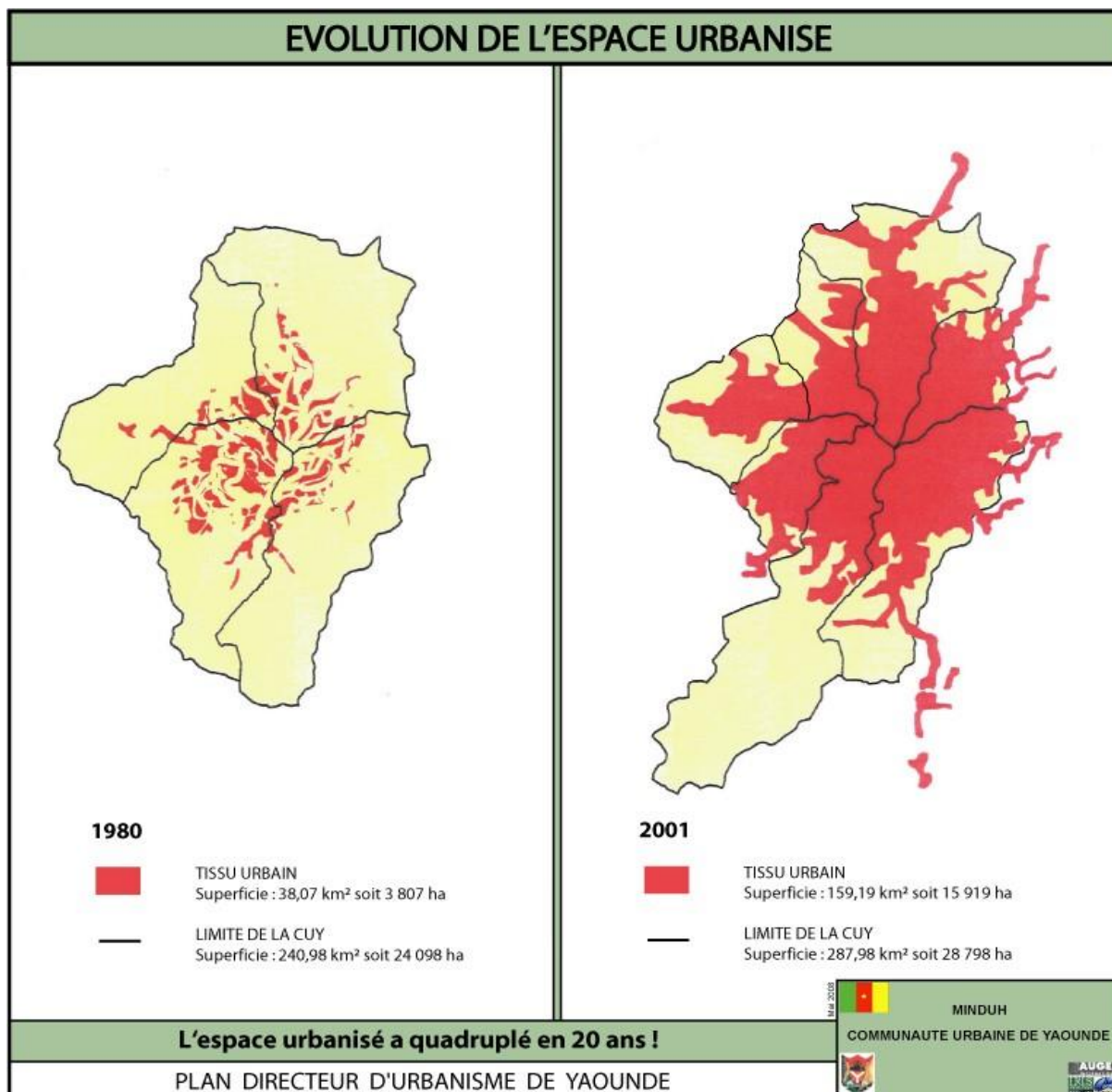
Axe 2 intitulé *Gestion durable de la biodiversité* visant le renforcement des évaluations environnementales et la sensibilisation des couches de la population en faveur d'un environnement sain et durable, la promotion du développement durable, le développement et la diffusion de l'information environnementale ;

Axe 3 intitulé *Lutte contre les pollutions, les nuisances et les substances chimiques nocives et dangereuses* qui vise l'élaboration des textes réglementaires des normes et des procédures environnementales, l'appui à l'assainissement urbain et traitement des déchets, la mise en œuvre des conventions internationales de lutte contre les pollutions, les substances chimiques dangereuses ;

Axe 4 intitulé *Pilotage et administration du MINEPDED* qui vise en définitive l'appui à la mise en œuvre et suivi-évaluation des programmes opérationnels du MINEPDED, la gestion améliorée et rationnelle des ressources humaines, matérielles et financières du MINEPDED, mise en cohérence de la politique environnementale avec les politiques publiques et l'amélioration de la gouvernance en matière de la gestion environnementale, de la protection de la nature et du développement durable.

IV.1.3. Implémentation de la stratégie urbaine du gouvernement, 2000

La déclaration urbaine du gouvernement a été adoptée par l'Etat du Cameroun en 1999 et approuvée 2000 suite à la tenue du sommet mondial Habitat II du deuxième projet urbain de la Banque Mondiale. C'est dans cette optique que les pouvoirs publics ont formulé le Programme National de Gouvernance soutenu par le Programmes des Nations Unies pour le Développement et l'ONU-Habitat. Le contenu de cette déclaration clarifie les responsabilités de chaque acteur du développement urbain. Dans le même ordre d'idées, le gouvernement revisite de fond en comble les cadres législatif, réglementaire, institutionnel et financier de la gestion urbaine en favorisant la décentralisation et une réelle implication des acteurs privés ou publics dans un contexte déjà caractérisé par le désengagement de l'Etat du secteur de l'économie. Cette déclaration vise prioritairement la maîtrise de l'urbanisation afin d'améliorer le cadre de vie des populations en particulier et le paysage urbain en général. Elle vise en outre le renforcement du rôle économique des pôles ou centres urbains. Le fondement de l'implémentation de cette stratégie par les pouvoirs publics par l'ampleur des mutations socio-spatiales observées dans la ville de Yaoundé. À ce sujet, l'on peut relever que de 1980 à 2001, c'est-à-dire en 20 ans seulement, le périmètre urbanisé de Yaoundé a quadruplé. De la figure 98 ci-après, l'on peut aisément constater qu'en 1980, le tissu urbain de Yaoundé avait une superficie de 30,07 Km² soit 3 807 hectares. Ainsi, la superficie totale de la Communauté Urbaine de Yaoundé à la même période était de 24,098 Km² soit 24 098 hectares. Toutefois, les données ont considérablement changé en 2001, car le tissu urbain de Yaoundé a quadruplé en deux décennies seulement. A la même période, la superficie totale de Communauté Urbaine de Yaoundé quant à elle, était de 287, 98 Km² ou 28 798 hectares, soit une nette augmentation de 4,7 Km² ou 4700 hectares. Cette croissance spatiale vertigineuse n'était pas véritablement contrôlée ou maîtrisée par les pouvoirs publics en général et les acteurs urbains de la ville de Yaoundé en particulier. Cette situation peut justifier les nombreux dysfonctionnements observés dans le secteur urbain de nos jours.



Source : Plan Directeur d'Urbanisme (PDU, 2020), p. 35

Figure 98 : évolution de l'espace urbanisé à Yaoundé de 1980-2001

IV.1.4. Orientations de la stratégie urbaine du gouvernement dès 2001

Les orientations de la stratégie urbaine du gouvernement riment avec les objectifs et les priorités de la gestion urbaine visant l'amélioration et le développement des services publics urbains dans la mouvance de la décentralisation. Elles mettent tout de même l'accent sur la promotion du partenariat et le renforcement de la capacité de la société civile à la gestion urbaine. Ces principales orientations sont les suivantes :

- ✓ renforcer le rôle des collectivités territoriales décentralisées dans la gestion urbaine ;
- ✓ desservir les quartiers en infrastructures de base ;
- ✓ promouvoir la création d'emplois dans les zones rurales et périurbaines ;

- ✓ initier un partenariat pour une démarche concertée entre les pouvoirs publics, les secteurs privés et la société civile ;
- ✓ Enfin, assurer un développement urbain national équilibré.

IV.1.5. Les politiques urbaines envisagées par l'ex-CUY de novembre 2002

Les politiques de développement urbain envisagées par la communauté urbaine de Yaoundé s'inscrivent toutes dans les actions à court terme prévues par le Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté (DSRP) à savoir : la réhabilitation des infrastructures de base (voirie et éclairage public) ; le désenclavement des quartiers mal desservis et la restructuration des zones d'occupation anarchiques ; la structuration des zones d'extension urbaines ; l'assainissement ; la gestion des déchets solides et industriels etc...

IV.1.5.1. Les axes stratégiques du contrat de ville (2003-2006)

Les objectifs à atteindre par les pouvoirs publics vont au-delà de la réalisation des équipements sociaux et concernent tout de même les facilités d'accès à ceux-ci. La démarche visait à assurer les conditions d'une meilleure croissance économique à travers l'amélioration des conditions de déplacement et de transports, l'accroissement des ressources affectées à la gestion et à l'entretien des équipements urbains, la mise en place des mécanismes de financement des infrastructures, la préservation de l'environnement.

IV.1.5.2. Les opérations prévues dans le contrat de ville (2006-2011)

Compte tenu de nombreux problèmes urbains et le retard considérable qu'accuse la ville de Yaoundé de nos jours, le programme d'investissement du premier contrat de ville cadre avec le programme minimal de développement de la ville. Ce programme, il faut le relever, repose sur deux éléments stratégiques de développement urbain tels que décrits dans le (DSRP, 2003) Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté à savoir : amélioration des conditions de vie des populations, et le renforcement du rôle économique de la ville par un programme d'urgence de réhabilitation des infrastructures de base. Dans ce cadre, les opérations cadrent avec l'aménagement de la voirie, l'assainissement et le drainage, l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers péricentraux et enclavés, l'amélioration de la mobilité et la circulation, la gestion des déchets urbains. Pour ce qui est des interventions sur la voirie, les opérations concrètes à mener visent principalement à permettre une amélioration significative des conditions de circulation et de déplacement des véhicules et des personnes sur un certain nombre d'itinéraires influençant le bon fonctionnement de tous les quartiers de la ville de Yaoundé. De façon spécifique, il s'agit de :

- ✓ Renforcer les voies du réseau structurant et les réseaux de drainage associés en intégrant tous les modes de déplacement, aménageant des voies de desserte des quartiers isolés et améliorant les conditions de fonctionnement des carrefours (feux, giratoires, passages piétonniers surélevés etc...) ;
- ✓ Séparer les flux d'usagers par une meilleure organisation et identification des espaces, aménager les espaces urbains contigus aux itinéraires retenus (zones d'attente des usagers des taxis et bus de transport en commun, les parkings etc...)
- ✓ Mettre en œuvre l'éclairage public le long des itinéraires réhabilités ;
- ✓ Élargir certains axes principaux à l'entrée de la ville et à l'intérieur du périmètre urbain de Yaoundé.

Le drainage et l'assainissement rythment la mise en œuvre du plan directeur d'assainissement. Les opérations de drainage et de l'assainissement visent entre autres l'amélioration des conditions d'évacuation des eaux pluviales afin de réduire les risques d'inondations, le traitement des eaux usées afin de limiter les nuisances pour l'environnement et les espaces exutoires, la suppression de l'insalubrité, la diminution de la morbidité et la mortalité liées aux maladies hydriques. Les axes prioritaires du Plan Directeur d'Assainissement (PDA) sont les suivants :

- L'amélioration des conditions d'évacuations des eaux de pluies par le recalibrage du Mfoundi en aval et des principaux collecteurs ;
- La création d'ouvrages pour écrêter et réguler les crues lors de fortes pluies ;
- La densification et la remise en état des ouvrages du réseau secondaire avec un accent particulier sur les quartiers mal ou non structurés ;
- La réhabilitation des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration des eaux usées, la construction de nouvelles ainsi que du collecteur général, en garantissant les conditions d'exploitation et d'entretien ;
- La mise en place de conditions de collecte, de transport et de traitement des boues de vidange des fosses septiques ;
- La mise en œuvre de réseaux de collecte, de transfert et d'épuration ainsi que des dispositifs de prétraitement des effluents d'origine industrielle.

L'amélioration des conditions de vie dans les quartiers défavorisés où la priorité est donnée à l'accessibilité et aux services urbains de base. De nombreux quartiers de la ville de Yaoundé (18.225 ha environ sur l'ensemble de 13750 ha urbanisés, CUY, 2002) se trouvent dans un état de précarité et de sous-équipement tel que des opérations de restructuration seraient trop coûteuses financièrement et socialement (MABOU, 2011)

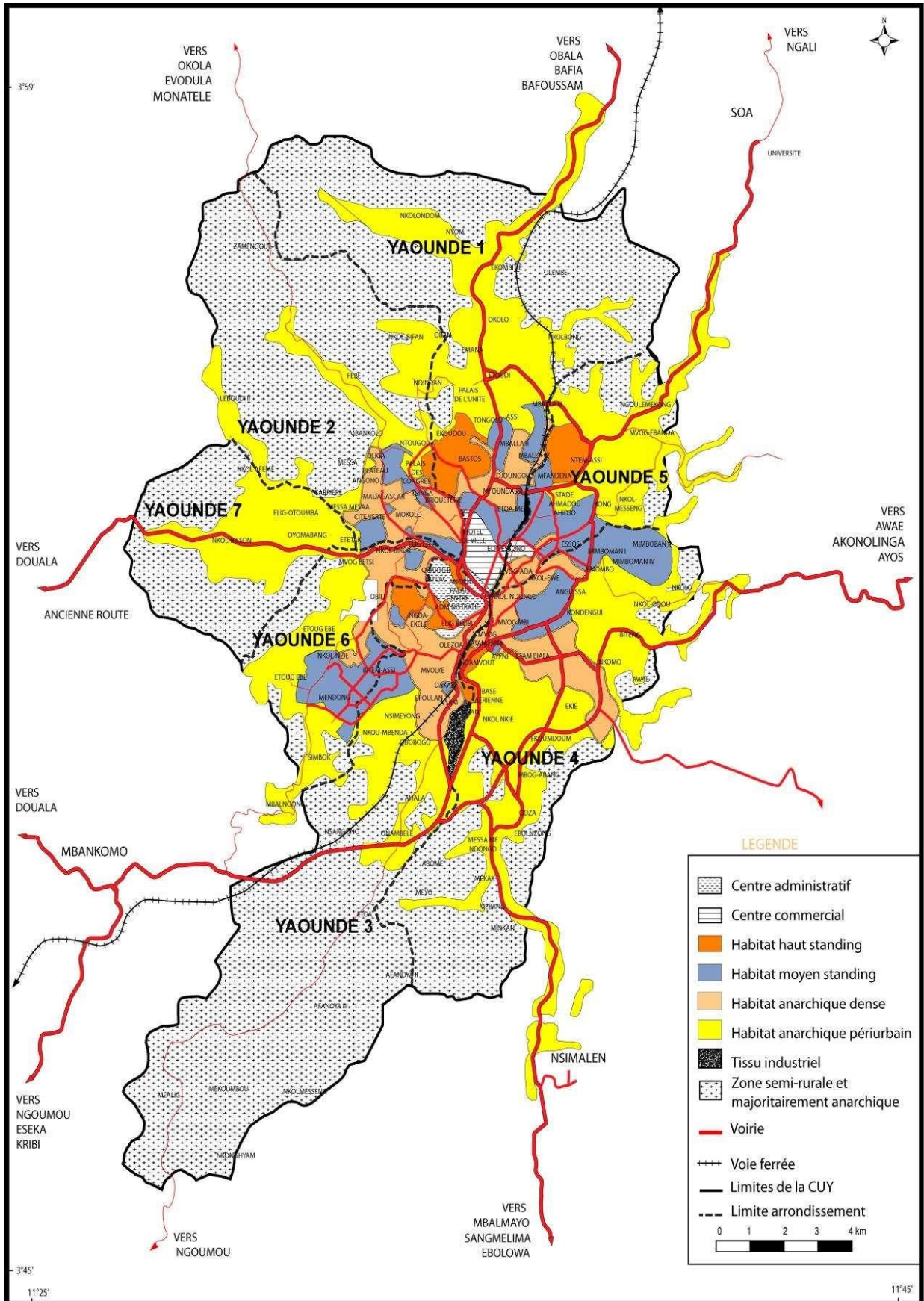
De façon concrète, les pouvoirs publics s'engagent à améliorer les conditions de circulation et d'accès aux services urbains dans les quartiers défavorisés. Dans cette lancée, les actions à mener étaient relatives au développement des secteurs urbains et de l'approvisionnement en eau⁸⁰; à la réhabilitation ou la construction des voies de desserte dans les quartiers péri-centraux. Ainsi, l'objectif visé était d'assurer le désenclavement des quartiers pauvres afin de rendre la tâche aisée aux véhicules de sécurité (pompiers, ambulances etc...) et de ramassage des déchets ménagers... Il en est de même de la mise en place des ouvrages de franchissement, de l'assainissement à travers la construction des réseaux d'évacuation des eaux usées, ainsi que leur raccordement au réseau existant et la construction de réseaux d'eau potable. Il convient tout de même de noter ici l'aménagement des voies piétonnières dotées de l'éclairage public etc...

Dans le volet « gestion de déchets solides », plusieurs études révèlent malheureusement qu'en dépit des moyens financiers conséquents investis dans ce domaine par les pouvoirs publics, moins de la moitié des déchets sont ramassés dans la ville de Yaoundé. Dès lors, beaucoup restent encore à faire, raison pour laquelle, il est désormais urgent d'améliorer la collecte et le traitement des déchets solides via la réorganisation de la chaîne de collecte par une distinction entre les activités de collecte ou de pré-collecte, de transfert et de traitement ; l'aménagement des points de collecte ou de transit ; les études en vue de la mise en œuvre de la deuxième décharge pour les déchets ménagers afin de réduire les distances de transport et l'aménagement des zones de traitement des déchets spéciaux et de stockage d'éventuelles épaves de voitures réputées dangereuses pour les populations et difficiles à déplacer ou à transformer etc...

Pour ce qui est de la mobilité et la circulation urbaines, l'amélioration du transport de masse, de la circulation et mobilité urbaines bénéficie des orientations stratégiques mises en œuvre par les pouvoirs publics à savoir :

- L'aménagement des carrefours stratégiques du centre-ville de Yaoundé et des axes stratégiques, la mise en place d'un plan de circulation du centre et ses environs ;
- Le renforcement de la signalisation et des marquages directionnels au sol et la réorganisation du transport collectif en prenant en compte d'autres modes alternatifs ;
- L'aménagement des équipements spécifiques tels que : aires d'arrêt taxis, locaux pour bus et usagers, espaces d'arrêt bus etc...
- Enfin, l'aménagement rationnel des gares routières de l'espace urbain sur l'aire métropolitaine de Yaoundé. Ainsi, la figure 99 ci-après présente globalement les grandes politiques urbaines de la ville de Yaoundé telles que prévues dans le contrat de la ville de 2006-2011.

⁸⁰ Coopération Cameroun-Banque Mondiale, 2009



Sources : Communauté urbaine de Yaoundé, (2008) et Google Earth imagerie 2021, adaptée par Mounvera, mars 2021

Figure 99 : les grandes opérations prévues dans le contrat de ville (2006-2011)

IV.2. UNE PLANIFICATION URBAINE DÉCENTRALISÉE DE 2004 À NOS JOURS

Par définition, la décentralisation consiste en un transfert de pouvoirs de l'Etat vers des personnes morales de droit public distinctes de lui. Ces personnes disposent d'une autonomie plus ou moins grande ou en d'autres termes, une politique administrative de transfert des attributions de l'État vers des collectivités territoriales décentralisées ou des institutions publiques. Dès lors, la loi n° 96/06 du 18 janvier 1996 portant révision de la constitution du 02 juin 1972 en son titre 10 traitant des collectivités locales décentralisées, un nouveau dispositif est entré en vigueur au Cameroun. Selon cette loi, les collectivités territoriales décentralisées de la république du Cameroun bien créées par la loi, sont définies comme « des *personnes morales de droit public jouissant de l'autonomie administrative et financière pour la gestion des intérêts régionaux et locaux* ». Ainsi, les lois sur la décentralisation ont été adaptées par l'Assemblée Nationale en juillet 2004. De façon concrète, il s'agit de la loi cadre de décentralisation, des lois portant organisation des régions et communes et la loi électorale au Cameroun. Cependant, les collectivités territoriales décentralisées telles que les régions et les communes bénéficieront tardivement de l'autonomie administrative et financière en 2010. Dès lors, qu'est ce qui peut véritablement expliquer cette inertie ou ce retard dans le processus de transfert des compétences aux collectivités territoriales décentralisées au Cameroun ? Quelles sont les répercussions de cette lenteur sur la planification urbaine au niveau des collectivités territoriales décentralisées que sont les régions et les communes ?

IV.2.1. Les lois de la décentralisation au Cameroun dès 2004

La décentralisation est prévue dans la quatrième constitution du Cameroun adoptée le 18 janvier 1996. Les lois⁸¹ sur la décentralisation constituent la base du projet ADCL entendu (Appui au Développement de Collectivités Locales) dont l'objectif initial était de finaliser les textes de loi en vue de leur dépôt en session parlementaire de novembre 1999 et leur éventuelle approbation avant les élections municipales de 2001. Le temps consacré à cet exercice s'est avéré insuffisant ce titanesque travail. Ainsi, ces quatre textes fondamentaux relatifs à la décentralisation ont accusé huit années de retard pour être adoptés finalement par l'Assemblée Nationale,

81 Décret n° 2008 /014 du 14 janvier 2008, portant organisation et fonctionnement du comité interministériel des services locaux ; Décret n° 2008 /013 du 17 janvier 2008, portant organisation et fonctionnement du Conseil National de la Décentralisation ; Décret n° 2008 /376 du 12 novembre 2008, portant organisation administrative du Cameroun qui stipule en son article 1 que le territoire de la République du Cameroun est organisé en circonscriptions administratives suivantes : les régions (10), les départements(58), les arrondissements (360). Décret n° 2009 /248 du 05 août 2009, fixant les modalités d'évaluation et de répartition de la Dotation Générale de la Décentralisation (DGD), instituée par la loi n° 2004 /017 du 22 juillet 2004. La Dotation Générale de la Décentralisation (DGD) qui comprend la Dotation Générale de Fonctionnement (DGF) et la Dotation Générale d'Investissement (DGI).

le 22 juillet 2004. Toutefois, il faut souligner que le processus de la décentralisation a été mis en place progressivement par les pouvoirs publics à travers la promulgation des décrets d'application des textes fondamentaux sur la décentralisation. À cet effet, les premiers décrets d'application des lois relatives à la décentralisation ont été publiés en 2008. En octobre 2010, les pouvoirs publics publiaient les 30 autres décrets d'application de la loi relative à la décentralisation.

Il convient de relever tout de même que le transfert effectif des ressources financières aux communes fut opérationnel dès janvier 2010. Dans le même esprit, il a aussi fallu dix années pour l'organisation des premières élections municipales et législatives relatives dans la mouvance de la décentralisation. Premières du genre, lesdites élections ont eu lieu le 09 février 2020 dernier. Pour l'Etat du Cameroun, l'objectif principal de prendre le train de la décentralisation est de mettre sur pied des mécanismes de contrôles et des moyens réglementaire, juridique, financier, humain, matériel et technique en tenant compte des spécificités locales pour l'amélioration significative des conditions de vie des populations.

Toutes ces lois adoptées et relatives à la décentralisation visent à renforcer le processus de l'autonomisation des Collectivités Territoriales Décentralisées et constituent des avancées significatives comme en témoignent entre autres : l'extension des champs de compétences dévolues aux Collectivités Territoriales Décentralisées ; la création d'une fiscalité autonome et moins dépendante de l'Etat ; la création d'une dotation de décentralisation transférée aux Collectivités Territoriales Décentralisées ; les ressources humaines et financières nécessaires à leur bon fonctionnement et la suppression du régime spécial et le renforcement du pouvoir collectif.

Dans le même esprit, l'on peut dire que la réforme du FEICOM telle relayée par le décret du 2000/265 du 11 décembre 2000 cadre avec les attentes de la décentralisation. Ce décret qui précise que le rôle du FEICOM est de centraliser, répartir et redistribuer chaque trimestre les Centimes Additionnels Communaux par les circuits de l'État aux Collectivités Territoriales Décentralisées ainsi que son mode de financement. Cependant, plusieurs Collectivités Territoriales Décentralisées portent un regard critique par rapport son mode de gestion, la réforme de la fiscalité locale et la mise en place d'un plan sectoriel communal etc.

En somme, l'on peut noter que le processus de décentralisation au Cameroun a été caractérisé par une véritable inertie dans son implémentation. Ainsi, le transfert des compétences et moyens financiers aux Collectivités Territoriales Décentralisées a eu lieu le 1^{er} janvier 2010 en dépit du fait que les lois relatives à cette décentralisation aient été adoptées en 2004. Dès lors, en juillet 2010, neuf (9) départements ministériels dans les domaines de la santé, de l'éducation, des affaires sociales... vont transférer leurs compétences aux Collectivités Territoriales Décentralisées. Cependant, l'on peut aussi relever que le ministère des affaires sociales a été le seul à

honorer ses engagements auprès des Collectivités Territoriales Décentralisées. À ce sujet, les élus locaux ont bénéficié de multiples séminaires de formation organisés dès mai 2010 par MINATD sur toute l'étendue du territoire national. En clair, la décentralisation n'a pas pour but d'affranchir l'État comme le pense une certaine opinion de ses responsabilités. Elle est cohérente avec le pouvoir central et ne peut réussir que dans un État fort et représenté efficacement sur toute l'étendue du territoire national. La décentralisation de façon concrète, est synonyme de coexistence entre le pouvoir central (l'État) et (les pouvoirs locaux) ou les Collectivités Territoriales Décentralisées (MABOU, 2011).

IV.2.2. La loi régissant l'urbanisme au Cameroun du 21 avril 2004

Le secteur de l'urbanisme camerounais est régi ou encadre par un arsenal d'outils institutionnels ou réglementaires aux rangs desquels la loi du 21 avril 2004. L'urbanisme est, au sens de la présente loi en son article 3 défini comme :

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.

Dès lors, la loi régissant l'urbanisme, autrement appelée code de l'urbanisme a été présentée sous forme de projet aux services du premier ministre en décembre 2001 par les experts du Ministère de l'urbanisme et de l'habitat (actuel MINHDU), celle-ci a été approuvée et envoyée à la présidence de la République. Cette loi sera enfin adoptée par l'Assemblée Nationale en Avril 2004. Cette loi régissant l'urbanisme a connu beaucoup d'avancées, dont nous pouvons en relever un certain nombre :

- ✓ Le renforcement du rôle des autorités municipales⁸² dans tous les secteurs et à tous les niveaux ;
- ✓ La formalisation de la participation des populations et de la société civile telle que prévue à l'article 36 dudit code⁸³ ;

⁸² L'article 46 précise que 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.

⁸² 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.

⁸³ 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.

- ✓ La précision du cadre d'intervention des différentes catégories socioprofessionnelles du secteur de l'aménagement urbain ;
- ✓ La définition des procédures d'instruction et d'approbation des documents et actes d'urbanisme aux municipalités qui ne disposent de plan d'urbanisme directeur (PUD) ;
- ✓ L'article 52 précise que les procédures et les modalités d'exécution de chaque type d'opération d'aménagement soient précisées par décret ;
- ✓ 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 telle que prévue à l'article 76.

En clair, cette loi a été âprement critiquée car renforçant le rôle des collectivités territoriales décentralisées au détriment des communautés urbaines dont le rôle semble être réduit à leur plus simple expression. Il est tout de même reproché à cette loi régissant l'urbanisme, le renforcement excessif du rôle de la tutelle dans procédures d'urbanisme opérationnel.

IV.2.3. La nouvelle procédure d'obtention du titre foncier du 16 décembre 2005

La procédure d'immatriculation est aujourd'hui régie par le décret N°2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret N°76/165 du 25 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier au Cameroun. Contrairement au décret de 1976 où la procédure d'immatriculation était longue et coûteuse, le décret du 16 décembre 2005 vient faciliter la procédure d'immatriculation. Il faut relever ici qu'une certaine réticence était déjà observée de la part des populations au sujet du processus d'obtention du titre foncier au Cameroun. Le développement qui suit vise à présenter les acteurs directement impliqués, les avancées ou les facilités de la nouvelle procédure d'immatriculation par rapport à l'ancienne et montrer comment il est possible de rentrer en possession du titre foncier après six mois seulement si l'on n'a pas eu d'oppositions sur la parcelle à immatriculer.

IV.2.3.1. La procédure d'immatriculation directe au Cameroun

Au Cameroun, peut engager la procédure d'immatriculation directe toute personne physique ou morale de nationalité camerounaise⁸⁴. Les personnes de nationalité étrangère sont en principe exclues. Mais ce droit leur est reconnu sous certaines conditions⁸⁵. La procédure d'immatriculation a pour but de mettre sous l'emprise privée une parcelle du domaine national. Cette

⁸⁴ Article 17 Paragraphe 2 de l'ordonnance n°74 -1 du 6 juillet 1974 fixant régime foncier.

⁸⁵ Article 10 nouveau 1° de la loi N°80/21 du 14 juillet 1980 modifiant et complétant certaines dispositions de l'ordonnance N°74/1 du 6 juillet 1974.

procédure est soumise de nos jours aux dispositions du décret N°2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret N°76/165 du 25 avril 1976 portant conditions d'obtention du titre foncier au Cameroun. Ici, la procédure se déroulait en plusieurs étapes ; elle était longue, complexe et coûteuse. En dépit des efforts de changement fournis par les pouvoirs publics, la procédure d'obtention du titre est visiblement tracassière voire complexe. Cette situation est liée au fait que les étapes de la procédure d'obtention du titre de propriété varient en fonction des types de terrain à immatriculer (le domaine national de première catégorie, domaine national de deuxième catégorie, le domaine privé de l'Etat, le domaine privé de la Commune, domaine privé des entreprises publiques et parapubliques, domaine privé des particuliers...) À ce titre, le tableau 37 ci-dessous met en exergue le nombre d'étapes à franchir pour l'obtention des titres de propriété sur les différents types de terrain à Yaoundé en général et dans les quatre quartiers péricentraux des Communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 en particulier.

Tableau 36 : le nombre d'étapes à franchir pour l'obtention du titre foncier par type de parcelle

| Catégorie de terrain | Nombre d'étapes à franchir pour l'obtention des titres de propriété |
|--|---|
| Domaine national de première catégorie | 7 |
| Domaine national de deuxième catégorie | 7 |
| Le domaine privé de l'État | 9 |
| Domaine privé de la Commune | 2 |
| Domaine privé des entreprises publiques et parapubliques | 2 |
| Domaine privé des particuliers | 2 |

Source : Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, 2004, cité par MABOU, 2011, p. 444.

Il ressort du tableau 36 ci-dessus qu'il est difficile d'obtenir le titre foncier sur une parcelle relevant du domaine privé de l'État ou du domaine national. À ce sujet, il faut noter que la procédure d'immatriculation parcourt 7 à 9 étapes difficiles, impliquant par ricochet une multiplicité d'intervenants et de commissions consultatives qui contribueraient au ralentissement des procédures domaniales et foncières. Toutefois, la réduction des étapes d'immatriculation et les intervenants sur les domaines privés des communes et des particuliers a eu un impact significatif et positif dans la procédure d'obtention du titre foncier. À ce sujet, il faut noter qu'avant le décret N° 2005/481 du 16 décembre 2005, la procédure d'obtention du titre foncier au Cameroun constituait un « véritable parcours de combattant »⁸⁶. Le candidat à l'immatriculation attendait des

⁸⁶ TIENCHEU NJIAKO A., 2003, *Droits fonciers urbains du Cameroun*, PUA, Yaoundé, p. 59

mois voire des années pour se faire délivrer un titre foncier ; le nombre excédant des intervenants à la procédure compliquait davantage la situation des requérants. Cette étiquette collée à la procédure a largement contribué à la réticence de nombreux camerounais à solliciter l'immatriculation. C'est certainement à cause de ces multiples manquements qui jonchaient la procédure d'immatriculation que le législateur en 2005 a pris un décret modifiant la procédure de 1976. Ce décret est venu nettoyer les insuffisances ou limites de l'ancien. Le but visé par le législateur de 2005, était de rapprocher l'administration des affaires foncières de ses administrés afin de redonner confiance et l'envie à ces derniers de solliciter de plus en plus l'immatriculation des parcelles du domaine national occupé ou exploité. Pour atteindre ces objectifs, le législateur a rendu la procédure simple et rapide à partir de Décembre 2005.

IV.2.3.2. De la procédure d'immatriculation simplifiée

Pour ce qui est du volet de la procédure d'immatriculation simplifiée, tout candidat à la procédure d'immatriculation doit constituer un dossier comprenant : une demande en (04) quatre exemplaires dont l'original est timbré, indiquant son état civil, le nom sous lequel l'immeuble doit être immatriculé ; la description de l'immeuble c'est-à-dire sa situation, sa superficie, la nature de l'occupation ou de l'exploitation, l'estimation de sa valeur, une demande rédigée et signée par le candidat⁸⁷. L'on peut déjà retenir que le décret du 16 décembre 2005 innove en ce sens qu'il contribue au rapprochement de l'administration des affaires foncières de ses administrés. Ainsi, le législateur a opté pour la simplification de la procédure. Cette simplification passe premièrement par la décentralisation de la procédure et la déconcentration des compétences

IV.2.3.3. De la décentralisation de la procédure d'immatriculation et la déconcentration des compétences

Pour ce qui est de la décentralisation de la procédure d'immatriculation et la déconcentration des compétences, l'on peut dire qu'avec l'institution du régime foncier de l'immatriculation au Cameroun, la procédure est restée complexe jusqu'en 2005. Le dossier d'immatriculation faisait une longue navette entre le Ministère en charge des affaires foncières et ses services déconcentrés. La décision finale d'immatriculation d'un terrain était prise par le Directeur des domaines conformément aux dispositions du décret N°76/165 du 27 avril 1976. Ce dernier était saturé par des dossiers venant de tous les services déconcentrés. L'instruction de tous ces dossiers prenait suffisamment du temps ; certains dossiers se perdaient et d'autres étaient parfois oubliés. Ceci est l'une des raisons ayant motivé la mise en œuvre du décret du 16 décembre 2005. Ce dernier voit le jour dans le but précis de confier la gestion de la procédure d'immatriculation aux

⁸⁷ Article 11 nouveau du décret N° 2005/481 portant conditions d'obtention du titre foncier.

structures et services décentralisés du Ministère des domaines, du Cadastre et des affaires foncières. Dès lors, le décret décentralise la procédure d'immatriculation et précise par la même occasion les acteurs directement impliqués. Dans ce cadre, la décentralisation peut être définie comme un mode d'aménagement des structures de l'administration dans laquelle, la personnalité juridique ayant été reconnue à des communautés d'intérêts ou à des activités de service public, le pouvoir de décision est exercé par ces organes agissant librement sous un contrôle de simple légalité. Ainsi, dans la procédure d'immatriculation foncière, la décentralisation repose essentiellement sur la régionalisation de la procédure et la création de la conservation foncière au niveau des départements.

Dans la régionalisation de la procédure, le but du régime foncier de l'immatriculation est d'assurer une meilleure mobilisation de la propriété foncière en conférant aux particuliers une plus grande sécurité dans les transactions immobilières ou foncières. Le législateur de 2005 a rapproché l'accession à la propriété foncière plus proche de la population. Ainsi, la procédure se déroule principalement au niveau de chaque région. À ce stade, deux étapes sont importantes ici. Toutefois, dans certaines circonstances, la procédure peut traverser la frontière des régions. La procédure peut se dérouler à l'intérieur de chaque région et en deux étapes : La première étape se situe au niveau du département et la seconde se déroule au niveau du chef-lieu de région.

L'étape départementale de la procédure commence par l'introduction de la réquisition d'immatriculation auprès du Sous-préfet territorialement compétent. Ce dernier, dès réception, dispose d'un délai de huit jours pour transmettre l'ensemble du dossier à la Délégation départementale des affaires foncières⁸⁸. Le Délégué publie par le truchement du chef de service départemental des affaires foncières, un extrait de la réquisition d'immatriculation dans les locaux de ses services, de la Sous-préfecture, de la Mairie et à la chefferie du village concerné⁸⁹. Le Sous-préfet fixe la date de constat d'occupation ou d'exploitation effective en collaboration avec le Chef de service départemental des affaires foncières, qu'il préside. Il faut signaler que conformément à l'instruction N°000008/Y.18/MINDAF/ D310 du 29 décembre 2005, les travaux de la commission consultative doivent être présidés par le Sous-préfet et non par un quelconque représentant⁹⁰. Nous nous trouvons dans la phase administrative de l'instruction du dossier d'immatriculation puisqu'on n'examine pas au fond la réquisition. Cependant, la suite de l'instruction du dossier d'immatriculation sera marquée par la phase technique. Elle commence au moment

⁸⁸ Article 12 nouveau du décret n°2005/481 du 16 décembre 2005.

⁸⁹ Article 13 nouveau du même décret.

⁹⁰ Instruction N°000008/Y.18/MINDAF/D310 Du 29 décembre 2005 relative à la nouvelle procédure de visa des dossiers de demande de titre foncier par voie d'immatriculation directe.

de la descente de la commission consultative sur le terrain ; elle est principalement menée par le géomètre en collaboration avec les membres de la commission consultative et des riverains. Le géomètre, effectuant les travaux, doit être assermenté auprès du cadastre ; c'est-à-dire qu'il doit être membre de l'ordre national des géomètres du Cameroun⁹¹. Lorsque la commission certifie l'occupation ou l'exploitation effective, le géomètre procède au bornage. Il peut arriver que le bornage ne se fasse pas totalement le même jour ; dans ce cas le président de la commission consultative va désigner un comité ad hoc qui continuera le bornage jusqu'à son achèvement⁹². Il se pose alors la question du temps que doit mettre ce comité pour achever le bornage. Il faut recourir à la diligence du président de la commission pour fixer un délai raisonnable. Lequel délai devrait, à notre avis, être compris entre le temps qu'un dossier doit mettre dans ses services pour être transmis à la Délégation départementale des affaires foncières ; c'est-à-dire huit jours. Le géomètre, au terme de l'opération de bornage, dresse un procès-verbal et un plan de bornage. Le plan de bornage doit porter uniquement sa signature tandis que le procès-verbal doit être signé par le géomètre, le président de la commission consultative, le chef du village concerné, le Chef du service départemental des affaires foncières et les riverains. Le plan de bornage doit indiquer la superficie, le nom du géomètre ayant effectué les travaux de bornage, les dates de bornage et de levée topographique, les coordonnées des sommets, les références de la décision fixant la date des travaux de la commission consultative. Le plan doit aussi ressortir les noms des riverains, le plan de situation de l'immeuble⁹³. L'absence de signature du géomètre entraîne la nullité du plan de bornage. Le procès-verbal de bornage doit contenir sous peine de nullité, mention des noms et prénoms des participants ; mention des mises en valeur et de leurs auteurs ; mention de la description des limites reconnues et de la longueur des côtés. En plus, chaque sommet du polygone formé par l'immeuble est désigné par un numéro ; le plan est par la suite rattaché aux points de triangulation ou de polygonisation⁹⁴. Une fois la phase technique de l'instruction du dossier achevée, le dossier est transmis au Délégué régional des affaires foncières pour la suite de procédure.

L'étape régionale est la seconde au niveau de la région et la dernière si le dossier ne rencontre pas des oppositions ou des demandes d'inscription. Lorsque le dossier arrive à la Délégation régionale des affaires foncières, le patron de ce service le transmet au Chef du service régional des affaires foncières. Ce dernier l'enregistre dans un registre spécial appelé « registre

⁹¹ Article 13 nouveau alinéa 6 du décret du 16 décembre 2005

⁹² Article 13 nouveau alinéa 7 du décret ci-dessus.

⁹³ Cf. Instruction N°000008/Y.18/MINDAF op. cit.

⁹⁴ Article 14 nouveau du décret N°2005/81 du 16 décembre 2005.

régional de suivi des réquisitions d'immatriculation », lui affecte un numéro et examine la régularité des pièces produites, le vise le cas échéant et établit un avis de clôture de bornage qu'il fait publier par le Délégué régional des domaines et des affaires foncières dans le bulletin régional des avis domaniaux et fonciers⁹⁵. L'examen de la régularité consiste principalement à s'assurer que chaque dossier comporte l'ensemble des pièces et documents requis : il s'agit de la demande de l'immatriculation dont l'original est timbré et une copie, le récépissé du dépôt de l'original de la demande, un certificat d'affichage de l'original de la réquisition, l'original du procès-verbal de constat d'occupation ou d'exploitation, le procès-verbal de bornage et le plan de bornage⁹⁶. Nous constatons qu'au niveau du chef-lieu de région, seule l'instruction administrative est prévue. Le Chef du service régional des affaires foncières se contente des éléments versés au dossier de l'immatriculation. Ce rôle nous semble être dérisoire car son travail se limite à l'apparence. En quelque sorte, nous nous posons la question de savoir par exemple que le plan inséré au dossier est conforme à la situation réelle du terrain si l'on n'était pas présent aux travaux de bornage ? À la fin de cette vérification, le Chef du service régional des affaires foncières adopte deux comportements : lorsque le dossier comporte des irrégularités, il le transmet au Délégué départemental des affaires foncières pour redressement ; lorsqu'il constate que le dossier est régulier, il le vise et établit un avis de clôture de bornage. Par la suite, le dossier est transmis au conservateur foncier pour établissement du titre foncier.

En somme, la procédure d'immatriculation doit se dérouler à l'intérieur de la région à l'ère de la décentralisation, mais il peut arriver que la procédure aille au-delà de la région. C'est le cas lorsque les incidents, notamment les oppositions et des demandes d'inscription, n'ont pas pu être réglées par les autorités compétentes. Dans cette situation, le Ministre en charge des domaines, du Cadastre et des affaires foncières et la chambre administrative de la Cour Suprême vont être impliqués. Dans cette situation, la décision finale de délivrance du titre foncier sera prise après le jugement de la chambre administrative ou la décision du Ministre.

L'une des particularités du décret du 16 décembre 2005 est l'institution au niveau de chaque département d'une conservation foncière. Toutefois, notons que la conservation foncière n'est pas une nouvelle création dans la législation foncière camerounaise. Elle a existé depuis l'institution du régime foncier de l'immatriculation au Cameroun. Mais depuis le décret de 2005, la conservation a décalé d'un pas. Elle se loge maintenant dans les locaux de la délégation départementale des domaines, du Cadastre et des affaires foncières. À sa tête, se trouve un conservateur foncier. La conservation foncière constitue « la cheville ouvrière de tout processus d'accès

⁹⁵ Article 15 nouveau alinéa 2 du décret du 16 décembre 2005.

⁹⁶ cf. instruction op.cit.

à la propriété immobilière⁹⁷. Ainsi, le conservateur foncier est un agent des domaines, du Cadastre et des affaires foncières sur qui reposent d'énormes responsabilités en la matière. Le législateur n'a pas simplement procédé à la simplification de la procédure, il a aussi précisé les fonctions ou compétences de chaque intervenant à la procédure.

IV.2.3.4. De la responsabilisation des autorités administratives dans la procédure d'immatriculation directe

Une autre innovation de ce décret vient de la responsabilisation des autorités administratives qui interviennent dans la procédure d'immatriculation directe. Il s'agit principalement du Sous-préfet et du Gouverneur de la région. De nos jours, ces autorités jouent un rôle important dans la procédure d'immatriculation directe. Elles reçoivent les réquisitions d'immatriculation ; délivrent les récépissés à l'adresse des requérants. Ce sont toujours ces autorités qui transmettent les dossiers d'immatriculation à la délégation départementale des affaires foncières. Par ailleurs, le Sous-préfet, président de la commission consultative, fixe la date du constat d'occupation ou d'exploitation sur proposition du chef du service départemental des affaires foncières. Le président de la commission consultative a le pouvoir de diligenter des comités ad hoc de supervision des opérations de bornage lorsque celles-ci ne se sont pas achevées le jour du constat. Dans ce cas, le chef du village et les riverains font d'office partie du comité consultatif⁹⁸.

Le Gouverneur quant à lui, intervenant dans la procédure d'immatriculation, n'en faisant pas partie jusqu'en 2005. Son implication dans la procédure dès 2005, entre en droite ligne avec la volonté du législateur de rapprocher non seulement l'administration des affaires foncières de ses usagers, mais également de désengorger les services centraux du Ministère en charge des domaines, du Cadastre et des affaires foncières des dossiers d'immatriculation. Cette volonté politique manifeste vise à décongestionner les services centraux du Ministère en charge du Cadastre, des domaines et des affaires foncières à l'instar de ceux du Directeur des domaines de l'ex-MINUH, dont les compétences sont aujourd'hui transférées aux les Gouverneurs de régions. À ce sujet, le Gouverneur reçoit les oppositions et les demandes d'inscription non réglées le jour du constat d'occupation ou d'exploitation ou alors formulées après la tenue de la date du constat. Dans ce cas, lorsqu'il est saisi, il prend un arrêté sur proposition du chef de service régional en charge du Cadastre, des domaines et des affaires foncières et peut autoriser le Conservateur foncier : « soit à immatriculer le terrain au nom du requérant, avec inscription des droits le cas

⁹⁷ TIENCHEU NJIAKO A., 2005, Droits réels et domaine national au Cameroun, PUA, Yaoundé, p. 81

⁹⁸ Conformément à l'article 13 nouveau alinéa 7-2° du décret de 2005.

échéant ; soit à faire exclure avant immatriculation la parcelle contestée ; soit enfin à rejeter la demande d'immatriculation⁹⁹ ».

Pour ce qui est de la responsabilisation des autorités des services déconcentrés des domaines, du Cadastre et des affaires foncières, le décret de 2005 précise de manière explicite les intervenants à la procédure d'immatriculation. C'est-à-dire les responsables des services déconcentrés des affaires foncières. Il s'agit des responsables des services régionaux et départementaux des affaires foncières. Au niveau de la région, il s'agit du délégué régional des domaines, du cadastre et des affaires foncières et du chef de service régional des domaines, du cadastre et des affaires foncières.

Pour le Chef du service régional des domaines, du cadastre et des affaires foncières, son intervention dans la procédure d'immatriculation directe est remarquable. C'est lui qui reçoit et instruit au niveau du chef-lieu de région les dossiers d'immatriculation. Lorsqu'il reçoit les dossiers, il les inscrit dans un registre spécial appelé « registre régional de suivi des réquisitions d'immatriculation » ; il leur affecte des numéros ; examine la régularité des pièces produites et établit un avis de clôture de bornage. À ce stade, deux bordereaux sont signés par le Chef de service régional des affaires foncières : il s'agit du fond du dossier et l'avis de clôture de bornage. Alors que le fond du dossier est transmis au Délégué départemental des affaires foncières pour établissement du titre foncier ; l'avis de clôture de bornage est transmis au Délégué régional des domaines, du cadastre et des affaires foncières pour publication au bulletin régional des avis domaniaux et fonciers. Tout ceci s'effectue lorsque le dossier a été jugé régulier et visé. Lorsque le dossier n'est pas visé, il le transmet au Délégué départemental des domaines, du cadastre et des affaires foncières pour vérification.

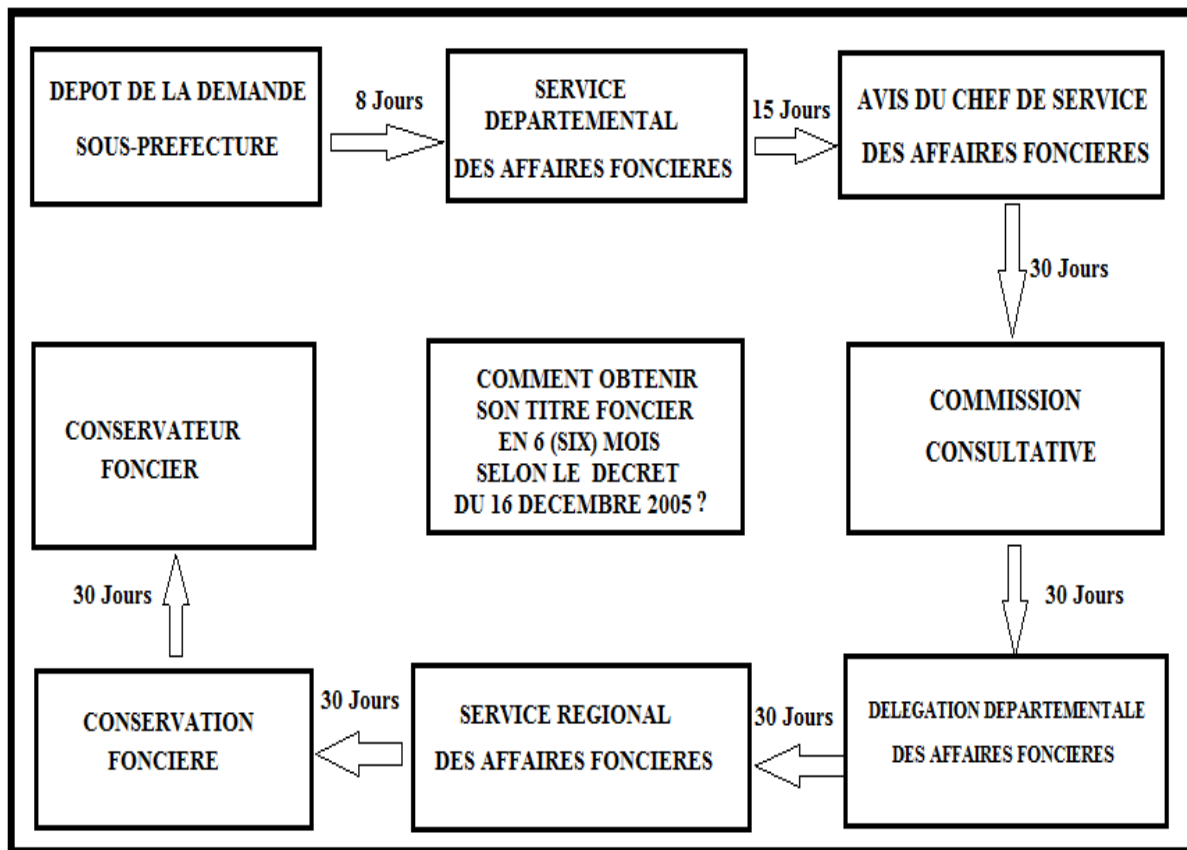
Le chef du service régional des domaines joue également un important rôle dans le règlement des oppositions. À cet effet, il fait des propositions au Gouverneur en vue du règlement des oppositions et des demandes non levées à l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la notification desdites oppositions ou demandes d'inscription au requérant. Le chef du service régional des domaines, du cadastre et des affaires foncières, à sa prise de fonctions, prête serment devant la Cour d'Appel du ressort territorial concerné, et peut à ce titre, être désigné par l'autorité compétente pour assurer l'intérim du Conservateur foncier, en cas de congé annuel ou de vacance temporaire de poste. S'agissant du Délégué régional des affaires foncières, il reçoit des dossiers d'immatriculation en provenance des départements qui sont de sa compétence.

⁹⁹ Article 20 Nouveau alinéa 2 du décret op. cit.

À l'échelle départementale, le Délégué départemental, le chef de service départemental des domaines, du cadastre et des affaires foncières et le Conservateur foncier sont les responsables départementaux des affaires foncières. Le Délégué départemental des domaines, du cadastre et des affaires foncières sert de courroie de transmission entre les dossiers venant de la Sous-préfecture et le chef du service départemental des domaines, du cadastre et des affaires foncières d'une part et le délégué régional des domaines, du cadastre et des affaires foncières d'autre part. Le chef du service départemental des domaines, du cadastre et des affaires foncières joue un rôle déterminant dans la procédure d'immatriculation. Il intervient à plusieurs niveaux. Lorsque le dossier arrive à la délégation, il publie un extrait de la réquisition dans les locaux de son service, de la Sous-préfecture, de la Mairie et à la chefferie du village concerné. Il propose au Sous-préfet, la date du constat d'occupation ou d'exploitation. Lorsqu'il y a plusieurs demandes d'immatriculation, il établit à sa diligence chaque mois, un calendrier des travaux de la commission consultative lequel est soumis à la décision du Sous-préfet. Il est membre de la commission consultative dont il est secrétaire¹⁰⁰.

Dans l'ensemble, l'on peut retenir que la simplification de la procédure d'immatriculation par le décret N°2005/481 du 16 décembre de 2005 se ressent à deux niveaux. D'abord, la décentralisation de l'instruction de la réquisition d'immatriculation qui se fait entièrement au niveau de chaque région si elle ne rencontre pas d'opposition ou de demande d'inscription et la création au niveau de chaque département d'une conservation foncière. Cette décentralisation s'accompagne d'une précision du domaine de compétences des différents intervenants à la procédure d'immatriculation. Ensuite, la simplification se justifie également dans le domaine du règlement des oppositions et demandes d'inscription en ce sens que le Gouverneur fait son entrée pour la première fois avec ce décret dans la procédure d'immatriculation. En somme, la figure 100 ci-après ressort les principaux acteurs et services directement impliqués dans le processus d'immatriculation directe de la terre, conformément au décret du 2005/481 du 16 décembre 2005 réduisant les acteurs intervenant dans la procédure d'obtention du titre foncier en (6) six mois désormais.

¹⁰⁰ Conformément à l'article 15 du décret N°75/165 du 25 avril 1976.



Source : MINDCAF, et enquêtes de terrain 2019 ; conception et réalisation de Mounvera, Janvier 2020

Figure 100 : les principales étapes de l'immatriculation foncière selon le décret de 2005

Au-delà de la démystification de la procédure d'obtention du titre foncier, nous nous rendons compte que le décret de 2005 a désacralisé le titre foncier. En effet, parler de la désacralisation du titre foncier revient à faire allusion à sa dénaturation, à sa perte de valeur. Pour bien percevoir cette idée de démystification du titre foncier, il convient de partir de l'analyse de ses caractères. « Le titre foncier¹⁰¹ est inattaquable, intangible, définitif ». Toutefois, il est urgent de mentionner que les caractères inattaquable et définitif sont affaiblis au terme du décret du 16 décembre 2005 lorsqu'il réitère que « *plusieurs titres fonciers sont délivrés sur un même terrain, tous sont déclarés nuls de plein droit, et les procédures sont réexaminées pour déterminer le*

¹⁰¹ Le titre foncier est *inattaquable*, il ne peut en principe plus être contesté dès qu'il a été délivré. Autrement dit, si celui qui l'a obtenu n'en était pas le véritable titulaire, il va quand même en demeurer propriétaire. Mais, ce caractère est atténué par les dispositions de l'article 2 (3 et 4) (nouveau) du décret du 16 décembre 2005, lesquelles sont rappelées constamment, en cas de besoin, par le juge administratif. Le titre foncier est *intangible*, car ne peut être modifié, sauf en cas de rectification, et sous la responsabilité du conservateur foncier. Quant au caractère *définitif*, l'on peut relever que le titre foncier ne s'octroie qu'une seule fois sur la terre concernée, qu'il n'est pas susceptible de prescription et n'admet donc pas de titre concurrent.

légitime propriétaire ». En dernière analyse, l'on peut dire sans doute que comparativement aux autres décrets relatifs à la gestion foncière et domaniale au Cameroun bien qu'antérieurs, le décret du 16 décembre 2005 rend fragile le titre foncier et même le droit de propriété. De ce qui précède, le titre foncier n'est plus véritablement définitif et inattaquable. En outre, avec l'avènement de ce nouveau décret, des avancées significatives ont été observées dans le processus d'obtention du titre foncier. De ce fait, des titres fonciers ont été délivrés dans une période allant de six et douze mois, de quoi redonner confiance aux usagers en quête de ce précieux sésame, qui à un moment continuaient de croire que l'obtention du titre foncier relève du mystère.

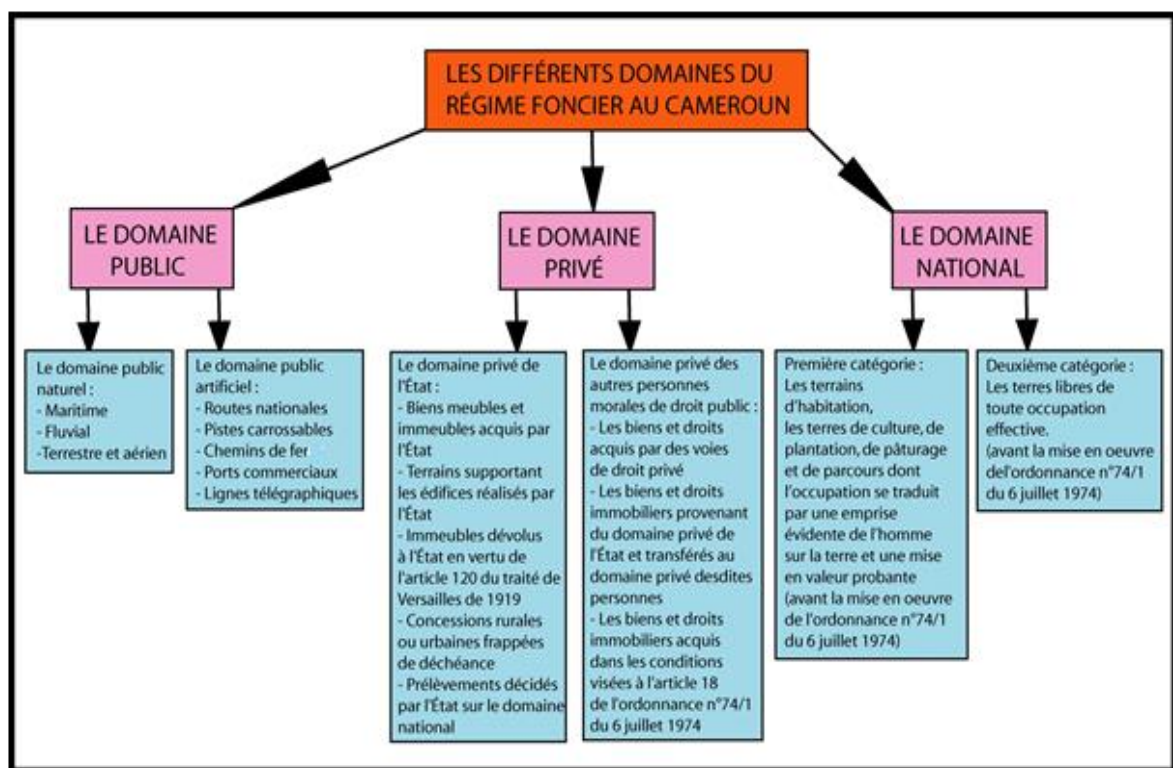
Il ressort de nos descentes de terrain que nombreux sont encore de camerounais qui doutent des avancées notoires de cette nouvelle réforme foncière car ceux-ci bien que n'ignorant pas l'existence de cette réforme et les multiples avancées qu'elle a apportées, font fi de celle-ci. Cet état d'esprit met en mal toute intention visant à entreprendre une quelconque procédure d'obtention du titre foncier sur une parcelle non titrée. Cette léthargie peut s'expliquer par la même lenteur observée jusqu'ici car la procédure d'obtention du titre foncier devant prendre six (06) telle que présentée en théorie dans la figure ci-dessus demeure toujours un mythe en pratique. En plus, relevons que tout de même que les pesanteurs culturelles, le manque de confiance aux pouvoirs publics, l'ignorance de la valeur sécuritaire du titre foncier et d'autres charges financières relatives à cette procédure sont de nature à décevoir tout usager en quête de titre de propriété sur sa parcelle. La figure ci-après a été réalisée sous la base des Ordonnances 74/1 et 74/2 du 6 juillet 1974 fixant respectivement le régime foncier et le régime domaniale. Elle présente succinctement les trois grands domaines du régime foncier camerounais à savoir : le domaine public, le domaine privé et le domaine national.

- Le domaine public se subdivise en domaine public naturel d'une part, se rapportant aux espaces maritime, fluvial, terrestre et aérien et le domaine public artificiel couvrant les routes nationales, les pistes carrossables, les ports commerciaux et les installations de télécommunications d'autre part.
- Le domaine privé reparti en domaine privé de l'État qui couvre entre autres : les biens meubles et immeubles acquis par l'État, les terrains servant de supports aux édifices publics ou réalisés par l'État, les concessions urbaines et rurales, les prélèvements décidés par l'État et les immeubles dévolus à l'État en vertu de l'article 120 du traité de Versailles de 1919¹⁰²

¹⁰² Le traité de Versailles est un traité de paix signé le 28 juin 1919 entre l'Allemagne et ses alliés à l'issue de la première guerre mondiale... Ce traité annonce la création de la Société des Nations (SDN) et détermine les sanctions prises à l'encontre de l'Allemagne et ses alliés.

et le domaine privé des autres personnes morales de droit public qui couvre les biens acquis par voie de droit privé, les biens et les droits immobiliers provenant du domaine privé de l'Etat et transférés au domaine privé desdites personnes, les biens et droits immobiliers acquis dans les conditions visées à l'article 18 de l'Ordonnance N° 74/1 du 06 juillet 1974.

- Le domaine national quant à lui s'organise en deux catégories à savoir : la première catégorie qui englobe les terrains d'habitation, les parcelles de cultures, de pâturage et de parcours dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante ceci avant la mise en œuvre de l'Ordonnance N° 74/1 du 06 juillet 1974. Enfin, la deuxième catégorie qui couvre les terres libres de toute occupation effective toujours avant l'implémentation de ladite Ordonnance.



Source : Adaptée par l'auteur selon les Ordonnances 74/1 et 74/2 du 6 juillet 1974 fixant respectivement le régime foncier et le régime domanial

Figure 101 : les différents domaines du régime foncier au Cameroun

De la figure 101 ci-dessus, l'on peut lire aisément les grandes composantes des trois grands domaines du régime foncier au Cameroun inspirée par les Ordonnances N° 74/1 et 74/2 du 06 juillet 1974. De ce fait, le cadre juridique des domaines au Cameroun est suffisamment fourni en pléthore de documents officiels et ce, jusqu'en 2005. Toutefois, la mise en place des

décrets et ordonnances sans applicabilité réelle par le législateur, justifie les multiples dysfonctionnements observés en matière de gestion foncière. En clair, nous pouvons dire que les documents officiels actés en matière de gestion foncière au Cameroun ne prennent pas suffisamment en compte les contours complexes de leur applicabilité sur le terrain. Cette situation se justifie par la récurrence des multiples tensions sociales liées aux expropriations pour cause d'utilité publique, déguerpissements massifs et récurrents, la délivrance des titres fonciers sur une même parcelle...etc.

IV.2.3.5. Yaoundé : ville hôtesse de la 2^{ème} conférence internationale sur l'urbanisation durable

La deuxième Conférence sur l'Urbanisation Durable au Canada, en Chine et en Afrique (The Second International Conference on Canadian, Chinese and African Sustainable Urbanization: ICCASU II¹⁰³) tenue à Yaoundé du 12 au 14 décembre 2017, était axée sur quatre objectifs principaux affichés par Affaires Mondiales Canada (AMC) et se déclinait au plan « Le Canada et l'Afrique Subsaharienne ». Ses objectifs portaient essentiellement sur l'aide au développement, le renforcement de l'inclusion, la paix et la sécurité, la lutte contre les changements climatiques ainsi que les perspectives de coopérations économiques, scientifiques et politiques. De par son engagement de longue date en Afrique, le Canada possède de nombreux atouts pour renforcer les programmes d'aide au développement chinois sur le continent. Cette situation est particulièrement propice à l'élaboration d'un alignement des programmes canadiens et chinois en Afrique, notamment en faisant converger les intérêts communs des deux parties sur le continent africain.

Les principales recommandations au sein desquelles ICCASU II peut intervenir directement sont les suivantes :

- L'avènement de la ville intelligente et durable et le développement des infrastructures ;
- La lutte contre les changements climatiques et le renforcement des capacités de résilience ;
- Le renforcement des capacités africaines par l'inclusion, la recherche et l'éducation ;
- Le maintien de la paix et le renforcement de la sécurité ;
- La coopération économique entre les acteurs canadiens et chinois sur le continent africain.

¹⁰³ La Conférence sur l'Urbanisation Durable au Canada, en Chine et en Afrique (The International Conference on Canadian, Chinese and African Sustainable Urbanization : ICCASU) était à l'origine une initiative des universitaires de l'Université d'Ottawa conçue à la fin de l'année 2014 et consolidée par les professionnels d'ONU-Habitat au début de l'année 2015. En tant qu'organisation de réflexion à but non lucratif, l'ICCASU est devenu un projet conjoint entre l'Université d'Ottawa et l'ONU-Habitat.

Ainsi, cette conférence a permis d'explorer les défis urbains et de faciliter le partage de connaissances, des technologies et des meilleures pratiques dans le domaine du développement urbain. Dans la même logique, il faut noter que les enjeux de cette plateforme d'échange s'inscrivent directement dans la continuité et l'implémentation du *Nouvel Agenda Urbain*¹⁰⁴ et cadrent avec les 4 objectifs globaux d'Affaires Mondiales Canada (AMC) mentionnés ci-dessus. Il faut tout même noter que l'Afrique représente, en effet, un point central de cette stratégie dans la perspective d'offrir de nouveaux marchés aux exportations chinoises.

Dans la même logique, l'Agenda 2063 a été approuvé par le Sommet de l'Union africaine en mai 2013 et met en exergue les transformations structurelles du continent en cours. Il vise la viabilité de la vision et des projets panafricains, les enseignements tirés des expériences mondiales en matière de développement, et notamment la nécessité d'un développement axé sur les populations et l'égalité entre les hommes et les femmes. La Vision africaine 2063 est un chantier à grand potentiel au sein duquel le Canada et la Chine peuvent coopérer sous diverses formes et plateformes à des degrés d'expérience et d'expertise diversifiés. Ce projet met en exergue la nécessité d'œuvrer à une urbanisation durable du continent ainsi qu'à un développement axé sur le potentiel de ses populations, notamment celui des femmes et des jeunes. Ces axes s'inscrivent parfaitement dans l'expérience et les domaines d'expertise du Canada et dont une implication soutenue au sein du Forum sur la Coopération entre l'Afrique et la Chine (FOCAC) pourrait être des plus bénéfiques. Cette insertion pourrait notamment être réalisée par l'intermédiaire de notre plateforme et du Centre africain de recherche et de formation soutenu par l'ONU Habitat et basé à Yaoundé au Cameroun.

Cérémonie très courue, près de 500 universitaires, professionnels et politiques internationaux se sont réunis à Yaoundé pour partager leurs perspectives d'avenir pour une urbanisation durable et intelligente au Canada, en Chine et en Afrique. Autour de plus de 50 panels, l'ICCCASU II a permis à environ 200 universitaires et professionnels de présenter leurs travaux relatifs à la thématique de ladite conférence. Parmi ces derniers, il faut le relever, près de la moitié des panélistes ont fait le déplacement depuis la Chine et le Canada, ou représentaient l'ONU-Habitat, tandis que 90 autres institutions provenant du monde entier se sont jointes à cet évènement international, accueillis par une audience de plus de 300 Camerounais et Camerounaises. Toutefois, le succès de l'ICCCASU II il faut le relever, vient de la franche implication du gouvernement camerounais dans son organisation. Le Premier ministre camerounais à cette

104 Le *Nouvel Agenda Urbain* (NUA) adopté au Sommet de HABITAT III en octobre 2016 à Quito en Équateur. C'est un document destiné à orienter les politiques nationales et locales sur la croissance et le développement des villes jusqu'en 2036.

période, Philémon Yang, qui a notamment reçu une délégation restreinte des principaux représentants de l'ICCCASU II, dès l'ouverture de la conférence et au cours de laquelle il a fait part de son intérêt prononcé pour cette conférence et le ministre de l'Habitat et du développement urbain, Jean Claude Mbwentchou et son personnel qui se sont impliqués dans l'organisation proprement dite de la cérémonie. Fort de son succès éclatant à Yaoundé, l'on peut dire qu'ICCCASU II a su démontrer sa capacité à mobiliser des acteurs institutionnels, politiques et universitaires de haut niveau et conférer une envergure internationale à ses ambitions et réalisations. En définitive, l'une des résolutions majeures de cet événement d'envergure internationale est l'engagement à créer, sous l'égide d'ONU-Habitat, d'un centre de recherche et de formation international sur l'urbanisation durable à Yaoundé.

Conclusion

Au terme de ce quatrième chapitre, il ressort que la planification urbaine nationale axée sur les plans quinquennaux migrera vers l'ajustement structurel sous l'effet de la crise économique de 1990 à 2004. Au cours de cette période, les outils traditionnels que sont les plans quinquennaux en matière de développement en général et de la planification urbaine en particulier sont abandonnés. En effet, cette période s'est caractérisée par un foisonnement en matière de planification urbaine au Cameroun de la part de la puissance publique.

À ce sujet, l'on peut noter la tentative d'implémentation de plusieurs programmes urbains tels que : la stratégie urbaine du gouvernement, les contrats de ville et d'autres opérations d'aménagement urbain entreprises récemment par les pouvoirs publics par la Communauté urbaine de Yaoundé, les Programmes Nationaux de Gestion de l'Environnement (PNGE I) dès février 1996 et (PNGE II) en 2010 pour contribuer à l'assainissement urbain de la ville Yaoundé en particulier et du Cameroun en général avait été vouée en majorité à l'échec faute de financements conséquents. Dès lors, les défis urbains se sont accentués et ont pris des proportions inquiétantes. D'où, l'interpellation des pouvoirs publics sur la gravité de la situation. De ce fait, l'Etat a pensé que les solutions étaient dans la planification urbaine décentralisée dès 2004. En dépit du fait que la décentralisation soit évoquée et occupe une place prépondérante dans la dernière constitution du 18 janvier 1996 du Cameroun, elle sera repensée théoriquement par la production et la publication d'une pléthore de textes régissant la décentralisation et l'urbanisme au Cameroun, la nouvelle procédure d'obtention du titre foncier du 16 décembre 2005.

En outre, l'atteinte de l'initiative PPTE par le Cameroun en 2006 contribuera à la relance et à la réalisation d'un certain nombre de projet de développement. À ce sujet, l'on peut relever que les premières compétences ont été transférées dès 2010 aux Collectivités Territoriales Décentralisées représentant l'infirmes volet concret et de la décentralisation au Cameroun. Dans le même ordre d'idées, 2017 marque l'année au cours de laquelle sont organisés les débats d'envergure planétaire par la mobilisation de la communauté scientifique internationale bien que très théoriques sur les questions urbaines nationales. Ainsi, la résolution de cette grande conférence dite d'ICCASU II est centrée sur la construction d'un centre international de recherche et de formation sur l'urbanisation durable à Yaoundé qui tarde à voir le jour.

Enfin, les premières élections municipales, législatives et régionales de la décentralisation organisées dix ans après le transfert des premières compétences à quelques collectivités

territoriales décentralisées semblent avoir mis à nu l'inertie de la puissance publique camerounaise. D'où l'urgence de questionner davantage le devenir de la décentralisation camerounaise au bilan plutôt insatisfaisant.

Dès lors, les résultats de ce quatrième chapitre confirment entièrement la première hypothèse selon laquelle « En dépit des multiples difficultés auxquelles fait face le secteur de l'urbanisme au Cameroun, ce dernier est régi par un cadre institutionnel bien défini au lendemain de son indépendance ». Dès lors, Comment réussir le développement urbain durable malgré la multiplicité d'acteurs et une mauvaise applicabilité des documents d'urbanisme à Yaoundé ?

Conclusion de la deuxième partie

De cette deuxième partie qui s'achève, il a véritablement été question de dresser l'état de lieux de la planification urbaine au Cameroun. Il ressort que cette planification urbaine repose sur trois grands moments à savoir : les six plans quinquennaux mis en œuvre par l'ancien et premier président pendant près de deux décennies ont guidé la planification urbaine centralisée au lendemain de l'indépendance. Dès lors, le moment de la crise économique au cours duquel, les institutions en charge de l'aménagement urbain seront précipitamment affaiblies par les difficultés financières ayant influencé significativement les politiques publiques au Cameroun. Cette situation contribuera au désengagement progressif de l'Etat des projets d'aménagement urbain en particulier et ceux de développement en général. Ainsi, cette crise accentuera le dépeuplement massif des campagnes au profit des grandes villes. Dans cette logique, la croissance de la ville de Yaoundé est fort remarquable et incontrôlée car une place de choix sera réservée désormais à l'auto-construction qui est la conséquence immédiate des quartiers sous-structurés. D'où, l'interpellation des pouvoirs publics sur la gravité de la situation.

La deuxième phase de la planification urbaine tentera en vain l'implémentation de plusieurs programmes urbains que sont : la stratégie urbaine du gouvernement, les contrats de ville et d'autres opérations d'aménagement urbain entreprises par les pouvoirs publics à l'instar du Programmes Nationaux de Gestion de l'Environnement (PNGE I) dès février 1996 et (PNGE II) 2010. Dans la troisième phase, l'État a pensé que les solutions viendraient de la planification urbaine décentralisée qui est en cours d'implémentation depuis 2004. Il faut relever qu'en dépit de la place prépondérante qu'occupe la décentralisation dans la constitution du 18 janvier 1996 du Cameroun, elle mériterait d'être repensée et réorientée. D'où l'urgence de questionner davantage le devenir de la décentralisation camerounaise au bilan plutôt mitigé ou contre-productif à mi-parcours. Il en est de même de la nouvelle procédure d'obtention du titre foncier du 16 décembre 2005 qui semble beaucoup plus théorique que pratique. En outre, l'atteinte de l'initiative PPTE par le Cameroun en 2006 contribuera à la relance et à la réalisation d'un certain nombre de projets de développement. Ainsi, les propositions de la communauté scientifique internationale à travers les conférences ont impacté significativement les politiques urbaines nationales.

TROISIEME PARTIE : PRINCIPAUX ACTEURS, RÔLES, STRATEGIES ET PERSPECTIVES POUR UNE RESTRUCTURATION URBAINE DURABLE ET INCLUSIVE DES QUARTIERS PERICENTRAUX

Cette troisième et dernière partie de cette étude qui se décline elle aussi en deux chapitres, vise d'une part en son **chapitre 5** intitulé « **Acteurs clés du développement urbain durable à Yaoundé** » à faire une présentation des différents intervenants et leurs logiques dans le processus de développement urbain durable à Yaoundé en général et les quartiers péricentraux. Les acteurs de l'aménagement urbain de Yaoundé sont de plusieurs ordres. Nous nous attarderons principalement sur les acteurs publics, les acteurs privés et les acteurs locaux à travers les municipalités, populations et les mouvements associatifs communaux dénommés Comités d'Animation et de Développement des quartiers afin de montrer leurs différentes contributions dans le processus de l'aménagement urbain durable dans les quatre quartiers péricentraux des communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 en particulier et dans la ville de Yaoundé en général. D'autre part, son **chapitre 6** intitulé « **Stratégies et perspectives à déployer pour un développement urbain durable des quartiers péricentraux** » vise à présenter et analyser les enjeux et les perspectives pour un développement urbain durable à Yaoundé en général et dans les quatre quartiers péricentraux à l'étude dans ce travail de recherche. Pour ce faire, un accent particulier est mis d'une part, sur la promotion et l'implémentation d'une gestion urbaine décentralisée et une réelle implication des acteurs locaux et d'autre part sur les rôles conjugués des mouvements associatifs, les partenaires financiers, les ONG et les populations dans le processus du développement urbain durable à Yaoundé en général et dans les quartiers péricentraux à l'étude.

CHAPITRE V : PRINCIPAUX ACTEURS ET LOGIQUES D'INTERVENTION DANS L'AMENAGEMENT URBAIN DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX

Introduction

Le développement urbain durable repose essentiellement sur un dispositif institutionnel varié dans les quartiers péri-centraux en particulier et les communes d'Arrondissement de la ville de Yaoundé en général. Les acteurs urbains qu'ils soient institutionnels ou privés, locaux regroupent l'ensemble des citoyens qui par le fait de résider, de travailler ou de consommer, participent à la vie urbaine. Si tout le monde est considéré comme acteur urbain, il faut néanmoins noter que le motif d'intervention définit les différents rôles joués par leur engagement politique, citoyen, socio-culturel et économique en ville. Dans ce chapitre, nous montrerons que le développement urbain durable passe nécessairement par l'implication une multitude d'acteurs, depuis les pouvoirs publics qui collectent les ressources financières par la fiscalité et définissent le cadre réglementaire du développement urbain, en passant par ses services déconcentrés, les Collectivités Territoriales Décentralisées, les populations contributrices et bénéficiaires, les mouvements associatifs, et les acteurs privés ou non institutionnels au développement en contexte de décentralisation en cours d'implémentation au Cameroun. Il s'agira concrètement de montrer les rôles respectifs ou les domaines d'intervention de tous ces acteurs nationaux et locaux (publics ou privés) confondus dans le développement urbain durable des quartiers péri-centraux en particulier et les communes d'Arrondissement de Yaoundé 2^{ème} et 5^{ème} en général.

V.1. LES PRINCIPAUX ACTEURS PUBLICS IMPLIQUÉS DANS L'AMÉNAGEMENT DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX

Yaoundé dans le Mfoundi, est sous la responsabilité politico-administrative d'un préfet de département assisté de sept sous-préfets d'arrondissements. Ces personnes sont toutes des fonctionnaires relevant de l'administration territoriale. Elles veillent à la gestion de la ville en suivant des instructions politiques qui viennent directement des services centraux et déconcentrés des ministères. Ces différents acteurs tirent l'essentiel de leurs moyens financiers des impôts sur les particuliers et des revenus de certaines matières premières ou bien d'autres ressources naturelles. Dès lors, l'aménagement urbain durable des quartiers péri-centraux implique les ministères en charge de l'habitat et du développement urbain, de l'économie, de la planification et de l'aménagement du territoire, du cadastre, des domaines et des affaires foncières, de la décentralisation et du développement local, de l'environnement, de la protection de la nature et du développement durable.

V.1.1. Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU)

Du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MINUH) en novembre 1979 au Ministère de la Ville (MINVILLE), puis en 2004, il est restructuré en Ministère du Développement urbain et de l'Habitat (MINDUH) et enfin en Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU). Ce dernier va intégrer les prérogatives attribuées auparavant au ministère de la ville, mais a perdu au profit du ministère des Affaires foncières certaines de ces attributions. Par rapport à la problématique de la planification urbaine, on retiendra que son rôle est : « d'instituer et d'appuyer la mise en place effective du cadre réglementaire des opérations d'urbanisme et de construction ». Il faut cependant noter que cette mission n'est pas toujours aisée, car ce ministère a eu plusieurs échecs dans la procédure de changement de dénominations et missions avec l'État central. Ainsi, le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) est reconnu comme le socle de la politique urbaine au Cameroun. Pour réussir dans ses missions, il travaille en étroite avec la Société Immobilière du Cameroun (SIC). Au terme du décret N° 2012/384 du 14 septembre 2012 portant organisation dudit ministère, il 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 ; la planification et du contrôle du développement des villes ;

- 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.

En prévision des nouvelles approches en matière d'habitat, les cadres législatif et réglementaire ont été revus pour réorganiser les professions d'architecte, d'urbaniste, de géomètre et d'ingénieur. Des lois¹⁰⁵ qui régissent la profession de promoteur immobilier et d'agent immobilier ont été promulguées dans ce sens et signées par le Premier Ministre, Chef du Gouvernement. Le ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) est l'institution gou-

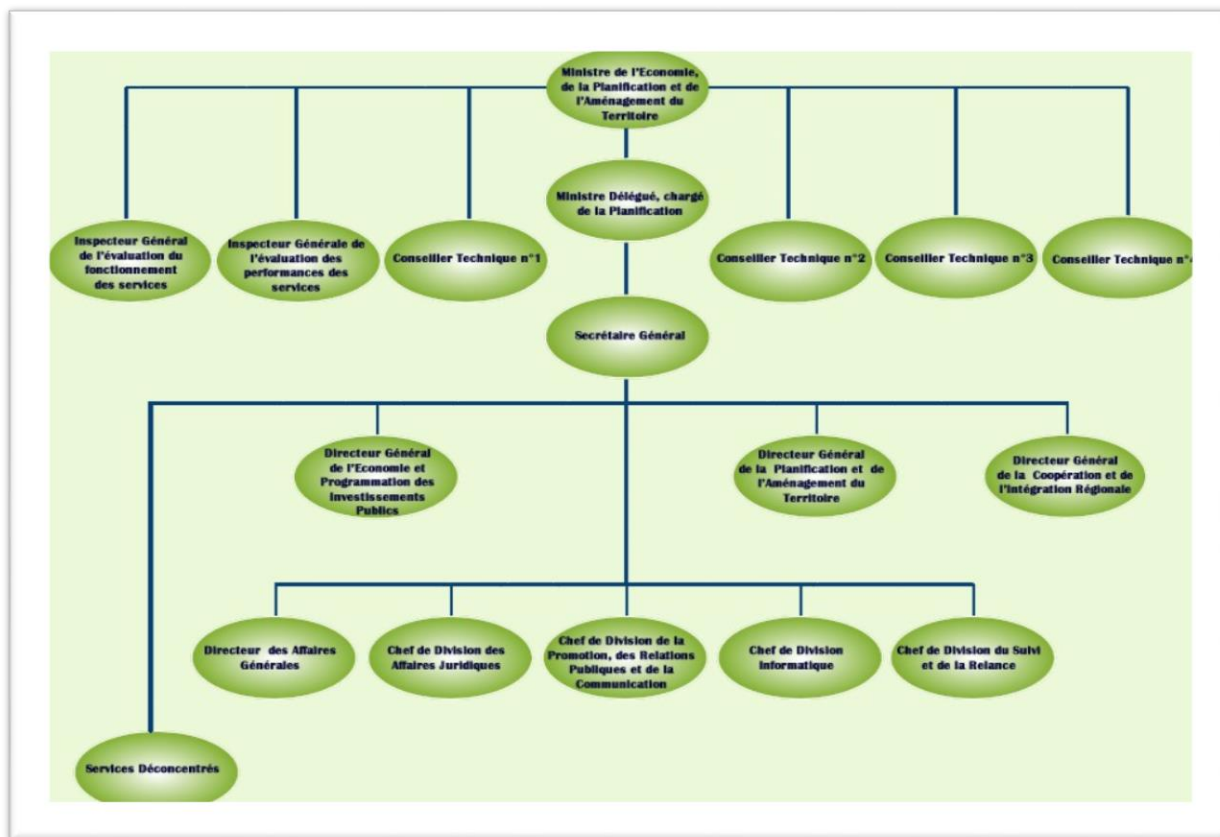
105 Le décret n° 2004/320 du 08 décembre 2004 portant organisation du gouvernement, modifié et complété par le décret n° 2007 / 268 du 07 septembre 2007 et le décret n° 2008 / 0739 /du Premier Ministre du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.

vernementale en charge de l'habitat, qui à n'en point douter est la vitrine d'un véritable développement urbain durable dans les villes camerounaises en général et à Yaoundé en particulier. Ce département ministériel naît de la fusion du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et du Ministère de la Ville, deux ministères qui s'occupaient tous de l'habitat¹⁰⁶. En somme, dans le processus du développement urbain durable, ce département ministériel œuvre dans l'élaboration et le suivi de la mise en œuvre des stratégies d'aménagement ainsi que de la restructuration des villes et dans l'embellissement des centres urbains avec les départements ministériels et les collectivités territoriales décentralisées concernées. Le MINH DU veille en outre au maintien des équilibres dans la répartition des espaces verts, des habitations et des zones industrielles en vue de la protection de l'environnement dans l'ensemble de la ville de Yaoundé.

V.1.2. Le Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT)

Le Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire est l'institution en charge du suivi et du contrôle de la mise en œuvre des programmes nationaux, régionaux ou locaux d'aménagement du territoire ; du suivi des organisations sous-régionales s'occupant de l'aménagement ou de la préservation de l'écosystème sous régional. À ce titre, il a mis en place les outils stratégiques d'aménagement et de développement durable du territoire. Ainsi, l'aménagement du territoire au Cameroun a toujours été au centre des préoccupations de ce ministère. Dès lors, les objectifs de l'aménagement du territoire dont il s'est fixé, visent entre autres, à accompagner le développement économique des territoires et de réduire les inégalités spatiales en termes économiques ou sociaux. Son organigramme se présente comme suit :

¹⁰⁶ La Direction de l'Architecture et de l'Habitat créée depuis 1985 faisait partie du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MINUH) alors que la Société Immobilière du Cameroun (SIC) était sous la tutelle du Ministère de Ville (MINVILLE).



Source : <https://www.minepat.gov.cm>, Consulté le 10 Octobre 2021

Figure 102 : organigramme du Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT)

Le MINEPAT s'appuie sur les outils ou programmes stratégiques relatifs à l'Arrêté n° 002/PM du 09 janvier 2004 portant organisation du cadre institutionnel d'exécution du Programme National de Développement Participatif et de la loi N°00201/008 du 06 mai 2011 d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire suivants:

Le Programme National de Développement Participatif (PNDP) est un programme multi-bailleurs ou partenaires (FEICOM, Communes et Villes Unies du Cameroun, Union Européenne, Banque mondiale, Agence française de développement, Association Internationale des Maires Francophones, Fonds Mondial de l'environnement, Caisse Autonome d'Amortissement, Agence Allemande pour la Coopération Internationale et le Développement Durable, Japan Social Development Fund, Agence de Régulation des Marchés Publics...) permettant d'assister le gouvernement camerounais dans une optique de croissance et de création d'emplois pour un développement durable des communautés urbaines et rurales et véritablement tourné vers le développement local. Le PNDP étant un programme

de l'Etat sous tutelle du ministère de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT)¹⁰⁷. Il fonctionne sur des fonds publics sur la base de ces procédures qui garantissent l'équité et la transparence. Il vise à définir et à mettre en œuvre des mécanismes pour responsabiliser les communes et leurs communautés à la base afin de les rendre actrices de leur propre développement, ceci dans le cadre du processus progressif de décentralisation. Le PNDP est conçu en trois phases de quatre ans chacune. Mis en place en 2004 pour trois phases de quatre ans, le Programme National de Développement Participatif (PNDP)¹⁰⁸ est un outil du gouvernement placé sous la tutelle du Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT). L'objectif du PNDP-II reste le même que celui de la première phase. Il s'agit de mettre en œuvre un mécanisme de financement décentralisé, afin d'améliorer l'accès aux services sociaux de base aux communes et apporter un appui au processus de décentralisation en cours d'implémentation au Cameroun. À l'ère de la décentralisation, ce programme étatique œuvre dans le recrutement des cadres communaux afin d'apporter un appui aux différentes communes qui éprouvent des difficultés en matière des ressources humaines. C'est un processus qui a démarré en 2004. Au moment où le programme est mis en place, un diagnostic fait ressortir un grand problème de ressources humaines dans les communes. En accord avec le ministère de la Décentralisation et du Développement Local, deux postes sont identifiés comme pouvant permettre aux communes de se déployer efficacement sur le terrain. À ce jour, le programme a de manière cumulée, 186 cadres communaux recrutés dans toutes les 70 communes de la région du Centre. Dans certaines communes, il a eu à recruter plus de deux cadres. Il faut noter qu'il y a un nouveau poste qui a été identifié, par la suite, en vue d'accélérer l'engagement citoyen, c'est le cadre communal chargé des communautés. Il y a eu des promotions et des départs. Ce qui est normal parce qu'on est toujours à la recherche d'un mieux-être. S'agissant des promotions, 21 cadres communaux ont été élevés à divers postes dont 13 secrétaires généraux des communes et huit receveurs municipaux. Ainsi, une première phase a consisté au renforcement des capacités en rapport avec le développement local. Une logistique est également mise à leur disposition à savoir, les motos tout terrain, les Global positioning System (GPS), les ordinateurs et des logiciels. Après cet accompagnement, il revient au cadre communal de produire ce qui est attendu de lui. Le cadre produit et transmet mensuellement des rapports sur les activités qu'il a eues à mener. Il effectue des ateliers

¹⁰⁷ The National Community-Driven Development Program's Bilingual Quarterly Magazine, les Échos du PNDP, N°026 # 2e Trimestre 2021 au www.pndp.org

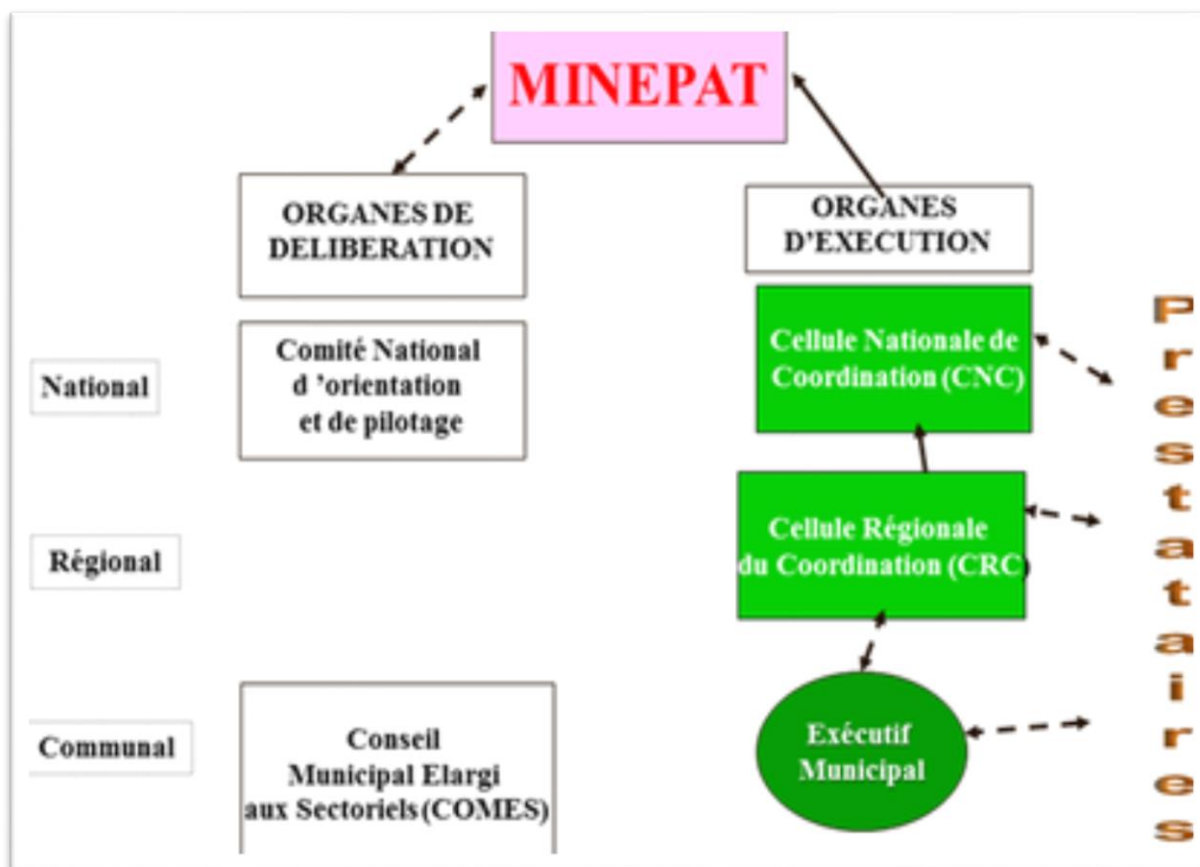
¹⁰⁸ Arrêté n° 002/PM DU 09 janvier 2004 portant organisation du cadre institutionnel d'exécution du Programme National de Développement Participatif.

périodiques avec ces cadres communaux tel que l'atelier de mise à jour de la comptabilité, ainsi que des rencontres trimestrielles qui se font avec les cadres de développement pour la mise à jour des infrastructures socio-économiques. Ce sont autant d'occasions de renforcement des capacités mais surtout des occasions d'évaluation du travail. D'une manière générale, le retour est positif. Il faut comprendre que les exécutifs sont d'abord des politiques et on ne saurait les empêcher de faire de la politique en permanence, mais à côté de cet aspect, il y a le développement qu'ils doivent assurer. Il arrive parfois que le politique prenne le dessus sur le développement et pour rééquilibrer, les maires ont besoin des compétences dans leur équipe qui à tout moment vont mettre à leur disposition un ensemble d'informations qui leur permettent de se détacher de temps en temps du politique. De façon concrète, le PNDP est un partenaire sûr et privilégié des collectivités territoriales décentralisées, à ce titre, il contribue au développement local à travers :

- Les 360 Plans Communaux de Développement recommandés depuis 2012 et reconnus comme des outils d'identification des projets de développement local y compris du Budget d'Investissement Public (BIP) ;
- Le guichet équité par la réalisation d'infrastructures socioéconomiques et du renforcement des capacités de maîtrise d'ouvrage pour toutes les communes du Cameroun ;
- Le guichet performance par la mise en compétition régionale des communes débouchant sur l'octroi aux trois communes les plus performantes, pour la mise en œuvre des microprojets ;
- Le renforcement de la dignité des populations autochtones vulnérables par des appuis spécifiques en matière de citoyenneté et du dialogue intercommunautaire de santé et de l'agriculture ;
- Accroissement de la dynamique communautaire de l'engagement citoyen à la base ;
- La contribution aux efforts de lutte contre les changements climatiques et à la finalisation de la stratégie nationale REDD+ (Réduction des Émissions et la Déforestation et la Dégradation des forêts) ;
- Opération à Haute Intensité de Main d'Œuvre (HIMO) pour la réalisation des infrastructures sociales, le développement de l'économie locale et l'insertion socio-économique des jeunes ;
- L'amélioration de la croissance agricole en activant l'accès aux marchés, et aux dérivés productifs pour les populations ;
- Le progiciel SIM-ba pour l'informatisation et la modernisation de la gestion budgétaire et comptable des communes, pour la contribuer à l'amélioration de la transparence et la gouvernance locale ;

- Progiciel Pro-ADP comme outil de gestion de la base de données des communes relatives aux investissements réalisés, en vue de renforcer le processus de prise de décision ;
- La mise en place et l'animation des instances de concertation autour des ressources agropastorales au niveau communal et villageois, en vue de réduire les conflits ;
- Et l'évaluation de la satisfaction des populations bénéficiaires, la qualité de la fourniture des services dans les communes, notamment en matière d'hydraulique d'éducation, de santé en services communaux.

En somme, il convient de relever que la contribution de cet organisme étatique aux multiples partenaires, dans l'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux est indéniable. En somme, le schéma institutionnel du Programme National du Développement Participatif se présente comme suit :



Source : www.pndp.org , Consulté le 10 Octobre 2021

Figure 103 : schéma institutionnel du Programme National de Développement Participatif

En dehors du PNDP, le MINEPAT en matière d'aménagement durable des territoires s'appuie sur plusieurs autres outils stratégiques dont les plus importants sont les suivants :

➤ Le zonage qui est « une opération consistant au découpage du territoire en zones spécifiques et en la répartition des activités à l'intérieur desdites zones visant à tirer le meilleur parti des domaines concernés par un plan optimal d'utilisation des sols en fonction des filières de croissance et de création de richesses et d'emplois¹⁰⁹ »

➤ Le Schéma National d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SNADDT) ou le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) qui vise à :

- dresser un diagnostic stratégique de l'état actuel du territoire national ;
- dresser une analyse prospective du territoire national présentant notamment ses dimensions interrégionales, nationales et africaines, et l'évolution économique, sociale et environnementale ;
- définir les principes de base et les orientations fondamentales à long terme de l'aménagement et du développement durable du territoire ; définir les objectifs stratégiques retenus, les actions traduisant ces objectifs, ainsi qu'un plan d'action à court et moyen termes ;
- élaborer les documents cartographiques traduisant le diagnostic territorial et les orientations fondamentales d'aménagement et de développement durable du territoire, ainsi que les choix d'action qui en découlent ;
- définir un cadre de mise en œuvre et de suivi et évaluation.

La méthodologie d'élaboration, se fait à travers une approche participative qui débouche sur le développement d'un outil cartographique commun pour appuyer l'aménagement participatif du territoire.

➤ Les Schémas d'Aménagement sectoriels sont des sous-ensembles sectoriels du SNADDT, sont élaborés par les pouvoirs publics dans une perspective de long terme, en tenant compte des facteurs de cohérence régionale, nationale et internationale.

➤ Les Plans locaux d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire. Les définitions et objectifs de ces différents outils sont les suivants :

➤ Le Plan de Zonage de Territoire National (PZTN) qui consiste à fournir des données (cartes, base de données) mais aussi et surtout à conduire un processus vivant d'analyse et de concertation sur l'aménagement du territoire et l'allocation des ressources ;

¹⁰⁹ MINEPAT, 2010, Guide méthodologique de planification régionale et locale au Cameroun, 98 p.

-définir la localisation et l'échéancier des futures adjudications de concessions, l'extension ou la création de nouvelles aires protégées, la création de nouvelles infrastructures ;

-éviter que des usages concurrents ou incompatibles ne se superposent géographiquement, tels que l'aménagement forestier et l'agriculture, ou bien la protection de la biodiversité et l'exploitation minière et dresser la situation de référence de l'occupation du territoire national et élaborer le plan indicatif d'affectation des terres.

En outre, le MINEPAT met un accent particulier sur une approche consultative axée sur le Contrat-Plan Etat-Communes. À ce sujet, la notion de Contrat Plan (CP) au terme de la loi N°2011/008 du 06 mai 2011 sur l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire, « un document cadre de collaboration contraignant entre l'État et une collectivité territoriale décentralisée (CTD) pour la poursuite des objectifs de développement ». L'objectif du CP est d'offrir aux CTD des finances d'investissement pour créer des richesses et emplois au niveau local, en vue d'améliorer la croissance. La procédure d'élaboration du Contrat plan État-Commune comprend trois (03) phases suivantes :

- La phase préliminaire qui est déclenchée par une demande adressée par les autorités locales au MINEPAT, sous couvert du préfet territorialement compétent.

- La phase de préparation et de négociation consiste en l'analyse et l'exploitation des documents requis, la définition ou la validation des stratégies de développement adoptées, l'étude des projets, la négociation des termes du contrat-plan et l'identification des principaux besoins de financement.

- La phase de finalisation et la cérémonie de signature du contrat. Les sources de financement proviennent des parties prenantes au contrat plan. Ainsi, les projets inscrits dans le Contrat-Plan font l'objet de cofinancement et les engagements pris par les parties sont prioritaires et obligatoires. Le MINEPAT pour gagner le pari de la planification régionale et locale s'appuie aussi sur le diagnostic participatif qui est un moyen de connaissance, un état des lieux aussi exhaustif que possible obtenu sur un espace géographique avec la participation de toutes les parties prenantes. Il s'apparente à une investigation, au cours de laquelle les aspirations et les craintes des parties prenantes, dont les populations, sont répertoriées. Il sert à amener l'organe délibérant et les résidents de la Collectivité territoriale décentralisée à construire une vision partagée de leur communauté sur la base des potentialités et contraintes du milieu concerné. Il vise aussi la consolidation du cadre institutionnel et le renforcement des capacités locales (MINEPAT, 2010). Dans cette même lancée, l'on ne doit pas perdre de vue sur le savoir local défini comme l'ensemble des expériences et des connaissances utilisées par un

groupe social dans le processus de décision pour trouver des solutions aux problèmes et aux défis. Il inclut les paysans (des communautés agricoles ou industrielles).

Ainsi, la loi portant régime financier, fiscal et domanial des collectivités territoriales décentralisées est déjà adoptée pour ce qui est de la gestion des ressources financières, humaines et des ressources matérielles des collectivités territoriales décentralisées ; de l'État et des tiers. En clair, l'on peut dire que tout processus de mise en œuvre doit s'appuyer sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs afin d'assurer son succès. Ces acteurs sont publics ou institutionnels, (représentants de l'État, partenaires techniques et financiers bref opérateurs privés locaux. Le succès de la mise en œuvre du plan repose de plus sur la mobilisation des populations afin d'assurer leur participation. Enfin, le MINEPAT dans ses missions crée des partenariats entre ces différents acteurs afin de créer les bases d'un bon développement participatif dans la mise en œuvre de la planification régionale et locale.

V.1.3. Le Ministère des Domaines, du Cadastre et Affaires Foncières (MINDCAF)

Le ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires foncières (MINDCAF), autrefois, ses missions étaient rattachées au MINDUH (Cadastre) et au MINEFI (Domaines) jusqu'à la fin 2004. Le MINDAF a été créé en 2005 avec pour missions principales de reconstituer les réserves foncières de l'État et de moderniser le cadastre¹¹⁰. Concernant les réserves foncières, le plan d'action (programme CRF¹¹¹) prévoit le « prélèvement » de 2 millions d'hectares à l'échelle du Cameroun pour un coût estimé à 1070 milliards FCFA. Le secteur urbain et de l'habitat, identifié comme l'un des quatre secteurs prioritaires¹¹² pour la reconstitution de ces réserves ne représenterait que 309 hectares demandés par le MINDUH, pour permettre l'exécution du programme gouvernemental. Ainsi, il faut donc préciser que le MINDCAF est placé sous l'autorité du ministre qui est chargé principalement de la gestion du domaine national et des propositions d'affectation et au plan cadastral, il se sert du cadastre¹¹³ pour le calcul des impôts locaux. Toutefois, il se heurte toutefois dans sa tâche de reconstitution des réserves foncières de l'État à plusieurs obstacles à la fois techniques tels que l'absence d'un véritable support cartographique et des moyens financiers conséquents: le projet de mise en

110 Décret n° 2004/320 du 08 décembre 2005 portant organisation du gouvernement de la République du Cameroun.

111 Il s'agit d'un programme visant à faire la constitution des réserves foncières (CRF) de l'État.

112 Selon le MINDCAF, on y retrouvera aussi les secteurs comme l'agriculture, l'industrie, l'énergie et les mines.

113 Le cadastre est un ensemble de documents cartographiques et littéraires qui recensent toutes les propriétés foncières bâties et non bâties de chaque commune.

place d'un fonds de réserves foncières reste toujours en cours d'implémentation. Pour ce qui est de la modernisation du cadastre, le MINDCAF est appuyé par la Banque africaine de développement. Cette composante est particulièrement stratégique pour les activités de ministère car pouvant fiabiliser les titres fonciers et de faciliter la localisation des lotissements.

V.1.4. Le ministère de la décentralisation et du développement local (MINDDEVEL)

Nouvel acteur d'une véritable gouvernance locale, le ministère de la décentralisation et du développement local¹¹⁴ est responsable de l'élaboration, du suivi, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique du gouvernement en matière de décentralisation ainsi que de la promotion du développement local. Dans le domaine de la décentralisation, le MINDDEVEL d'une part, élabore la législation et la réglementation relatives à l'organisation et au fonctionnement des collectivités territoriales décentralisées. Il est en outre chargé de l'évaluation et du suivi de la mise en œuvre de la décentralisation. Il veille au suivi et à l'application de la législation et de la réglementation sur l'état civil et contrôle des collectivités territoriales décentralisées. Enfin, il faut mentionner que, le MINDDEVEL est placé sous l'autorité d'un ministre nommé par le Président de la République. Il exerce de la tutelle de l'État sur les collectivités territoriales décentralisées. D'autre part, le MINDDEVEL dans le domaine du développement local a pour mission essentielle de promouvoir le développement socio-économique et la bonne gouvernance au sein des Collectivités Territoriales Décentralisées. En clair, il faut relever que pour plus d'efficacité, le MINDDEVEL exerce la tutelle sur les organismes publics de mise en œuvre de la décentralisation tels que le Fonds Spécial d'Équipement et d'intervention intercommunale (FEICOM) ; la National School of Local Administration (NASLA)¹¹⁵ naît sous les cendres du Centre de Formation pour l'Administration Municipale (CEFAM)¹¹⁶. Elle est administrée par un Conseil d'Administration et une Direction Générale et est placée sous la tutelle technique du Ministère en chargé des collectivités territoriales décentralisées et sous la tutelle financière du Ministère en charge des finances.

En effet, elle est chargée de :

¹¹⁴ Le MINDDEVEL a été créé par décret présidentiel n°2018/190 du 02 mars 2018, modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°2011/408 du 09 décembre 2011 portant organisation du gouvernement.

¹¹⁵ La NASLA est un établissement public à caractère administratif et professionnel qui a été créé par Décret présidentiel N° 2020/111 du 02 mars 2020. Elle est dotée d'une personnalité juridique et de l'autonomie financière.

¹¹⁶ CEFAM ou en anglais Local Government Training Center (LGTC) avait été créé par Décret N° 77/494 du 07 décembre 1977 et avait pour mission essentielle de former et rafraîchir les personnels des collectivités territoriales au Cameroun. De la date de sa création à 2020, le CEFAM a formé et rafraîchi près de 5000 personnels de la gouvernance locale au profit des 360 collectivités locales autrement appelées communes réparties dans les 10 régions du Cameroun.

-former les administrateurs des collectivités territoriales décentralisées dans les domaines de compétences et spécialités de l'administration locale conformément aux orientations définies par le Gouvernement;

-d'évaluer, en collaboration avec les collectivités territoriales décentralisées, leurs établissements, syndicats ou regroupements, les besoins en formation dans l'administration locale ;

-d'élaborer des plans de formations subséquentes et enfin, garantir l'égal accès aux enseignements et aux formations, dans les deux langues officielles à toutes personnes de nationalité camerounaise remplissant les conditions académiques requises dans la limite de ses capacités d'accueil.

Enfin, le Bureau National de l'État Civil (BUNEC) est un Établissement Public Administratif chargé d'assurer la supervision, le contrôle, la régulation et l'évaluation du système national de l'état civil qui avait été créé par le Décret présidentiel N° 2013/031 du 13 février 2013. Le BUNEC est en outre chargé de proposer et de mettre en œuvre, après approbation du Gouvernement, un schéma directeur de l'informatisation du système national d'état civil. Le BUNEC adresse au Gouvernement, un rapport annuel et éventuellement des rapports circonstanciels sur le fonctionnement et la fiabilité du système national d'état civil. Ces rapports sont assortis de toute proposition susceptible d'améliorer ledit système. Au ministère de la décentralisation et du développement local, des nombreux dysfonctionnements sont à déplorer. Cette situation est liée à la mise en place récente de ce département ministériel qui n'a pas encore fait ses preuves et de la décentralisation en cours d'implémentation au Cameroun. À ce sujet, ces dysfonctionnements se rapportent au processus de recrutement, la gestion de l'évolution professionnelle des employés communaux qui reposent essentiellement sur la seule volonté des exécutifs communaux alors que d'après la loi portant code général des Collectivités Territoriales Décentralisées, c'est l'organe délibérant qui est compétent pour valider toutes les initiatives communales en matière de gestion des ressources humaines. Il en est de même de la gestion complexe de la carrière qui met en mal la visibilité des activités communales. La mise en place d'une fonction publique locale avec tous ses outils d'accompagnement comme la NASLA, bien que de création récente, vise à moderniser cette gestion des ressources humaines à travers une meilleure organisation des emplois, une clarification des responsabilités au niveau des différents maillons de la chaîne de gestion des ressources humaines, l'acquisition des ressources humaines et la dotation financière des Collectivités Territoriales Décentralisées (communes et régions) contribueront à une gouvernance locale durable des quartiers péricentraux en particulier et de la ville de Yaoundé en général.

V.1.5. Le Ministère de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement Durable (MINEPDED)

De Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature¹¹⁷ en 2005, il deviendra plus tard en 2012 ministère de l'environnement, de la protection de la nature et du développement durable¹¹⁸. Il est placé sous l'autorité d'un Ministre. Le Ministre de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement Durable est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière d'environnement et de protection de la nature, dans une perspective de développement durable. À ce titre, il est chargé :

- de la définition des modalités et des principes de gestion rationnelle et durable des ressources naturelles ;
- de la définition des mesures de gestion environnementale, en liaison avec les ministères et organismes spécialisés concernés ;
- de l'élaboration des plans directeurs sectoriels de protection de l'environnement, en liaison avec les départements ministériels intéressés ;
- de la coordination et du suivi des interventions des organismes de coopération régionale ou internationale en matière d'environnement et de la nature en liaison avec le Ministère des Relations Extérieures et les administrations concernées ;
- du suivi de la conformité environnementale dans la mise en œuvre des grands projets ;
- de l'information du public en vue de susciter sa participation à la gestion, à la protection et à la restauration de l'environnement et de la nature ;
- de la négociation des conventions et accords internationaux relatifs à la protection de l'environnement et de la nature et de leur mise en œuvre, en liaison avec le Ministère des Relations Extérieures.

¹¹⁷ Selon le Décret N°2005/117 du 14 avril 2005 portant organisation du Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature, modifié et complété par le Décret N°2005/496 du 31 décembre 2005

¹¹⁸ Au terme du Décret N°2012/431 du 1^{er} octobre 2012 portant organisation du ministère de l'environnement, de la protection de la nature et du développement durable

V.2. LES AUTRES ACTEURS CLÉS DE L'AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS PÉRI-CENTRAUX À YAOUNDÉ

V.2.1. La Société Immobilière du Cameroun (SIC)

La Société Immobilière du Cameroun (SIC¹¹⁹) est une Société anonyme d'économie mixte créée en 1952. Les nouveaux statuts conformes à la loi N° 99/016 du 22 décembre 1999 portant statut général des entreprises du secteur public et parapublic, harmonisés avec les textes de l'OHADA et authentifiés, ont été approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la SIC, le 10 avril 2001 après avis des tutelles technique et financière. Ils reprécisent les objectifs de la SIC qui sont les suivants :

- procéder en priorité à l'étude et à la réalisation de tout projet et de toute opération se rapportant à l'habitat social;
- construire et éventuellement acheter, en vue de la vente au comptant, de la vente à crédit sous toutes ses formes, ou location, tout immeuble à usage principal d'habitation ;
- créer des cités jardins en consacrant par priorité son activité à l'habitat social;
- réaliser en concertation avec tous les autres organismes chargés de l'application de la politique de l'habitat du Gouvernement, soit pour son propre compte, soit pour le compte des tiers, la construction sur tout terrain, des services communs ou équipements collectifs de toute nature (centres sociaux, dispensaires, centres commerciaux, établissements scolaires, bâtiments pour services publics, équipements sportifs, etc.) ;
- contribuer au financement total ou partiel des opérations ;
- construire et exécuter toute convention, avenant en accord avec l'État et les autres collectivités territoriales décentralisées, et d'une manière générale, tout établissement ou entreprise publique ou privée en vue de faciliter ou assurer l'aménagement dans la limite des compétences évoquées ci-dessus, la construction ou la gérance de tout immeuble;
- réaliser toutes les opérations mobilières, immobilières, commerciales et financières se rapportant aux objets ci-dessus et à des objets similaires ou annexes.

En dépit de la pluralité d'acteurs et moyens déployés dans la gestion du secteur public de l'immobilier, l'offre immobilière publique n'est pas à la hauteur de la demande des populations à loger dans la Communauté Urbaine de Yaoundé. À titre d'exemple, la figure 104 ci-après met en exergue

¹¹⁹ La Société Immobilière du Cameroun (SIC) est une société anonyme d'économie mixte créée en 1952 dont les missions ont été véritablement définies par la loi n°99/016 du 22 décembre 1999 portant statut général des entreprises du secteur public.

la médiocrité des œuvres immobilières de la Société Immobilière du Cameroun dans la Communauté Urbaine de Yaoundé.

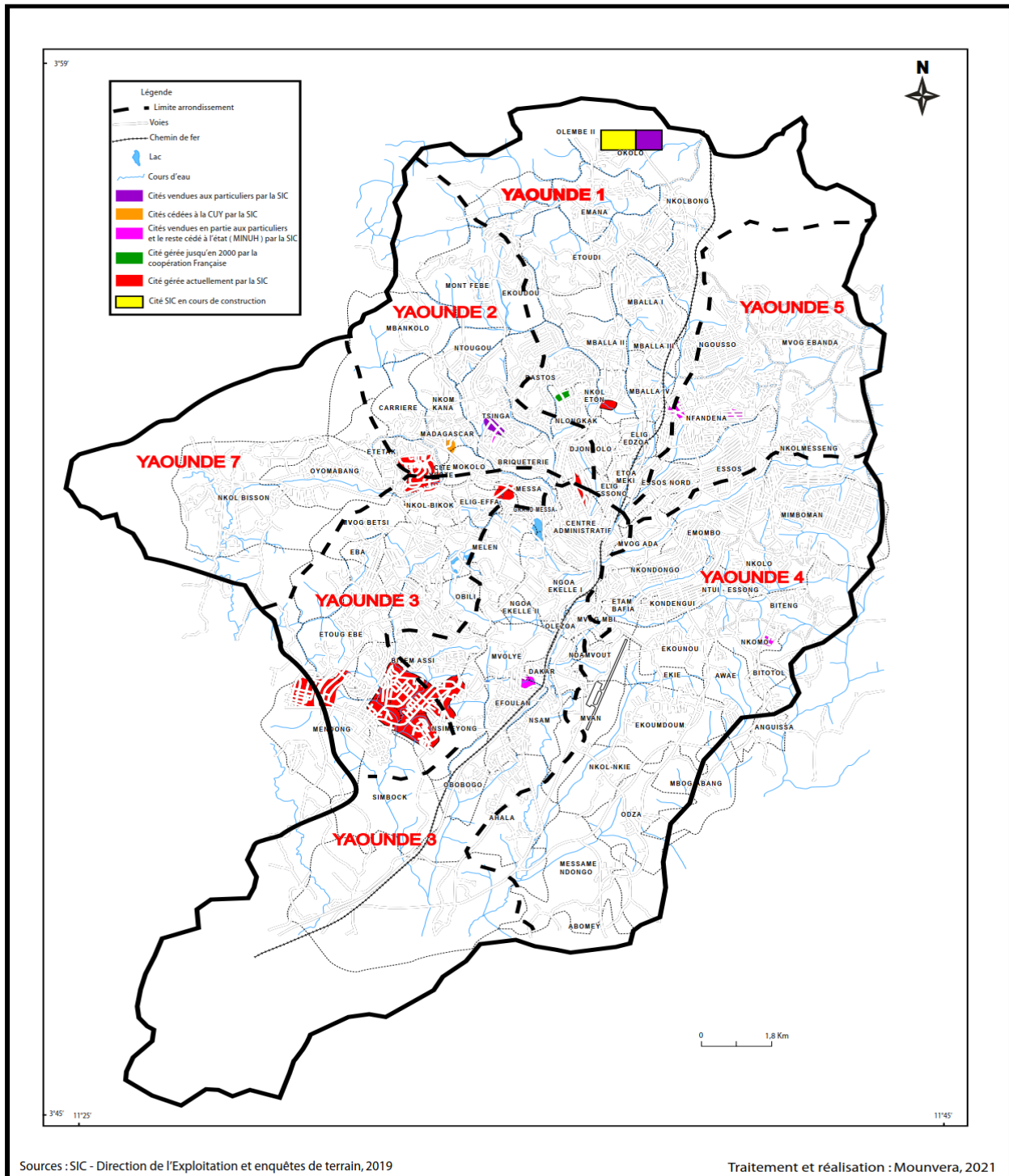


Figure 104 : distribution des œuvres immobilières de la SIC dans la Communauté urbaine de Yaoundé

V.2.2. Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC)

C'est le principal acteur du Cameroun en matière de financement de l'habitat. Société à capital public dotée de la personnalité juridique et de l'autonomie financière, il a été créé par décret N° 77/140 du 13 mai 1977, modifié et complété par le décret N° 84/1633 du 26 octobre 1984 portant règlement intérieur. Placé sous la tutelle du Ministère des Finances, il a pour objectifs de faciliter, par prêts adaptés, l'accès des ménages défavorisés à des parcelles de terrains à bâtir, dotées d'un équipement minimum, assainir le marché foncier en favorisant la création des lotissements sociaux, collecter, recevoir, en vue de faciliter l'accès à la propriété immobilière, l'épargne des personnes physiques ou morales, assurer à long terme la construction d'un parc immobilier de qualité répondant aux aspirations des couches sociales moyennes, rechercher et mettre en place des financements à long terme, permettant d'octroyer des prêts aux collectivités locales pour la construction d'infrastructures génératrices de recettes, et aussi des prêts à court et moyen terme pour l'amélioration des logements.

V.2.3. La Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAE-TUR)

La Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) a été créée en 1977, et placée sous la tutelle technique du Ministère des Domaines et des Affaires Foncières (MINDAF). Ses objectifs sont de : réaliser des opérations d'aménagement de terrains en zone urbaine pour des besoins d'habitat et en zones rurale et périurbaine, pour des opérations de production agricole. Depuis sa création il y a environ quarante ans, elle a réalisé de nombreuses missions parmi lesquelles :

- l'aménagement et l'embellissement du nouveau centre de Yaoundé (Boulevard du 20 Mai) ;
- la création de nouveaux quartiers de Yaoundé Sud-Ouest (Nsimeyong, Biyem-Assi, Etoug-Ebé, Mendong.... ;
- la participation à la réalisation du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de Yaoundé et de Douala (en 2000) ;
- la réalisation d'une dizaine de projets d'aménagement de lotissements en concertation avec les collectivités privées et publiques ;
- l'élaboration de plusieurs schémas d'Aménagement et Plans Directeur d'Urbanisme, pour le compte de l'État ;

-la réalisation de plusieurs stations d'épuration à Yaoundé et à Douala sont quelques actes forts de cette institution en matière de planification urbaine nationale. De ce fait, la figure 105 ci-dessus résume les réalisations de la MAETUR de 1977 à 1987. Il en ressort que dans les communes de Yaoundé 2(Tsinga) et 5(Essos), ces réalisations datent de la période allant de 1988 à 2015.

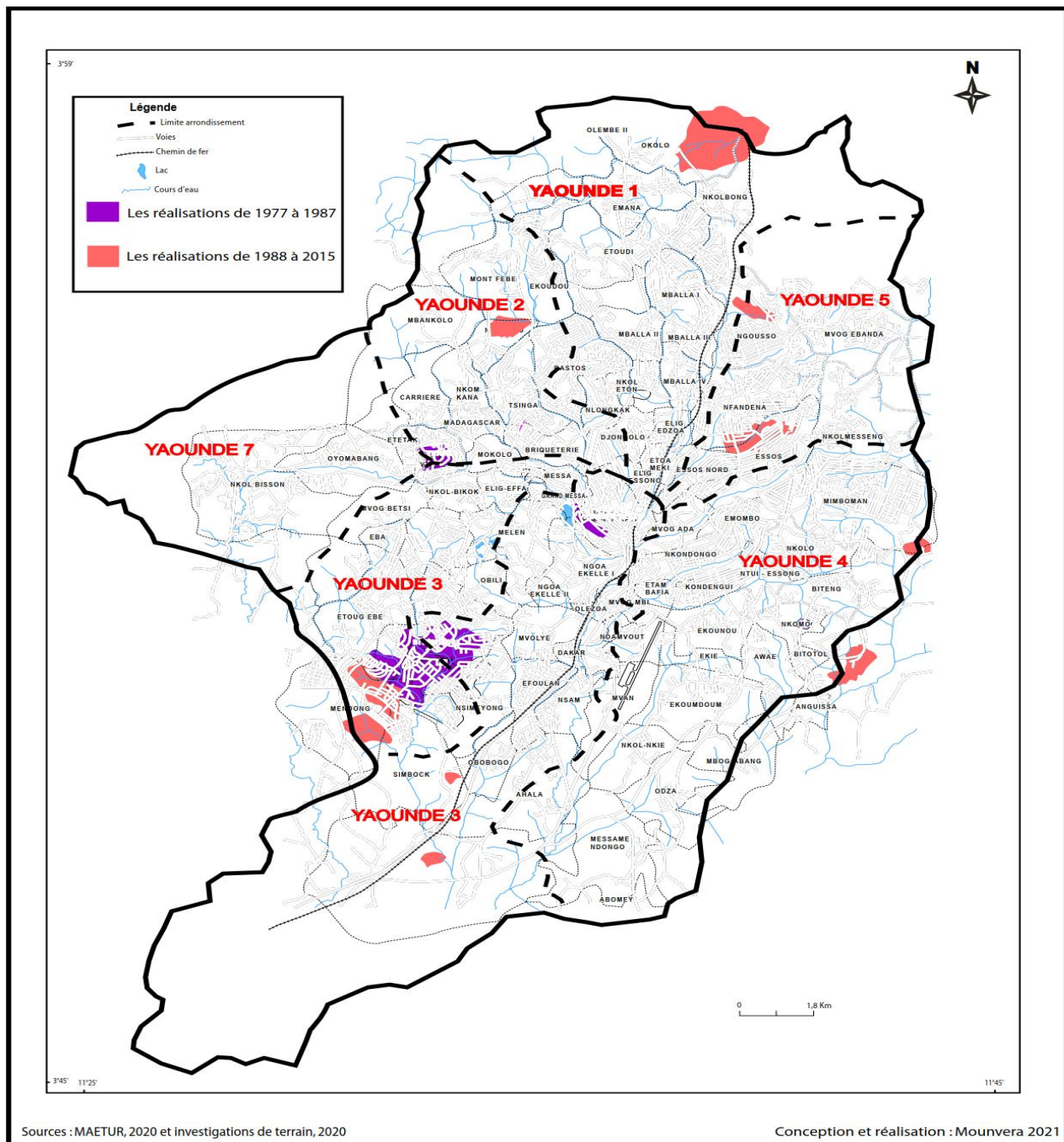


Figure 105 : cartographie des réalisations de la MAETUR de 1977-2015 dans les Communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5

V.2.4. Le Fonds Spécial d'Équipement et d'Intervention Intercommunale (FEICOM)

Le Fonds Spécial d'Équipement et d'Intervention Intercommunale (FEICOM) a été créé par la loi n° 74/23 du 05 décembre 1974 portant organisation communale au Cameroun. Il démarre ses activités grâce au décret d'application N°77/85 du 22 mars 1977 qui le rend opératoire. Le FEICOM sera une fois de plus réorganisé par décret n°2000/365 du 11 Décembre 2000. Il deviendra plus tard un Établissement Public Administratif (EPA), piloté par deux organes de gestion à savoir : le Conseil d'Administration et la Direction Générale. L'institution était, jusqu'alors, gérée par un Directeur administratif. Enfin, le FEICOM subira une nouvelle réorganisation par le décret présidentiel n° 2018/635 du 31 Octobre 2018. Ce dernier décret fait désormais du FEICOM un établissement public à caractère économique et financier, doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière. Ainsi, le but du FEICOM est d'apporter une assistance financière et technique aux collectivités locales dans l'objectif est de les accompagner dans leur développement économique et social. Il est administré par un Conseil d'Administration et une Direction Générale et placé sous la double tutelle des Ministères en charge des Collectivités Territoriales Décentralisées et des Finances. Le FEICOM connaîtra plusieurs innovations du point de vue de son statut pour son arrimage au contexte de l'administration camerounaise. Ces innovations¹²⁰ avaient pour but de l'adapter au processus de la décentralisation en cours au Cameroun. Dès lors, son rôle est celui de promouvoir l'entraide et la complémentarité entre les communes. Dans cette logique, elle a pour mission de financer les opérations d'investissement des travaux communaux et former les personnels communaux. Dans cette mission, elle a bénéficié de l'encadrement technique du MINDDEVEL et de l'appui financier du Ministère des finances. À l'ère de la décentralisation en cours d'implémentation au Cameroun, le FEICOM, est le partenaire privilégié des communes en matière du développement local. Il se positionne comme acteur principal dans le fonctionnement des communes qu'il en assure le financement. Il est de ce fait appelé banque des communes. En bref, l'on peut dire à ce niveau que le rôle du FEICOM comme acteur de la planification nationale, régionale et locale n'est plus à démontrer. Selon le (Rapport National de l'Habitat III, 2015, p. 28), le financement des Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) se fait par les ressources fiscales transférées, les dotations du gouvernement et les ressources

120 Le décret du président de la république N° 2000/365 du 11 décembre 2000 réorganisant le FEICOM qui a été modifié et complété par le décret N° 2006/182 du 31 mai 2006 arrimant et contextualisant le FEICOM au processus de la décentralisation au Cameroun.

propres selon un mécanisme de financement encadré par des textes officiels¹²¹. Sur le plan de la fiscalité, les Collectivités Territoriales Décentralisées ont reçu de 2007 à 2014 de l'Etat central, au titre des Centimes Additionnels Communaux et autres impôts communaux soumis à péréquation, plus 465 milliards de FCFA. Pour ce qui est des dotations et transferts de l'État, les Collectivités Territoriales Décentralisées ont perçu de 2010 à 2015 au titre de la Dotation Générale de la Décentralisation (DGD), 52 194 000 000 FCFA. De même, entre 2010 et 2014, 16 départements ministériels ont transféré aux Communes et Communautés Urbaines 143 541 157 000 FCFA, soit en moyenne 28 708 231 400 FCFA par an comme suit :

¹²¹ La Loi N°2009/011 du 10 juillet 2009 fixant le régime financier des collectivités territoriales décentralisées qui définit les conditions d'élaboration, de présentation, d'exécution et de contrôle des budgets des communes ; la Loi N°2009/019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale, qui détermine les impôts, taxes et redevances prélevés au profit des CTD et qui institue, entre autres innovations, une «*taxe de développement local*» destinée à financer les services de base ; et le décret n°2009/248 du 05 août 2009 fixant les modalités d'évaluation et de répartition de la Dotation Générale de la Décentralisation.

Tableau 37 : dotations budgétaires transférées par ministère sectoriel de 2010 à 2014

| Ministères | Montant | Valeur relative (%) |
|--|------------------------|---------------------|
| Ministère des Arts et de la Culture | 290 000 000 | 0,2 |
| Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural | 12 010 700 000 | 8,4 |
| Ministère des Affaires Sociales | 994 180 000 | 0,7 |
| Ministère du Commerce | 1 140 000 000 | 0,8 |
| Ministère de l'Éducation de Base | 51 335 237 000 | 35,8 |
| Ministère de l'Eau et de l'Énergie | 8 587 150 000 | 6,0 |
| Ministère de l'Emploi et de la Formation Professionnelle | 1 499 540 000 | 1,0 |
| Ministère de l'Environnement et du Développement Durable | 952 693 000 | 0,7 |
| Ministère des Pêches et des Industries Animales | 8 709 100 000 | 6,1 |
| Ministère des Forêts et de la Faune | 1 393 000 000 | 1,0 |
| Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain | 6 655 756 000 | 4,6 |
| Ministère des Petites et Moyennes Entreprises, de l'Économie Sociale et de l'Artisanat | 610 000 000 | 0,4 |
| Ministère de la Promotion de la Femme et de la Famille | 2 753 801 000 | 1,9 |
| Ministère de la Santé Publique | 32 849 000 000 | 22,9 |
| Ministère du Tourisme et des Loisirs | 1 080 000 000 | 0,8 |
| Ministère des Travaux Publics | 12 681 000 000 | 8,8 |
| Total | 143 541 157 000 | 100 |

Source : Fonds Spécial d'Équipement et d'Intervention Intercommunale (FEICOM)

Les Collectivités Territoriales Décentralisées reçoivent également des financements directs de plusieurs organismes publics et programmes nationaux chargés de les appuyer. Ainsi, la banque des Communes camerounaises, en l'occurrence le Fonds Spécial d'Équipement et d'Intervention Intercommunale (FEICOM), a accordé entre 2006 et 2014 des financements pour 1982 projets pour un montant global de 133 724 891 991 FCFA. Les partenaires techniques et financiers appuient également de nombreuses collectivités locales dans des domaines tels que l'assainissement des eaux pluviales, la voirie, la restructuration et le désenclavement des quartiers et les logements sociaux. Ainsi, depuis 2006, les Communes de Yaoundé, Bafoussam, Bertoua, Garoua et Douala ont bénéficié dans ce cadre d'investissements de l'ordre de 600 milliards de FCFA. Le budget d'investissement du ministère en charge de l'habitat et du développement urbain est passé de 2009 à 2015, de 32,5 à 81,2 milliards soit un taux d'accroissement global de 150%.

V.3. LES ACTEURS PRIVÉS DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX

V.3.1. HYSACAM : acteur clé de l'aménagement durable des quartiers péricentraux

Hygiène et Salubrité du Cameroun (HYSACAM), c'est une entreprise privée camerounaise chargée de l'assainissement public. Société anonyme capital d'environ 11 milliards de FCFA, l'entreprise HYSACAM est basée à la zone industrielle de Bassa-Douala, elle dessert près de 15 millions de personnes en Afrique et emploie au Cameroun aujourd'hui environ 5.000 personnes¹²². Elle fut au départ une filiale du Groupe Granjuan associé à la SITA¹²³. Elle sera expérimentée à ses débuts en 1969 dans la ville de Douala avec 10 camions et 133 employés constitués de quelques cadres occidentaux, et avait pour but de desservir environ 500.000 personnes dans ville de Douala grâce à ses bennes ou camions pour la collecte porte-à-porte et ampli-roll pour la collectes des points fixes. Elle a fait ses preuves en matière de l'hygiène et de la salubrité de la ville de Douala. De ce fait, l'entreprise HYSACAM, 10 ans (1979) après, se voit confier le nettoyage de la ville de Yaoundé en dépit du caractère ambigu ou complexe de son contrat avec les pouvoirs publics camerounais. Dès lors, c'est au terme de la loi N° 87/015 du 15 Juillet 1987 créant les communautés urbaines de Douala et Yaoundé que l'hygiène et la salubrité des villes seront confiées aux communautés urbaines. Cependant, le contexte économique et financier international morose remet en cause les initiatives des pouvoirs publics en général et de l'entreprise HYSACAM en particulier. Des initiatives se multiplient et les entreprises des travaux publics investissent, sans véritables expériences le secteur de l'assainissement ou de la propreté des villes qui n'ont pas cessé de croître au double plan spatial et démographique. Des tas d'immondices obstruent les routes, bouchent les caniveaux, provoquent les inondations et mettent en péril les cadres et conditions de vie des populations citadines ou urbaines. Entretemps, l'entreprise HYSACAM se restructure et nationalise ses cadres dont Michel Ngapanoun assisté d'une douzaine d'ingénieurs, cadres et spécialistes d'horizons divers. Dès cet instant, l'entreprise HYSACAM en couvrant entièrement la ville de Douala reprendra le contrat de la propreté de la ville de Yaoundé auprès de la communauté urbaine de Yaoundé. Avec un chiffre d'affaires de 27 milliards de FCFA, l'entreprise HYSACAM emploie environ 5000 personnes et a désormais pour mission principale :

- la collecte et traitement des déchets solides produits par les ménages ;

¹²² <https://www.hysacam-proprete.com> consulté le 11 Février 2022

¹²³ Société Internationale de Télécommunications Aéronautiques

-le nettoyage et balayage des rues, places et espaces marchands de la communauté urbaine de Yaoundé.

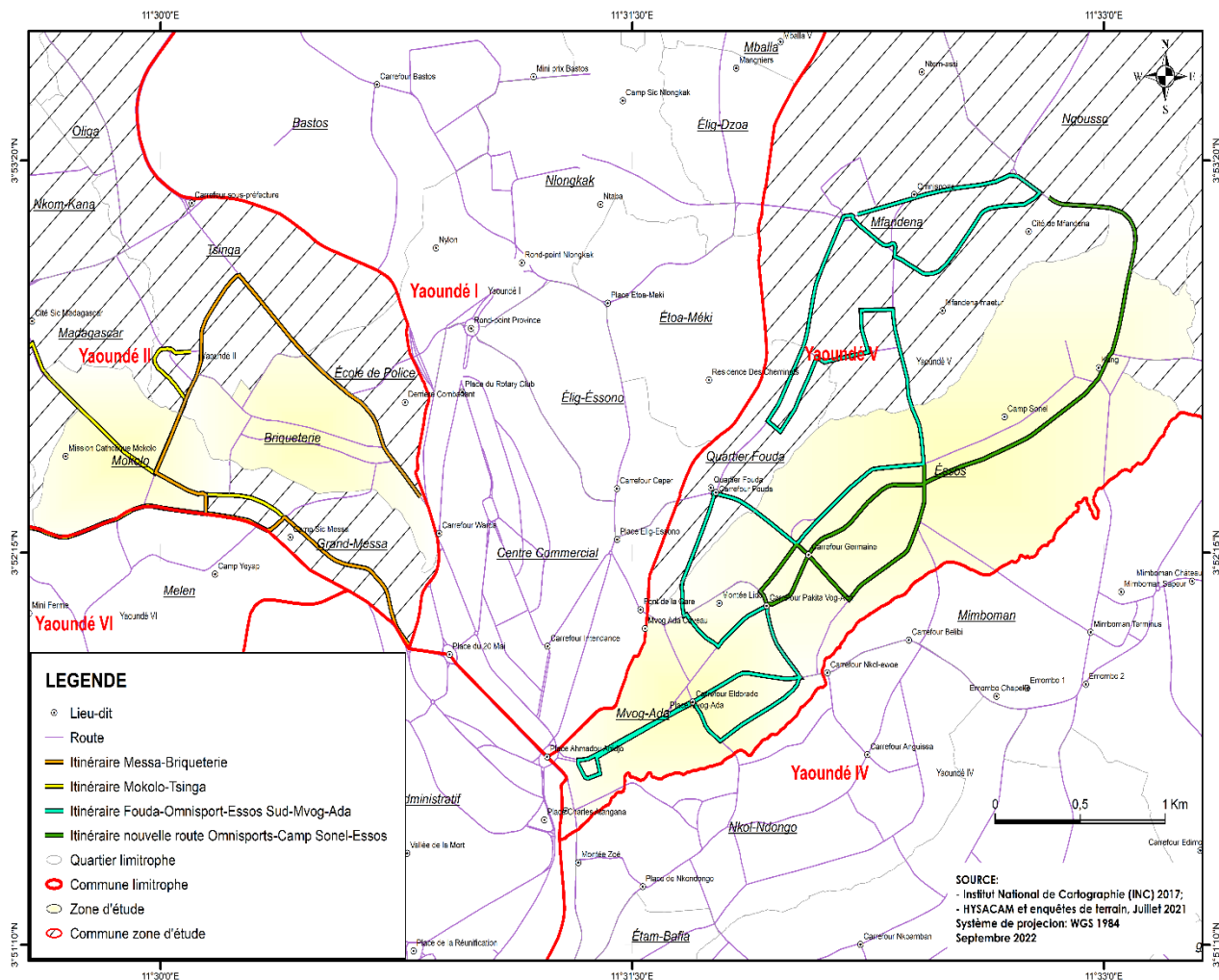
Dès lors, l'entreprise HYSACAM se sert de son parc matériel constitué des camions spécialisés, engins lourds, les balayeuses mécaniques et plusieurs compacteurs pour collecter plus de cinq millions de personnes, soit plus de 3000 tonnes d'ordures ménagères par jour dans la ville de Yaoundé en général et les quartiers péricentraux en particulier. Pour cela, des partenariats avec des institutions publiques et privées sont mis à contribution pour l'exploitation et le captage du biogaz à Nkolfofoulou. Ainsi, pour ce qui est du financement et de la gestion des déchets, au terme de la loi N° 2009/015 du 15 Décembre 2009 portant fiscalité locale en son chapitre 1, section 5 taxe d'hygiène et de salubrité en son article 77, (1) une taxe d'hygiène et d'assainissement est perçue par la commune au titre du contrôle des denrées alimentaires et des immeubles à usage commercial et industriel ; (2) le montant de la taxe d'hygiène et de salubrité est fixé ainsi qu'il suit : sur les denrées alimentaires vendues à l'air libre 500 à 1000 francs CFA par trimestre ; sur les denrées alimentaires vendues dans un local 1000 à 1.500 francs CFA par trimestre et sur les immeubles 10.000 à 25.000 francs CFA par an.

Il est à noter que le montant de la taxe est arrêté par délibération du conseil municipal ; les infractions aux règles d'hygiène et de salubrité sont punies d'une amende égale à 100% du montant de la taxe due et les modalités d'application de la présente taxe sont fixées par voie réglementaire. En définitive, les taxes de la collecte et de l'élimination des déchets varient entre 3.000 à 90.000 francs CFA par an soit 1.500 francs CFA par tonne. Les pouvoirs publics camerounais financent à 84% le contrat de l'entreprise HYSACAM et à 16% par la Communauté Urbaine de Yaoundé pour une durée de cinq ans renouvelables sans contribution des communes d'Arrondissement. Toutefois, les recettes générées par la Communauté Urbaine de Yaoundé n'ont pas pu supporter les frais de gestion des déchets qui correspondaient au tiers de ses recettes en 2008 (NGNIKAM, 2013).

À ce sujet, les pouvoirs publics camerounais subventionnent la collecte et l'élimination des déchets dans les villes de plus 100.000 habitants à près de 98 milliards entre 2008-2012 (CUY, 2018). Sous un autre angle, la croissance spatiale et démographique exponentielle est l'une des difficultés de l'entreprise HYSACAM, car avec un taux d'urbanisation de 52% en 2012, la superficie de la ville de Yaoundé est passée 4.000 hectares en 1980 à 16.000 hectares en 2001 et de 36.000 hectares en 2011 (PDU 2020, p. 35).

De ce qui précède, l'on peut aisément relever que la difficulté financière, la croissance démographique et spatiale, l'inaccessibilité de certaines zones de collecte contribuent au dysfonctionnement de l'entreprise HYSACAM. De ce fait, le bon fonctionnement du secteur de l'assainissement

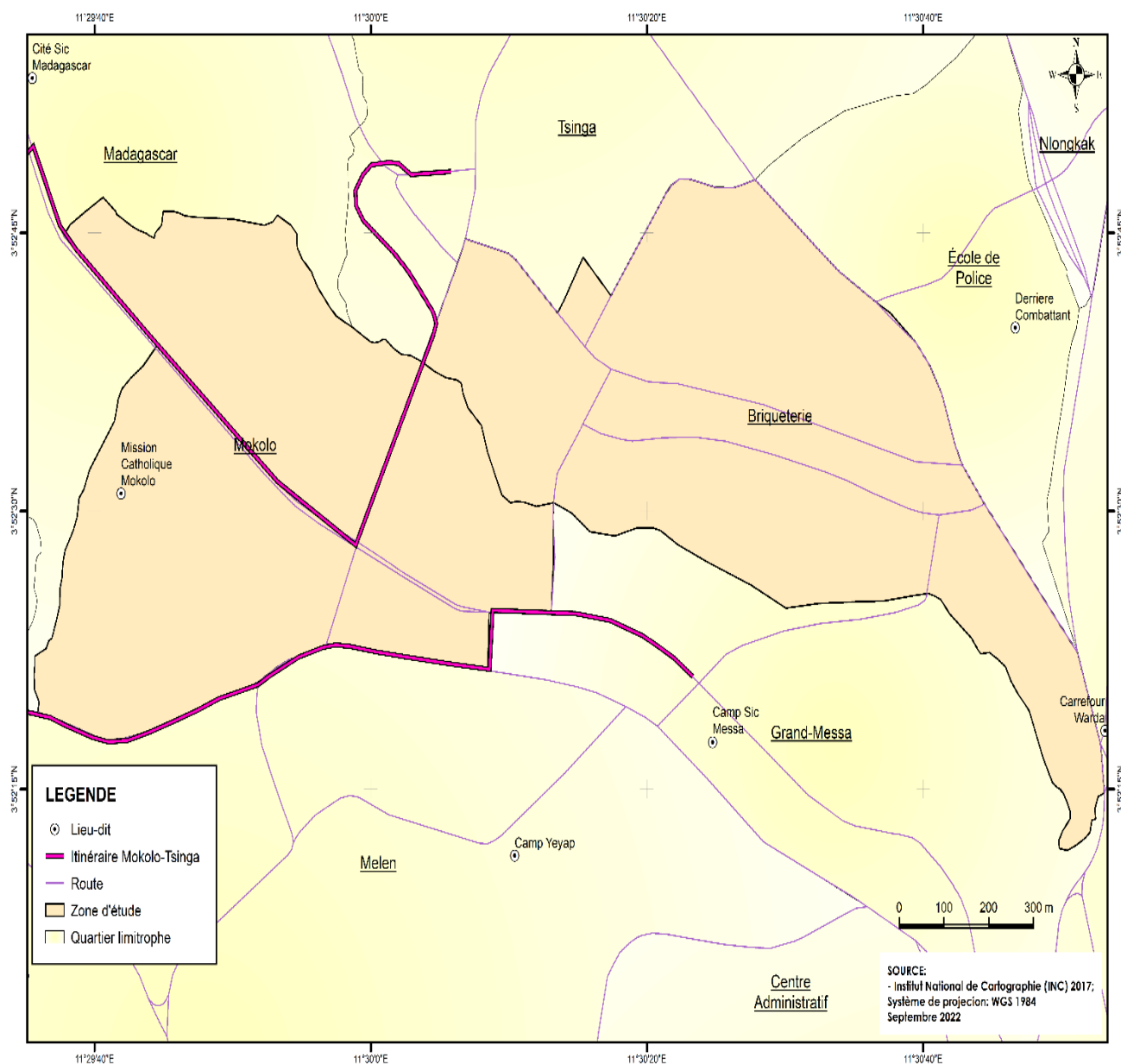
urbain devrait inclure le développement et le soutien à la précollecte afin de décongestionner, soutenir et renforcer l'entreprise HYSACAM ; la création des nouveaux circuits de collecte ; l'optimisation et l'amélioration de la gestion des déchets hospitalier et industriel ; la recherche des nouveaux mécanismes de financement du secteur de l'assainissement urbain et la sensibilisation et ou l'implication des populations concernées. Lors des enquêtes de terrain dans les quartiers péricentraux étudiés, quelques dysfonctionnements ont été observés en matière d'évacuation ou de collecte des déchets. Dès lors, la méthode de déploiement à travers les codes des bacs à ordures via les circuits ou trajets de collecte de l'entreprise HYSACAM dans les quartiers péricentraux étudiés est résumée par la figure 106 ci-après.



Source : HYSACAM et enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 106 : récapitulatif des circuits de collecte dans les quartiers péricentraux étudiés

De ce fait, il faut relever qu'au plan méthodologique, l'entreprise HYSACAM dispose d'une pléthore de circuits de collecte pour son déploiement dans les quartiers péricentraux en particulier et dans la Communauté Urbaine en général. À titre illustratif, quatre principaux circuits de collecte de déchets disséminés dans les quartiers péricentraux étudiés ont été sélectionnés, cartographiés et présentés comme suit :

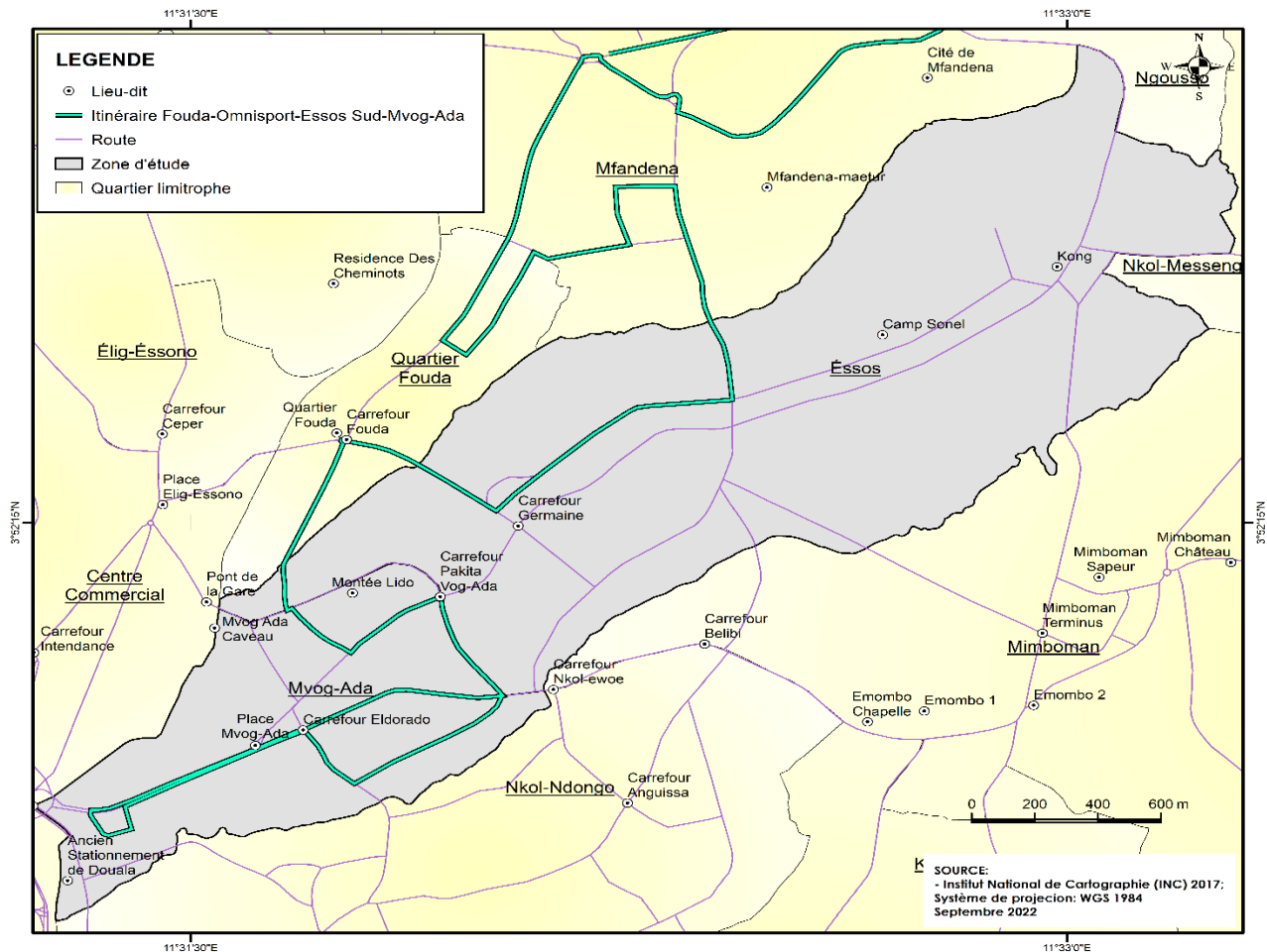


Source : HYSACAM et enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 107: circuit de collecte 201 ou renfort nuit 1 : Itinéraire Mokolo-Tsinga

La figure 107 ci-dessus présente le circuit de collecte 201 ou renfort nuit 1 de l'entreprise HYSACAM au quartier Mokolo. En effet, ce circuit de collecte va de terre-plein, traversant la cité verte

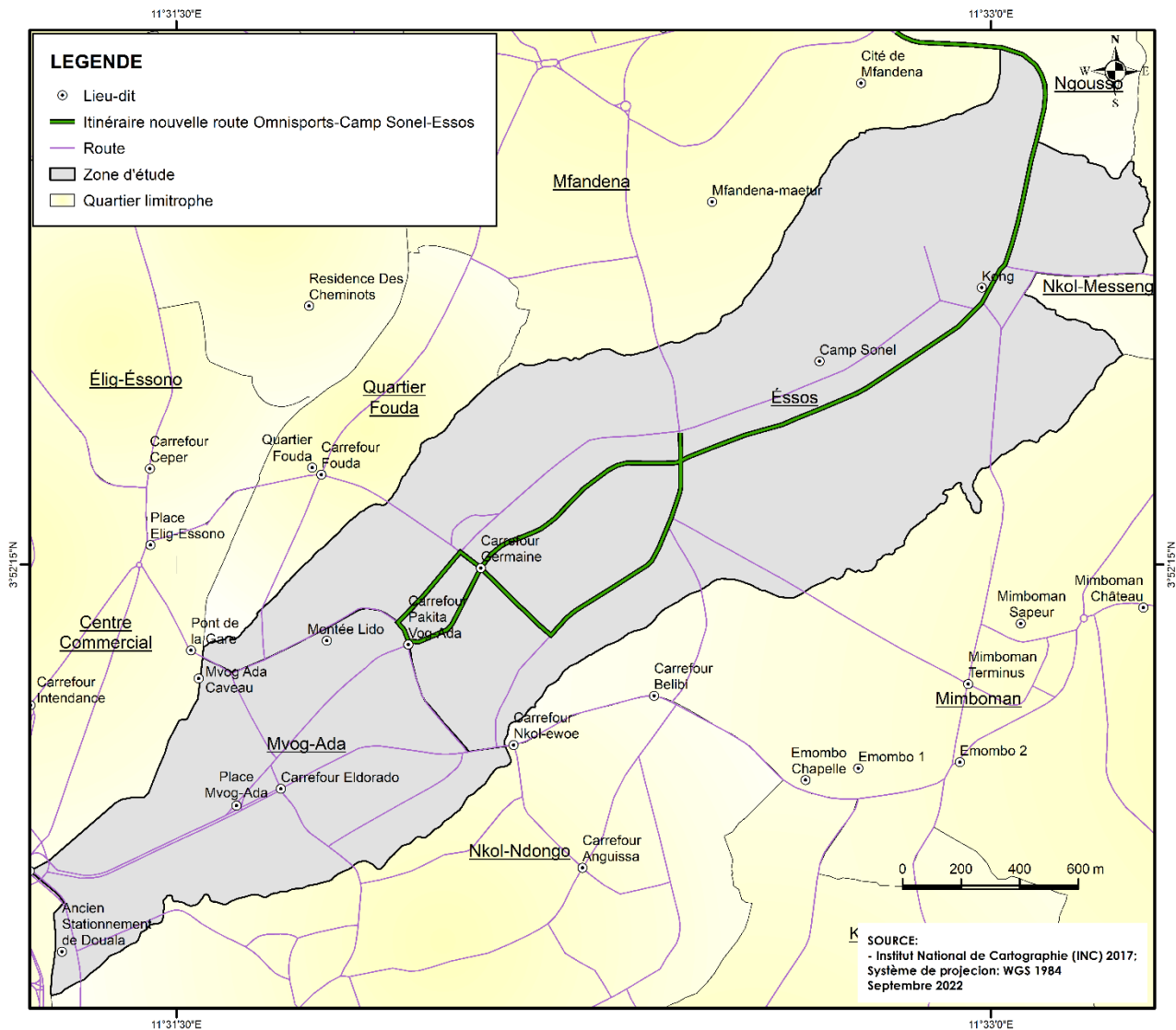
pour chuter sur l'axe central Tsinga. Il en ressort qu'à la sortie de la décharge, le camion de ramassage d'ordures parcourt 11 principaux points cités ci-dessus.



Source : HYSACAM et enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 108 : circuit de collecte 511: itinéraire Fouda-Omnisport-Essos Sud-Mvog-Ada

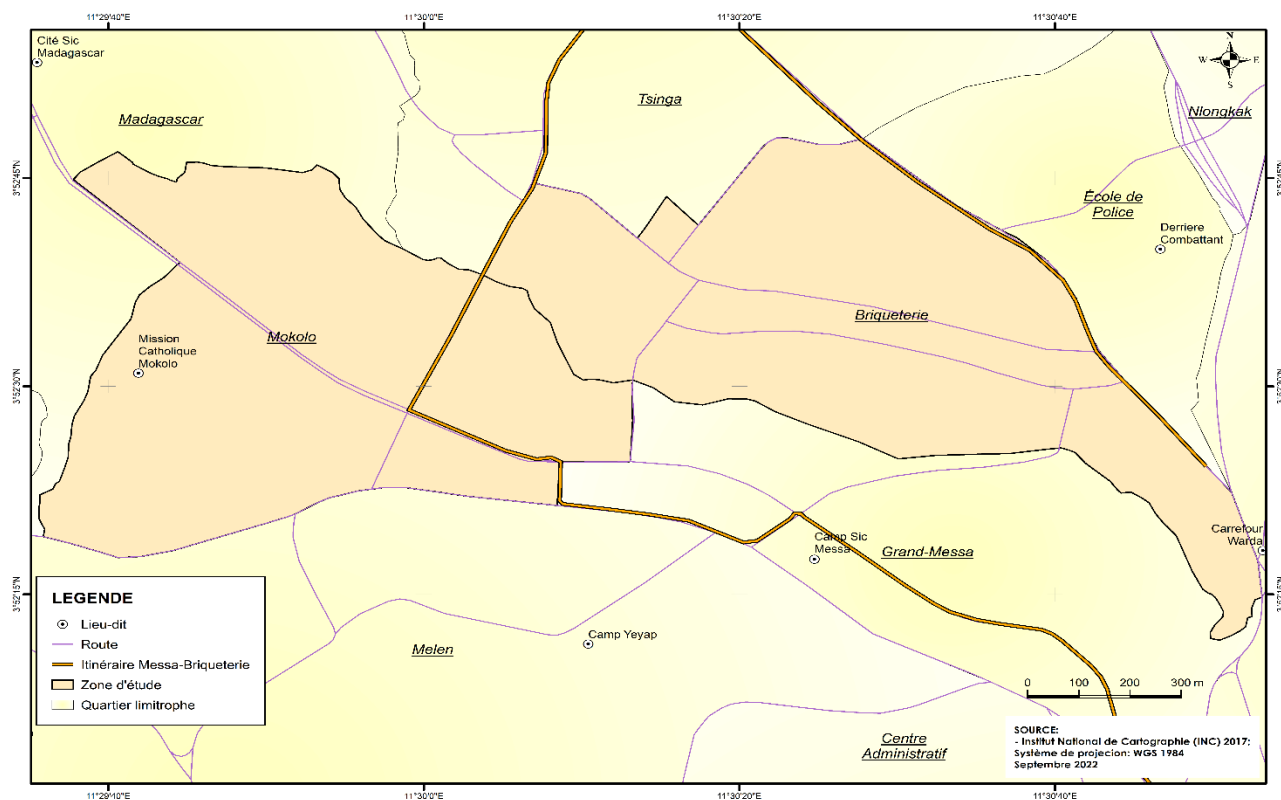
La figure 108 ci-dessus présente le circuit de collecte 511 de l'entreprise HYSACAM aux quartiers Essos et Mvog-Ada. En effet, ce circuit de collecte va du quartier Fouda au stade Omnisports, traversant le quartier Essos au sud pour chuter au quartier Mvog-Ada. Il en ressort qu'à la sortie de la décharge, le camion de ramassage d'ordures parcourt 27 principaux points cités ci-dessus et ce, de 06h15 à 12h45.



Source : HYSACAM et enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 109 : circuit 512 Itinéraire: Nouvelle route Omnisports-Camp Sonel-Essos Nord

La figure 109 ci-dessus présente le circuit de collecte 512 de l'entreprise HYSACAM aux quartiers Essos et Mvog-Ada. En effet, ce circuit de collecte va Nouvelle route Omnisports, traversant le camp Sonel Essos pour Essos-Nord. Il en ressort qu'à la sortie de la décharge, le camion de ramassage d'ordures parcourt 27 principaux points cités ci-dessus et ce, de 06h15 à 12h15.



Source : HYSACAM et enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 110 : circuit de collecte 221, Itinéraire : Messa-Briqueterie

La figure 110 ci-dessus présente le circuit de collecte 221 de l'entreprise HYSACAM le quartier Briqueterie et une infirme partie du quartier Mokolo. En effet, ce circuit de collecte va du rond-point Éducation par la fondation Chantal Biya, l'hôpital central traversant le Camp SIC et l'école publique Messa, la grande mosquée, nouvelle et ancienne routes Briqueterie pour chuter au complexe sportif Aurore (Warda). Il en ressort qu'à la sortie de la décharge, le camion de ramassage d'ordures parcourt 27 principaux points cités ci-dessus et ce, de 06h00 à 11h30.

Au double plan matériel et humain, la planche 17 ci-après présente les photos de quelques outils de pointe et ressources humaines dont dispose l'entreprise HYSACAM en matière d'évacuation et de gestion des déchets ménagers dans les quartiers péricentraux en particulier et la ville de Yaoundé en général.



Photographie 55 : vue du service de maintenance à l'œuvre à la base au quartier Fouda à Yaoundé

Photographie 56 : l'une des chargeuses sur pneus Caterpillar du parc d'engins de l'entreprise HYSACAM

Photographie 57 : l'un des camions de l'entreprise HYSACAM à la décharge de Nkolfoulou à Yaoundé

Photographie 58 : vue d'un éboueur en tenue de travail ramassant les déchets ménagers pour le bac ordures d'HYSACAM

(Photos Mounvera, Juillet 2021)

Planche photographique 17 : clichés de quelques outils et méthodes de travail de l'entreprise HYSACAM à Yaoundé

La planche 17 ci-dessus fait état de ce que l'activité d'évacuation des déchets par l'entreprise HYSACAM loin d'être une tâche aisée, est conditionnée par la combinaison d'outils et méthodes afin de relever le défi de la salubrité dans les quatre quartiers péricentraux. À ce sujet, nous avons constaté lors de notre immersion que ce soit à la base de l'entreprise HYSACAM au quartier Fouda à Yaoundé ou à la décharge de Nkolfoulou que son activité est rythmée par l'acquisition régulière d'engins roulants sophistiqués et adaptés aux défis et leur entretien permanent et de l'employabilité massive de la main d'œuvre locale et étrangère en qualité de manœuvres, ouvriers ou éboueurs, chefs de chantiers et conducteurs des travaux.

V.3.2. Les agents et promoteurs immobiliers de l'aménagement des quartiers péricentraux

L'agent immobilier est défini comme un professionnel qui réalise des transactions immobilières en tant qu'intermédiaire entre deux ou plusieurs parties : achat, vente et location de logement ou de fonds de commerce. Un agent immobilier au Cameroun est une personne physique ou morale qui accomplit comme profession habituelle : l'achat, la vente, la location ou la sous location en nu ou en meuble, d'immeubles bâtis ou non bâtis ; l'achat, la vente, la location ou la sous location gérance de fonds de commerce ; la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ; l'achat ou la vente des parts sociales non négociables, lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce, la gestion immobilière. Le promoteur Immobilier quant à lui, est une personne physique ou morale qui réalise ou fait réaliser des opérations de lotissements, d'aménagement de terrain, de construction ou de rénovation d'immeuble en vue de la vente ou de la location aux particuliers. Pour exercer avec maîtrise le métier de promoteur immobilier au Cameroun, il faut s'imprégner voire prendre attache avec le certificat d'Urbanisme¹²⁴ qui, est un document d'informations sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. Il indique les limitations administratives au droit de jouissance applicable d'un terrain. Sans préjudice de l'application des lois et règlements relatifs à l'activité commerciale, nul ne peut avoir la qualité de promoteur immobilier s'il ne remplit les conditions suivantes¹²⁵ pour les personnes physiques :

- être de nationalité camerounaise ou ressortissant d'un état étranger ayant conclu un accord de réciprocité avec le Cameroun ;

- être âgées de vingt-et-un (21) ans au moins ;

- être en règle vis-à-vis des administrations fiscales et de sécurité sociale ; justifier de la garantie financière prévue à l'article 11 ;

- ne pas être frappées de l'une des incompatibilités, incapacités ou interdictions énumérées aux articles 9 et 10 de la présente loi.

Au sujet de la garantie financière du promoteur immobilier, les dispositions de l'article 9¹²⁶, le Décret N° 2014/2378/PM du 20 Août 2014 en vigueur modifiant et complétant le Décret N°

¹²⁴ Le certificat d'urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain.

¹²⁵ Selon le Décret N° 2007/1419/PM du 02 Novembre 2007 fixant conditions d'application de la loi n° 97/003 du 10 Janvier 1997 relative à la promotion immobilière au Cameroun.

¹²⁶ Du décret cité ci-dessus.

2007/1419/PM du 02 Novembre 2007 fixant conditions d'application de la loi n° 97/003 du 10 Janvier 1997 relative à la promotion immobilière au Cameroun. En son article 9 (nouveau), (1) la garantie financière exigée du promoteur immobilier résulte soit : d'une caution déposée dans une banque agréée et versée dans un compte ouvert au nom du promoteur immobilier, d'un cautionnement écrit fourni par un établissement de crédit agréé par le ministre chargé des finances de la COBAC, le montant de la garantie financière prévue à l'alinéa (1) ci-dessus est fixé à 2500000 (deux millions cinq cent mille) francs CFA et la garantie financière initiale exigée du promoteur immobilier et titulaire d'un agrément reste en vigueur jusqu'à son extinction. De ce qui précède et compte tenu de la place centrale qu'occupent désormais les opérateurs immobiliers et du rôle déterminant qu'ils sont appelés à jouer dans la résorption du déficit en logements dans la ville de Yaoundé, les doléances des opérateurs immobiliers sont adressées aux institutions publiques pour une facilitation des procédures dans les opérations immobilières, à l'accès aux financements et à la réforme foncière en milieu urbain où la demande en logements demeure encore criarde. Dans ce sens, ils ont plaidé pour la simplification des procédures, non seulement pour l'octroi des crédits par le Crédit foncier du Cameroun, mais également pour l'acquisition foncière et l'octroi de facilités aux opérateurs immobiliers actifs, à travers l'accélération et la finalisation de la réforme foncière en cours. Dans cette logique, il a été demandé aux pouvoirs, la mise en place d'un mécanisme de bonification des taux d'intérêts, pour une plus grande implication des banques commerciales dans les programmes immobiliers nationaux.

En outre, le ministère en charge des questions urbaines nationales (MINHDU, 2018) pour qui, le secteur de l'immobilier est au cœur des préoccupations, il relève malheureusement que sur les 123 promoteurs privés que compte le Cameroun sur toute l'étendue du territoire national au 1er avril 2022, seuls 40 sont actifs et à l'origine de la construction de 1200 logements et de l'aménagement de 14 500 parcelles. Parmi les raisons de cette faible productivité figure en bonne place la méconnaissance quasi-générale des techniques de recherche de partenaires techniques, financiers nationaux et internationaux. Il ressort que les opérateurs immobiliers nationaux contrôlent une part importante du secteur de logement à mesure de combler le déficit criard en logements si et seulement si les procédures des opérations immobilières devenaient de moins en moins tracassières et pouvoir attirer les investisseurs locaux et étrangers pour une véritable éclosion de ce secteur clé du développement urbain durable au Cameroun.

V.3.3. Les géomètres-topographes dans l'aménagement durable des quartiers péricentraux

Le mot « géomètre » vient du grec ''gê'' qui désigne la déesse de la terre et de ''metron'' qui signifie mesure. Ainsi, le géomètre-expert est le professionnel qui identifie, délimite, mesure, évalue la propriété immobilière publique ou privée, bâtie ou non, tant à la surface qu'en sous-sol, ainsi que les travaux qu'on y exécute et qui organise son enregistrement et celui des droits réels attachés. Par extension, il étudie, projette et dirige l'aménagement ou l'amélioration foncière, rurale ou urbaine. Le géomètre topographe¹²⁷ est un professionnel qui réalise des relevés topographiques et élabore des plans et dessins qui nécessitent le Dessin Assisté par Ordinateur (DAO) et les calculs. Le repérage satellite (GPS) est, désormais, un outil indispensable à ce métier. Selon les missions, on distingue différents niveaux de compétence. Le topographe ou opérateur géomètre procède aux relevés métriques qui permettent d'établir un plan et une carte exacte de tous les détails d'un terrain (relevé foncier, bornage, division foncière, relevé d'architecture...). Dès lors, le technicien géomètre topographe bien que de moins en moins sollicité en contexte de développement urbain dominé par l'anarchie et l'autoconstruction où la main d'œuvre familiale suffit, établit des plans et des cartes à toutes les échelles à partir de relevés topographiques. Ces plans représentent tous les détails apparents du sol en tenant compte des limites juridiques, des contraintes fiscales et du cadastre. Il participe aussi aux projets d'aménagement urbain et rural, aux implantations industrielles ou aux estimations de biens. La fonction comporte une bonne part de travail de bureau pour traiter les données recueillies sur place. Il faut noter que le métier de géomètre-topographe rime avec la méthode, la précision et la rigueur qui sont des qualités indispensables. Une bonne aptitude à l'analyse et à la synthèse est également nécessaire pour ce professionnel. Les géomètres topographes travaillent dans les cabinets de géomètres, les sociétés de topographie, les bureaux d'études des entreprises des Bâtiments et Travaux Publics. Nul ne peut exercer la profession de géomètre s'il n'est inscrit au tableau de l'ordre national des géomètres¹²⁸. Toutefois, peut exercer la profession de géomètre au Cameroun, le géomètre de nationalité étrangère remplissant les conditions supplémentaires suivantes :

- n'avoir pas été radié de l'ordre des géomètres de son pays d'origine ;
- être recruté sur contrat, ou en vertu d'un accord de coopération pour le compte exclusif de l'administration ;

¹²⁷ Selon l'Institut géographique national (IGN) au lien www.ign.fr

¹²⁸ Selon l'article 2 de la loi N° 90/039 du 10 Août 1990 relative à l'exercice et à l'organisation de la profession de géomètre.

-servir pour le compte du cabinet de géomètre agréé. De ce qui précède, le rôle crucial des géomètres topographes n'est plus à démontrer dans le processus d'aménagement urbain durable des quartiers à habitat précaire.

V.3.4. Les lotisseurs ou les aménageurs fonciers dans le processus de l'aménagement durable des quartiers péricentraux

Parmi les professionnels de l'immobilier, les lotisseurs ont un statut et un rôle spécifiques. Autrement appelés « aménageurs fonciers » ou « promoteurs fonciers » acteurs privés du secteur de l'immobilier, de moins en moins sollicités dans un contexte urbain caractérisé par le laxisme des pouvoirs publics et acteurs municipaux, l'anarchie et l'auto-construction, les municipalités en particulier et les pouvoirs publics en général, dans le processus de l'aménagement urbain durable intégrerait les lotisseurs dans leur démarche. Dès lors, l'opérationnalisation de la profession de lotisseur fait de ce dernier, l'un des intervenants clés du marché de la construction¹²⁹.

Un certain nombre de critères pour choisir un lotisseur sont à prendre en compte afin d'opérer le bon choix. Il faut noter que le lotisseur est un spécialiste de l'aménagement foncier, dans l'immobilier il n'est pas à proprement parler un constructeur mais un aménageur. En tant que tel, il se charge d'aménager un terrain en vue d'en faire un lotissement. À ce sujet, il faut relever que la tâche principale du lotisseur consiste à acquérir des terrains en vue de les revendre par lots. L'opération de viabilisation consiste pour le lotisseur à rendre constructible chaque lot vendu. Ainsi, la constructibilité d'une parcelle ou d'un lot doit prendre en compte des aspects technico-administratif et juridique, d'une part, au plan administratif, le lotisseur doit obtenir préalablement à la commercialisation des lots, tous documents nécessaires aux futurs acquéreurs parmi lesquels le permis de construire. D'autre part, au plan technique, le lotisseur a l'obligation de viabiliser les lots du terrain, c'est-à-dire de les aménager en espaces habitables notamment en y assurant la desserte aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, d'assainissement, la mobilité... À cet effet, le lotisseur doit obtenir un permis d'aménager afin de viabiliser le terrain.

La vente des lots ne peut se faire en principe qu'après viabilisation des lots. De ce fait, le lotisseur procède à la vente des lots et effectuer les aménagements postérieurement à la vente. Enfin, au plan juridique, le lotisseur est un aménageur foncier ou promoteur foncier. À ce titre, il effectue des opérations d'achat de terrains en vue de leur revente, après aménagements divers. Il ne peut être assimilé purement et simplement à un promoteur immobilier car il ne construit pas à proprement

¹²⁹Selon l'article 41 du Décret N°2008/0739/pm du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction

parler mais se contente de viabiliser les terrains. De tout ce qui précède, il convient de noter que les responsabilités du lotisseur sont juridiques et techniques et à ce sujet, il doit assumer un certain nombre d'obligations administratives relatives au permis d'aménager, permis de construire, techniques relatives à la conception du projet de lotissement avec les géomètres... et juridiques pour ce qui est de la constructibilité des lots qu'il a aménagés. Toutefois, il peut revêtir la casquette de promoteur immobilier dans le cas où il ne revend pas les lots viabilisés mais décide d'y construire des bâtiments en vue de revendre ou de louer ces derniers. Comme dans toutes les autres professions immobilières, les litiges avec un lotisseur peuvent survenir et sont encadrés. Lors de nos interviews auprès des populations des quartiers péricentraux, nous avons constaté le mode informel d'accès au sol urbain des quartiers non structurés implique entre autres : les populations autochtones ou familles défavorisées, les lotisseurs clandestins et les propriétaires fonciers. Les lotissements informels opèrent sur des parcelles non aedificandi partiellement occupées ou susceptibles d'être occupées. Ainsi, ils tracent des rues, délimitent des parcelles dont la surface est souvent inférieure ou égale à 250 m². Ils vendent ensuite, directement ou par l'intermédiaire de petits promoteurs informels, les lots non équipés et sans titres fonciers. Si les parcelles sont la plupart du temps vendues, il arrive que les lotisseurs, en accord avec le propriétaire foncier, les louent. Le bénéfice des lotisseurs provient alors de la différence entre le loyer perçu et le loyer versé au propriétaire.

Cependant, si les transactions sont, dans la plupart des cas, monétaires (prix de vente, loyer), elles ne sont pas normalisées. La somme demandée est souvent en dessous des prix du marché officiels et les modes de financement modulables en fonction de la solvabilité des acheteurs. L'acquisition d'un terrain peut également être liée à une forme de dette sociale¹³⁰ ou à un devoir d'allégeance que l'acheteur aura envers le lotisseur clandestin et/ou le propriétaire foncier. En effet, il arrive souvent que les pourvoyeurs de terrains précaires, qui ne veulent pas harceler leurs clients, soient en même temps les défenseurs de ces quartiers défavorisés contre les attaques de l'administration et des pouvoirs publics. Il est important de relever ici que, si les modes d'accès au sol dans les zones d'habitat précaire relèvent toujours de pratiques illégales (non-respect des lois foncières et des règlements d'urbanisme, etc.), ils se caractérisent de plus en plus par leur aspect commercial, qui se fait de « bouche à oreille ». De plus, ces pratiques foncières s'inscrivent progressivement dans un cadre organisé et planifié, qui s'éloigne largement du caractère « spontané » qu'on lui attribuait autrefois.

¹³⁰ La dette sociale dans ce contexte représente une reconnaissance morale par l'acheteur du terrain informel qui ne dispose pas de liquidité. À travers un système de confiance mutuelle, elle reconnaît la dette et s'engage à payer dès qu'elle aura de l'argent.

V.4. LES ACTEURS LOCAUX ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES DÉCENTRALISÉES DANS L'AMÉNAGEMENT DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX

V.4.1. Les acteurs de la société civile et les CAD dans l'aménagement durable des quartiers péricentraux

V.4.1.1. Les mouvements associatifs des quartiers péricentraux : socle du développement urbain durable

V.4.1.1.1. Association ERA-Cameroun

Le but de l'association ERA-Cameroun est de contribuer à l'amélioration des conditions de vie des populations sur les aspects socio-économiques, sanitaires, humanitaires et environnementaux. Ainsi, les domaines d'intervention de l'association visent entre autres :

- l'amélioration du cadre de vie des populations dans les quartiers précaires des villes et villages ;

- la promotion d'un meilleur accès des populations aux services sociaux ;

- le renforcement des capacités des populations afin de leur permettre de participer activement aux stratégies et programmes de développement. De ce fait, la démarche de l'association est fondée sur l'approche participative, la concertation, la collaboration avec les différents acteurs publics, privés, les autorités traditionnelles, la société civile et le cofinancement.

Pour ce faire, cette ONG contribue aux cotés des municipalités à travers les quartiers péricentraux

- à la gestion des déchets solides et liquides dans les quartiers défavorisés ;

- à l'amélioration des conditions de circulation dans les quartiers défavorisés ;

- à la construction de latrines améliorées afin de contribuer à l'amélioration des conditions d'hygiène, de salubrité et à la protection de la source d'eau ;

- à la sensibilisation des populations aux risques liés à l'utilisation des points d'eau traditionnels ;

- à la mise en œuvre des ouvrages décentralisés pour permettre aux populations des zones périurbaines, rurales et petits centres d'avoir accès à l'eau potable (forages, puits, sources et mini-réseaux) ;

- à l'accompagnement des efforts des populations des zones dépourvues pour l'accès à l'électrification et aux énergies modernes ;

-au travail en partenariat avec les populations pour leur permettre de cerner leurs droits et devoirs dans le cadre des projets de développement et au renforcement des capacités des structures de santé et d'éducation sous équipées.

Cette ONG compte parmi les membres de l'assemblée générale : quatre ingénieurs de Génie-Civil spécialisés dans l'assainissement et la distribution d'eau potable, quatre universitaires spécialisés dans les problèmes d'hydrogéologie, d'hydrologie, de gestion des déchets, de bois et d'énergie, deux sociologues, un géographe urbaniste, un ingénieur agronome et un éducateur, soit une équipe de 10 membres qui mettent bénévolement l'essentiel de leur temps libre au service du développement local. Ils sont appuyés dans leurs tâches par une équipe permanente de 18 personnes régies par le code de travail Camerounais, à laquelle il faut ajouter un réseau de consultants mobilisables en cas de nécessité. D'une manière générale, les programmes conduits par l'association ERA Cameroun sont élaborés de façon collégiale sous la responsabilité du Chef de division, responsable du projet. Les réunions de coordination se tiennent régulièrement et les rapports d'exécution de chaque projet sont rédigés en équipe. Sur le plan comptable, l'association dispose des comptes bancaires dans lesquels un système de double signature est obligatoire pour tout retrait de fonds. Le système comptable OHADA¹³¹ est utilisé pour la gestion des fonds de l'organisation.

V.4.1.1.2. Actions Solidaires de Soutien aux Organisations et d'Appui aux Libertés (ASSOAL)

L'association Actions Solidaires de Soutien aux Organisations et d'Appui aux Libertés (ASSOAL) collabore avec le Réseau National des Habitants du Cameroun (RNHC) pour développer différentes façons d'améliorer l'accès à des logements abordables pour améliorer les politiques publique en la matière. Pour ce faire, elle organise des activités de diffusion et de renforcement des capacités des différents acteurs. Elle vise à améliorer l'accès à des logements décents et sûrs et à des services sociaux basiques grâce à des processus démocratiques au Cameroun, tout en créant une culture de participation des citoyens et en renforçant les capacités des populations pauvres afin d'améliorer leurs conditions de vie. En collaboration avec le RNHC, elle crée des coopératives de logement

¹³¹ Le système juridique et judiciaire de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) est l'une des expériences d'intégration juridique les plus réussies de la fin du 20ème siècle. Créée par le Traité de Port-Louis du 17 octobre 1993 (révisé le 17 octobre 2008 à Québec - Canada), l'OHADA est une organisation internationale de plein exercice, dotée d'une personnalité juridique internationale, qui poursuit une œuvre d'intégration juridique entre les pays qui en sont membres. L'OHADA regroupe aujourd'hui 17 États et compte à son actif dix Actes uniformes déjà entrés en vigueur dans les États-membres. Les langues de travail de l'OHADA sont le français, l'anglais, l'espagnol et le portugais. L'objectif de l'OHADA est la facilitation des échanges et des investissements, la garantie de la sécurité juridique et judiciaire des activités des entreprises. Le droit issu de l'OHADA est ainsi utilisé pour propulser le développement économique et créer un vaste marché intégré afin de faire de l'Afrique un « pôle de développement ».

et encourage le financement participatif tout en prônant le développement et la mise en œuvre de politiques adéquates. À long terme, ASSOAL espère atteindre 40 pour cent des citoyens camerounais où la population croît rapidement, alors que les pouvoirs réduisent drastiquement les investissements dans le secteur immobilier. Face à cette situation, ASSOAL et le RNHC a mis en œuvre une série d'interventions pilotes dans la périphérie de Yaoundé, un projet pilote de coopérative de logement est en cours pour améliorer l'accès à des logements abordables. Il englobe des maisons de 80 m² d'espace habitable avec trois chambres et un salon, une cuisine, une salle-de-bain et une véranda, avec de l'eau potable et l'électricité. Trois cents logements doivent être construits et les trois premiers sont terminés. Le projet se base sur la main-d'œuvre locale et des matériaux locaux. ASSOAL fonctionne grâce aux coopératives de logement via le fonds renouvelable contrôlé par un Conseil d'administration, un secrétariat technique chargé de la réception et de l'analyse des demandes des coopératives et un comité chargé du suivi de l'utilisation des ressources. Un comité directeur contrôle les orientations stratégiques et réalise des analyses techniques semestrielles pour garantir la qualité et adapter les actions futures. ASSOAL encourage la création et le développement de réseaux d'associations tels que le RNHC et la plateforme associative pour la promotion des droits économiques, sociaux et culturels au Cameroun. Il en est de même de la promotion et la mise en œuvre des plateformes de partage des connaissances sur le processus de budgétisation participative, pour permettre la reconnaissance et l'utilisation de cette approche en tant qu'outil innovant de gestion financière participative. Enfin, ASSOAL réalise également du lobbying pour le droit au logement et la sécurité d'occupation, et pour influencer et promouvoir de meilleures politiques en matière de logement et de développement urbain. Ses réalisations bénéficient des contributions de bailleurs tels que CORDAID, l'Union européenne, la Banque mondiale, ONU-HABITAT et la Coopération française au Cameroun.

Au niveau des municipalités, ASSOAL comme partenaire technique, contribue au renforcement des capacités des autorités locales et à la facilitation de la collaboration avec leurs populations. Les municipalités ont commencé à mobiliser les ressources pour le développement urbain, et les formations ont permis une meilleure compréhension des services. Ses multiples réalisations salutaires ont influencé les politiques publiques, créant un environnement favorable pour d'autres acteurs. L'on note entre autres : la réduction significative des coûts des logements et la facilitation de l'accès aux crédits grâce à une stratégie financière basée sur l'utilisation de fonds renouvelables. Bien que des matériaux importés soient utilisés pour certains éléments comme le ciment pour les sols, la plupart des matériaux utilisés pour la construction de logements comme les briques de terre et d'autres matériaux locaux ont un impact positif sur la main d'œuvre locale, les produits locaux et l'économie

nationale. Cette association a démontré l'efficacité de mécanismes de fourniture de logements abordables et accessibles pour les personnes en situation de pauvreté. Ces mécanismes incluent des plans d'épargne, des fonds renouvelables avec de faibles taux d'intérêt et des coopératives de logement, qui permettraient aux populations d'aborder collectivement les difficultés et de réduire les risques liés aux déguerpissements, démolitions et à l'occupation anarchique des zones non aedificandi des quartiers péricentraux. Cette association contribuerait à conscientiser les populations sur sa capacité collective d'influencer les prises de décisions.

En définitive, il convient de relever qu'en dépit des difficultés de la bureaucratie de la part des acteurs institutionnels, du manque de reconnaissance de la diversité des bénéficiaires, du manque d'implication et d'engagement des résidents dans l'entretien des logements, ASSOAL joue un rôle important tant pour les autorités municipales que pour les pouvoirs publics dans la construction des logements sociaux dans la ville de Yaoundé.

V.4.1.1.3. Association Enfants, Jeunes et Avenir (ASSEJA)

ASSEJA¹³² est une association qui vise le développement socio-économique stable et durable des populations camerounaises. Dès lors, elle se penche principalement sur l'éducation, la formation et insertion socio-économique des jeunes défavorisés pour un développement durable et un avenir meilleur, appuyer et former les groupes et les communautés défavorisés sur les activités génératrices de revenus et les initiatives de développement et ou de participation communautaires. Au plan organisationnel, elle fonctionne avec l'assemblée générale, organe suprême, constituée de tous les membres en règle avec l'organisation le conseil de gestion constitué de 7 membres a pour rôle d'organiser l'administration. En outre, le secrétariat général, l'organe exécutif, est dirigé par un secrétaire général. Au plan fonctionnel, elle vise à :

- donner une éducation de base aux enfants et jeunes défavorisés, les aider à apprendre un métier ;
- promouvoir des actions visant l'intégration sociale des enfants en difficulté ;
- promouvoir les activités génératrices de revenus agropastorales et artisanales ;

¹³² ASSEJA est une Organisation Non Gouvernementale créée le 14 octobre 1994 et reconnue par le gouvernement camerounais par l'arrêté N° 000420/20/ MINATD/SDLP/SAC ; et dont le siège social se trouve à Yaoundé avec des antennes régionales et des bureaux de relais.

-améliorer durablement les conditions de vie et d'activités des populations par la réalisation des microprojets ; ceci passe par un nombre d'outils tels la sensibilisation, les entretiens, les conseils, la formation, les causeries éducatives, les travaux en réseaux.

Elle œuvre significativement dans les quartiers des communes d'arrondissement étudiés via les comités de développement pour

- l'éducation non formelle,
- la formation et l'insertion professionnelles des enfants et jeunes ;
- appui et ou accompagnement des artisans et promoteurs des activités génératrices des revenus ;
- la promotion des droits humains ;
- la santé et la lutte contre le VIH sida. En matière d'aménagement urbain concrètement, elle appuie les initiatives communautaires relatives à l'adduction d'eau potable et à l'assainissement.

Pour mener à bien ses missions, elle bénéficie des apports matériel, technique et financier des organismes privés internationaux tels que CORDAID, bröt fur die welt (Pain pour le monde), Bureau International du Travail, Fonds des Nations Unies pour l'Enfance (UNICEF), et nationales, des autres Collectivités Territoriales Décentralisées, des Communes et Villes Unies du Cameroun : et certains départements ministériels tels que le Ministère des Affaires Sociales , Ministère de la Jeunesse et de l'Éducation Civique, Ministère de l'Économie de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, Ministère de l'Emploi et de la Formation Professionnelle, Ministère des Enseignements Secondaires ; Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural, etc.

V.4.1.1.4. Le club des Volontaires de Mvog Ada : modèle de participation locale louable

Le club des volontaires de Mvog Ada une association privée composée d'hommes, de femmes et des jeunes du quartier Mvog Ada dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 5. Association œuvrant dans l'assainissement, Le Club des volontaires de Mvog-Ada a précédé Hysacam dans la gestion de l'hygiène et la salubrité au quartier Mvog-Ada. Il faut relever que ce quartier péricentral à habitat précaire de la commune d'arrondissement Yaoundé 5 connaît des problèmes d'assainissement. À sa création, son fondateur Jérôme Kamdem¹³³ payait de sa poche quelques convaincus pour

¹³³ Selon le témoignage d'un enquêté d'environ 70 ans d'âge, Jérôme Kamdem est arrivé à Yaoundé à 21 ans, conduit par un de ses cousins qui l'a ensuite abandonné. « Il a dormi dans les vieilles voitures, a fouillé dans les poubelles, a récupéré des objets qu'il revendait. Puis, il a ouvert un bar » racontent ses proches avant d'acheter l'actuel espace de Mvog-Ada. Il a même été guitariste et aurait joué avec Vincent Nguini, après avoir été peintre et menuisier.

l'aider à balayer le quartier. Puis la Coopération française lui a acheté du matériel ». Plus tard, l'association Club des volontaires de Mvog-Ada est déclarée d'utilité publique par le président de la République. Le fondateur a contribué par son dynamisme à la création de la mairie de Yaoundé 5 où il a d'ailleurs été adjoint au maire. Quant au club de football phare du quartier Mvogt-Ada, le Tonnerre Kalara Club, il a œuvré en sa qualité de trésorier général pour son bon fonctionnement. Cette association a étendu ses actions aux autres recoins de la commune. De façon concrète, elle contribue au remblai des nids de poules sur les chaussées, au ramassage régulier et organisé d'ordures ménagères afin de lutter contre l'insalubrité de l'environnement urbain de la municipalité en général et du quartier Mvog-Ada en particulier. Il en est de même de la construction de nouvelles infrastructures telles que les routes, places publiques, des carrefours, aménagement des nouvelles voies dans le quartier, projets coordonnés et suivis par le programme financé en partie par l'Union Européenne et pour l'autre par les populations bénéficiaires appelées " programme Fourmi " dont les principales actions se déclinent en :

- la construction des pistes avec du béton dans les quartiers où les déplacements sont difficiles pour désenclaver plusieurs zones de la ville qui a mal de son urbanisation ;
- l'aménagement de plusieurs projets à caractère communautaire, fourniture des équipements pour la bonne marche des travaux entre autres ;
- le lancement des campagnes de sensibilisation sur les règles de l'urbanisme.

Tout ceci a amené les autorités municipales à s'engager dans la dynamique avec embellissement des bâtiments publics, la réfection des plus vétustes, réfection des ascenseurs, construction des nouveaux immeubles, jusque dans les services hospitaliers, toujours avec l'aide de la coopération internationale. Pavement des trottoirs, réfection de l'éclairage public et des feux de signalisation, l'instauration de la discipline dans les marchés et bien d'autres qui rendent le sourire, la joie à toutes les populations du quartier Mvog-Ada en particulier et la municipalité de Yaoundé 5 en général.

V.4.1.2.3. Les Comités d'Animation et de développement au service de l'aménagement urbain durable et participatif à Yaoundé 2

L'exécutif communal a pour mission d'accompagner et d'impliquer les populations dans les projets visant l'amélioration de leurs conditions de vie. À ce sujet, lors de nos investigations de terrain auprès du chef de service d'hygiène et salubrité de ladite commune le 12 juillet 2020, nous

avons été informé de la création des Comités d'Animation et de Développement (CAD)¹³⁴ dans les 18 quartiers de la municipalité par l'exécutif communal, à raison d'un Comité d'Animation et de Développement par quartier. Ainsi, ils apparaissent comme : de véritables pôles de développement dans les quartiers de la commune d'arrondissement de Yaoundé 2 ; des relais de la municipalité auprès des populations ; des structures d'encadrement des populations et servent également d'interface entre la commune et les associations de quartier. En effet, ces comités sont le socle du développement local appliqué à la commune d'arrondissement de Yaoundé 2 en général et dans les quartier Mokolo et Briqueterie en particulier. Ainsi, l'objectif de la création de ces comités est l'implication et la participation directe de la population. De façon concrète, les CAD sont chargés de conduire sous la supervision de l'exécutif communal les projets de développement dans les quartiers, l'encadrement des masses, l'élaboration des plans de développement locaux (PDL) de leurs quartiers respectifs avec l'aide des organisations partenaires. Au plan organisationnel, les CAD comprennent comme membres de droit le chef du quartier concerné, les chefs de blocs et les conseillers municipaux résidents. Ceux-ci occupent les fonctions de conseillers auprès du bureau directeur désigné par les populations elles-mêmes et un comité de pilotage dont le magistrat municipal est président. Cette organisation a permis de réaliser à ce jour en cofinancement avec les populations bénéficiaires et les partenaires de la Commune de nombreux projets dans l'approvisionnement en eau potable, le traitement de l'eau à domicile, l'électrification publique, la construction des ouvrages d'assainissement, la formation des jeunes et des femmes, l'emploi jeune, la lutte contre la grande criminalité en milieu urbain, l'hygiène et la salubrité dans les quartiers de la commune d'arrondissement de Yaoundé 2.

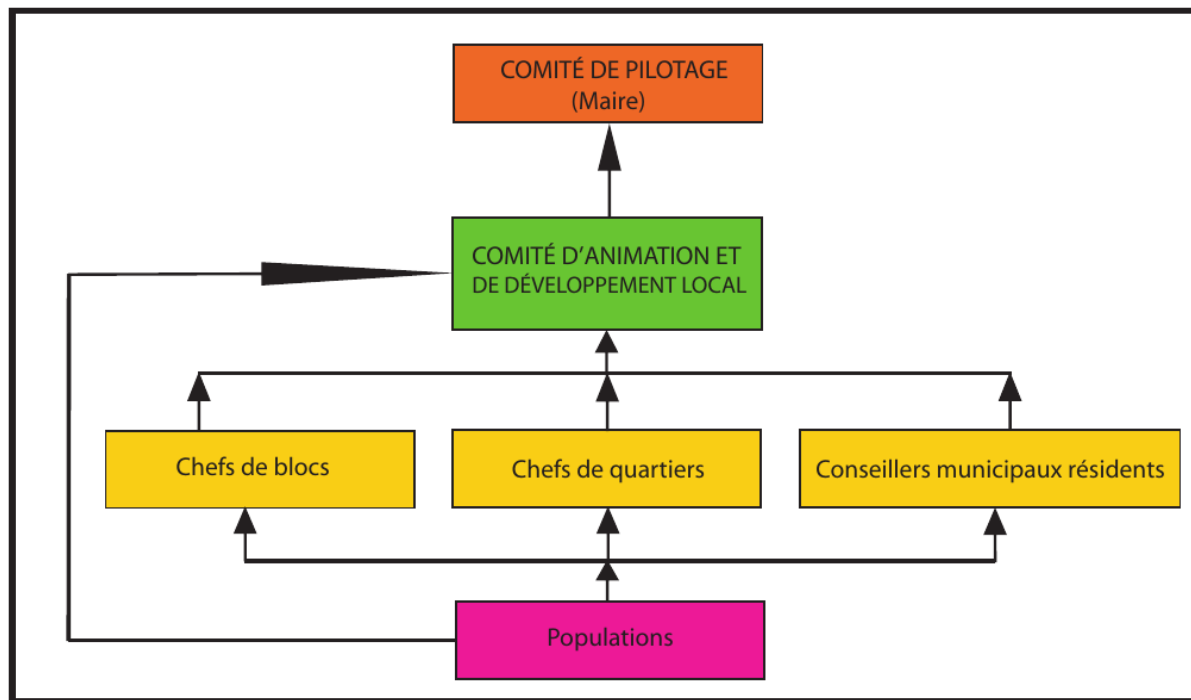
V.4.1.2. Les CAD et la CADLCD au service de l'aménagement durable des quartiers péri-centraux

V.4.1.2.1. Les Comités d'Animation et de développement Local à Yaoundé 5^{ème}

Le Comité d'Animation et de Développement Local est une association de droit camerounais mise en œuvre par la commune de Yaoundé 5 pour œuvrer dans la préservation de l'environnement urbain dans le département du Mfoundi en général et dans les quartiers de la commune d'arrondissement de Yaoundé 5 en particulier. Ainsi, les Comités d'Animation et de développement Local (CAD-DEL) sous la supervision de la municipalité est piloté par le magistrat municipal, et fonctionne grâce

¹³⁴ Les CAD tiennent leur existence de la délibération municipale N^o 2007/24/ DM/SG/CAY 2 du 18 décembre 2007 du conseil municipal autorisant le maire à créer les CAD.

au concours des conseillers municipaux résidents, des chefs de quartiers, des chefs de blocs et les populations de l'ensemble des quartiers de la commune tel qu'illustre la figure 111 ci-après.



Source : Conception et réalisation, données d'enquêtes de terrain, 20 septembre 2019

Figure 111 : organisation et fonctionnement du CADEL à la Commune d'arrondissement de Yaoundé 5

Ce comité bénéficiant du concours des populations et d'autres partenaires, travaille dans les domaines variés tels que l'hygiène, la protection de la nature et la préservation de l'environnement et ce, toutes les semaines et généralement le jeudi, de 7 heures à 11 heures période de la journée au cours de laquelle toutes les activités sont en berne dans tous les espaces commerciaux de la commune d'arrondissement de Yaoundé 5. Pour mener à bien ses activités, le CADEL dispose de trente dé-membrements et de 38 bureaux de quartiers à Essos qui compte des bureaux annexes du Camp SONEL, de l'École primaire publique, Mosquée d'Essos, Apollo Bar, sur les huit existants. Au quartier Mvogt-Ada, le CADEL compte six antennes en zone urbaine et près d'une vingtaine d'antennes en zone rurale. Ainsi, le principal objectif est de rendre la ville de Yaoundé et ses environs propres. Au-delà de l'hygiène et la salubrité, le CADEL intervient dans la protection de la nature et de la préservation de l'environnement par la collecte des déchets plastiques pour dépôt auprès des services chargés du recyclage contre une motivation symbolique. Cette autre action est une contribution de ce comité dans la lutte contre les inondations des cours d'eau par les déchets plastiques en saison de

pluies. De ce fait, il procède à la réfection des petits ouvrages comme les ponts en bois et autres dans la mesure de ses moyens et il encourage les populations à adhérer à son initiative. Pour ce faire, le comité collabore avec le ministère de l'habitat et du développement urbain (MINHDU)¹³⁵, et la Communauté Urbaine de Yaoundé. Parmi d'autres structures qui accompagnent le CADEL, l'entreprise HYSACAM (Hygiène et salubrité du Cameroun) figure en bonne place dans nos tâches de collecte des ordures dans l'ensemble des quartiers de la Commune d'arrondissement de Yaoundé 5. Ainsi, les propos recueillis auprès du maire de la commune d'arrondissement de Yaoundé 5 le 20 septembre 2019 révèlent que :

Les équipes de ces comités se déploient dans toute la Commune et y effectuent des travaux d'aménagement de certains axes routiers et servitudes. De même que l'électrification des certains ménages et le renforcement des équipements des établissements scolaires et hospitaliers. Des bourses ont été offertes pour l'entrepreneuriat des jeunes et des femmes. Il y a encore beaucoup d'efforts à fournir d'où le passage de 23 Comités d'Animation et de Développement Local en 2012 à 57 en 2021. Ceci pour recadrer ceux qui avaient oublié leur rôle dans l'aménagement du quartier. Ils doivent savoir que c'est eux qui devront donner les idées au maire pour améliorer leurs cadres de vie ; ils devraient plus subir le développement et ne devraient plus être dans leurs quartiers comme des étrangers car à travers les CADEL que le magistrat municipal prendra des grandes décisions de la municipalité dont il a la charge.

Depuis le lancement du concours « Yaoundé, Capitale Propre » le mercredi 28 août 2019, par le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain en prélude à la préparation de la journée Mondiale de l'Habitat qui s'est tenue à Yaoundé au Cameroun le 7 octobre 2019. Les Comités de développement local (CADEL) via une forte implication des populations avec le concours technique et humain de l'entreprise HYSACAM ont réussi le pari du ramassage systématique d'ordures ménagères dans la commune de Yaoundé 5 en général et dans les quartiers Essos et Mvog-Ada en particulier. Comme le témoigne le 3^{ème} Adjoint au maire, monsieur Kound Oscar Olivier, enquêté le 20 septembre 2019 à la Commune d'arrondissement de Yaoundé 5, qui a tenu ces propos ci-après :

¹³⁵ À partir de sa brillante expérience d'hygiène et de salubrité, durant ses 12 années passées comme Maire de la commune de Bangangté, Madame Célestine Ketcha Courtès, actuellement Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain, croit dur comme fer que, la propreté est bel et bien possible et praticable dans toutes les 360 Communes du Cameroun. Et pour expérimenter cette dynamique, elle a lancé un concours d'hygiène et de salubrité entre les 7 Communes de la ville de Yaoundé, en prélude à la Journée Mondiale de l'Habitat qui se tiendra au Cameroun, du 1^{er} au 7 octobre 2019.

Depuis l'ouverture du concours par le Ministère de l'habitat et du développement urbain, tous les CADEL des différents quartiers de Yaoundé 5 sont déployés sur le terrain chaque jour suivant un calendrier bien élaboré, pour des travaux de curage des caniveaux, de vidange des fosses, de ramassage des ordures, d'assainissement et d'embellissement des rues... Régulièrement sur le terrain avec nos équipes, assure-t-il : à Essos par exemple, nous sommes déjà passés tour à tour à la rue Foé, camp SONEL, Titi garage, Omnisport, Mosquée, les quartiers Mekoua, Mimboman Liberté, Ngouso, ou encore Saint Jean. À Mvog Ada, la même mobilisation a été observée, et il en sera ainsi dans tous les quartiers de Yaoundé 5, car c'est notre Commune qui doit remporter ce prestigieux prix le 7 octobre prochain.

En outre, il faut relever que dans cet exercice, le Ministre de l'habitat et du développement urbain prête main forte à la commune de Yaoundé 5, par la prise en charge du déploiement du camion hydrocureur de la Commune de Bangangté, pour aspirer les boues et déboucher les caniveaux dans les différentes artères de la municipalité. Pour cela, la journée de Lundi par exemple avait été choisie pour la mairie de Yaoundé 5.

De ce qui précède, l'on note une réelle motivation de l'exécutif communal avec l'aide des partenaires et l'adhésion massive des populations à travers les CADEL mis en place par la municipalité. Toutefois, il faut relever que le manque d'équipements sophistiqués dans le parc matériel de la commune limite le champ d'action de cette dernière en matière d'assainissement de ses quartiers. Dès lors, il y a lieu de souligner que l'efficacité de la commune de Yaoundé 5 passera automatiquement par le renforcement conséquent de son dispositif matériel par l'acquisition d'engins modernes. Il en est de même du renforcement de ses capacités humaines et financières pour accompagner davantage les multiples actions des Comités d'Animation et de Développement Local (CADEL) dont le rôle n'est plus à démontrer dans les quartiers péri-centraux en particulier et dans toute la municipalité en général.

V.4.1.2.2. La Cellule d'Appui au Développement Local et à la Coopération Décentralisée (CADLCD)

Cette cellule créée au sein de la municipalité est le point focal de la politique de développement de l'exécutif municipal de Yaoundé 2. Elle a pour mission principale d'accompagner la commune dans le processus de décentralisation, dans le montage des projets, et dans la recherche des financements. Elle sert également d'interlocutrice avec tous les potentiels partenaires techniques et financiers

de la commune et est chargée du développement de la coopération décentralisée de la commune de Yaoundé 2. De ce fait, elle est le trait d'union entre la commune et des populations pour ce qui est des aspirations relatives à l'amélioration des cadres et conditions de vie de ces dernières. Elle dispose en outre d'une cellule de communication chargée de l'information et de l'animation des populations afin de maintenir leur éveil sur les questions relatives à l'aménagement et l'assainissement urbains des quartiers péricentraux en particulier et toute la commune de Yaoundé 2 en général.

V.4.2. Les chefferies traditionnelles locales et les CTD dans l'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux

V.4.2.1. Les autorités traditionnelles locales dans l'aménagement des quartiers péricentraux

Auxiliaires de l'administration et gardiens de la tradition dans leurs quartiers péricentraux, c'est aux chefs traditionnels locaux qu'incombe le rôle de facilitateur notamment à travers la mobilisation des populations lors des concertations relatives au choix des infrastructures à réaliser dans les quartiers en particulier et communes en général, mais aussi dans le cadre du suivi de leur réalisation et de leur mise en service. Les chefferies traditionnelles ont un rôle déterminant à jouer dans la sensibilisation des populations et dans leur participation aux processus d'indemnisation ou de dédommagement, de déguerpissement, du recasement ou de réinstallation pour la bonne marche des projets d'aménagement des quartiers péricentraux. Lors de nos investigations de terrain dans les quartiers péricentraux, il nous a été donné de constater que les chefs traditionnels sont des personnes ressources directement impliquées dans la vente et la régulation de la plupart des conflits fonciers font face généralement les populations étudiées. On réalise en réalité que les transactions foncières du point de vue coutumier ne se font pas de manière complètement informelle, car, à défaut d'une popularisation de l'immatriculation, le marché se réalise selon des arrangements validés par les chefferies traditionnelles. Dès lors, l'avis du chef de la communauté ethnique du vendeur est recueilli dans toute transaction foncière qui doit déboucher sur l'établissement du certificat¹³⁶ de vente. Ce certificat est un contrat de vente, cautionné par plusieurs témoins. En présence des voisins, les limites de la parcelle sont matérialisées par différents repères. La position des parcelles voisines et l'identification de leurs occupants sont mentionnées sur les actes. Ces ventes de terrain se font de manière désordonnée au sein des quartiers péricentraux par certains anciens ou autochtones. Dans le contrat de vente de « ce

¹³⁶ Ce certificat est un acte administratif établi par la mairie ou la communauté urbaine de la localité qui relate les règles d'urbanisme (limites, accès aux équipements publics, etc.). Il est obligatoire dans une zone urbaine et est un préalable pour établir l'acte de vente.

marché noir¹³⁷ », aucune consigne relative au code foncier en vigueur n'est respectée. La vente de biens fonciers est théoriquement proscrite tant que l'attribution d'une portion du domaine national n'est pas formalisée par la procédure d'immatriculation. Les arrangements s'effectuent selon l'appartenance ethnique (provenance d'un même village), sans l'intervention des Domaines ou du Cadastre, mais l'apposition du cachet d'un quelconque service d'État est systématique pour renforcer la validité des actes. Sans valeur juridique, cette coloration officielle du certificat rassure néanmoins les contractants. Ainsi, l'État, par le biais de ces services déconcentrés, reconnaît implicitement une pratique située hors de toute référence réglementaire. Issus de normes inventées collectivement, ces documents participent à l'émergence d'une formalisation écrite de droits à des coûts avantageux. Même s'ils ne proposent qu'une sécurisation relative des droits sur la terre, ces « petits papiers » (KONE et al., 1999 cité par NOUBOUWO A. p. 158) s'avèrent pleinement légitimes dans la mesure où ils sont mis en œuvre par la plupart des populations¹³⁸. Le pouvoir traditionnel est non démocratique et androcentrique¹³⁹ car souvent décriées comme étant d'un autre âge et pour sa discrimination à l'égard des femmes et leur manipulation à des fins politiques par les pouvoirs publics (CHOFOR C., 2011). De par sa proximité des populations bénéficiaires de tout projet de développement urbain, les chefs traditionnels ont un fort impact sur la cohésion sociale, notamment à travers la médiation traditionnelle et le maintien de la paix sociale. Ainsi, les chefs traditionnels jouent un rôle important dans l'application des lois coutumières et du Common Law¹⁴⁰ en matière de gestion du sol urbain sur lequel repose un véritable développement urbain durable dans les communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5, abritant notamment les quartiers péricentraux dans cette thèse. Les chefs traditionnels servent de levier ou facilitateurs du développement local à l'ère de la décentralisation au Cameroun en général et à Yaoundé en particulier. En outre, les chefs traditionnels sont un maillon essentiel dans tout projet d'aménagement urbain durable à Yaoundé car ils facilitent le développement à travers les comités de développement des quartiers et les populations qu'ils administrent. Ils jouent un rôle de soutien et de conseil auprès de divers organismes et ministères, notamment au niveau local, et jouent également un

¹³⁷ Qui se rapporte à l'échange ou la commercialisation des biens et services qui sont illégaux par nature ou qui sont distribués par des canaux illégaux.

¹³⁸ Cette « *marchandisation imparfaite* » de la terre (Le Roy, 1995 et 2001 cité par NOUBOUWO A. p. 158) tend d'ailleurs à se professionnaliser. Notons l'apparition d'agences immobilières en milieu rural et urbain qui vendent des terrains à travers un service d'intermédiation entre acheteurs et vendeurs et de formalisation d'actes de vente standardisés ce qui est très important.

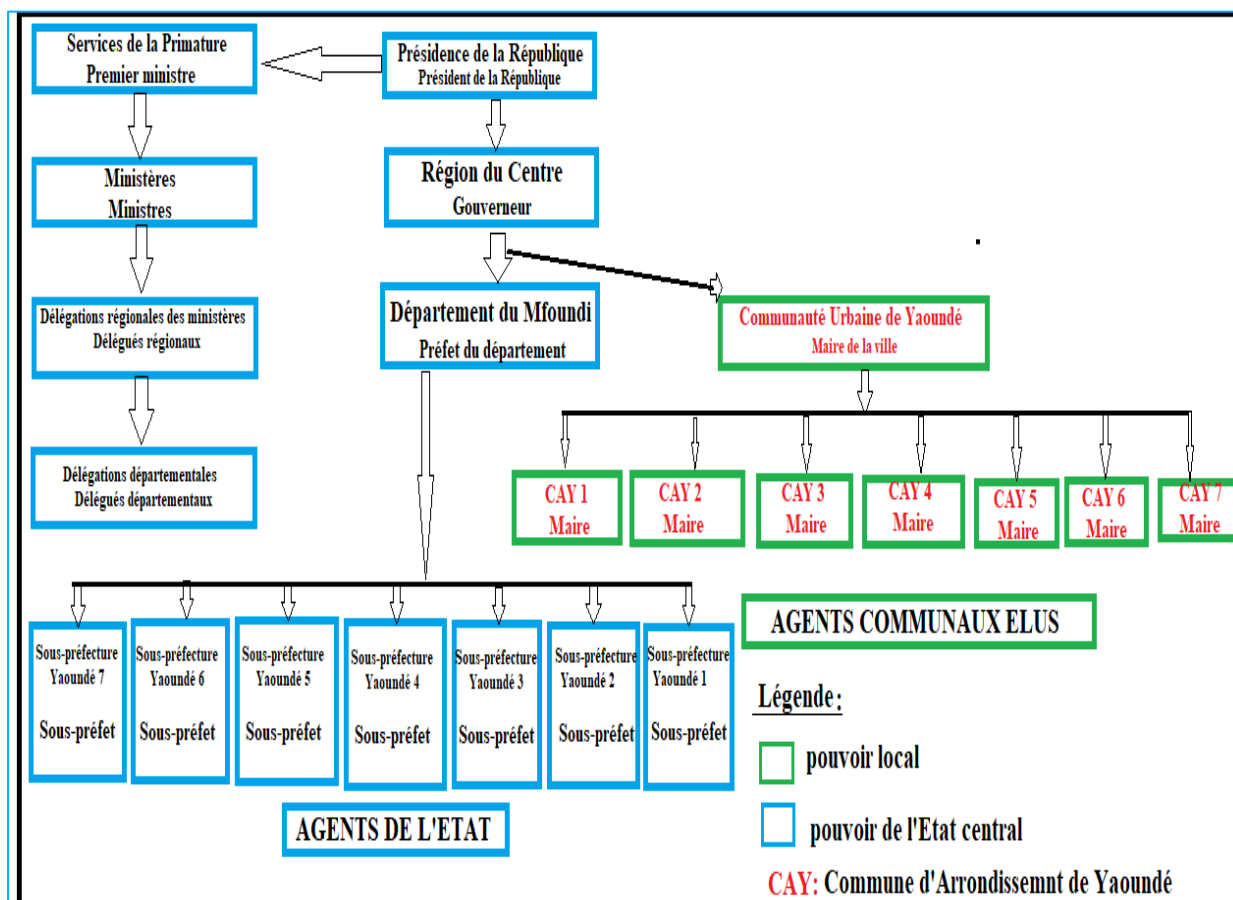
¹³⁹ Propre au mode de pensée, conscient ou non, consistant à envisager le monde uniquement ou en majeure partie du point de vue des êtres humains de sexe masculin.

¹⁴⁰ La *common law* est un système juridique dont les règles sont principalement édictées par les tribunaux au fur et à mesure des décisions individuelles.

rôle essentiel dans le règlement des conflits au sein des populations. Dès lors, ils sont incontournables dans tout processus de gestion des conflits sociaux au sein de leurs fiefs de commandement et sont considérés comme une force motrice du développement local durable des quartiers péricentraux. En dépit des multiples missions dédiées aux chefs traditionnels et aux nombreux manquements généralement inhérents à l'exercice de leur fonction, il faut néanmoins relever que leur rôle reste marginal dans le processus de la promotion de la paix sociale, gage véritable du développement urbain durable à Yaoundé en général et, dans les quartiers péricentraux en particulier. Il est certain que les autorités traditionnelles occupent une place de choix dans l'accélération du processus de décentralisation.

V.4.2.2. La Communauté Urbaine de Yaoundé dans l'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux

La Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY) est Collectivité Territoriale Décentralisée placée sous l'autorité du maire de la ville. Cette haute personnalité de la collectivité locale autrefois appelée délégué du gouvernement était nommée par le Président de la république. Elle est dorénavant élue par un collège constitué de l'ensemble des conseillers municipaux des communes d'arrondissement de la communauté urbaine. Élu en même temps que les adjoints dont le nombre est par ailleurs désormais fixé par la loi, le maire de la ville est, aux termes de l'article 246 du code des collectivités territoriales décentralisées, conseiller municipal d'une commune d'arrondissement de la communauté urbaine. Il est une personnalité autochtone de la région de rattachement de la communauté urbaine. Il ressort clairement de cette disposition de la loi, que le maire de la ville est d'abord un élu local à la base. Toutefois, en consacrant une pratique antérieure relevant de la coutume qui consistait à placer à la tête de la communauté urbaine un ressortissant de la région et généralement du département abritant la communauté urbaine, la loi innove en ce qu'elle opère l'élargissement du bassin géographique d'où peut être issu le maire de la ville, à l'ensemble de la région de rattachement de la communauté urbaine. À travers les dispositions relatives à l'élection du maire de la ville, le législateur entend répondre à une demande récurrente de la population, qui remettaient en cause la légitimité des délégués du gouvernement aux côtés des maires élus, ceci en raison de leur nomination par le Président de la République. Sous le maire de la ville à la tête de la Communauté Urbaine de Yaoundé, on retrouve sept maires des communes d'arrondissement de Yaoundé comme l'illustre la figure 112 ci-après :



Source : Données d'enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 112: aperçu global des pouvoirs dans la ville de Yaoundé

Dès lors, la Communauté urbaine de Yaoundé (CUY) est compétente en matière d'urbanisme et de planification urbaine, telle que définie par la Loi de décentralisation n° 2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes. Elle exerce cette compétence conformément à la politique gouvernementale en matière d'urbanisme, notamment pour l'établissement des documents de planification et la maîtrise de l'occupation des sols, telle que mise en œuvre par le MINDUH. La Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun fixe les règles et procédures, et organise les relations entre les différents acteurs. Au plan environnemental, ils sont complétés par certains dispositifs de la loi n° 96/12 du 5 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement. La nouvelle loi sur la décentralisation au Cameroun stipule que ce sont les communautés urbaines qui sont désormais responsables de la planification urbaine¹⁴¹. À ce titre, la Commune est

¹⁴¹ Tel que réitéré par l'article 17 de la loi n° 2004/18 du 22 juillet 2004 sur la décentralisation, fixant les règles applicables aux communes

compétente pour : « l'élaboration des plans d'occupation des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement..., mais aussi pour la délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir ».

Dans le cas d'une collectivité territoriale décentralisée à deux échelles comme Yaoundé (communale et intercommunale), des dispositions spécifiques contenues dans la même loi prévoient la répartition des compétences entre la Communauté Urbaine de Yaoundé et les sept communes d'arrondissement qui composent actuellement l'aire métropolitaine de Yaoundé. Au sujet de la Communauté Urbaine de Yaoundé, deux dispositions spécifiques de la loi de 2004 en son article 124 stipule que la création d'une communauté urbaine emporte le transfert de compétences et des ressources à ladite communauté urbaine par les communes d'arrondissement, conformément aux dispositions de la présente loi. Autrement dit, la loi expose clairement que les compétences ne sont pas « partagées », mais réparties par la loi. Ainsi, l'article 110 de la loi fixant les compétences de la Communauté Urbaine de Yaoundé décerne les compétences suivantes transférées à la communauté urbaine, à compter de la date de sa création : la planification urbaine, les plans et schémas directeurs, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu... ». De ce fait, cette disposition ne reprend pas la délivrance de certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir.

De nos investigations de terrain et consultation des données de seconde main, nous pouvons dire que la Communauté Urbaine de Yaoundé face aux attentes de ses sept communes d'arrondissement subit des contraintes importantes dans l'application de ses nouvelles missions en matière d'urbanisme. Elle ne dispose pas des documents de planification urbaine fonctionnels qui lui permettront de gérer efficacement l'aménagement de l'espace (permis de lotir et permis de bâtir). Toutefois, elle a l'avantage de disposer de réserves foncières qui lui permettraient de venir à bout de son extension spatiale bien que non contrôlée ou anarchique. Enfin, nous remarquons aussi qu'il manque de précisions en ce qui concerne le partage des compétences entre la Communauté Urbaine Yaoundé et les communes d'arrondissement, notamment pour ce qui est de l'élaboration des permis de construire. En outre, pour ce qui est des documents de planification, dans la ville de Yaoundé, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)¹⁴² de Yaoundé a été réalisé en 1982, il y a donc de

¹⁴² Selon le rapport final de présentation du PDU, 2020 (pp.101-102), le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) de 1982 s'est accompagné de documents d'urbanisme beaucoup plus précis et opposables aux tiers comme à l'administration. Seuls deux des six PDL prévus en 1982 ont été élaborés pour : préciser l'occupation des sols de chacune

40 ans aujourd'hui, n'a pas été approuvé, et a par conséquent dérogé à sa mission principale de la maîtrise de la croissance spatiale de la ville de Yaoundé. Cela étant, la mission du SDAU de 1982 reposait essentiellement sur trois principaux objectifs à savoir : améliorer le cadre de vie des populations, affirmer Yaoundé comme capitale et centre international et enfin développer un pôle économique sur Yaoundé. Outre le rapport de présentation et les documents graphiques, les Plans Directeurs Locaux 1982 sont assortis d'un règlement de zonage. Leur élaboration a été longue (le PDL OUEST a été publié en juillet 1987 soit 5 ans après le SDAU et la non-approbation par voies légales a hypothéqué la réelle mise en application d'où la nécessaire actualisation. À l'ère de la décentralisation pour un développement urbain durable, la loi 2004/018 sur les règles applicables aux Communes, vient redonner la possibilité aux collectivités territoriales décentralisées d'acquérir tout ou partie du domaine privé de l'État situé sur leur territoire, ou d'en avoir usage après affectation par l'État¹⁴³. De même, cette loi accorde à la Communauté Urbaine de Yaoundé la possibilité d'immatriculer en son nom des terrains relevant du domaine national, notamment pour servir d'assiette aux projets d'équipements socio-collectifs¹⁴⁴. En outre, cette loi oblige l'État à consulter la Communauté Urbaine de Yaoundé, pour tout projet urbain initié sur le domaine national situé sur son territoire¹⁴⁵. En définitive, il ressort que la portée de ces dispositions se heurte à la faiblesse des réserves foncières titrées au nom de l'État, susceptibles de donner une visibilité aux opérations d'urbanisme et d'habitat à mener à Yaoundé. Enfin, la figure 113 ci-après nous présente l'organigramme de la Communauté Urbaine de Yaoundé.

des zones, définir les tracés et les emprises des infrastructures, définir l'implantation des équipements, la répartition des types d'habitat, le statut foncier et enfin préciser les modalités et les échéances des aménagements.

¹⁴³ Titre II, articles 9 et 10 de la loi 2004/018 sur les règles applicables aux Communes

¹⁴⁴ Titre II, article 14 de la loi 2004/018 sur les règles applicables aux Communes

¹⁴⁵ Titre II, article 13 de la loi 2004/018 sur les règles applicables aux Communes

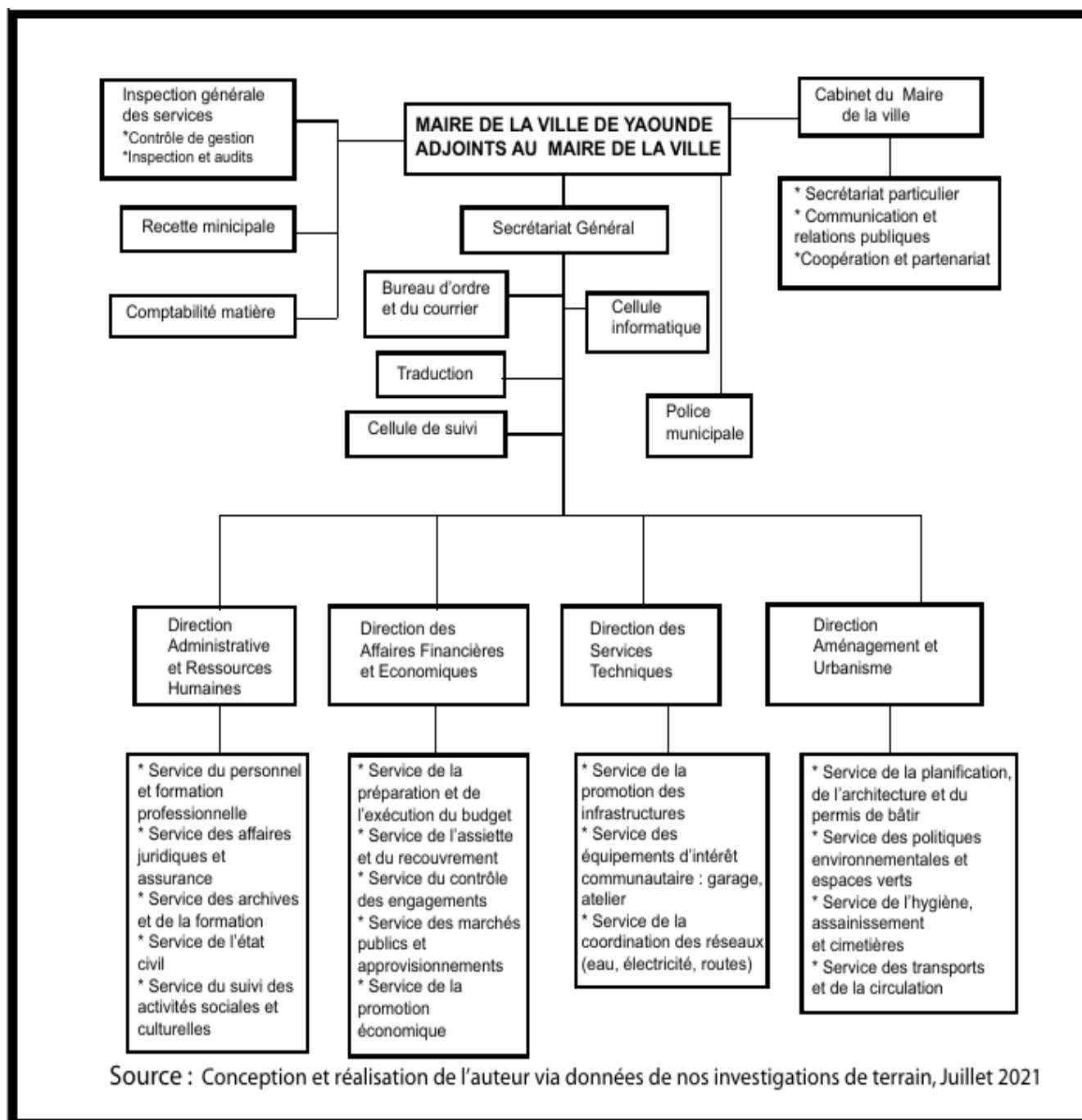


Figure 113 : schéma simplifié de l'organigramme de la Communauté Urbaine de Yaoundé

De ce tout ce qui précède, l'on peut aisément relever qu'en matière d'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux, la Communauté Urbaine de Yaoundé travaille en étroite collaboration avec les autorités municipales et traditionnelles des sept communes d'arrondissement dont celles de Yaoundé 2 (Tsinga) et 5 (Essos). Ainsi, la communauté urbaine de Yaoundé dans sa politique synergique de lutte contre l'insalubrité interpelle les maires des communes d'arrondissement,

les autorités traditionnelles et les populations du département du Mfoundi. En outre, le but de cette politique étant de maintenir toute la ville de Yaoundé dans un état permanent de propreté en tout temps et en tout lieu et pendant les grands événements d'envergure nationale et internationale. Dans ce sens que les chefs traditionnels enquêtés dans les quartiers péricentraux dans le cadre de cette étude, reconnaissent avoir reçu du patron de la Communauté urbaine à l'issue de leur réunion, tri-cycles pour le ramassage des ordures assortis d'une trousse de pièces de rechange et une somme de 300.000 francs CFA pour le carburant. Cette politique volontariste et manifeste du maire de la ville de Yaoundé vise à faire une ville qui affiche fière allure.

V.4.2.3. Les Communes d'arrondissement de Yaoundé dans l'aménagement durable des quartiers péricentraux

Au Cameroun, la commune désigne couramment, l'organe délibérant ou le conseil municipal et l'organe exécutif d'une collectivité territoriale décentralisée placée sous l'autorité d'un magistrat municipal ou d'un maire¹⁴⁶. En outre, le conseil municipal est composé de l'ensemble des conseillers municipaux élus au suffrage universel direct lors des élections municipales. Le conseil municipal est l'instance délibérative, c'est-à-dire qu'elle est chargée par ses délibérations de régler les affaires de la commune. Le maire et ses adjoints constituent l'exécutif de la commune et sont chargés de la mise en œuvre des décisions prises par le conseil municipal. Le maire, élu par les conseillers municipaux lors de la première séance du nouveau conseil municipal, est seul chargé de l'administration. Mais il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs adjoints. Ces délégations, précises et limitées dans leur objet, peuvent être résiliées à tout moment. Ainsi, les revenus financiers des communes proviennent des taxes municipales, de l'impôt sur l'occupation du domaine public (impôts libératoires), ainsi que du FEICOM, des partenaires étrangers ou locaux et d'autres dotations accordées par l'État aux communes. Les fonds sont gérés par le service financier de chaque commune. Les personnes chargées de la gestion de ces fonds sont des agents de la mairie et certains fonctionnaires du MINEPAT et du MINFI. Dès lors, la Commune d'arrondissement jouissant d'une autonomie financière et administrative, est compétente en matière d'urbanisme et de planification urbaine, telle que définie par la Loi de décentralisation n° 2004/018

¹⁴⁶Agent de l'État dans la commune, le maire est chargé de missions d'intérêt général. Ses obligations en ce domaine engagent dans certains cas sa responsabilité, celle de l'État ou celle de la commune et l'investissent à la fois de pouvoirs d'administration générale, exercés sous le contrôle du préfet, et d'attributions judiciaires, sous le contrôle du procureur de la République.

du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes. Elle exerce cette compétence conformément à la politique gouvernementale en matière d'urbanisme, notamment pour l'établissement des documents de planification et la maîtrise de l'occupation des sols, telle que mise en œuvre par le MINDUH. La Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun fixe les règles et procédures, et organise les relations entre les différents acteurs. Au plan environnemental, ils sont complétés par certains dispositifs de la loi n° 96/12 du 5 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement. À ce titre, la commune d'arrondissement est compétente pour : « l'élaboration des plans d'occupation des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement..., mais aussi pour la délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir ». Ainsi, la commune d'arrondissement conserve « la délivrance des certificats d'urbanisme¹⁴⁷, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir », et c'est le maire de la Commune d'arrondissement qui est chargé « sous le contrôle du conseil municipal, de délivrer les permis de bâtir, de démolir et les autorisations d'occupation des sols¹⁴⁸ ». De ce qui précède, nous pouvons dire qu'en dépit des conflits de compétences généralement observés en matière d'aménagement urbain entre le patron de la communauté urbaine et les maires de communes d'arrondissement de Yaoundé, ces dernières proches des populations jouent un rôle déterminant et sont par ricochet incontournables dans tout processus visant l'aménagement urbain durable des quartiers péri-centraux.

¹⁴⁷ Le certificat d'urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. Il indique si le compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de jouissance applicable à un terrain, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus, ledit terrain peut être affecté à la construction ou être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée. Il faut relever ici que le certificat d'urbanisme est un outil indispensable du secteur de l'immobilier dans l'aménagement urbain durable, car il est obligatoire ou exigé lors des transactions immobilières et doit être joint à toute demande d'utilisation du sol (permis de construire, permis d'implanter, lotissement...). Toutefois, il n'est pas obligatoire pour les concessionnaires des services publics, qui doivent soumettre leurs dossiers techniques au visa des services locaux de l'urbanisme ou de ceux chargés des questions urbaines. En définitive, le certificat d'urbanisme est délivré par le maire de la commune concernée, si cette dernière est dotée d'un document de planification, après avis technique des services locaux d'urbanisme.

¹⁴⁸ Selon l'article 71, du nouveau Code de l'urbanisme

Conclusion

Parvenu au terme de ce cinquième chapitre de ce travail de recherche, il a été question pour nous de présenter les principaux acteurs urbains et leur contribution dans l'aménagement durable des quatre quartiers péricentraux que sont Mokolo, Briqueterie, Essos et Mvog-Ada. Par ailleurs, il faut relever que les communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 qui abritent les quatre quartiers péricentraux font partie elles aussi des sept municipalités qui forment la communauté Urbaine de Yaoundé. Dès lors, les résultats présentés vérifient partiellement l'hypothèse spécifique 3 selon laquelle « **Les politiques d'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux impliquent une pléthore d'acteurs aux champs d'intervention variés et leur mise en œuvre dépend des stratégies et actions concrètes** ». De ce qui précède, l'on peut aisément constater qu'à l'issue de la présentation des acteurs urbains et leurs logiques d'intervention, les intervenants urbains dans l'aménagement durable des quartiers péricentraux se recrutent parmi les acteurs publics, acteurs privés et acteurs locaux.

Il convient de relever tout de même que les logiques d'intervention en matière d'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux sont denses et varient d'une catégorie d'acteurs à l'autre et intégreraient les champs d'action tels que le foncier, l'habitat ou logement social, l'assainissement et font appel forcément aux moyens financiers, techniques, matériels et humains. Dans cette logique, la restructuration urbaine réussie ou l'aménagement urbain durable des quatre quartiers péricentraux passera automatiquement par une réelle implication des institutions publiques telles que les ministères en charge de l'habitat et du développement urbain, de l'économie, de la planification et de l'aménagement du territoire, du cadastre et des affaires foncières, de la décentralisation et du développement local, de la protection de la nature, de l'environnement et du développement durable. Il en est de même de la contribution des structures parapubliques telles que le Crédit Foncier du Cameroun, la Société Immobilière du Cameroun, la Mission d'Aménagement des Terrains Urbains et Ruraux et le Fonds spécial d'Équipement et d'Intervention Communale. Dans le même ordre d'idées, les institutions privées telles l'entreprise HYSACAM, les agents et promoteurs immobiliers et les lotisseurs ou aménageurs fonciers en dépit des quelques manquements observés dans leur organisation et fonctionnement ont su montrer leur efficacité en matière d'aménagement urbain durable au profit des pouvoirs publics dans les quatre quartiers péricentraux. À titre exemple, l'entreprise privée HYSACAM a fait ses preuves en matière d'assainissement urbain dans la ville de Yaoundé en général et les quartiers

péricentraux en particulier. Enfin, les acteurs locaux constitués des autorités traditionnelles et les populations, des Collectivités Territoriales Décentralisées (Communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5) en dépit des conflits de compétences généralement observés entre les maires des communes d'arrondissement et le maire de la communauté Urbaine de Yaoundé, les acteurs de la société civile via les associations, les comités et les cellules de développement des quartiers, contribuent significativement aux projets urbains durables dans les quatre quartiers péricentraux.

Ainsi, il convient de noter que lors de nos investigations de terrain dans les quatre quartiers péricentraux, les difficultés d'ordres technique, humain, matériel, financier plombent le fonctionnement des deux communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 où l'effectivité du transfert des ressources financières et humaines trahit quelque peu la décentralisation camerounaise. Il en ressort que l'adhésion massive des populations dans les comités d'animation et de développement et la participation active et inconditionnelle des autorités traditionnelles des quatre quartiers péricentraux dans les deux communes d'arrondissement dans les projets urbains des municipalités sont des acquis à capitaliser pour gagner le pari du développement urbain durable dans lesdits quartiers en particulier et dans la ville de Yaoundé en général. En définitive, quelles sont les meilleures stratégies et perspectives à déployer pour une restructuration réussie et durable des quartiers péricentraux.

CHAPITRE VI : STRATÉGIES ET PERSPECTIVES POUR UNE RESTRUCTURATION REUSSIE ET DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX DE YAOUNDÉ

Introduction

Les objectifs fixés dans le DSCE pour 2020 ont principalement porté sur le rythme d'augmentation du taux d'urbanisation, la construction des voies bitumées et des logements sociaux. Plus concrètement, il s'agissait de 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, aux Technologies de l'Information de la Communication (TIC), et renforcer l'industrie, le secteur privé, la gouvernance et les ressources humaines du sous-secteur urbain. Toutefois, les villes camerounaises n'offrent pas un cadre de vie approprié pour leurs habitants en même temps qu'elles ne disposent pas d'infrastructures économiques favorisant les échanges commerciaux. Dans les faits, l'explosion démographique dans les métropoles a accentué la pression sur les équipements collectifs et intensifié la spéculation foncière, à l'origine du développement anarchique des quartiers et d'une désarticulation du tissu urbain (SND30, p. 57). Par conséquent, dans les Communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5, l'on assiste aux multiples dysfonctionnements urbains relatifs à l'autoconstruction, à l'incivisme notoire des citoyens caractérisé par l'occupation anarchique d'espaces à risques, à l'assainissement urbain et au manque criard des infrastructures nécessaires à l'habitat décent et à la mobilité des populations des quartiers péri-centraux. Dès lors, une opération de restructuration des quatre quartiers péri-centraux axée sur des meilleures stratégies et perspectives aurait pour finalité d'une part, la régularisation de leur situation foncière et urbanistique en tenant compte des aspirations ou attentes des populations qui seront affectées par ladite opération et d'autre part, la mise en place d'infrastructures et équipements qui y font défaut. En d'autres termes, l'opération de restructuration réussie devrait tenir compte des lotissements individuels effectués sans autorisation préalable et d'autres travaux d'équipements non conformes aux documents officiels de planification urbaine en vigueur au Cameroun. Ainsi, il sera d'abord question dans ce dernier chapitre de faire une présentation sommaire de l'opération de restructuration dans les quartiers péri-centraux, ensuite décliner les principales stratégies à déployer pour la réussite de l'opération de restructuration et enfin présenter les perspectives pour un aménagement urbain durable et inclusif dans les quartiers péri-centraux.

VI.1. DÉLIMITATION DU CADRE GÉOGRAPHIQUE ET PHASES PRÉLIMINAIRES DE L'OPÉRATION DE RESTRUCTURATION DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX

Dans cette partie du travail, nous nous attèlerons d'une part, à délimiter au plan géographique les quartiers péricentraux à travers les données socio-spatiales et topographiques collectées et, d'autre part, présenter brièvement les activités préliminaires qui vont accompagner l'opération de restructuration dans les quartiers péricentraux.

VI.1.1. CARACTÉRISTIQUES SOCIO-SPATIALES DÉTAILLÉES DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX DANS LES COMMUNES DE YAOUNDÉ 2 ET 5

L'opération d'aménagement réussi et durable repose essentiellement sur les caractéristiques socio-spatiales des deux communes d'arrondissement qui abritent les quatre quartiers péricentraux dans cette thèse. Ces données socio-spatiales contribueront à coup sûr à la facilitation des études relatives et à une bonne connaissance ou maîtrise des réalités des quartiers péricentraux pour une opération de restructuration. Ainsi, il s'agit d'une part, des quartiers Essos et Mvog-Ada dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 5 (Essos) et d'autre part, les quartiers Mokolo et Briqueterie dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 2 (Tsinga). Il ressort que les communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 ont respectivement 2300 et 2590 Hectares. En outre, elles ont respectivement 238.927 et 265.087 habitants pour des densités de 103,88 et 102,35 respectives. Ainsi, le tableau 38 ci-après résume les caractéristiques socio spatiales développées ci-dessus.

Tableau 38 : Données démographiques chiffrées des communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5

| Communes d'arrondissement | Quartiers péricentraux | Siège | Superficies (Hectare) | Densité (Nombre d'Habitants à l'Hectare) | Population |
|---------------------------|------------------------|--------|-----------------------|--|------------|
| Yaoundé 2 | Briqueterie | Tsinga | 2300 | 103,88 | 238.927 |
| | Mokolo | | | | |
| Yaoundé 5 | Essos | Essos | 2590 | 102,35 | 265.087 |
| | Mvog-Ada | | | | |

Source : Communauté Urbaine de Yaoundé, RGPH, 2005, Enquêtes de terrain, octobre 2020

Du tableau 39 ci-dessus, la délimitation du champ d'intervention ou du cadre géographique de l'opération de restructuration rime avec les caractéristiques ou réalités démographiques des quatre quartiers péricentraux dans le cadre de ce travail. Du tableau¹⁴⁹ 40 ci-après intitulé « caractéristiques démographiques détaillées des quatre quartiers péricentraux », les quatre quartiers péricentraux sont

¹⁴⁹ Données extraites du rapport de BUCREP, pp.72-76

repartis en blocs où l'on peut aisément distinguer une population masculine et celle féminine. Ainsi, dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 2 (Tsinga), le quartier Briqueterie étudié (31.718 habitants) est constitué de sept grand blocs tels que : Briqueterie centre I, Briqueterie Centre II, Briqueterie Est I, Briqueterie Est II, Briqueterie Est III, Briqueterie Est IV et Briqueterie Ouest. De même, le quartier Mokolo (13.911 âmes) est formé de sept blocs à savoir : Mokolo I, Mokolo II, Mokolo III, Mokolo IV, Mokolo V, Mokolo VI et Mokolo VII. De tout ce qui précède, l'opération de restructuration dans les quartiers Briqueterie et Mokolo dans la commune de Yaoundé 2 devra prendre en compte 45629 habitants tout sexe confondu.

Dans l'ensemble, l'on peut aisément relever qu'à partir des données démographiques chiffrées des quatre quartiers péricentraux, Essos (57.161 âmes) est le plus peuplé suivi de Briqueterie (31.718 âmes), Mvog-Ada (17.860 âmes) et Mokolo (13.911 âmes). Il en ressort que activités relatives à l'opération de restructuration impacteront 120650 personnes dans les quatre quartiers péricentraux comme l'illustre le tableau 40 ci-après.

Tableau 39 : caractéristiques démographiques détaillées des quatre quartiers péricentraux

| ARRONDISSEMENTS | Population masculine | Population féminine | Total |
|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------|
| BRIQUETERIE | 16.352 | 15.366 | 31.718 |
| BRIQUETERIE CENTRE I | 3.213 | 3.349 | 6.562 |
| BRIQUETERIE CENTRE II | 2.607 | 2.016 | 4.623 |
| BRIQUETERIE EST I | 3.107 | 2.770 | 5.877 |
| BRIQUETERIE EST II | 537 | 541 | 1.078 |
| BRIQUETERIE EST III | 2.738 | 2.796 | 5.534 |
| BRIQUETERIE EST IV | 3.087 | 2.935 | 6.022 |
| BRIQUETERIE OUEST | 1.063 | 959 | 2.022 |
| MOKOLO | 7.063 | 6.848 | 13.911 |
| MOKOLO I | 2.587 | 2.544 | 5.131 |
| MOKOLO II | 1.304 | 1.232 | 2.536 |
| MOKOLO III | 1.225 | 1.166 | 2.391 |
| MOKOLO IV | 276 | 303 | 579 |
| MOKOLO V | 474 | 472 | 946 |
| MOKOLO VI | 762 | 791 | 1.553 |
| MOKOLO VII | 435 | 340 | 775 |
| ESSOS | 28.274 | 28.887 | 57.161 |
| ESSOS CENTRE I | 2.580 | 2.618 | 5198 |
| ESSOS CENTRE II | 2.109 | 2.255 | 4364 |
| ESSOS CENTRE III | 1.842 | 2.022 | 3864 |
| ESSOS NORD I | 3.440 | 3.574 | 7014 |
| ESSOS NORD II | 5.487 | 5.276 | 10763 |
| ESSOS SUD I | 4.205 | 4.311 | 8516 |
| ESSOS SUD II | 7.025 | 7.279 | 14304 |
| ESSOS SUD III | 1.586 | 1.552 | 3138 |
| MVOG-ADA | 9.295 | 8.565 | 17.860 |
| MVOG-ADA I | 2.629 | 1.945 | 4.574 |
| MVOG-ADA II | 1.064 | 1.149 | 2.213 |
| MVOG-ADA III | 1.448 | 1.532 | 2.980 |
| MVOG-ADA IV | 773 | 782 | 1.555 |
| MVOG-ADA V | 883 | 874 | 1.730 |
| MVOG-ADA VI | 1.102 | 830 | 1.932 |
| MVOG-ADA VII | 1.396 | 1.453 | 2.849 |

Source : BUCREP, 3è RGPH, *Répertoire actualisé des villages du Cameroun*. Vol. IV, Tome 7, pp.72-76

De tout ce qui précède, l'opération de restructuration dans les quartiers Essos et Mvog-Ada dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 5 (Essos) devra prendre en compte 75021 habitants tout sexe confondu. Dans le même ordre d'idées, l'on peut noter que dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 5 (Essos), le quartier Essos étudié (57.161 habitants) abrite les services de la municipalité de Yaoundé 5. Il est segmenté en huit grand blocs tels que : Essos Centre I, Essos Centre II, Essos Centre III, Essos Nord I, Essos Nord II, Essos Sud I, Essos Sud II, Essos Sud III. Dans la

même logique, le quartier Mvog-Ada (17.860 âmes) est formé de sept blocs à savoir : Mvog-Ada I, Mvog-Ada II, Mvog-Ada III, Mvog-Ada IV, Mvog-Ada V, Mvog-Ada VI, Mvog-Ada VII.

VI.1.2. APERÇU DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX DANS LES COMMUNES DE YAOUNDÉ 2 ET 5

VI.1.2.1. Aspects morphologiques des quartiers Mokolo et Briqueterie dans la Commune de Yaoundé 2

L'évaluation générale des quartiers Mokolo et Briqueterie permet de relever qu'ils disposent d'un niveau moyen d'équipements publics, d'un bâti de qualité moyenne et d'une dégradation environnementale avancée puisque traversés par un vaste bas-fonds marécageux de plus en plus phagocyté par les populations pour l'autoconstruction, à l'image de leur environnement anarchique et insalubre. Compte de leur situation topographique, l'aménagement urbain durable (logement sociaux et d'autres équipements publics) tiendra compte à la fois des aspects institutionnel, technique et financier. Il convient en somme de relever que les quartiers Briqueterie et Mokolo ont une densité moyenne de 175 habitants à l'hectare, pour une taille moyenne de terrain de 60 mètres carrés et un coefficient moyen d'emprise au sol de 70%. De ce qui précède, l'imagerie Google earth de 2017 ci-après et nos enquêtes de terrain en 2020 font état de ce que Mokolo et Briqueterie sont des quartiers à habitat précaire.

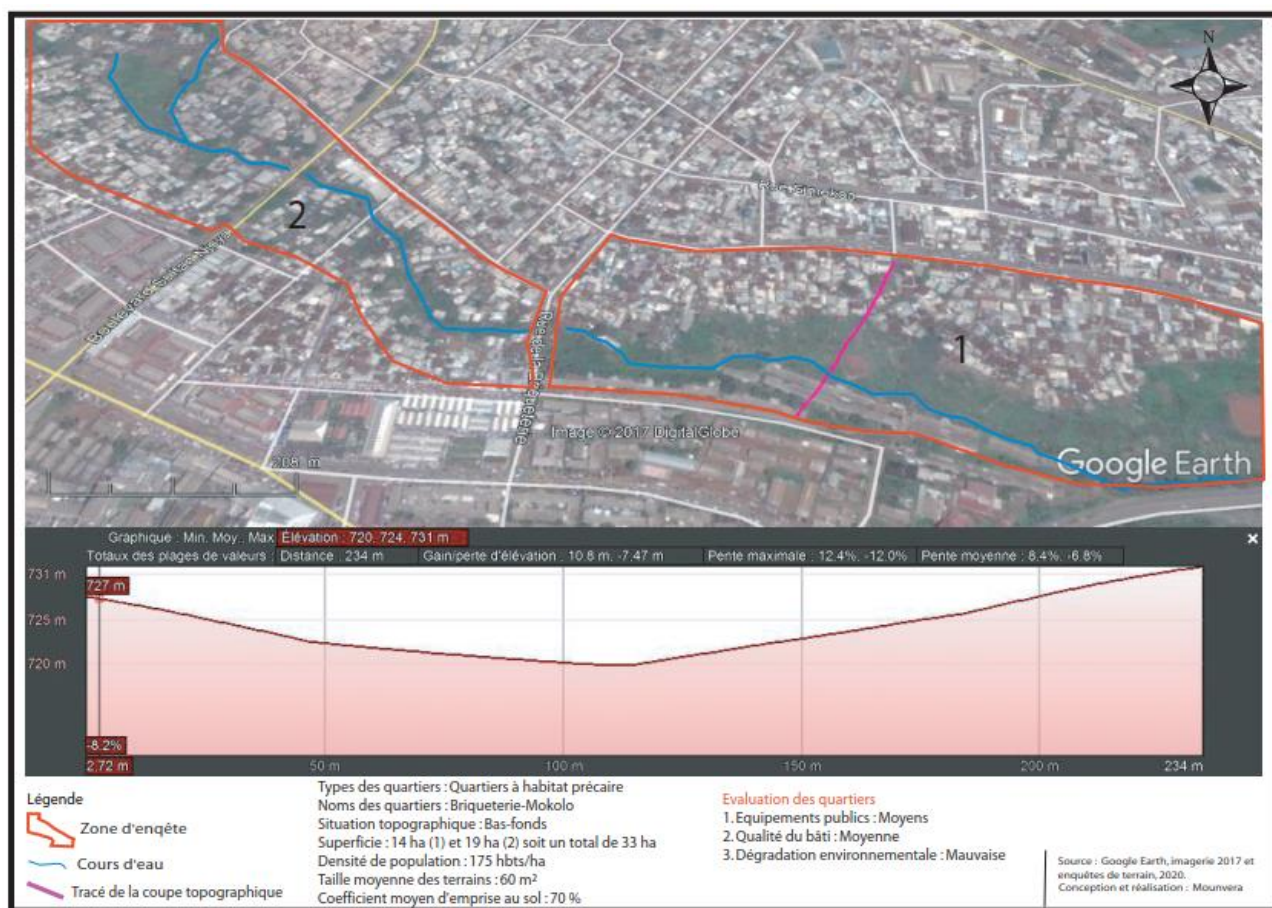


Figure 114 : les quartiers Mokolo et Briqueterie dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 2

VI.1.2.2. Aspects morphologiques des quartiers Essos et Mvog-Ada dans la Commune de Yaoundé 5

De la figure 115 ci-après, les aspects morphologiques des quartiers Essos et Mvog-Ada ressortent les informations spécifiques suivantes. Il convient de relever que le quartier Essos dispose d'un niveau élevé d'équipements publics puisqu'abritant les services de la municipalité de la Commune d'Arrondissement de Yaoundé 5. Il en est de même de la qualité du bâti qui y est acceptable et la dégradation environnementale de mieux en mieux maîtrisée par les acteurs municipaux.

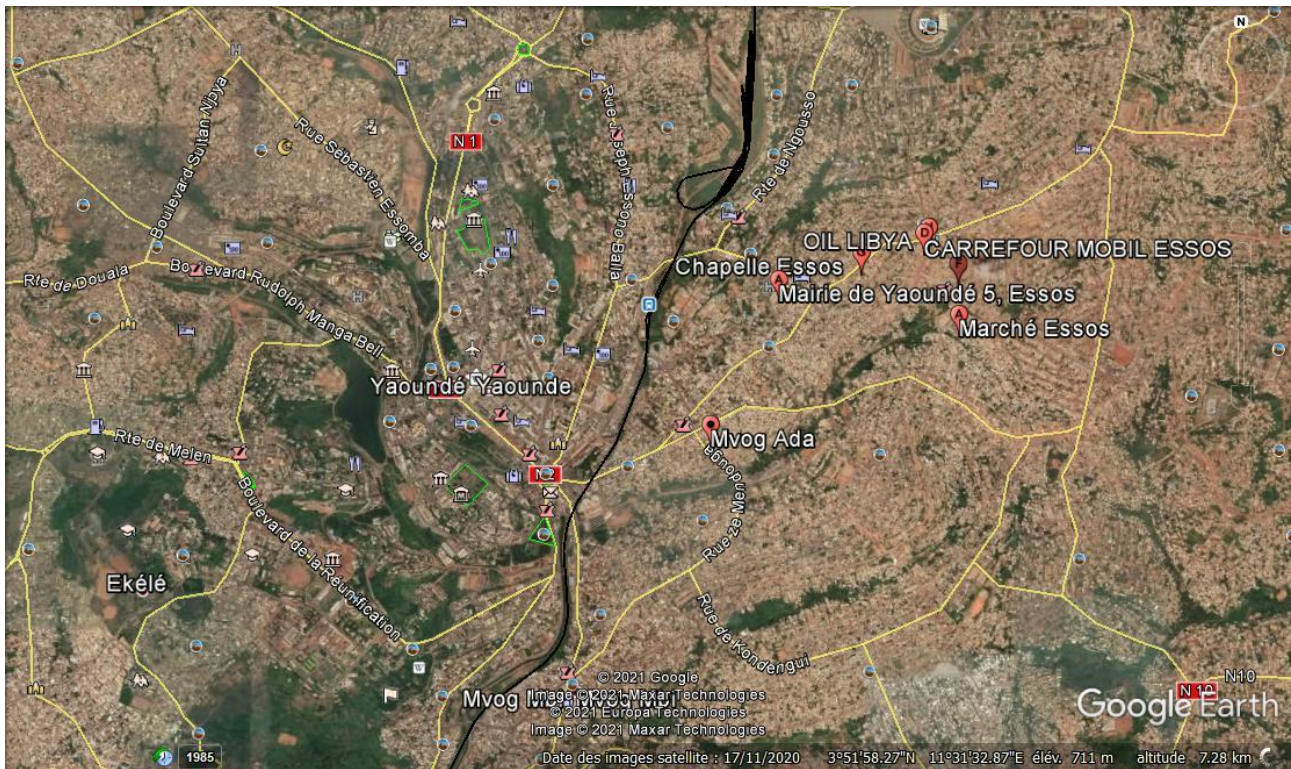


Figure 115 : les quartiers Essos et Mvog-Ada dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 5

Au sujet du quartier Mvog-Ada de façon spécifique, l'on peut aisément relever que son niveau d'équipements publics est plutôt faible, son espace bâti de qualité moyenne et d'une dégradation environnementale avancée puisque traversé par un vaste bas-fonds marécageux de plus en plus phagocyté par les populations pour l'autoconstruction anarchique, à l'image de son environnement anarchique et insalubre. Mvog-Ada est l'un des quartiers péricentraux à habitat précaire caractérisé par une topographie propre au bas-fonds. De ce fait, l'aménagement urbain durable et inclusif du quartier Mvog-Ada devra prendre en compte à la fois des aspects institutionnel, social, technique et financier. Il convient en somme de relever que ce quartier de la commune d'arrondissement de Yaoundé 5 a une densité moyenne de 200 habitants à l'hectare, pour une taille moyenne de terrain de 60 mètres carrés et un coefficient moyen d'emprise au sol de 70%. De ce qui précède, l'imagerie Google earth de 2017 ci-après et nos enquêtes de terrain en 2020 font état de ce que Mvog-Ada est un quartier précentral à habitat précaire et mérite d'être restructuré.

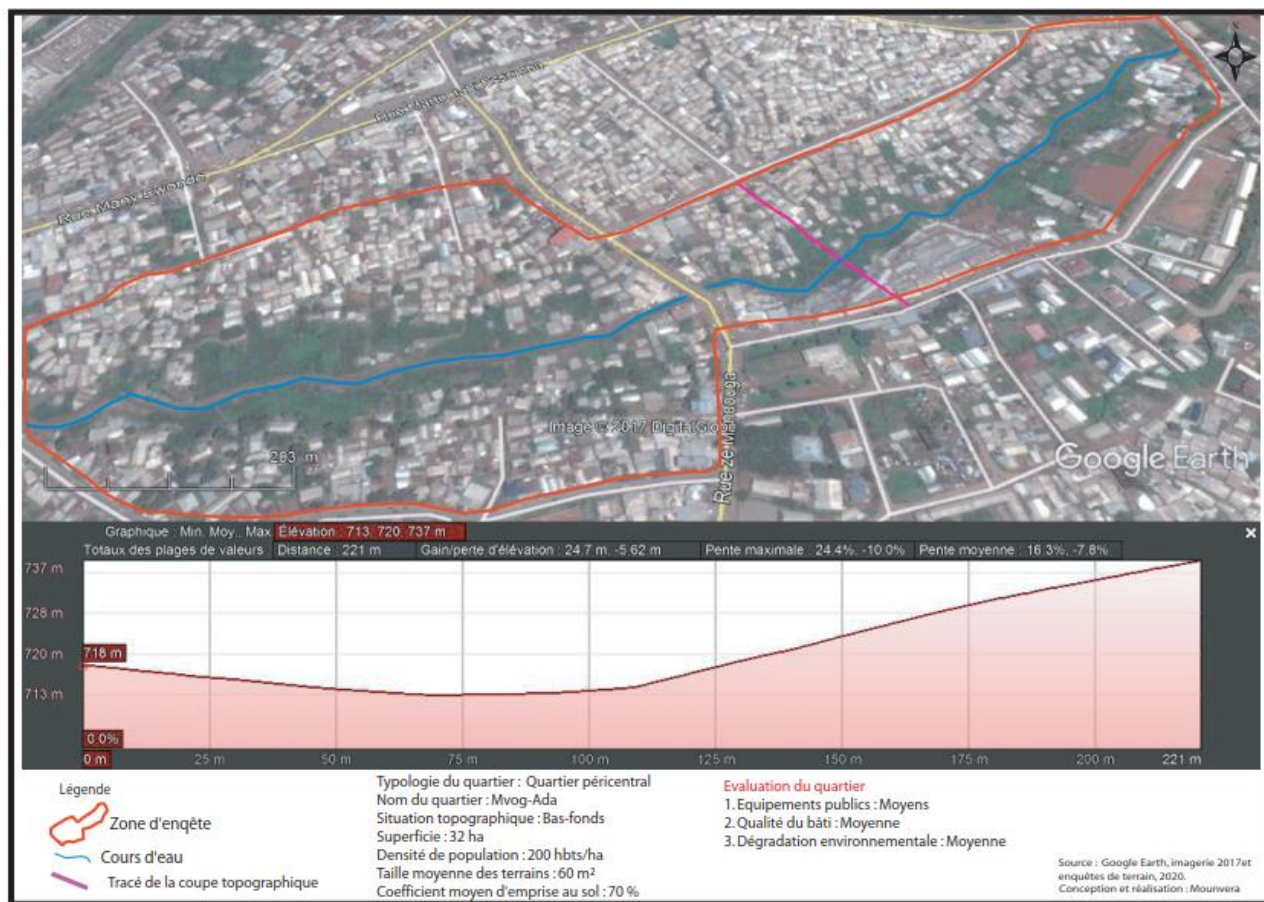


Figure 116 : le quartier Mvog-Ada dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 5 (Essos)

VI.2.2. Les étapes préliminaires de l'opération de restructuration des quartiers péricentraux

L'analyse minutieuse des étapes préliminaires de l'opération de la restructuration a pour but principal de préciser la démarche à adopter pour la suite des opérations, tant d'un point de vue administratif, technique, économique, financier que social. L'analyse devra prendre en compte les modalités pratiques relatives à la gestion des questions sociales pour les quatre quartiers péricentraux (déguerpissements, démolitions, indemnités, statut des occupants, devenir des occupants affectés d'une part. Cette évaluation se fera sur la base des données fournies collectées au MINHDU, à la Communauté Urbaine de Yaoundé, dans les Communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5 complétées par des enquêtes de terrain menées dans les quatre quartiers péricentraux.

VI.2.2.1. Les déguerpissements massifs et démolitions des installations anarchiques dans les quartiers péricentraux

L'opération de restructuration sera conditionnée par des déguerpissements massifs et ou par les démolitions¹⁵⁰ des installations anarchiques dans ces quartiers péricentraux. Ainsi, lors de nos enquêtes de terrain, il nous a été donné de constater que l'incivisme caractérisé des populations et le laxisme des pouvoirs publics favorisent la mise en place des installations anarchiques généralement observées dans les quartiers péricentraux. Face à cette situation, les pouvoirs publics en général et les institutions en charge des questions urbaines font recours aux déguerpissements pour les occupants illégaux ou sans titres de propriété et ou aux démolitions pour les occupants illégaux récidivistes aux lois et règlements en vigueur au Cameroun. Au terme de loi N° 2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun en son article 125, le Maire peut prescrire la démolition de murs, bâtiments ou édifices quelconques dans les cas suivants :

- Bâtiment menaçant, ruine ou sur un immeuble insalubre. En application des dispositions des documents de planification urbaine en vigueur ;

- Bâtiments frappés de servitudes de reculement en application de documents de planification urbaine approuvés, ceci en application d'une décision de justice devenue définitive. En outre, les démolitions effectuées dans les cas visés à l'alinéa (1) ci-dessus ne sont pas soumises à la délivrance d'un Permis de Démolir, tel que défini au titre III, chapitre VI de la présente loi.

Le bien-fondé de cette opération dans le développement urbain durable des quartiers péricentraux cadre avec ces propos de MABOU, p. 409 qui révèlent que :

Pour les pouvoirs publics, les opérations de démolitions des installations anarchiques ne sont rien d'autres qu'une simple traduction dans les faits des textes juridiques et réglementaires officiels en matière d'urbanisme, dans le but de résorber l'anarchie urbaine et d'offrir aux citoyens de meilleures conditions de logements, de circulation, de travail, de sécurité, d'hygiène et de santé.

Ainsi, pour des meilleures conditions de logements de mobilité, de sécurité et d'assainissement urbain ou d'accès aux équipements ou services sociaux de base, l'opération de restructuration pour un développement urbain durable s'accompagnera forcément des opérations de déguerpissements massifs et des démolitions des installations anarchiques. À titre illustratif, pour pallier aux nombreux

¹⁵⁰ Sont prévues par la Loi N° 2004-003 du 21 avril. 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun en son article 93 : 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

dysfonctionnements urbains observés au quartier Mvog-Ada, les pouvoirs publics ont procédé par des démolitions massives ayant permis la libération du bas-fonds marécageux et la délimitation des zones d'habitations densifiées tel qu'illustre la figure 117 ci-après.

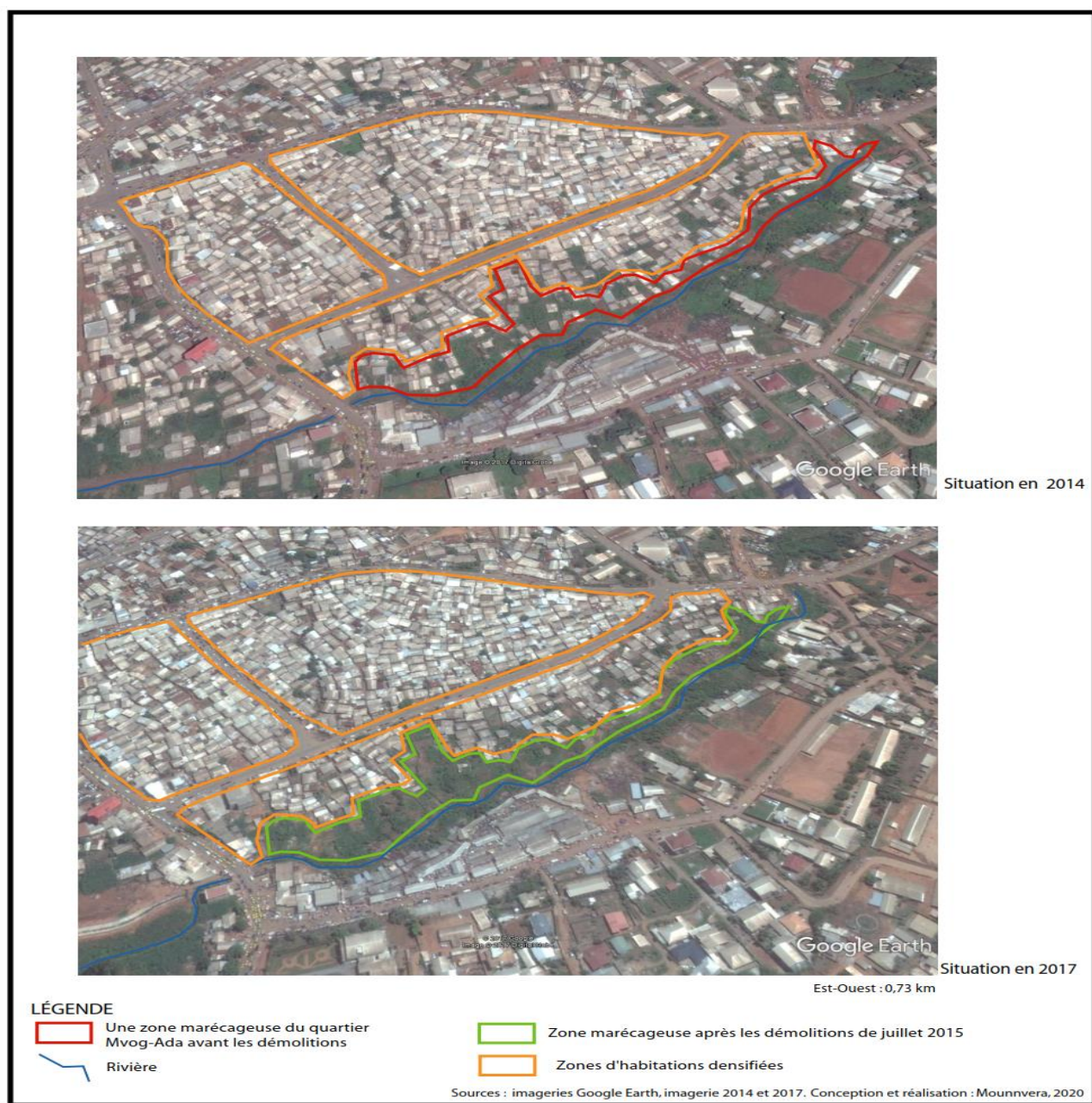
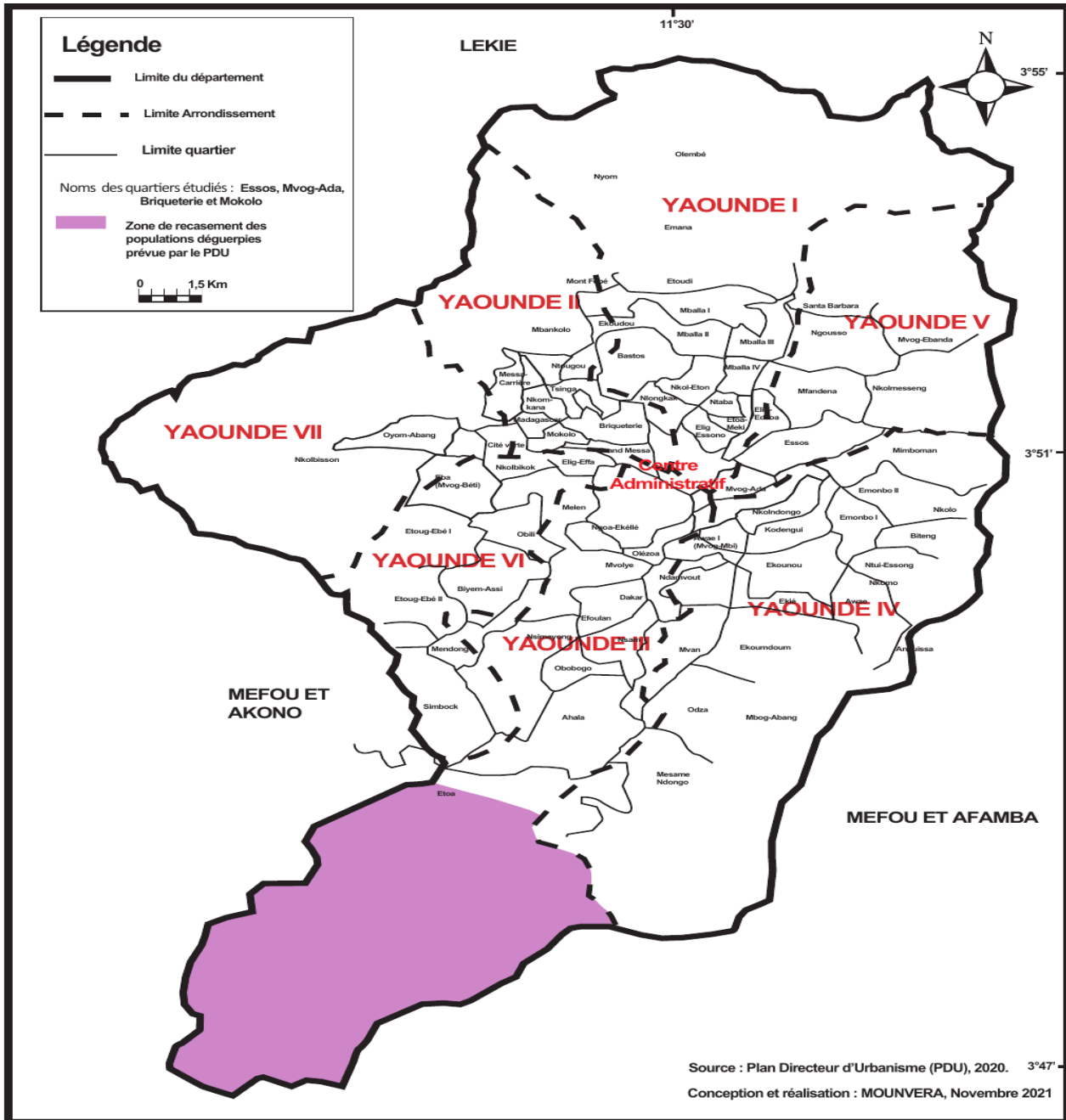


Figure 117 : plan modèle pour la restructuration du quartier Mvog-ADA dans la commune d'arrondissement de Yaoundé 5

Dans le but de faire de l'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux une opération réussie, les réserves foncières entre les départements de la Mefou et Akono et la Mefou et Afamba

ont été mises à contribution par le PDU, 2020 de la ville de Yaoundé (département du Mfoundi) et pourront accueillir ou recaser les populations victimes des opérations de déguerpissements ou démolitions lors de la restructuration des quartiers péricentraux. Dans ce sens, la zone de recasement ou relogement telle que prévue par le PDU, 2020 est matérialisée par la figure 118 ci-après:



Source : Plan Directeur d'Urbanisme, 2020

Figure 118 : zone de recasement des populations à déguerpier prévue dans le PDU, 2020

VI.2.2.2. Expropriations, indemnisations et recasements des populations lors de la restructuration des quartiers péricentraux

Au Cameroun, l'expropriation¹⁵¹ pour cause d'utilité publique sont encadrées par la réglementation en vigueur. Ainsi, l'acte de déclaration d'utilité publique est suspensif de toute transaction et de toute mise en valeur sur les terrains concernés. Aucun permis de construire ne peut, sous peine de nullité d'ordre public, être délivré sur les lieux¹⁵². La législation camerounaise impose l'indemnisation des personnes affectées lors de la réalisation des objectifs d'intérêt général telle que prévue à l'article 3, l'expropriation ouvre droit à l'indemnisation pécuniaire ou en nature selon les conditions définies par la présente loi. Pour ce faire, les indemnités couvrent entre autres : les terrains nus, les cultures, les constructions ou toutes autres mises en valeurs, quelle qu'en soit la nature, dûment constatées par une commission de constat et d'évaluation. En dépit du caractère obligatoire mais, salubre des expropriations pour cause d'utilité publique et du coût exorbitant relatif aux indemnités des populations des quartiers péricentraux affectées par opération de restructuration, la préservation de la paix sociale et du caractère inclusif passe par le respect scrupuleux et l'applicabilité des textes et règlements en vigueur.

Pour ce qui est des recasements dans le but de veiller au bon déroulement du projet d'aménagement urbain, trois grands groupes de personnes doivent être pris en compte par l'opération de restructuration des quartiers péricentraux. Ce sont : les individus, les ménages et certaines catégories de personnes vulnérables. Ainsi, les individus peuvent être affectés lorsque l'aménagement, la réhabilitation ou la construction des infrastructures socio-éducatives et hospitalières, peuvent engendrer des dommages susceptibles de remettre en cause l'intérêt matériel de ces derniers. À titre d'exemple, un employé d'école ou d'un centre de santé qui cultive une parcelle de terre dans l'enceinte de ces établissements, un artisan, un revendeur ou un prestataire de service qui utilise un espace public peut se voir contraint de prendre congé de ses activités en raison de la mise en œuvre de la restructuration en dépit de la valeur prépondérante des titres de propriétés sur les parcelles telle que prévue par la réglementation en vigueur. En outre, le ménages peut être affecté via un dommage causé à un membre de famille. En ce sens que la restructuration peut porter préjudice à tout le ménage. En ce sens qu'un agriculteur ou un fermier qui exploite un terrain familial à des fins agropastorales pour subvenir aux

¹⁵¹ Loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.

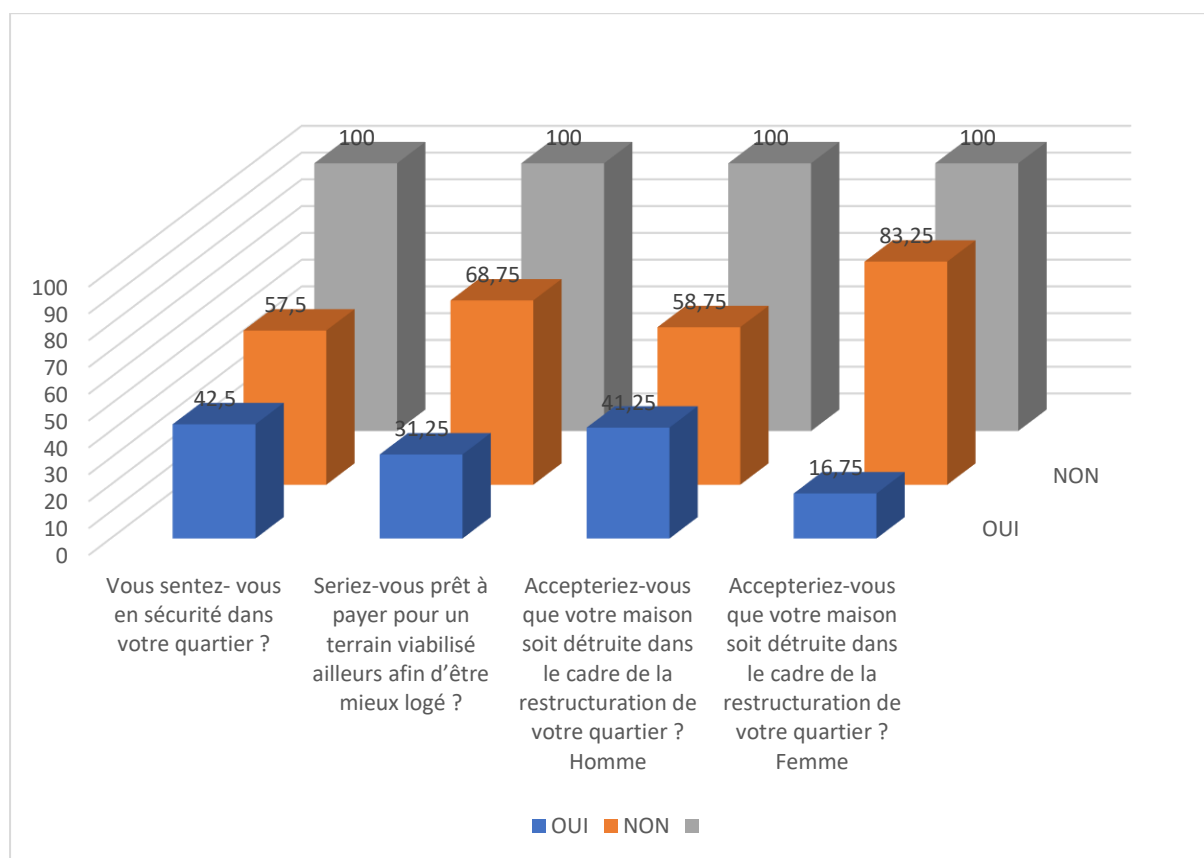
¹⁵² En son article 5.

besoins alimentaires des individus de son ménage sera en difficultés pour répondre aux mêmes besoins s'il venait à être déplacé vers un nouveau site de recasement ou de relogement au profit de la restructuration de son quartier. À ce sujet, les populations à déplacer des quatre quartiers péricentraux au profit de l'opération de restructuration pour un développement urbain durable et inclusif pourront ne pas se contenter du site de recasement du Plan Directeur d'Urbanisme, 2020 qui semble bien loin des quartiers péricentraux, mais être recasées ou installées dans les lotissements municipaux tel qu'il illustre la figure 119 ci-après :



Figure 119 : lotissements municipaux devant abriter les ménages à déguerpir des quartiers péricentraux

Cette situation est illustrée par la figure 120 ci-après relative à l'état de sécurité et avis des enquêtés sur la destruction de leur maison au profit de l'opération de restructuration et proposition d'achat d'un terrain viabilisé pour un éventuel recasement ailleurs.



Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 120 : avis des ménages au sujet de la destruction de leurs maisons et achat d'un terrain viabilisé

La figure 120 ci-dessus présente les avis des ménages au sujet de la destruction de leurs maisons et achat d'un terrain viabilisé. De ce fait, de l'ensemble des quartiers péri-centraux, il ressort que seuls 42,5% des ménages enquêtés sont en sécurité contre 57,5% qui disent être en insécurité dans leurs quartiers de résidence. Dans la même logique, l'on peut noter des fortes proportions des ménages qui rejettent l'idée de la destruction de leurs maisons au profit de la restructuration des quartiers péri-centraux, soit 83,25% contre 16,75% des femmes et 58,75% contre 41,25% des hommes. De ce qui précède, l'on doit reconnaître que la restructuration pourrait avoir des répercussions graves sur la vie de la plupart des ménages qui deviendront à coup sûr, affectés ou vulnérables par l'opération de restructuration des quartiers péri-centraux. Enfin, les ménages vulnérables sont ceux dont la vulnérabilité risque de s'accroître du fait du processus de recasement ou relogement. Il peut s'agir de ménages

souhaitant bénéficier des mesures de compensation ou de mesures additionnelles d'atténuation. Cette catégorie peut inclure les ménages vulnérables telles que : les femmes dont la vulnérabilité est liée à l'absence ou à la faiblesse des appuis dont elles bénéficient ; les besoins spécifiques de ces femmes seront pris en compte lors de la mise en œuvre du plan de recasement hors des quartiers péricentraux, ensuite, les personnes âgées dont le recasement ne doit pas conduire à les séparer des personnes dont elles dépendent quotidiennement. Et enfin, les personnes avec handicaps qui éprouvent des difficultés, à cause d'un handicap physique ou visuel, à exercer normalement leurs activités. En somme, la présentation détaillée des trois grandes catégories de personnes ci-dessus susceptibles d'être recasées ou relogées porte à croire que la restructuration urbaine des quartiers péricentraux étudiés est une opération délicate qui mérite au préalable des études approfondies. Ainsi, le tableau 40 ci-après ressort la synthèse des réalisations prévues dans le cadre de l'opération de restructuration des quartiers péricentraux.

Tableau 40 : synthèse des réalisations prévues lors de la restructuration des quartiers péricentraux

| Axes de l'opération | activités prévues |
|---|---------------------------------------|
| Équipements socio-collectifs de base | Voirie et adressage |
| | Assainissement ou drainage |
| | électricité |
| | Eau potable |
| | Logements sociaux et Édifices publics |
| Activités relatives à la restructuration | Indemnités ou actions d'appui |
| | Démolitions |
| | Recasements- déguerpissements |

Source : conception et réalisation de l'auteur, décembre 2021

VI.2. LA MISE EN ŒUVRE DES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS DE BASE DANS LES QUARTIERS PÉRICENTRAUX

Dans l'opération de restructuration pour un développement urbain durable des quartiers péricentraux, l'accent devra être mis sur l'amélioration de l'état et la qualité de la voirie et l'adressage pour faciliter la mobilité urbaine, la facilitation de l'accès à l'eau potable afin de réduire la vulnérabilité des populations urbaines aux maladies hydriques, à l'électricité pour booster les performances des microentreprises en particulier et de l'économie nationale en général et enfin construire des logements sociaux pour combler le gros déficit et contrecarrer l'autoconstruction qui contribue aux multiples dysfonctionnements observés dans les quartiers péricentraux lors de nos enquêtes de terrain.

VI.2.1. Voirie et adressage dans les quartiers péricentraux

VI.2.1.1. Voirie dans l'aménagement durable des quartiers péricentraux

Ainsi, l'aménagement et l'entretien ou la réhabilitation du réseau viaire des quartiers péricentraux sont loin d'être une tâche aisée car recouvrant toutes les quatre catégories que sont : la voirie primaire autrement appelée grande voirie, elle regroupe les voies de liaison inter quartiers, la voirie secondaire quant à elle, se compose des voies bitumées ou en terre qui relient les différents quartiers de Yaoundé entre eux, la voirie tertiaire est une voie de desserte servant de jonction avec la voie primaire et/ou secondaire. Elle facilite l'accès dans les quartiers et est généralement connue sous l'appellation rue, allée ou impasse... Enfin la voirie quaternaire ou voirie piétonne (cheminements piétonniers) est sensée faciliter la circulation des populations dans les quartiers et l'accès aux services de base, elle est malheureusement rare dans les quartiers péricentraux où les lotissements individuels se font au détriment des textes¹⁵³ et instruments officiels de planification urbaine en vigueur mis en œuvre à cette effet. Au sujet de la voirie urbaine, l'opération de restructuration devra se pencher sur la problématique de la mobilité urbaine dans les quartiers péricentraux via le renforcement du réseau viaire existant ; l'opérationnalisation ou développement des transports de masse ou collectifs qui rendra la tâche de mobilité aisée aux populations vulnérables et installées loin de leurs cadres d'activités ; la multiplication des voies de desserte par la libération des emprises des routes et la création des servitudes¹⁵⁴ qui limiteraient les embouteillages, la consommation excessive de carburant et faciliteraient à coup sûr la mobilité des populations, intervention en cas d'incendies, enquêtes policières, consultations électorales, le ramassage et l'évacuation des ordures ménagères via les engins roulants dans les quartiers péricentraux.

VI.2.1.2. L'utilité de l'adressage dans l'aménagement durable des quartiers péricentraux

L'adressage est une opération permettant de localiser sur le terrain une parcelle ou une habitation, c'est-à-dire définir son adresse à partir d'un système de cartes et de panneaux mentionnant la numérotation ou la dénomination des rues et des constructions. Le principe de l'opération d'adressage repose sur l'application d'un système de codification (noms ou numéros) qui attribuera à chaque quartier, à chaque rue, à chaque construction ou édifice un code. Ainsi, la notion d'adressage peut

¹⁵³ La loi du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme en son article 37 qui stipule que, 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.

¹⁵⁴ Voir article 42 de la même loi qui stipule que : 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.

être étendue aux réseaux et services urbains. Autrement dit, on peut non seulement donner une adresse à une construction mais aussi à un objet dans le quartier pouvant servir de point repère comme un monument, un édifice public, une borne-fontaine, un lampadaire public, une station de taxi ou de bus de transport de masse... Loin d'être une simple opération signalétique, l'adressage servirait de base indispensable à la gestion urbaine locale et municipale pour les acteurs publics en général et les magistrats municipaux et autorités traditionnelles en particulier.

En effet, les quartiers de la ville de Yaoundé en général et ceux étudiés en particulier ont connu, ces dernières années, une croissance vertigineuse marquée par des mutations socio-spatiales importantes. Cette croissance s'est déroulée dans une anarchie chronique ayant été occasionnée par l'auto-construction, le désordre urbain et l'incivisme des populations. De ce fait, se mouvoir pour les piétons, automobilistes... dans les quartiers péricentraux devient très difficile, d'autant plus qu'ils ont été conçus de façon anarchique et sans aucune consultation des documents officiels et ou des spécialistes en matière de planification urbaine. Dans la majorité de ces quartiers, il nous a été donné de constater pour le déplorer, l'absence d'un système de repérage ou d'orientation aussi bien pour les étrangers que pour les habitants des quartiers péricentraux. Ainsi, pour un aménagement urbain durable, les parties prenantes de l'opération de restructuration intégreraient l'adressage pour améliorer la mobilité urbaine dans les quartiers péricentraux.

Dans la même logique, l'adressage dans les quartiers péricentraux pour les populations faciliterait le repérage et l'orientation, grâce à un système simple d'identification valable pour tous les usagers. Il faciliterait l'intervention d'urgence : ambulances médicalisées, sapeurs-pompiers, de la police et de la gendarmerie. Il en sera de même pour la fluidité des services urbains divers : taxis, bus, distribution du courrier et des messages dans les ménages. Par ailleurs, adressage concourt entre autres à l'amélioration de la fiscalité locale, à la mise ne place d'un suivi permanent et d'une aide à la programmation des infrastructures socio-collectives telles que la voirie, les bâtiments publics et d'autres équipements. Il peut tout de même faciliter la tâche aux acteurs politiques pour l'inscription des votants ou citoyens sur les listes électorales pour les échéances électorales futures et à un meilleur déploiement des personnels soignants dans le cadre de la lutte contre les épidémies et les pandémies dans les quartiers péricentraux. En définitive, l'adressage serait un outil d'aide et de prise de décision, au service des acteurs urbains institutionnels, des magistrats municipaux et des autorités traditionnelles pour une meilleure gestion urbaine.

VI.2.2. L'assainissement urbain dans les quartiers péricentraux

La composante de l'assainissement ou de drainage englobe la gestion à la fois des déchets solides, liquides ou eaux usées et des eaux pluviales. Au sujet de l'assainissement, les quartiers péricentraux ne disposent pas des systèmes d'épuration fonctionnels dû au processus de leur mise en place. Par conséquent, les eaux vannes¹⁵⁵ sont déversées directement dans la nature, aggravant les conditions d'hygiène des populations. De ce fait, les eaux usées sont pour la plupart rejetées dans les bas-fonds ou dans les lits des cours d'eau sans traitement dans ces quartiers constituent un danger pour la santé des populations. Ainsi, la contamination des ressources naturelles menace à terme l'approvisionnement en eau potable dans la ville de Yaoundé et augmente les risques de contamination des eaux de captage ainsi que la prolifération des maladies issues de la mauvaise qualité des eaux.

À titre, d'exemple, le choléra qui menace particulièrement les grandes villes du pays dont Yaoundé servirait de leçon aux pouvoirs publics en matière d'assainissement urbain. Dès lors, pour un aménagement urbain durable et inclusif des quartiers péricentraux, les acteurs de l'aménagement urbain se pencheront sur la mise en œuvre et l'opérationnalisation des stations d'épurations dans les quartiers péricentraux. Dans la même logique, le Projet d'Assainissement de Yaoundé PADY 2¹⁵⁶ qui s'inscrit dans la continuité de la phase 1 pour renforcer davantage les impacts positifs aux plans de la santé et de la réduction de la pauvreté urbaine. Financé par l'État du Cameroun, la banque Africaine de Développement, le Fonds de l'environnement mondial et l'Agence Française de Développement a permis la construction de 14 km de drain sur la rivière Mfoundi et ses quatre affluents dans la ville de Yaoundé. En outre, pour réussir la gestion et l'évacuation des déchets solides ménagers et hospitaliers dans les quartiers péricentraux, les pouvoirs publics devraient renforcer les capacités financières et techniques de l'entreprise HYSACAM et des municipalités de Yaoundé 2 et 5. Sous un autre angle, pour véritablement gagner le pari de la salubrité, il faut encourager la précollecte et l'initiative privée de gestion et d'évacuation des déchets dans les quartiers péricentraux.

VI.2.3. L'amélioration de l'accès à l'eau potable et à l'électricité dans les quartiers péricentraux

L'eau potable constitue l'un des déterminants clés de la qualité de vie en milieu urbain ; le DSCE, 2009 a fait de l'approvisionnement en eau potable la troisième priorité du gouvernement de la république du Cameroun en matière de développement. Dans le cadre de la mise en œuvre de la

¹⁵⁵ Les eaux vannes appartiennent à une catégorie de déchets faisant généralement référence aux eaux d'évacuation domestiques entraînant les sous-produits de la digestion tels que les matières fécales et l'urine.

¹⁵⁶ Selon le Rapport d'évaluation de la deuxième phase du Projet d'assainissement de Yaoundé, p.16, 2013

politique de décentralisation en matière d'accès à l'eau potable, l'État a décidé le transfert à terme aux collectivités territoriales décentralisées des compétences en matière de fourniture d'eau potable et d'assainissement. Cependant, l'État continuera à assurer la tutelle des services urbains d'eau potable et d'assainissement, tout en veillant au renforcement des capacités techniques, managériales et financières desdites collectivités d'une part, et en incitant les opérateurs du secteur à associer celles-ci à la conception et à la réalisation des programmes dans leurs ressorts respectifs, d'autre part. Il faut dire que le Cameroun possède un réseau hydrographique très dense et d'importantes réserves d'eau de profondeur. Avec un tel potentiel et malgré la baisse de la pluviométrie souvent évoquée pour justifier les insuffisances, des investissements bien ciblés peuvent permettre à terme d'assurer une desserte convenable des villes et villages du pays en eau (Rapport National Habitat 3, 2016, p. 35). Ainsi, l'accès à l'énergie domestique n'est pas à négliger car il permettra de booster l'économie et remédier aux coupures intempestives dans les installations industrielles et les ménages. Dans ce registre, un accent devrait être mis particulièrement sur l'éclairage public afin de lutter contre l'insécurité et le grand banditisme dans ces quartiers péricentraux. Ainsi, pour palier au faible accès des ménages à l'énergie domestique dans les quartiers péricentraux, l'opération de restructuration intégrerait le vaste programme de construction des barrages hydroélectriques et des centrales thermiques pour améliorer la demande en énergie à travers l'opérationnalisation des barrages de Lom Pangar¹⁵⁷, Nachtigal, Memvèle, Mekim, et les centrales thermiques de Kribi, Ahala Yaoundé ; la libéralisation du secteur de l'énergie à travers l'adoption d'une loi y relative et la création de la Société de Transport d'électricité pour le transport d'énergie de la zone de production vers les zones urbaines.

Cependant, il en sera de même de la mise en œuvre des campagnes de branchements sociaux pour les ménages à bas revenus dans les quartiers péricentraux. Pour un développement urbain durable et inclusif des quartiers péricentraux, les acteurs urbains en général et les municipalités en particulier devront veiller à éviter les pénuries et à réduire les augmentations des prix du pétrole lampant et du gaz domestique, pour ne pas handicaper davantage les ménages à revenus moyens. En outre, l'opération de restructuration pour un aménagement urbain durable en matière d'accès à l'énergie électrique devrait tenir compte des équipements démodés ou vétustes de distribution, à l'image de la précarité et du désordre urbain (branchements anarchiques) qui sont généralement à l'origine des incendies intempestifs dans ces quartiers péricentraux.

¹⁵⁷ Site Présidence de la République du Cameroun

VI.2.4. Construction des logements sociaux et décents dans les quartiers péricentraux

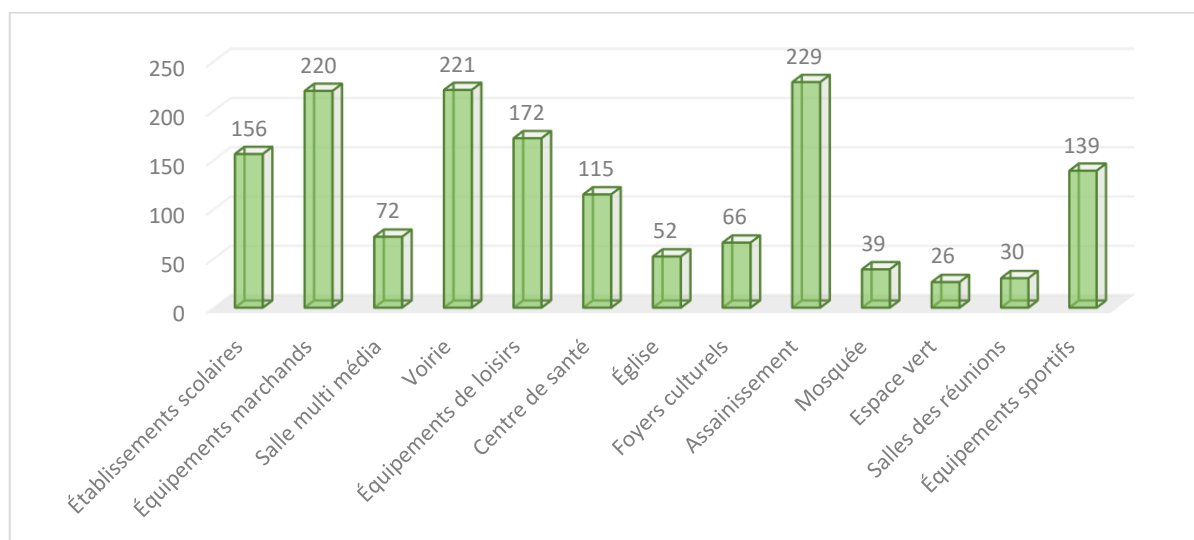
Le marché immobilier, comme tous les autres marchés, est avant tout régi par la loi de l'offre et de la demande. Au Cameroun, la demande de logements est de loin supérieure à l'offre, du fait de la forte croissance de la population urbaine associée à la faiblesse de la production des logements sociaux par les municipalités en particulier et les acteurs urbains publics en général. Dans le secteur de l'immobilier, les politiques publiques visant à combler le déficit en logements sont mises en œuvre par la Mission d'Aménagement et d'Études des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) dans la fourniture des assiettes foncières aménagées, le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) pour le financement, la Société Immobilière du Cameroun (SIC) pour la réalisation des logements et la Mission de Promotion des Matériaux Locaux (MIPROMALO) pour la promotion et l'employabilité des matériaux locaux pour satisfaire la demande immobilière sans cesse croissante. Ainsi, les pouvoirs publics ont opté pour une réelle implication des promoteurs immobiliers privés nationaux et internationaux en la matière. À ce sujet, Mabou, p. 358 réitère qu'en dépit du fait que 97% de logements relèvent actuellement de l'initiative privée, les pouvoirs ont jusqu'ici joué un rôle non négligeable dans la production de l'habitat à Yaoundé. Dès lors, cette volonté politique se lit à travers les stratégies ci-après prescrites¹⁵⁸:

- La mise en œuvre du programme de construction de 10.000 logements sociaux dans les grandes villes du pays. À ce jour, le taux d'exécution de ce vaste programme est d'environ 4000 logements ;
- L'adoption de la stratégie sectorielle du secteur urbain dont la composante habitat prévoit des mesures pour la production en masse de logements ;
- La signature en 2013 d'une convention CFC- FEICOM-MINH DU pour encourager les communes à la production de logements ;
- Le lancement en 2014 d'un plan d'urgence prévoyant la construction de logements sociaux dans les 10 régions du pays.
- Le financement de plusieurs opérations de construction et d'acquisition de logement par le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) ;
- et enfin, le lancement du programme d'aménagement de 50 000 parcelles constructibles.

Dans la même logique, les pouvoirs publics sensibilisent les populations sur la pertinence des textes sur la copropriété, indispensable pour promouvoir l'acquisition d'appartements dans des immeubles collectifs qui seront de plus en plus réalisés. De ce qui précède, il ressort qu'en dépit de ces

¹⁵⁸ Dans le Rapport National Habitat 3, (2016, pp.34-35)

quelques avancées, l'offre de logements décents demeure relativement insuffisante par rapport à une demande sans cesse croissante dans les quartiers péricentraux. Cette situation s'explique entre autres par la difficulté d'accès à de réserves foncières aménagées, le coût élevé des matériaux de construction de logements majoritairement importés, la complexité des mécanismes de financement de l'immobilier au Cameroun. Dès lors, la restructuration des quartiers péricentraux par le développement urbain durable intégrerait le renforcement des capacités et le financement des acteurs privés du secteur de l'immobilier et l'utilisation des matériaux locaux par la réduction des importations massives dans la construction des logements sociaux. De tout ce qui précède, la restructuration pour un développement urbain durable et inclusif viendra répondre aux principales préoccupations des populations enquêtés dans le cadre de cette étude tel qu'illustre la figure 122 ci-après :



Source : Enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 121 : les équipements prioritaires aux ménages enquêtés en vue de la restructuration des quartiers péricentraux

La figure 121 ci-dessus nous présente l'ensemble d'équipements proposés aux ménages enquêtés en vue de la restructuration des quartiers péricentraux dans le cadre de cette étude. À ce sujet, les cinq équipements ayant été jugés prioritaires sont les suivants : 1) les ouvrages d'assainissement ayant été choisis par près de 229 ménages enquêtés ; 2) les équipements marchands et la voirie qui ont été choisis respectivement par plus de 220 ménages enquêtés et enfin les équipements de loisirs et les établissements scolaires pour 172 et 156 ménages enquêtés.

VI.3. PRINCIPALES STRATÉGIES À DÉPLOYER DANS LA RESTRUCTURATION DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX

VI.3.1. Les aspects institutionnel et réglementaire de l'opération de restructuration

Au plan institutionnel, l'opération de restructuration aura pour but final d'apporter une réponse efficace et durable par l'amélioration structurelle des quatre quartiers à travers l'éradication des poches d'insalubrité tel que stipulé dans le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU, 2020) de la ville de Yaoundé. Pour ce faire, la restructuration des quartiers péricentraux se repose sur l'aménagement et la remise en vente de ces terrains peut permettre de dégager des plus-values permettant de limiter voire de compenser entièrement les impacts sociaux négatifs liés au déguerpissement des populations affectées par cette délicate opération. Ainsi, au plan règlementaire, le succès de cette opération sera conditionné par le respect scrupuleux de la réglementation en vigueur en matière foncière et d'indemnisation pour cause d'utilité publique d'une part et la recherche d'une gestion sociale des personnes négativement impactées, en considérant que les mesures de compensation devront concerner toutes les personnes affectées, quel que soit leur statut d'occupation, sans pour autant encourager la fraude, l'illégalité et l'incivisme d'une part. Autant que faire se peut, le recouvrement intégral des coûts, c'est-à-dire la prise en compte de la totalité des charges (aménagements, indemnisations, acquisition et aménagement de recasement...), de manière à ce que l'opération puisse intéresser le secteur privé et par conséquent, limiter la charge financière des pouvoirs publics dans le projet. Par ailleurs, l'on veillerait à ce que les pouvoirs publics construisent des logements sociaux avec le concours du secteur privé, en accordant des facilités suivant la réglementation en vigueur. Enfin, les pouvoirs publics devraient opter pour une approche participative dans laquelle les administrations publiques impliquées et collectivités territoriales décentralisées et les populations installées seront consultées pour émettre leurs opinions sur les axes de solutions envisagées, dans le respect des objectifs de développement durable des quartiers péricentraux en particulier et de toute la ville de Yaoundé en général.

VI.3.2. Les études techniques préalables à l'opération de restructuration des quartiers péricentraux

Pour un développement urbain durable des quartiers péricentraux, les études devront tenir compte de la faisabilité technique et financière des opérations d'aménagement de parcelles destinées aux opérations immobilières de standing à usage de bureaux, de commerces ou de logement social et le recasement des populations qui pourraient ne pas être maintenues sur les sites à aménager. À cet

effet, pour chaque quartier, une analyse financière permettant d'en établir les dépenses et la rentabilité de chaque opération d'aménagement. À ce sujet, il faut relever qu'à l'issue de nos enquêtes de terrain dans les quatre quartiers péricentraux, le problème de restructuration se pose avec moins d'acuité à Essos qu'à Mokolo, Briqueterie et Mvog-Ada. Ces études devraient autant que faire se peut, favoriser le développement du logement social pour prôner l'inclusion et la mixité sociale grâce aux facilités que pourraient accorder les pouvoirs publics aux promoteurs immobiliers privés détenant le secteur du logement à l'échelle nationale. Dès lors, les programmes d'intervention prioritaire dans les quartiers péricentraux devront tenir compte des études antérieures disponibles à la Communauté Urbaine Yaoundé tels que le Plan Directeur d'assainissement élaboré en 1996, qui nécessite d'être actualisé compte tenu de sa faible utilisation ; le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU, 2020) ; le Schéma Directeur des Équipements Marchands élaboré en 2004 , approuvé en 2008 et le Plan de Déplacements Urbains élaboré en 2011 Il en est de même des autres documents tels que : la Stratégie de gestion des déchets solides, élaboré en 2012 ; la Stratégie de gestion des déchets liquides ; le Plan de secteur du Noyau Central de Yaoundé ; le rapport d'études de restructuration et ou rénovation des quartiers Briqueterie et Mokolo (phase1) ; le rapport d'avant-projet détaillé de la deuxième phase du Projet d'Assainissement de Yaoundé, dont certains ouvrages traversent le quartier Mokolo et Briqueterie, élaboré en 2013 et enfin les données d'enquêtes de terrain collectées dans les quatre quartiers péricentraux. Dans le volet des études d'impact environnemental et social, un document cadre de gestion environnementale et sociale à respecter lors de sa mise en œuvre de l'opération de restructuration dans les quatre quartiers péricentraux. Dans ce document, est inscrit un canevas à suivre, organisé comme suit :

- la description du projet et des sous-projets, les cadres institutionnel et réglementaire applicables en matière de gestion de l'environnement ;
- les conditions biophysiques de l'état initial des quartiers péricentraux;
- L'identification, l'évaluation et l'analyse des impacts ;
- Les mesures d'atténuation des impacts négatifs et de bonification des impacts positifs ;
- le plan de consultation publique avec une analyse de l'acceptabilité sociale de l'opération de restructuration des quartiers péricentraux ;

Enfin, les coûts de mise en œuvre du cadre de gestion environnementale et sociale. Ainsi, cette dernière articulation des EIES¹⁵⁹, fera l'objet de consultations publiques des populations via les chefs de quartiers ou chefs de blocs, ou à défaut les magistrats municipaux des communes d'arrondissement abritant les quartiers péricentraux dans cette thèse. Pour cela, l'on procèdera alors aux entretiens nécessaires pour informer, éduquer et communiquer avec les populations concernées sur les enjeux et défis de l'opération de restructuration et de mise en œuvre des documents de planification urbaine, mais aussi sur la prise en compte des préoccupations des populations selon la réglementation en vigueur et l'approche inclusive des couches vulnérables dans les projets communautaires en général. À ce sujet, les populations devront tout de même être entretenues sur leur rôle, notamment la possibilité d'être classées en Groupes d'Initiatives foncières, de promotion de la copropriété pour faciliter le relogement sur place, de la nécessité d'être conciliant en cédant des parties de leur propriété pour aspirer à un mieux-être dans un cadre de vie restructuré, des possibilités offertes par la vente des terrains viabilisés etc. À cet effet, des animateurs sociaux des municipalités (Communauté Urbaine de Yaoundé et les Communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5) et du MINHDU concernés seront associés dans le but de leur renforcement de capacités. Ce document des critères en vue d'une indemnisation, d'un relogement sur place ou en périphérie tel que décliné dans le Plan Directeur d'Urbanisme, 2020 de la ville de Yaoundé ou dans les communes voisines, en nature et/ou espèce en accord avec la réglementation en vigueur et des propositions de gestion sociale de l'opération de restructuration dans les quartiers péricentraux. En définitive, des propositions relatives à la régularisation foncière, au recasement des populations déplacées, d'indemnisation pécuniaire en nature des propriétaires fonciers devraient être établies au regard des lois et règlements en vigueur au Cameroun. Ainsi, les décideurs de disposer d'éléments nécessaires pour intégrer le volet social et inclusif de l'opération de restructuration, un accent particulier devra être mis sur : la prise en compte de l'ensemble des personnes affectées, quel que soit leur statut d'occupation et le souci de la prévention, en ce sens que les populations déguerpies ne doivent pas se trouver dans une situation où elles seraient obligées de reproduire ailleurs le même schéma de précarité et ou du désordre urbain.

¹⁵⁹ Une étude qui a pour objectif de permettre à l'autorité compétente de déterminer, parmi tous les projets proposés, ceux qui ont besoin d'études plus poussées sur l'environnement et de soustraire de la procédure ceux dont les impacts négatifs sur l'environnement sont faibles ou nuls.

VI.3.3. La mobilisation des acteurs urbains pour un développement urbain durable des quartiers péricentraux

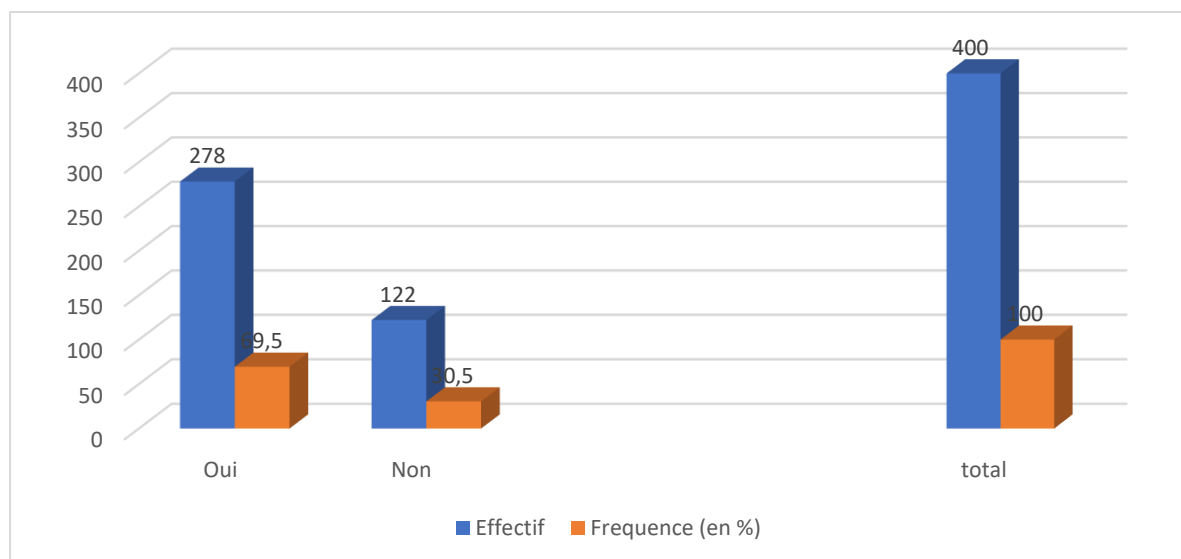
Des actions devront être menées par les pouvoirs publics, les communes, les populations et acteurs de la société civile des quartiers péricentraux en vue du renforcement de la sécurité et la sérénité urbaines durables. Au niveau des acteurs publics, l'aménagement durable des quartiers devra contribuer à densifier les équipements de sécurité comme postes de police et de gendarmerie de proximité pour éradiquer les actes de violences et d'insécurité récurrents, afin de répondre en temps opportuns aux sollicitations urgentes des populations dans les quartiers péricentraux. Dans les Collectivités Territoriales Décentralisées, l'accent particulier devrait être mis sur l'amélioration de l'éclairage public systématique des secteurs jugés criminogènes via les panneaux solaires. Il en est de même du renforcement significatif des compétences desdites municipalités en matière de contrôle de l'occupation de l'espace urbain et de prévention de la délinquance. En clair, le développement urbain durable des quartiers péricentraux rimera avec l'implication des Collectivité Territoriales Décentralisées par la mise en œuvre et l'organisation des unités de police municipale chargées de lutter contre le désordre urbain dans les quartiers péricentraux. Au sujet de la participation des populations dans l'aménagement urbain, l'approche participative a été introduite pour la première fois en 2002 par l'entremise du Programme de Gouvernance Urbaine (PGU)¹⁶⁰. Au terme de la loi de 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, la participation des populations à tout processus de développement depuis la conception des politiques, stratégies et programmes, jusqu'au suivi, évaluation de leur mise en œuvre est impérative. Dès lors, l'organisation des consultations participatives fait désormais partie des modes opératoires jugés indispensables pour la crédibilité et l'efficacité des actions de développement dans les municipalités. De ce fait, l'élaboration du DSRP¹⁶¹ et du DSCE¹⁶² par les pouvoirs publics s'inscrivait dans la logique. Les populations ne se contentent plus des choix de programmes de développement arrêtés par leurs représentants au parlement, mais elles s'impliquent dans leur formulation et le suivi de leur mise en œuvre. Dans le processus de développement urbain durable et inclusif dans

¹⁶⁰Selon le Rapport national Habitat 3, p. 25.

¹⁶¹ Document de Stratégie pour la Réduction de la Pauvreté (DSRP) est un programme gouvernemental qui a pour but l'amélioration durable et effective des conditions de vie des populations en s'attaquant aux principales causes de la pauvreté, à travers la mise en œuvre par le gouvernement camerounais d'une politique de forte croissance économique et de réduction de la pauvreté compatible avec les Objectifs du Millénaire pour le Développement.

¹⁶² DSCE est un programme du gouvernement camerounais qui vise la mobilisation de l'épargne nationale par la promotion de la participation des nationaux dans les projets à partenariat public-privé.

les quartiers péricentraux, la loi régissant l'urbanisme prescrit clairement la participation des populations, en disposant que tous les acteurs urbains sont associés à l'élaboration des documents de planification, à la mise en œuvre des projets urbains dans toutes les phases desdits projets. Cette participation des populations visibles à travers les Comités d'Animation et de Développement et autres associations des quartiers péricentraux devrait être renforcée, accompagnée et pérennisée. De tout ce qui précède, la mobilisation et la participation citoyennes au profit des projets urbains sont une réalité dans les quartiers péricentraux telle qu'illustre la figure 122 ci-après :



Source : Investigations de terrain, Avril 2020

Figure 122 : répartition des chefs de ménage selon l'appartenance à une association quelconque

La figure 122 ci-dessus se réfère à la répartition des chefs de ménages enquêtés selon leur appartenance à une association quelconque. Ainsi, des 400 enquêtés des quatre quartiers péricentraux, 278 enquêtés soit 69,5% appartiennent à une association contre 122 autres enquêtés soient 30,5% qui ont émis un avis défavorable vis-vis à l'activité associative.

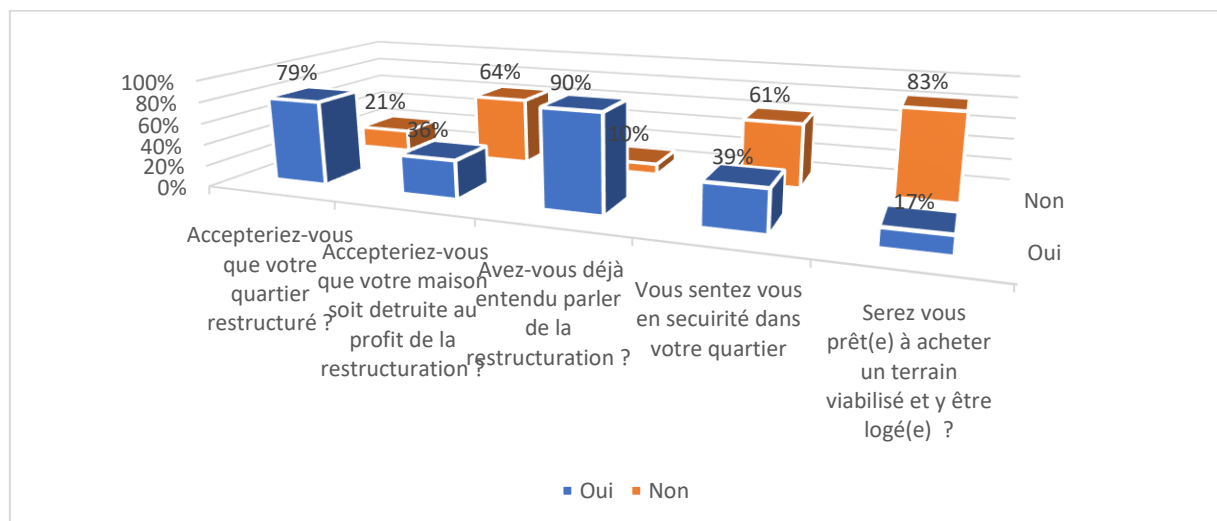
VI.4. LES PERSPECTIVES POUR UN AMÉNAGEMENT URBAIN DURABLE ET INCLUSIF DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX

Dans les projets urbains, un aménagement urbain qui se veut, durable et inclusif en matière de régularisation foncière doit reconnaître les droits de propriété des populations bénéficiaires. Ainsi, dans cette opération qui vise l'amélioration des cadres de vie des populations, les acteurs publics en charge de la gestion foncière devraient reconnaître les droits des occupants sur les parcelles à travers les titres de propriété sans toutefois exclure les occupants illégaux ou sans titres de propriété. Cela

étant, pour préserver l'unité nationale, la durabilité, la paix et l'inclusion sociale, l'aménagement des quartiers péricentraux devrait prendre en compte des aspirations, le savoir-faire et les réalités des populations affectées par ladite opération, qui ferait de la ville, un bien commun à sauvegarder. Dans cette logique, par la mise à disposition de terrains adaptés et mesures d'accompagnement à l'auto-construction, par exemple, accompagnerait avec succès la production de logements décents par les populations déguerpies, en cas de destruction éventuelle de leurs maisons et les lotisseurs, tout en rendant plus aisée leur régularisation foncière. Dès lors, les résultats de nos enquêtes de terrain ci-après relatifs à la question foncière et aux aspirations ou attentes des enquêtés révèlent que l'opération de restructuration inclurait dans sa démarche, les préoccupations se rapportant à la consultation des populations, aux statuts d'occupation des parcelles ou des logements et aux titres de propriété des populations en question. En plus, de la vérification minutieuse de la capacité financière des populations pour l'acquisition des parcelles viabilisées par les pouvoirs publics (MINHDU, MAETUR, SIC...) ou les CTD ou (la Communauté Urbaine de Yaoundé et les communes d'Arrondissement de Yaoundé 2 et 5) et une meilleure politique visant le maintien sur le site ou le déplacement via une compensation financière des ménages dont les parcelles abritent une tombe. Il en est de même des principaux problèmes auxquels font face les populations bénéficiaires de ladite opération.

VI.4.1. Une prise en compte des préoccupations des populations pour un aménagement durable des quartiers péricentraux

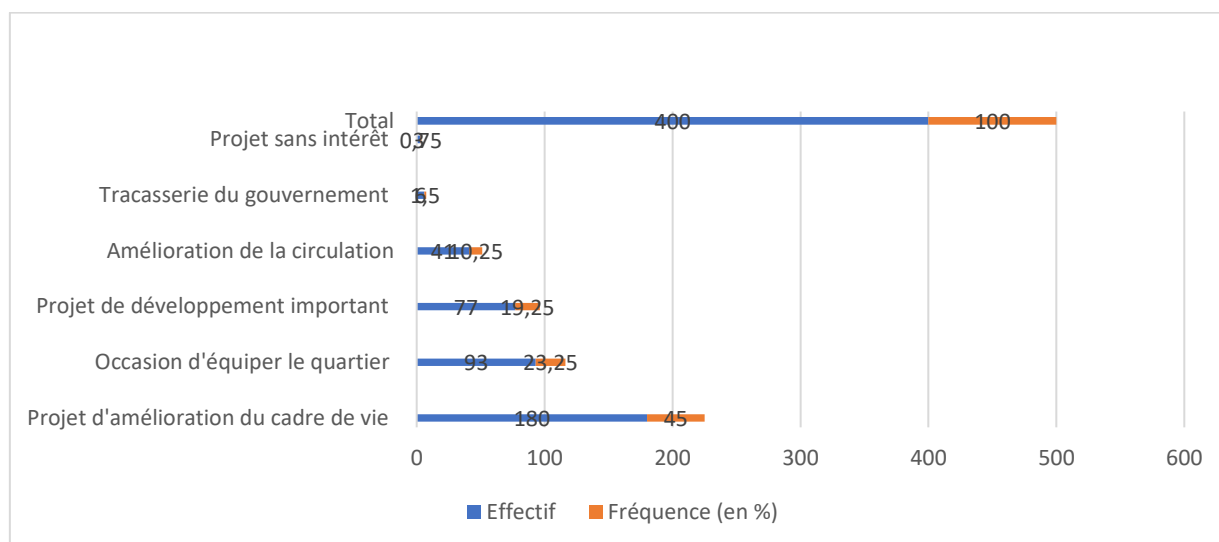
Dans l'aménagement durable et inclusif des quartiers péricentraux, l'on devrait intégrer les populations bénéficiaires dans les toutes les étapes de l'opération à travers les consultations. Ces dernières auront pour but, non seulement de préserver le caractère durable et inclusif du projet, mais aussi recueillir les avis ou opinions, les attentes et les craintes des populations par rapport à la restructuration des quartiers péricentraux.



Source : Enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 123 : distribution des opinions des différents chefs de ménage enquêtés

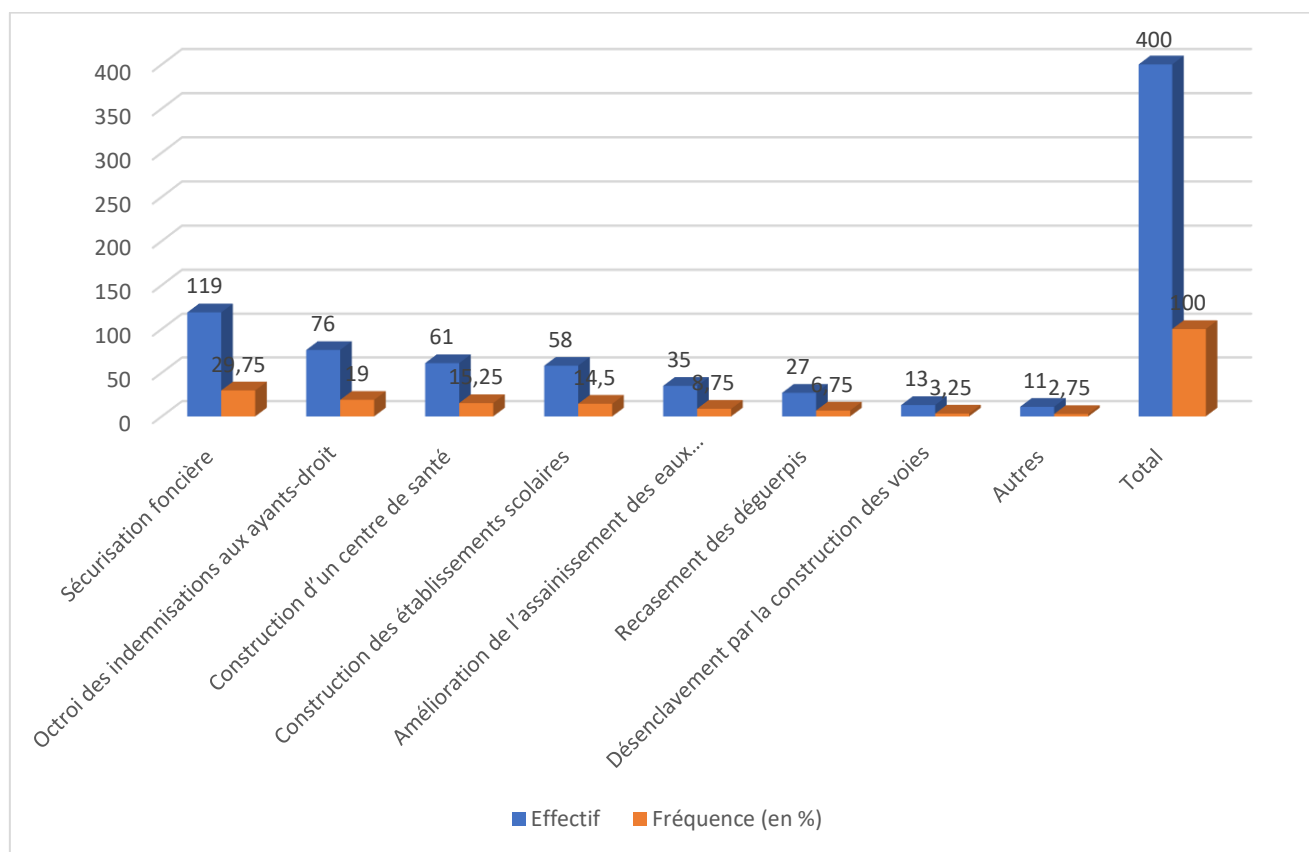
La figure 123 ci-dessus présente la distribution des opinions des différents chefs de ménage enquêtés par rapport à l'opération de restructuration des quartiers péri-centraux. Ainsi, 79%, soit 316 ménages ont répondu favorablement à la question relative à l'opération de restructuration de leurs quartiers respectifs. En outre, 64% soient l'équivalent de 256 ménages enquêtés ont rejeté l'opération de restructuration des quartiers puisque conditionnée par la destruction immédiate de leurs maisons respectives. Par ailleurs, seuls 144 autres ménages enquêtés, soit 36% acceptent que leurs maisons soient détruites au profit de la restructuration des quartiers péri-centraux. En outre, 90% soit près de 360 des ménages enquêtés connaissent la portée ou le bien-fondé de l'opération de restructuration pour leurs quartiers respectifs. Enfin, seuls 17% soit 68 ménages enquêtés sont prêts à acheter un terrain viabilisé pour y être mieux logés tandis que de 83% soient près 332 ménages enquêtés sont dans l'incapacité d'acquérir une parcelle viabilisée afin d'y être mieux logés. Cette situation met en exergue le pouvoir d'achat lié aux faibles revenus des ménages enquêtés dans les quartiers péri-centraux.



Source : Enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 124: avis des enquêtés par rapport à l'opération de restructuration

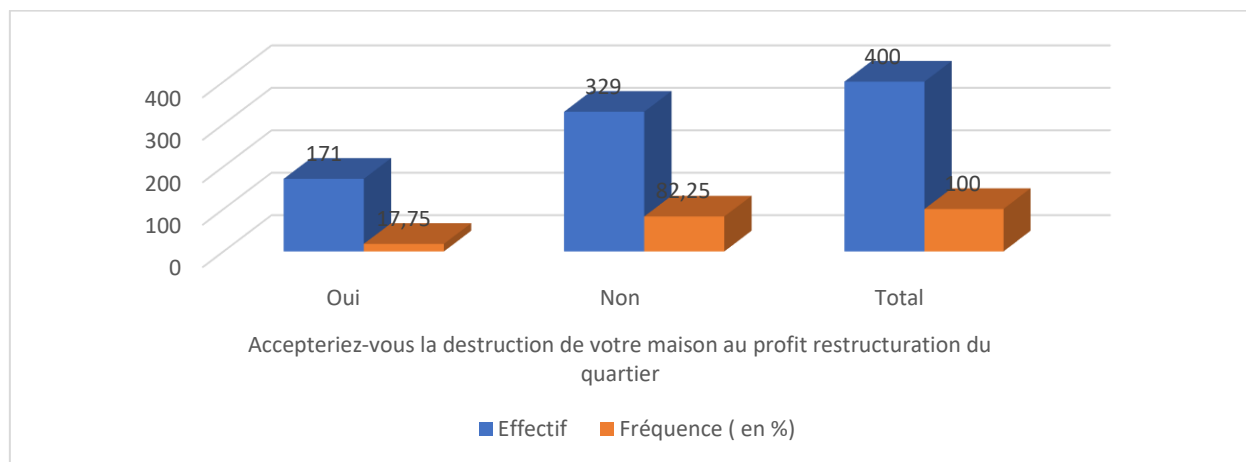
La figure 124 ci-dessus présente les avis des enquêtés par rapport à l'opération de restructuration. Il en ressort que 273 ménages enquêtés soient 68,25% reconnaissent que l'opération de restructuration est une opération visant l'amélioration du cadre de vie des populations et d'équipement des quartiers. En outre, 118 autres ménages enquêtés soit 29,5% pensent tout de même que l'opération de restructuration est un projet de développement important et d'amélioration de la circulation. Enfin, seuls 9 des ménages enquêtés soit 2,25% ont remis en cause l'opération de restructuration disant qu'elle est un projet sans intérêt et une tracasserie du gouvernement.



Source : Enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 125 : principales attentes des populations enquêtées par rapport à la restructuration

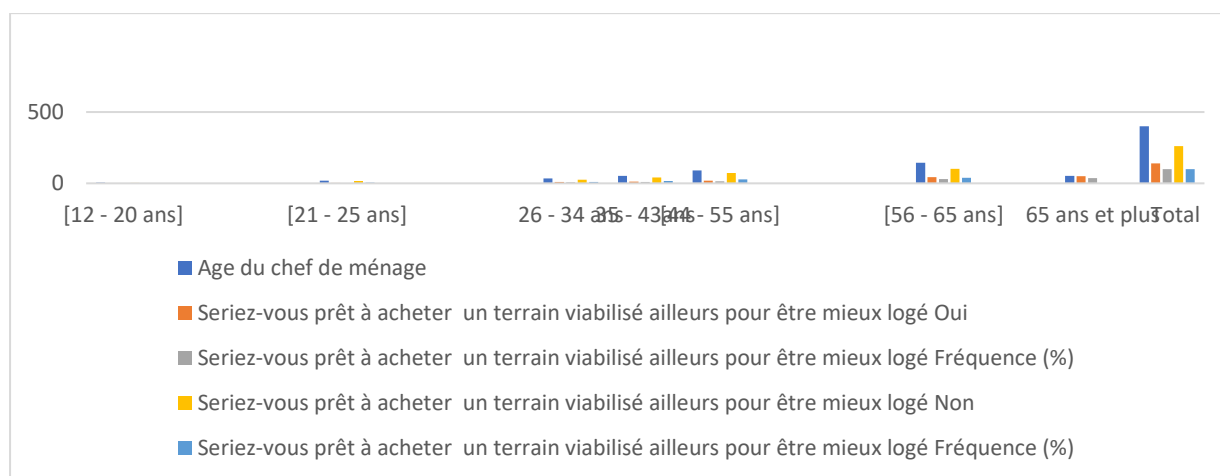
La figure 125 ci-dessus répertorie les principales attentes des ménages enquêtés par rapport à l'opération de restructuration. Il en ressort à première vue que 195 ménages enquêtés ont opté pour la sécurisation foncière et l'octroi des indemnités aux ayants-droits pour une fréquence de 48,75%. Par ailleurs, les 154 autres ménages enquêtés ont répondu favorablement à la mise en place de quelques équipements socio-collectifs et à l'amélioration de l'assainissement des eaux de pluies dans les quartiers péricentraux pour une fréquence de 38,5%. Enfin, seuls 40 ménages enquêtés représentant 10% de la population étudiée ont jugé utiles le recasement des déguerpis des sites du projet et le désenclavement des voies d'accès aux quartiers péricentraux.



Source : Enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 126 : opinions des chefs des ménages sur la destruction de leur maison en vue de restructurer le quartier

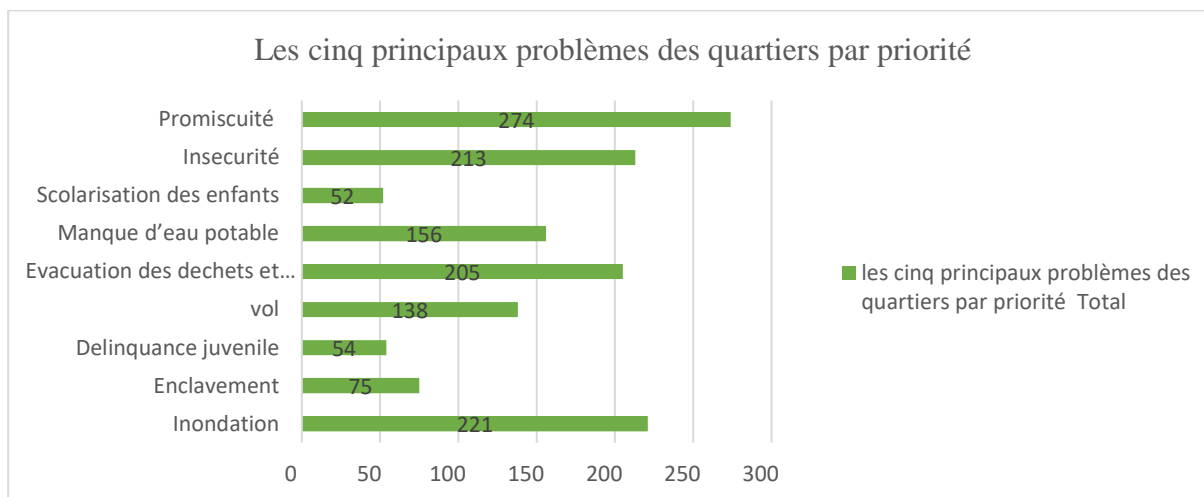
La figure 126 ci-dessus se rapporte aux avis des ménages enquêtés sur la destruction de leurs maisons en vue de la restructuration des quartiers péricentraux. À cet effet, l'on peut aisément noter que 82,25% soit 329 de l'ensemble des ménages enquêtés ont émis malheureusement des avis défavorables au sujet de la destruction de leur maison au profit de la restructuration des quartiers péricentraux. Cependant, seuls 17,75% soit 171 ménages enquêtés ont répondu favorablement à la question de destruction de leurs maisons au profit de la mise en œuvre de l'opération de restructuration des quartiers péricentraux.



Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 127 : distribution de l'avis du chef de ménage sur la viabilisation d'un terrain pour être mieux logé selon l'âge du chef de ménage

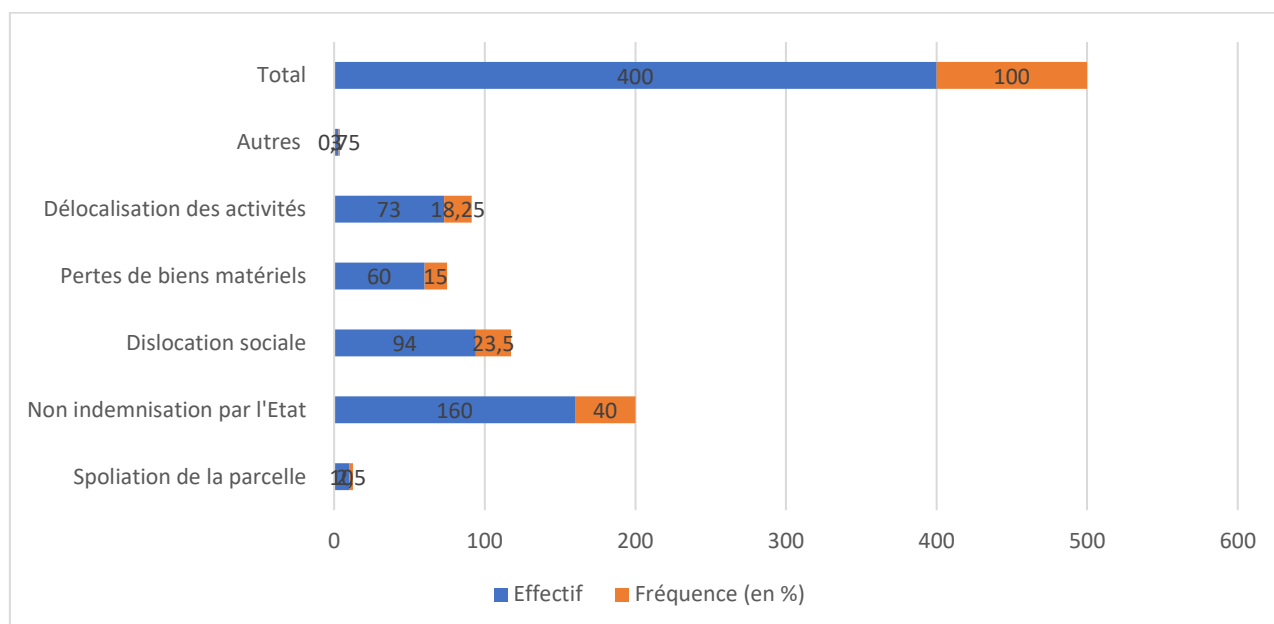
La figure 127 ci-dessus présente les avis des chefs de ménage sur la viabilisation d'un terrain pour être mieux logé selon l'âge du chef de ménage. Il en ressort que pour toutes les tranches d'âge retenues dans cette enquête, 269 chefs de ménages soit près de 67,25% d'enquêtés ne sont pas prêts à payer pour un terrain viabilisé pour être mieux logés. À cet égard, les ménages enquêtés (102 soit 39,08%) se situant dans la tranche d'âge [56 - 65 ans] illustrent clairement cette situation. Tandis que la forte réticence des jeunes (élèves ou étudiants sans emplois) à l'achat d'un terrain viabilisé est liée à la modicité de leurs ressources financières qui leur sont généralement fournies par les parents ou tuteurs.



Source : Enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 128 : répartition des cinq principaux problèmes des quartiers classés par ordre de priorité

La figure 128 ci-dessus présente de façon succincte les cinq principaux problèmes classés par priorité de la population étudiée. Il en ressort que 274 ménages enquêtés font face au problème de promiscuité dans leurs quartiers respectifs. Par ailleurs, 221 enquêtés posent le problème d'inondation par ce qu'ils sont installés aux environs des marécages, tandis que les 213 enquêtés sont en proie au problème d'insécurité dans leurs quartiers respectifs. Enfin, 205 et 156 autres ménages enquêtés posent respectivement le problème d'évacuation des déchets et d'assainissement des eaux usées d'une part et celui du manque d'eau potable d'autre part.



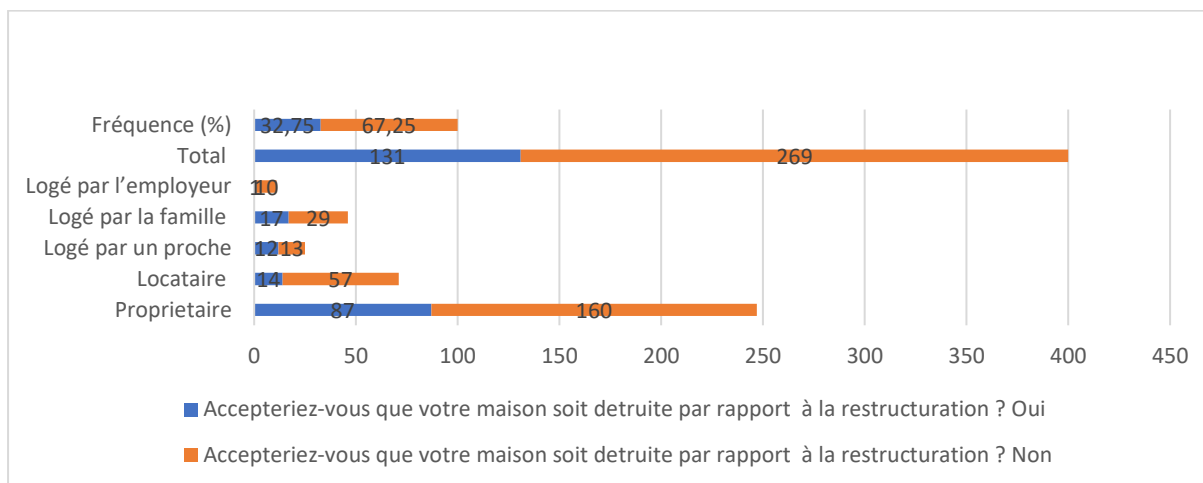
Source : Enquêtes de terrain, Juillet 2021

Figure 129 : distribution des principales craintes ou inquiétudes des populations enquêtées

La figure 129 ci-dessus présente de façon détaillée les principales craintes de l'ensemble des ménages enquêtés dans les quatre quartiers péri-centraux. De prime abord, il ressort que 40% soit 160 ménages enquêtés craignent leur non indemnisation par les pouvoirs publics ou l'État lors de la mise en œuvre de l'opération de restructuration des quartiers é péri-centraux. En outre, 56,75% soit 227 ménages enquêtés redoutent entre autres la dislocation sociale, la perte des biens matériels et la délocalisation des activités économiques dans les quartiers péri-centraux. Enfin, 2,5% soit 10 ménages enquêtés s'inquiètent de la spoliation de leurs parcelles de terrain.

VI.4.2. La régularisation de la situation foncière pour un aménagement durable et inclusif des quartiers péri-centraux

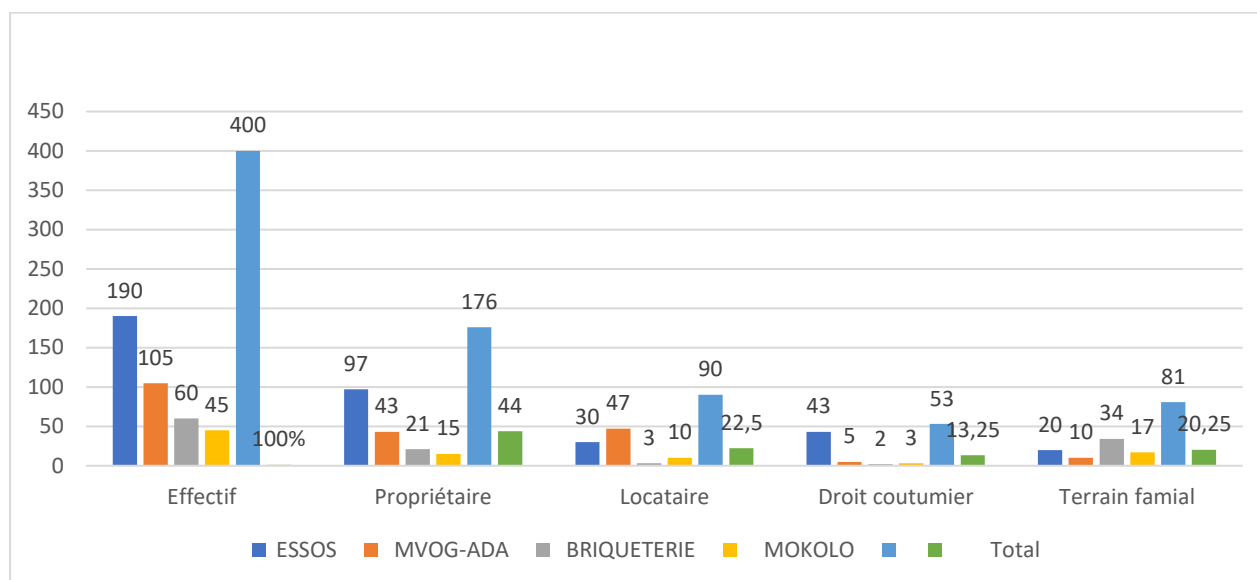
Pour une planification urbaine durable et inclusive des quartiers péri-centraux, les acteurs de l'opération devront intégrer dans leur démarche, la régularisation de la situation foncière des populations bénéficiaires. Dès lors, cette opération aura pour mission essentielle de faire un état de lieux des statuts d'occupation des parcelles ou des maisons, les catégories socio-professionnelles des occupants et les titres de propriété sur les parcelles dans les quatre quartiers péri-centraux.



Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 130 : répartition des statuts d'occupation de la maison par le chef de ménage par rapport à une éventuelle destruction de la maison au profit de la restructuration

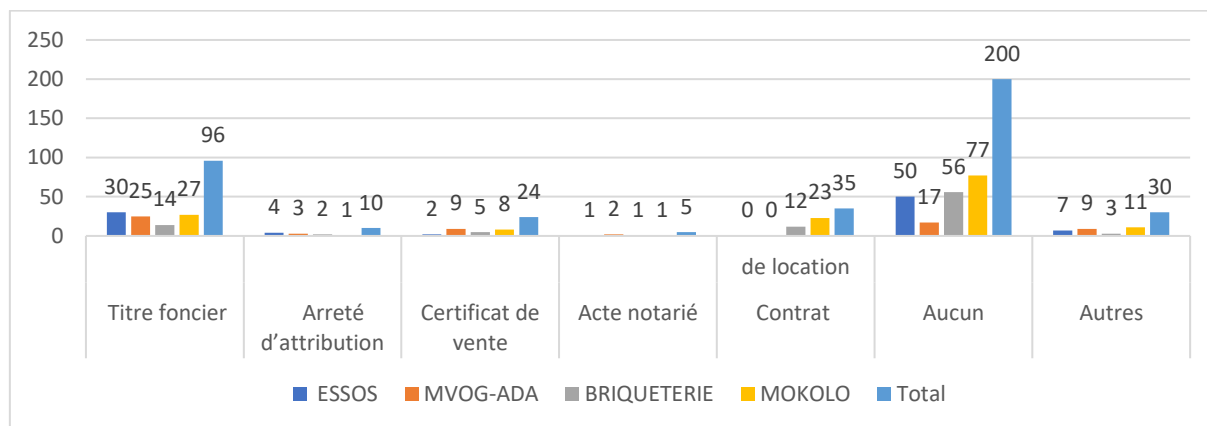
La figure 130 présente le statut d'occupation de la maison par le chef de ménage par rapport à une éventuelle destruction de la maison au profit de la restructuration. Il ressort dans l'ensemble que 269 ménages enquêtés soit 67,25% des populations des quartiers péricentraux rejettent en bloc l'idée d'une éventuelle destruction de leur maison au profit de l'opération de restructuration. Par ailleurs, 131 autres ménages enquêtés soit à peine 32,75% de l'ensemble des enquêtés des quartiers péricentraux acceptent néanmoins que leur maison soit détruite au profit de l'opération de restructuration. En effet, l'on peut noter dans le même sens la forte proportion des propriétaires et locataires soit respectivement 160 et 57 de l'ensemble des enquêtés qui rejettent en bloc l'idée de la destruction de leur logement au profit de l'opération de restructuration des quatre quartiers péricentraux. En somme, compte tenu des résultats du tableau ci-dessus, l'on peut dire unanimement que tous les autres enquêtés occupant des parcelles qu'ils soient logés par la famille, un proche ou l'employeur ne partagent pas l'idée d'un éventuel sacrifice du logement au profit de la restructuration dans les quartiers retenus pour cette étude.



Source : Enquêtes de terrain, Juin 2020

Figure 131 : statuts d'occupation des parcelles selon les quartiers péricentraux

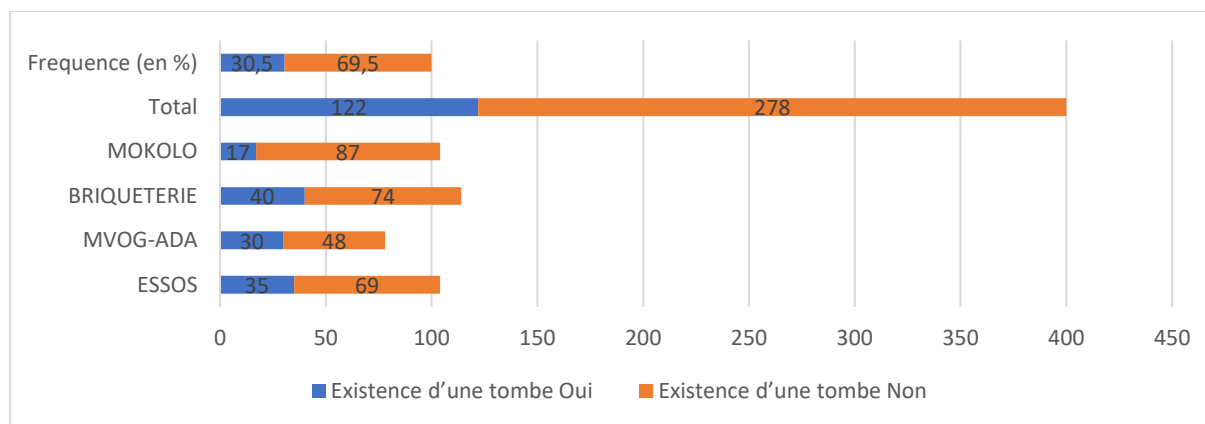
Les données de la figure 131 ci-dessus se rapportent aux statuts d'occupation des parcelles par les ménages enquêtés dans les quatre quartiers péricentraux. Il en ressort que des 400 enquêtés, l'on recense quatre différents statuts d'occupation des parcelles dans les quartiers ayant été retenus dans le cadre de cette étude. De ce tableau, nous avons les propriétaires, les locataires, les détenteurs de droit coutumier et de droit familial. De façon concrète, nous avons recensé 176 enquêtés propriétaires des parcelles, 90 locataires, 81 occupant un terrain familial et enfin 53 enquêtés ou ménages occupant des parcelles via le droit coutumier. Cependant, l'on peut noter la prédominance des enquêtés propriétaires (176) des parcelles occupées pour une fréquence de 44 % de l'ensemble des populations des quatre quartiers péricentraux. De ce même tableau, une vue d'ensemble des différents statuts d'occupation des parcelles met en relief la forte domination des enquêtés propriétaires et ceux de droit coutumier au quartier Essos, la forte domination des enquêtés locataires au quartier Mvog-Ada et enfin des enquêtés occupant des terrains familiaux au quartier Briqueterie. Sous un autre angle, la faible représentativité des occupants des parcelles relevant du droit coutumier n'est pas à négliger. Notons que cette dernière catégorie d'occupants des parcelles n'enregistre qu'un faible effectif de 53 enquêtés pour une faible fréquence de 13,25% de l'ensemble de la population totale enquêtée ou étudiée.



Source : Investigations de terrain, Août 2020

Figure 132 : répartition des titres de propriété sur les parcelles dans les quartiers péricentraux

La figure 132 ci-dessus se rapporte à quelques documents de droit de propriété sur les parcelles dans les quatre quartiers péricentraux. Ainsi, les principaux documents de droit de propriété des ménages enquêtés dans les quatre quartiers péricentraux sont entre autres le titre foncier, l'arrêté d'attribution, le certificat de vente, l'acte notarié, le contrat. Il en ressort qu'une infime partie des ménages enquêtés possèdent un titre de propriété. À l'issue de nos investigations de terrain, nous avons constaté que l'écrasante majorité des ménages enquêtés n'ont aucun titre de propriété sur les parcelles occupées dans les quatre quartiers péricentraux. Cette situation renforce davantage l'idée selon laquelle les populations des quartiers précaires vivent de façon permanente l'insécurité foncière.

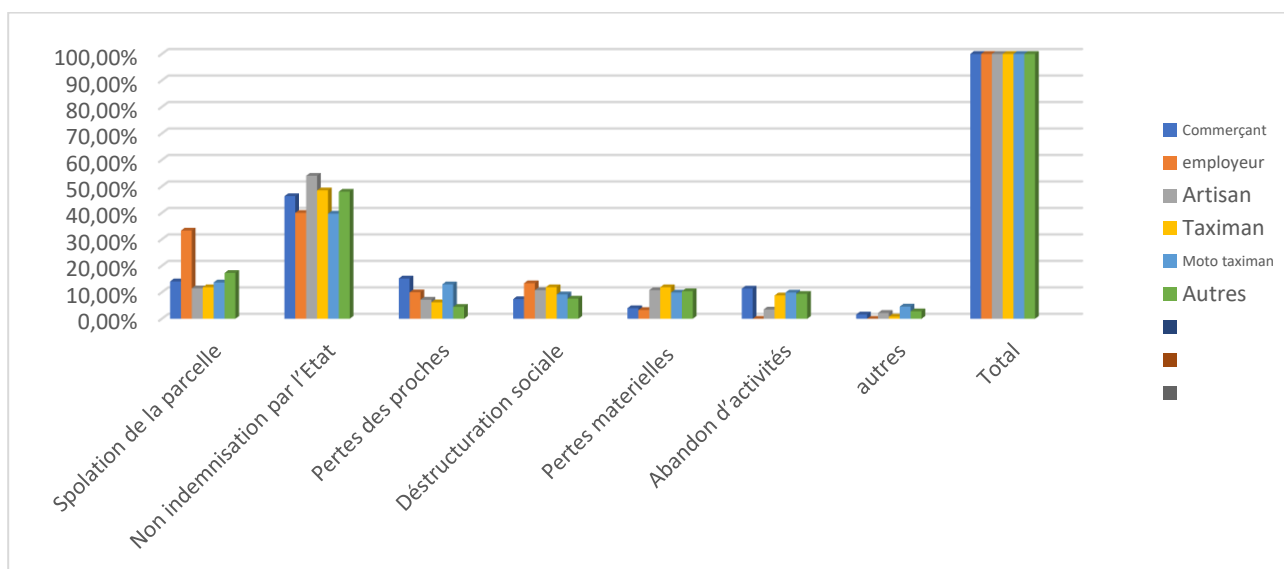


Source : Investigations de terrain, Septembre 2020

Figure 133 : répartition de l'existence d'une tombe sur la parcelle

Les données de la figure 133 ci-dessus se rapportent aux avis des enquêtés sur l'existence ou non d'une tombe sur la parcelle. Il en ressort globalement que 122 ménages enquêtés disent avoir une

tombe sur leur parcelle pour un taux de 30,5 % contre 278 autres enquêtés qui répondent par la négative au sujet de l'existence d'une tombe sur la parcelle de terrain pour un taux de 60,5%. Bien que ces avis d'enquêtés varient d'un quartier à l'autre, l'on note néanmoins une faible représentativité des parcelles abritant des tombes et une forte représentativité des parcelles sans tombes ; ceci d'après nos données d'enquêtes de terrain. En somme, la faible représentativité des enquêtés aux parcelles sans tombe pourrait plus ou moins influencer positivement les opérations de restructuration des quartiers péricentraux pour ce qui est de la réduction du coût des indemnisations des ayants-droits et de la planification de la mise des infrastructures à caractère sociocollectif voire le déguerpissement des populations des sites affectés par les projets de modernisation des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable à Yaoundé.

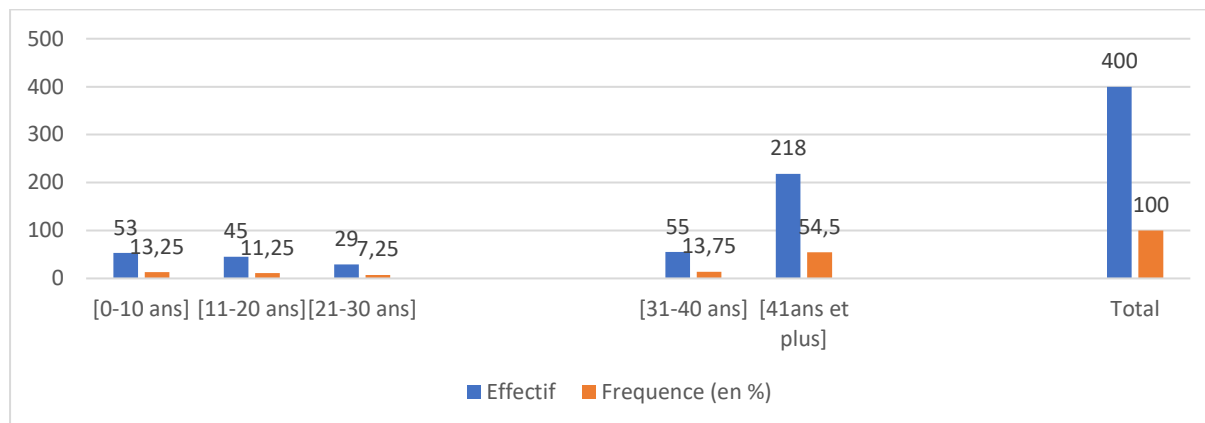


Source : Enquêtes de terrain, Août 2020

Figure 134 : distribution de la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage selon les principales craintes du chef de ménage de la restructuration

La figure 134 ci-dessus lie les catégories socio-professionnelles des chefs de ménage à leurs principales craintes ou inquiétudes vis-à-vis de l'opération de la restructuration des quartiers péricentraux. Il convient de noter que quelle que soit la profession du chef de ménage enquêté lors de nos investigations de terrain, leur principale crainte est relative à la non indemnisation par l'Etat en cas de déguerpissement ou casses dans leurs quartiers respectifs. De cette même figure, l'on constate que les plus fortes fréquences dans toutes les catégories socioprofessionnelles confondues se rapportent au problème d'indemnisation par l'Etat soulevé par l'ensemble des enquêtés ayant pris part à cette

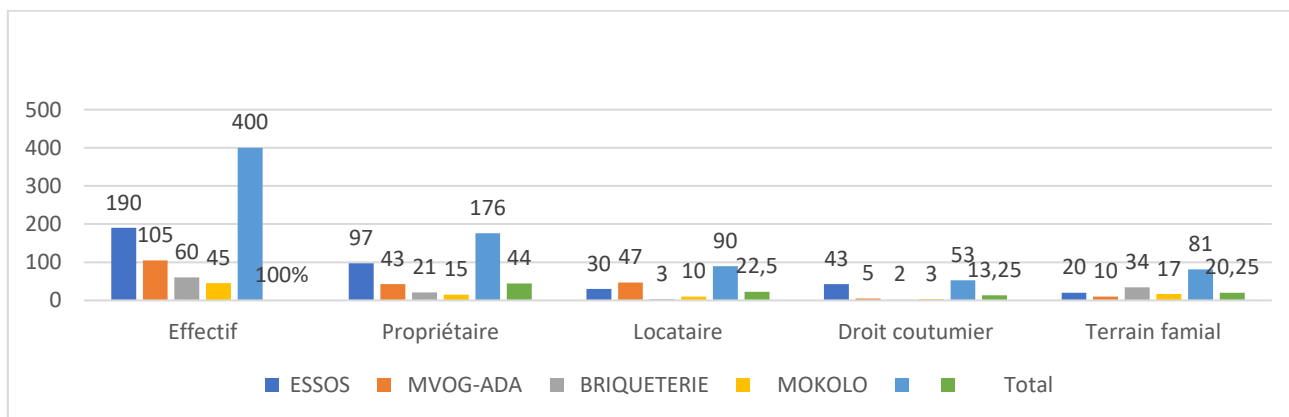
étude. Enfin, il faut aussi relever que la crainte des certains enquêtés relative à la spoliation de la parcelle n'est pas de moindre importance.



Source : Investigations de terrain, Août 2020

Figure 135 : distribution des chefs de ménage selon la durée de résidence au quartier

Les données de la figure 135 ci-dessus se rapportent à la durée d'installation dans les quartiers péricentraux. Il ressort que des 400 enquêtés des quatre quartiers péricentraux, 54 ont fait moins de 10 ans dans leurs quartiers de résidence, 45 ayant déjà fait entre 10 et 20 ans, 29 entre 20 et 30 ans, 55 autres 30 et 40 ans déjà et 218 qui représentent plus de la moitié des enquêtés sont situés dans la tranche 41 ans et plus pour un taux de 54,5%. De tout ce qui précède, il ressort que les enquêtés ayant déjà passé plus de 40 ans dans leurs quartiers respectifs sont majoritaires et en mesure d'impacter significativement tout processus d'aménagement urbain durable dans les quartiers en question.



Source : Investigations de terrain, Août 2020

Figure 136 : répartition des ménages enquêtés selon le statut d'occupation de la parcelle

Les données de la figure 136 ci-dessus se rapportent aux statuts d'occupation des parcelles par les ménages enquêtés dans les quatre quartiers péricentraux. Il en ressort que des 400 enquêtés,

l'on recense quatre différents statuts d'occupation des parcelles dans les quartiers ayant été retenus dans le cadre de cette étude. De cette figure, nous avons les enquêtés propriétaires, locataires, de droit coutumier et de droit familial. De façon concrète, nous avons recensé 176 enquêtés propriétaires des parcelles, 90 locataires, 81 occupant un terrain familial et enfin 53 enquêtés ou ménages occupant des parcelles via le droit coutumier. Cependant, l'on peut noter la prédominance des enquêtés propriétaires (176) des parcelles occupées pour une fréquence de 44 % de l'ensemble des populations des quatre quartiers péricentraux. De ce même tableau, une vue d'ensemble des différents statuts d'occupation des parcelles met en relief la forte domination des enquêtés propriétaires et ceux de droit coutumier au quartier Essos, la forte domination des enquêtés locataires au quartier Mvog-Ada et enfin des enquêtés occupant des terrains familiaux au quartier Briqueterie. Sous un autre angle, la faible représentativité des occupants des parcelles relevant du droit coutumier n'est pas à négliger. Notons que cette dernière catégorie d'occupants des parcelles n'enregistre qu'un faible effectif de 53 enquêtés pour une faible fréquence de 13,25% de l'ensemble de la population totale enquêtée ou étudiée.

VI.4.3. Implémentation des ODD et la SND 2030 dans l'aménagement urbain des quartiers péricentraux

VI.4.3.1. Les Objectifs de Développement Durable (ODD) dans l'aménagement des quartiers péricentraux

Selon les Objectifs de Développement Durable (ODD) qui ont remplacé les Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD) en 2015, le développement durable ne peut être réalisé sans une transformation significative de la manière dont se construisent et gèrent les espaces urbains. La croissance rapide des villes, sous l'effet combiné de l'augmentation de la population et des migrations, a entraîné une explosion des mégalo-poles, en particulier dans les pays en développement, les quartiers sous-structurés deviennent donc un élément important de la vie urbaine. Dès lors, les meilleures perspectives pour un aménagement durable et inclusif des quartiers péricentraux intégreront des opportunités de carrière et d'affaires, un logement sûr et abordable et la construction de sociétés et d'économies résilientes. Cela pourrait en outre, impliquer des investissements conséquents dans les transports publics, la création d'espaces publics verts et l'amélioration de la planification et de la gestion urbaines de manière participative et inclusive. De façon concrète, les meilleures politiques d'aména-

gement des quartiers péricentraux dans une approche durable et inclusive prendraient en compte l'objectif 11 intitulé "*villes et communautés durables*" des ODD à travers ses principales cibles visant d'ici 2030 à :

- Assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers des taudis ;

- Assurer l'accès de tous à des systèmes de transport sûrs, accessibles et viables, à un coût abordable, en améliorant la sécurité routière, notamment en développant les transports publics, une attention particulière devant être accordée aux besoins des personnes en situation de vulnérabilité, des femmes, des enfants, des personnes handicapées et des personnes âgées ;

- Renforcer l'urbanisation durable pour tous et les capacités de planification et de gestion participatives, intégrées et durables des établissements humains dans tous les pays ;

- Renforcer les efforts de protection et de préservation du patrimoine culturel et naturel mondial;

- Réduire considérablement le nombre de personnes tuées et le nombre de personnes touchées par les catastrophes, y compris celles d'origine hydrique, et réduire considérablement le montant des pertes économiques qui sont dues directement à ces catastrophes exprimées en proportion du produit intérieur brut mondial, l'accent étant mis sur la protection des pauvres et des personnes en situation de vulnérabilité ;

- Réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion, notamment municipale, des déchets ;

- Assurer l'accès de tous, en particulier des femmes et des enfants, des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, à des espaces verts et des espaces publics sûrs ;

- Favoriser l'établissement de liens économiques, sociaux et environnementaux positifs entre zones urbaines, périurbaines et rurales en renforçant la planification du développement à l'échelle nationale et régionale ;

- Accroître considérablement le nombre de villes et d'établissements humains qui adoptent et mettent en œuvre des politiques et plans d'action intégrés en faveur de l'insertion de tous, de l'utilisation rationnelle des ressources, de l'adaptation aux effets des changements climatiques et de leur atténuation et de la résilience face aux catastrophes, élaborer et mettre en œuvre, conformément au

Cadre de Sendai¹⁶³ pour la réduction des risques de catastrophe (2015-2030), une gestion globale des risques de catastrophe à tous les niveaux ;

- Enfin, aider les pays les moins avancés, y compris par une assistance financière et technique, à construire des bâtiments durables et résilients en utilisant des matériaux locaux.

VI.4.3.2. La Stratégie Nationale de Développement (SND 2030) dans l'aménagement urbain des quartiers péricentraux

Le Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi est arrivé à terme le 31 décembre 2019, la Stratégie Nationale de Développement 2020-2030 est devenue le nouveau cadre de référence pour le gouvernement camerounais.

Le contexte de son élaboration est marqué par la mise en œuvre d'un programme économique et financier avec le Fonds Monétaire International (FMI) au titre de la Facilité Élargie de Crédit (FEC) consécutivement à la fluctuation défavorable des cours de matières premières (SND2030, p. 1). Dans le programme de modernisation urbaine, le gouvernement mettra l'accent sur les grandes villes du pays en vue d'en faire des pôles de croissance économique et des agglomérations urbaines. Il en sera concrètement d'améliorer le cadre de vie des populations et mettre en place des infrastructures économiques à mesure de faciliter les échanges commerciaux. Dès lors, la Stratégie Nationale Développement 2020-2030 dans son volet programme de modernisation urbaine, en matière de planification urbaine et de coordination opérationnelle est implémentée à travers :

- la construction des voies de contournement et des pénétrantes ;
- l'accélération de la mobilité et du système de transport intermodal ;
- la mise sur pied d'un réseau d'assainissement compatible aux impératifs d'émergence ;
- le développement des services et de la compétitivité économique ;
- l'aménagement des zones industrielles ; l'amélioration de l'accès au logement et aux services sociaux (eau, éducation, énergie y compris les énergies renouvelables)
- et enfin, le renforcement de la planification urbaine.

Pour la Communauté Urbaine en général et les communes d'arrondissement de Yaoundé en particulier, les actions à mener selon le programme de modernisation urbaine pour un développement urbain intelligent des quartiers péricentraux intégreront entre autres :

¹⁶³ Le Cadre de Sendai pour la réduction des risques de catastrophe 2015-2030 a été adopté à la troisième Conférence mondiale des Nations Unies sur la réduction des risques de catastrophe, qui s'est tenue à Sendai, Miyagi (Japon), du 14 au 18 mars 2015.

-le renforcement de leur attractivité à travers la création des zones économiques centrales et centres secondaires, et de l'optimisation des infrastructures aéroportuaires et portuaires ;

-la décongestion des zones industrielles, avec notamment la relocalisation desdites zones autour des rocales et le long de l'autoroute Douala-Yaoundé ;

-la facilitation de la rotation entre les villes de Douala et Yaoundé et les autres villes du pays ;

-amélioration des zones d'habitat densifié en améliorant la desserte, l'assainissement et l'équipement des quartiers précaires et la protection de l'environnement, en l'occurrence la lutte contre les inondations, les éboulements de terrain et le ravinement.

Il faut relever que les actions ci-dessus citées interpellent vivement les collectivités territoriales décentralisées¹⁶⁴ de Yaoundé, en lien avec les ministères en charge de l'urbanisme, de la planification et des domaines, du cadastre et des affaires foncières.

¹⁶⁴ Selon le code général des collectivités territoriales décentralisées qui définit le statut des élus locaux, les règles d'organisation et de fonctionnement et le régime spécifique et financier des CTD , est le reflet de la volonté réaffirmée des pouvoirs publics qui vise à accélérer et approfondir le processus de la décentralisation d'une part, et les aspirations des populations de participer davantage à la gestion des affaires locales, dans le respect de l'unité nationale, de l'intégrité du territoire et de la primauté de l'Etat.

Conclusion partielle du chapitre 6

Au terme du sixième et dernier chapitre de cette thèse, il a été question pour nous de présenter les meilleures stratégies et perspectives pour une restructuration en vue du développement intelligent et durable des quatre quartiers péricentraux que sont : Mokolo, Briqueterie, Essos et Mvog-Ada. Ainsi, les stratégies et perspectives à mettre en œuvre pour un aménagement urbain durable s'appuieraient d'une part, sur une meilleure appropriation ou connaissance des cadres socio-spatiaux par les parties prenantes ou principaux acteurs de l'opération de restructuration des quartiers péricentraux. Dès lors, les résultats présentés vérifient entièrement l'hypothèse spécifique 3 selon laquelle « **Les politiques d'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux impliquent une pléthore d'acteurs aux champs d'intervention variés et leur mise en œuvre dépend des stratégies et actions concrètes** ». De ce qui précède, il ressort que l'opération de restructuration intervient dans un cadre géographique bien précis ayant été défini à l'entame de cette thèse. De ce fait, l'opération de restructuration devant se reposer sur une analyse approfondie des aspects morphologiques, inclurait outre, les réalités socio-spatiales à travers les images Google des quartiers péricentraux dans les Communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5. Par ailleurs, pour un aménagement urbain durable et inclusif, les étapes préliminaires dans le processus de mise en œuvre de l'opération intégreraient les cas de déguerpissements et démolitions des installations anarchiques d'une part, les expropriations pour cause d'utilité pour faciliter la mise en place des infrastructures et équipements socio-collectifs, les indemnités et recasements ou relogements des populations affectées dans les quartiers péricentraux dans le cadre de cette thèse. À terme, l'opération de restructuration qui vise l'amélioration substantielle des conditions de vie de populations, intégrerait la réhabilitation et ou construction du réseau viaire et l'adressage pour la fluidité de la circulation des automobilistes et piétons l'amélioration de la qualité de service et de l'accès à l'eau potable et à l'électricité et enfin la construction des logements sociaux et décentes dans les quartiers à restructurer afin d'éradiquer définitivement les poches d'insalubrité via l'autoconstruction et pérenniser le respect des règles d'urbanisme et instruments de planification urbaine en vigueur dans les quartiers péricentraux en particulier et dans la ville de Yaoundé en général. En somme, pour réussir l'aménagement des quartiers péricentraux, les stratégies à déployer par les parties prenantes de l'opération de restructuration intégrerait les aspects institutionnels, réglementaires, financiers. Il en est de même des aspects techniques relatifs aux études approfondies préalables qui reposent sur les impacts sociaux et environnementaux de ladite opération.

En guise de perspectives pour un développement urbain durable et inclusif dans des quartiers péri-centraux, les parties prenantes intégreraient dans leur démarche les préoccupations, les avis, les attentes des populations vis-à-vis de l'opération de restructuration qui vise l'amélioration des conditions de vie dans la Communauté Urbaine de Yaoundé. Pour ce faire, l'opération qui rime avec la préservation de la paix sociale intégrerait la régularisation de la situation foncière des populations devant être affectées par l'opération. À court, moyen long termes, une opération de restructuration qui se veut inclusive et durable devrait à l'échelle nationale et internationale intégrer successivement la Stratégie Nationale de Développement 2020-2030 et les Objectifs du Développement Durable dans les politiques d'aménagement des quartiers péri-centraux.

Conclusion de la troisième partie

Au terme de la troisième et dernière partie de cette thèse qui avait pour objectif essentiel de présenter d'une part, les acteurs clés, les stratégies et les perspectives à déployer pour l'aménagement urbain durable et inclusif des quartiers péricentraux. Il en ressort que le développement urbain durable et inclusif des quartiers péricentraux passe inéluctablement par des actions synergiques concrètes impliquant les parties prenantes relevant tant des institutions publiques (les ministères en charge de l'habitat et du développement urbain, en charge de l'économie, de la planification et de l'aménagement du territoire, en charge des domaines, du cadastre et des affaires foncières, en charge de la décentralisation et du développement local, en charge de l'environnement, de la protection de la nature et du développement durable, et sociétés immobilière, financière, technique, telles que : la SIC, le CFC, la MAETUR et le FEICOM) ou privées (HYSACAM, les agents et promoteurs immobiliers, les géomètres et les lotisseurs et propriétaires fonciers), des collectivités territoriales décentralisées (la Communauté Urbaine de Yaoundé, les communes d'arrondissement de Yaoundé 2 et 5), des chefferies traditionnelles, des mouvements associatifs, les Comités et ou les cellules d'Animation de Développement pilotés par les municipalités, les Organisations Non Gouvernementales que des populations bénéficiaires de ladite opération.

De ce qui précède, il convient de relever que l'œuvre du développement urbain durable et inclusif des quartiers péricentraux est commune. Toutefois, il faut tout de même reconnaître que l'aménagement urbain durable fait face aux dysfonctionnements techniques, financiers et aux conflits de compétences entre les parties prenantes liés à la faible maîtrise du processus de la décentralisation par les magistrats municipaux et d'autres acteurs. À cela, il faut ajouter le retard et ou la lenteur dont font montre les acteurs majeurs de la décentralisation dans la formation des cadres communaux et dans le transfert des ressources humaines et financières dans les collectivités territoriales décentralisées. Cette situation défavorable, bien que pouvant être remédiée, n'a pas épargné le secteur de l'urbanisme, d'où l'urgence de mettre en œuvre des meilleures stratégies et perspectives pour un développement urbain durable et inclusif des quartiers péricentraux dans cette thèse. Pour ce faire, ces stratégies et perspectives pour un développement urbain durable et inclusif, devraient prendre en compte les aspirations, les attentes et les préoccupations des populations, sans toutefois négliger les réalités socio-spatiales des quartiers péricentraux. Ainsi, les déguerpissements et démolitions et les expropriations pour cause d'utilité publique, les indemnisations et recasements ou relogements sont incontournables et visent

à faciliter la mise en place des infrastructures et équipements socio collectifs de base pour améliorer davantage les cadres et les conditions de vie des populations des quartiers péricentraux. De ce fait, la restructuration urbaine devrait contribuer à terme, à l'amélioration de la mobilité urbaine dans les quartiers péricentraux par la réhabilitation ou la construction du réseau viaire et de l'amélioration de l'adressage, de l'accès à l'eau potable et à l'électricité et enfin, la construction des logements sociaux et décents afin d'éradiquer définitivement les poches d'insalubrité ou de précarité dans les quartiers péricentraux. En clair, le développement urbain durable et inclusif des quartiers repose sur l'efficacité des institutions et des moyens techniques et financiers à mettre en œuvre. À court, moyen et long termes, outre la régularisation de la situation foncière des populations mises en cause, l'opération de restructuration prendrait simultanément en compte à l'échelle nationale et internationale, la stratégie nationale de développement sur la décennie 2020-2030 et les Objectifs de Développement Durable de l'ONU-Habitat pour un développement urbain durable et inclusif des quartiers péricentraux.

CONCLUSION GÉNÉRALE

La présente thèse intitulée « *Les défis de la restructuration des quartiers péricentraux dans le processus d'un développement urbain durable à Yaoundé* » a pour objectif principal de ressortir les principaux défis de la restructuration des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable à Yaoundé. Elle s'adosse sur la question principale suivante : Quelle est la plus-value de la restructuration des quartiers péricentraux pour un développement urbain durable à Yaoundé ? Ainsi, pour répondre aisément à cette question, elle s'est attelée d'abord, à diagnostiquer par un état de lieux la planification urbaine nationale. Ensuite, elle analyse profondément à travers les données de sources primaires et secondaires, les multiples défis ou dysfonctionnements urbains relatifs au foncier, à l'accès aux services sociaux de base (eau, assainissement, électricité, énergie...), à la gestion des déchets ménagers et eaux usées, à la mobilité, aux modes de transports de masse ou collectifs, à la voirie et à l'adressage. Dans le même ordre d'idées, elle passe en revue l'applicabilité ou l'opérabilité des instruments de planification urbaine dans la communauté urbaine de Yaoundé en général et dans les quartiers péricentraux en particulier. Enfin, elle propose des meilleures stratégies et perspectives tant des différents acteurs privés que publics pour un développement urbain durable et inclusif. Elle s'est appuyée sur une démarche méthodologique à l'approche hypothético-déductive. De ce fait, elle repose sur une recherche documentaire, les observations participantes et directes, les enquêtes de terrain par questionnaire auprès d'un échantillon représentatif des ménages et les interviews et les entretiens semi-directifs par guide auprès des sous-préfets, des magistrats et personnels municipaux tant à la Communauté Urbaine de Yaoundé que dans les communes d'arrondissement de Yaoundé 2 (Tsinga) et 5 (Essos), des autorités traditionnelles de quartiers péricentraux Essos, Mvog-Ada, Briqueterie et Mokolo, des organisations de la société civile et des populations des quartiers péricentraux.

La première partie de la thèse présente les principaux dysfonctionnements ou défis au développement urbain durable à Yaoundé en général et dans les quartiers péricentraux en particulier. Ainsi, les données de cette deuxième partie de la thèse proviennent essentiellement des investigations de terrain par questionnaire auprès des enquêtés, des interviews ou entretiens semi-directifs auprès des personnes ressources par guide d'entretien et de l'exploitation des données primaires, secondaires et webographiques, obtenues non seulement au cours des visites de collecte des données auprès certains services techniques et administratifs publics et privés, mais aussi lors de nos multiples recherches sur internet. Cette démarche nous a permis

de vérifier les troisième et quatrième hypothèses spécifiques à travers les résultats des chapitres un et deux.

Il en ressort que l'échec de l'aménagement des quartiers péricentraux s'explique en partie par des dysfonctionnements relatifs à la multiplicité d'instruments de planification improductibles ou inadaptés au contexte socio-politique national et d'acteurs urbains aux rôles et intérêts divergents impliqués dans les projets d'aménagement urbain. Cette situation se justifie en partie par des conflits de compétences observés au sein des acteurs urbains nationaux et locaux. Ainsi, notre analyse s'est accentuée sur l'aspect technique des trois principales catégories d'outils d'aménagement en vigueur au Cameroun que sont : les documents d'urbanisme de référence, les documents opérationnels d'urbanisme et les nouveaux documents techniques d'aménagement urbain mis en œuvre dès 2004. De ce qui précède, il convient de relever que les documents techniques d'aménagement (anciens ou nouveaux) sont en majorité théoriques. De ce fait, l'applicabilité de la plupart des documents dans la mise en œuvre des projets d'aménagement urbain n'est pas véritablement effective. Au plan opérationnel et institutionnel, la multiplicité d'intervenants dans la mise en œuvre des documents d'urbanisme renforce davantage les dysfonctionnements urbains. Dans la même logique, les données d'investigation de terrain et de sources secondaires abondent dans le même sens et mettent en exergue les dysfonctionnements observés dans les quartiers péricentraux. En effet, les défis se rapportent à l'analyse des cadres et conditions de vie des populations essentiellement basée sur les caractéristiques des populations étudiées, les modes complexes d'appropriation foncière, à l'incivisme et au caractère insalubre ou impropre de l'espace bâti ou de l'habitat. En outre, les principaux modes d'accès à l'eau et à l'électricité sont examinés pour mettre en évidence les dysfonctionnements criards des équipements socio-collectifs de base dans les quartiers péricentraux. En outre, les dysfonctionnements environnementaux relatifs aux contraintes topographiques et carences hygiéniques hypothèquent sérieusement l'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux. Ces dysfonctionnements passent en revue l'état du réseau viaire et son accessibilité, les principaux modes d'évacuation des eaux usées et déchets ménagers, la précollecte et les différents types d'aisance employés dans les quartiers péricentraux. En somme, la situation se rapporte à la faible accessibilité ou le mauvais état des voies de communication, la défaillance ou l'inexistence du système d'assainissement des eaux usées dans ces quartiers péricentraux. Par ailleurs, le secteur de l'évacuation des déchets ménagers y rencontre d'énormes difficultés pour ce qui est de la gestion des déchets ménagers. Et pour causes, la faible distribution de la

précollecte et le nombre de plus en plus croissant des ménages sous la responsabilité de la seule entreprise qu'est HYSACAM.

Dans une approche géographique et diachronique, **la deuxième partie** de cette thèse a été consacrée à l'état de lieux de la planification urbaine au Cameroun de l'indépendance à nos jours. Les données de cette première partie de la thèse proviennent essentiellement des enquêtes par questionnaire auprès des personnes de référence et de l'exploitation de sources documentaires obtenues au cours de nos multiples descentes de collecte des données auprès des centres de documentation et des services administratifs et techniques de la ville de Yaoundé. Cette démarche nous a permis de vérifier les deux premières hypothèses spécifiques de cette thèse à travers les résultats des chapitres trois et quatre.

Il en ressort que la planification urbaine nationale repose sur trois grandes phases à savoir : la phase des six plans quinquennaux ayant orienté la planification urbaine centralisée. Ensuite, la phase perturbée par la crise économique des années 1980 au cours de laquelle, les institutions en charge de l'aménagement urbain ont été précipitamment affaiblies par les difficultés financières. Cette situation contribuera au désengagement progressif de l'Etat des projets d'aménagement urbain en particulier et ceux de développement en général. Ainsi, cette crise accentuera l'exode rural et la fragilisation de l'économie rurale. Enfin, la troisième phase en cours, où les pouvoirs publics ont lancé tardivement le processus d'implémentation de la décentralisation dès 2004, en dépit qu'elle ait été inscrite dans la constitution camerounaise du 18 janvier 1996 du Cameroun. Il convient de souligner que la décentralisation camerounaise au bilan plutôt mitigé ou contre-productif à mi-parcours est à repenser. Au plan foncier, le Cameroun a adopté plusieurs lois sur le régime foncier, mais elles ne sont pas en adéquation avec les droits vécus par la population, ce qui met en branle leur mise en application. Dans le même ordre d'idées, la nouvelle procédure d'obtention du titre foncier du 16 décembre 2005, beaucoup plus théorique que pratique contribuerait à alimenter les conflits fonciers au sein des populations des quartiers péricentraux. En définitive, cette phase revisite l'atteinte de l'initiative PPTE par le Cameroun en 2006 ayant contribué à la relance et à la réalisation d'un certain nombre de projets de développement.

Enfin, **la troisième et dernière partie de la thèse** propose quelques actions concrètes à travers les principaux acteurs, rôles, stratégies et perspectives pour une restructuration urbaine durable et inclusive des quartiers péricentraux. Ainsi, les données de cette troisième partie de la thèse proviennent tout de même des investigations de terrain par questionnaire auprès des enquêtés, des interviews ou entretiens semi-directifs auprès des personnes ressources par guide

d'entretien et de l'exploitation des données primaires, secondaires et webographiques, obtenues non seulement au cours de la collecte des données auprès certains services techniques et administratifs publics et privés, mais aussi lors des multiples recherches sur internet. Cette démarche a permis de vérifier les cinquième et sixième hypothèses spécifiques à travers les résultats des chapitres cinq et six de cette thèse.

Il en ressort donc que le développement urbain durable et inclusif des quartiers péricentraux passe inéluctablement par des actions synergiques concrètes impliquant tant les acteurs publics que, privés, de la société civile et des collectivités territoriales décentralisées. Il faut néanmoins relever qu'en dépit d'une pléthore d'acteurs clés, l'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux fait face aux dysfonctionnements techniques, financiers et aux conflits de compétences. À cela, il faut ajouter le retard et ou la lenteur dont font montre les parties prenantes de la décentralisation pour ce qui est de la formation des cadres communaux et dans le transfert des ressources humaines et financières dans les collectivités territoriales décentralisées. D'où l'urgence de mettre en œuvre des meilleures stratégies et perspectives pour un développement urbain durable et inclusif des quartiers péricentraux. Pour ce faire, ces stratégies et perspectives à déployer pour un développement urbain durable et inclusif, intègrent les aspirations, les attentes et les préoccupations des populations, sans toutefois négliger les réalités socio-spatiales des quartiers péricentraux. Ainsi, les déguerpissements et démolitions et les expropriations pour cause d'utilité publique, les indemnisations et recasements ou relogements sont incontournables et visent l'amélioration significative des cadres et les conditions de vie des populations des quartiers péricentraux. De façon concrète, la restructuration urbaine durable devrait contribuer à terme, à l'amélioration de la qualité du réseau viaire et de l'adressage, de l'accès à l'eau potable et à l'électricité et enfin, à la construction des logements sociaux et décents afin d'éradiquer définitivement les poches d'insalubrité ou de précarité dans les quartiers péricentraux. À court, moyen et long termes, outre la régularisation de la situation foncière et la prise en compte des aspirations des populations mises en cause, l'aménagement urbain durable et inclusif des quartiers péricentraux prendrait simultanément en compte à l'échelle nationale et internationale, la stratégie nationale de développement sur la décennie 2020-2030 et les Objectifs de Développement Durable de l'ONU-Habitat pour un développement urbain durable et inclusif des quartiers péricentraux.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX, SPECIFIQUES ET METHODOLOGIQUES

1. ACAMEIE, 2004, *Évaluation de l'état de salubrité du quartier briqueterie-Yaoundé*, 8 p.
2. ADOLEHOUME A., 2009, *Pauvreté et mobilité urbaine à Conakry et à Douala, Programme de politique de transport en Afrique subsaharienne*, Note 9, 4 p.
3. ALLEN J. C. and BARNES D. F., 1985, *The causes of deforestation in developing Countries*, Annals of association of American geographers, 75 p.
4. ANGERS M., 1999, *Initiation pratique à la méthodologie de la thèse et du mémoire*, Studyrama, jeune collection Principes, Paris, 205 p.
5. BAD, 2009, *Étude diagnostique pour la modernisation des secteurs du cadastre et des domaines*, 63 p.
6. BAILLY, A. ET BEGUIN, H., 1982, *Introduction à la Géographie Humaine*, Paris, Masson.
7. BAILY A. S., 1984, *Les concepts de la géographie humaine*, Masson, Paris, 204 p.
8. BAYLE ROBERT, 2011, *Restructuration urbaine du centre-ville de Chamonix*, Saarbrücken Omniscryptum, 152 p.
9. BEAUD M. (a), 2001, *L'art de la thèse (comment préparer et rédiger une thèse de doctorat, un mémoire, de DEA ou tout autre travail universitaire)*, Guides-repères, Edition la découverte 204 p.
10. BEAUD M. (b), 2006, *L'art de la thèse : comment préparer et rédiger une thèse de doctorat, un mémoire, de DEA ou tout autre travail universitaire à l'ère du Net*, Edition révisée, élargie et mise à jour, La découverte, Paris, 19 p.
11. BEGUIN J. P., et al, 1952, *Habitat au Cameroun, présentation des principaux types d'habitat : essai d'adaptation aux problèmes actuels*, Office de Recherche scientifique Outre-Mer, 16 p.
12. BEMMO N., 1998, *Programme d'alimentation en eau potable dans les quartiers périurbains et les petits centres : techniques utilisées au niveau des quartiers périurbains pour l'évacuation des eaux usées et des excréta humains*, ENSPY, 121 p.
13. BERNIER B., 1988, *Guide de présentation d'un travail de recherche*, Collection Presse Universitaire du Québec, 72 p.
14. BESSALA NGOMA, 2003, *Collectivités locales et gestion déléguée des déchets : cas de Yaoundé au Cameroun*, Éditions Africités, 6 p.

15. BIEHLER Alexandra, 2006, *Renouveau urbain et marginalisation. Le cas du centre-ville de Ouagadougou, Burkina-Faso*, In: Tiers-Monde, 2006, tome 47 n°185, pp. 57-78.
16. BILLAUDOT B., 2010, *Une conception du développement durable en termes de justification*, Note de travail, Grenoble, 27 p.
17. BLUNDO G., et De SARDAN J., P., 2001, *La corruption au quotidien en Afrique de l'ouest*, *Politique africaine*, n° 83, 30 p.
18. BOSANGI, 2020, *Le propreté, un levier pour le développement des villes*, magazine trimestriel de l'environnement, octobre, novembre et décembre 2020, n° 64, 36 p.
19. BOSSAVIT J. L., et BONETTI M., 2002, *Les enjeux de la restructuration urbaine : comment organiser les professionnels et mobiliser les habitants pour renouveler l'espace urbain ?* In Villes et Quartiers, 50 p.
20. BRUNET R., FERRAS, THERY H., 1992, « *Quartier* » dans *les mots de la Géographie*, Dictionnaire critique, Montpellier, Paris, GIP-Reclus, Documentation française, p. 411
21. BUCREP (2010 a), *Etat et structures de la population*, 3ème RGPH, Volume II, tome 1, Yaoundé.
22. BUCREP (2010 b). 3ème RGPH, *The Population of Cameroon in 2010*, Yaoundé.
23. BUCREP (2011d), 3ème RGPH, Volume III, tome 3, *Projections démographiques*, Yaoundé.
24. BUCREP (e), 3è RGPH, 2005, *Répertoire actualisé des villages du Cameroun*, Volume IV, Tome 7, 426 p.
25. BUCREP (f), RGP, Avril 1976, *Fichier des villages et des quartiers des grandes villes*, Vol. III, MINREST.
26. BUCREP (g), RNEP, 2018, *Rapport National sur l'Etat de la Population : le désordre urbain dans les agglomérations de Yaoundé et Douala*, 114 p.
27. BUCREP, 2010, *Troisième RGPH : natalité et fécondité*, volume II, Tome 07, 104 p.
28. BUCREP, 2011, *Troisième RGPH : résumés des rapports d'analyse thématique*, volume I, Tome 10, 59 p.
29. CAMPENHOUDT et al, 1995, *Manuel de recherche en science sociale*, Paris, Collection Dunod, 256 p.
30. CASTIGLION, A. H., 1989, *Migration, Urbanisation et Développement. Le cas de l'Espírito Santo-Brésil*, édition CIACO, Bruxelles.
31. CHALEARD, J., L., 1996, *Temps des villes. Temps des vivres, l'essor du vivrier marchand en Côte d'Ivoire*, Paris, Karthala 1996, 661 p.

32. CHALINE C., (b)1989, *Urbanisme et développement. Évaluation des schémas directeurs d'Ankara, du Caire, de Rabat, de Tunis*, Paris, SEDES.
33. CHALINE C.,(a) 1980, *Dynamique urbaine*, Paris P.U.F., 216 p.
34. CHALINE C.,(c) 2001, *L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens : évaluation et perspectives d'un développement urbain durable*, Barcelone, Plan Bleu, 40 p.
35. COLIN ARMAND, 2008, *Autre part : la ville face à ses marges*, In revue des sciences sociales au sud, Institut de Recherche pour le Développement, N° 45, 232 p.
36. COLLIGNON Béatrice, 2007, *Note sur les fondements des postcolonial studies*, De l'Afrique colonisée aux Afriques contemporaines In EchoGéo, 9 p.
37. COLLIN J. P., et LABRECQUE A. C., 2011, *Les études urbaines dans le monde*, recueil des capsules 2007-2011, 486 p.
38. COMMISSION EUROPEENNE, 2007, *Appui à la décentralisation et à la gouvernance locale dans les pays tiers*, collection Outils et Méthodes, document de référence N° 2, 139 p.
39. COTE D'IVOIRE, (2015), *Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles Phase 2 : Analyses des politiques, du cadre institutionnel, juridique et règlementaire des bidonvilles*, 48 p.
40. COTONOU, 2002, *Gestion partagée des déchets dans les villes africaines : programme de recherche en gestion durable des déchets et de l'assainissement urbain*, rapport final de l'atelier régional de Cotonou des 9-11 juillet 2002, 5 p.
41. COURGEAU, D., 1973 , *Migrations et découpage du territoire : Population*, N° 3, Paris.
42. CRIAUD J., 1999, *Géographie du Cameroun et de l'Afrique*, les classiques africains, Saint-Paul (France), 128 p.
43. DACKAM NGATCHOU, R et al., 1989, *Introduction à l'analyse démographique des Villes moyennes du Cameroun*, IFORD, série Villes Moyennes, Vol. I Tome I, Yaoundé.
44. DEMO¹⁶⁵ 1987, *Deuxième Recensement Général de la Population et de l'Habitat du Cameroun*. Vol. 3, Analyse préliminaire, tome 9. Synthèse des rapports préliminaires. (MIN-PAT), Yaoundé, Cameroun.
45. DEMOGRAPHIE, 1987, *République du Cameroun, résultats bruts*, Vol. II, Tome 1

¹⁶⁵ L'expression « DEMO 1987 » est employée ici pour désigner la deuxième enquête démographique statistique officielle réalisée par l'Etat du Cameroun en 1987.

46. DEVISME LAURENT, DUMONT MARC ET ROY ELISE, 2007, *Le jeu des « bonnes pratiques » dans les opérations urbaines, entre normes et fabrique locale*, Eres, 201 p.
47. DI MEO G. 1998, *Géographie sociale et territoire*, Paris, Nathan, 317 p.
48. DONGMO J. L., (c) 1981, *Le dynamisme Bamiléké (Cameroun) : la maîtrise de l'espace urbain*, vol II, Yaoundé 32 p.
49. DONZELOT JACQUES, 2012, *A quoi sert la rénovation urbaine ?* Paris, Presses universitaires de France, coll. « La ville en débat », 237 p.
50. ELA J. M., (a) 1983, *La ville en Afrique noire*, Paris, Karthala, 257 p.
51. ELA J. M., (b) 1990, *Quand l'Etat pénètre en brousse ... les ripostes paysannes à la crise*, Paris, Karthala, 268 p.
52. ELONG J. G. et PRISO D.D., 2011, *Initiation à la géographie rurale et urbaine*, Éditions CLE, Yaoundé-Cameroun, 237 p.
53. ESSONO J., M, 2016, *Yaoundé : une ville, une histoire (1888-2014)*, Encyclopédie des mémoires d'Ongola Ewondo la ville aux mille collines, Yaoundé, Éditions Asuzoa, 656 p.
54. FAUROUX E., 1995, *Les maladresses de l'Etat, acteur de développement dans une région isolée de Madagascar*, regards, unité de recherche mixte. N° 9537, CNRS-ORSTOM, 12 p.
55. FEICOM, (a) 2007, *Le communal : les centimes additionnels communaux, levier des communes, FEICOM, Banque des communes*, Magazine bilingue d'informations du FEICOM n°013 mars-décembre 2007, 30 p.
56. FEICOM, (b) 2011, *Le communal : intercommunalité, quels enjeux pour quelles perspectives*, Magazine bilingue d'informations du FEICOM n°19, avril-mai-juin 2011, 38 p.
57. FEICOM, (c) 2014, *Le FEICOM : 40 ans au cœur du développement local au Cameroun*, décembre 2014, 137 p.
58. FEICOM, (d) 2017, *Le nouvel organigramme du FEICOM adopté par résolution 17/n°03 /r/FEICOM/ca/PCA du 14 décembre 2017*, 93 p.
59. FEICOM, (e) 2018, *Le communal : informer sur la décentralisation, promouvoir le développement local et régional au Cameroun, coopération décentralisée, FEICOM en marche*, Magazine bilingue du FEICOM n°35 mars-mai 2018, 52 p.
60. FRANQUEVILLE A., (d) 1984, *Yaoundé ; construire une capitale*, ORSTOM, Collection mémoire, N° 104, Paris, 238 p.
61. FRANQUEVILLE A., (e) 1984, *Afrique entre le village et la ville*, ORSTOM, 646 p.

62. G.C.R.D¹⁶⁶., 2012, *Comment obtenir facilement son titre foncier : les 100 questions de l'usager pour bien comprendre*, 52 p.
63. GAPYISI E., 1989, *Le défi urbain en Afrique, villes et entreprises*, Paris, Harmattan, 128 p.
64. GEORGE P., 1961, *Précis de géographie urbaine*, P.U.F., 279 p.
65. GERARDO PESANTEZ, 2013, *Les enjeux de l'urbanisation rapide pour les élus et responsables*, Banque mondiale, 7 p.
66. GOSSE M., 1999, *Les problèmes du développement urbain*, atelier international, Bruxelles, Institut Supérieur d'Architecture la Cambre, 5 p.
67. GOTMAN B. 1992, *L'enquête et ses méthodes d'entretiens*, Paris, Collection Nathan, 112 p.
68. GUBRY P., TAYO G., 1979. Les conséquences démographiques de l'urbanisation au Cameroun : situation en 1976. Abidjan, Colloque de démographie africaine, 36 p.
69. HAUMONTY Nicole et MARIE Alain, 1985, *Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement : politiques et pratiques sociales en matière d'urbanisation et d'habitat*, villes et entreprises, Harmattan, Paris, actes du colloque international, 675 p.
70. HAYDEN D., 2001, « *Public spaces as spaces of power* », dans C.Ghorra-Gobin, *réinventer le sens de la ville : les espaces publics à l'heure globale*, Paris, Harmattan
71. HELLUIN JEAN JACQUES, (2017), *Planification de la mobilité urbaine dans les pays en développement pour les villes plus économes en énergie : la nécessaire alliance entre objectifs globaux et besoins locaux*, 22 p.
72. HELLUIN J. J., 2008, *Les enjeux de l'urbanisation dans le monde*, Banque mondiale, 79 p. document téléchargeable sur : www.urbanres.net.
73. HEYMAN A., 1971, *Extension des villes*, P.U.F., Paris, 95 p.
74. HOSSENLOP J., 1971, *Évolution de l'urbanisation dans quatorze États d'Afrique Noire et Madagascar*, Cahiers de l'ORSTOM, Sciences humaines, N° 1.
75. INACK I. S., 1992, *Pauvreté et marché du travail au Cameroun : le cas de Yaoundé*, Genève, Discussion Paper, 96 p.
76. INS, (a) 2008, *Conditions de vie des populations et profil de pauvreté au Cameroun en 2007*, rapport principal de ECAM 3, Yaoundé-Cameroun.

¹⁶⁶ Groupe Citoyen pour la Recherche et le Développement

77. INS, (b) 2019, *Enquête Démographique et de Santé du Cameroun 2018*, Indicateurs Clés. Yaoundé, Cameroun, et Rockville, Maryland, USA : INS
78. JAGLIN S. et DUBRESSON A., 1993, *Pouvoirs et cités d'Afrique noire : la décentralisation en question*, Karthala, Paris, 308 p.
79. JEAN PIERRE CHARBONNEAU, 2000, *Transformation des villes, mode d'emploi*, Paris, La découverte, 170 p.
80. KENGNE F. et BOPDA A., 2000, *Un demi-siècle de recherche urbaine au Cameroun*, Presses Universitaires de Yaoundé, 170 p.
81. KENGNE F. et COURADE G., 2000, *Société et environnement au Cameroun*, Edition CNGC, 250 p.
82. KENGNE F., (e) 2003, *Citadins et développement des campagnes au Cameroun*, Presses Universitaires de Yaoundé, 230 p.
83. KOKOREFF M. ET LAPEYRONNIE D., 2013, *Refaire la cité. L'avenir des banlieues*, Paris, Seuil, coll. La république des idées, 178 p.
84. KOUACOU AYA P. R., 2014, *Caractéristiques physiques et sociologiques des zones criminogènes dans la commune d'Abobo*, Mémoire de Master en géographie humaine, Université Alassane Ouatara, 106 p.
85. LAKEHAL A., 2013, *Fabrique plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, thèse de Doctorat en Sciences de l'Homme et de la Société, Université François Rabelais de Tours, 507 p.
86. LATOUCHE S., 1998, *L'autre Afrique, entre don et marché*, Paris, Albin Michel, 247 p.
87. LE BRIS E., 1987, *Familles et résidences dans les villes africaines : Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*, Paris, Harmattan, Presses Universitaires de Yaoundé, 268 p.
88. LOUBET DEL BAYLE J. L., 2000, *Initiation aux méthodes des sciences sociales*, Paris-Montréal, Harmattan, 272 p.
89. LOUNG J.F., 1973, *Le Cameroun : Géographie 3^{ème}*, Paris, Hatier.
90. MAETUR, 1996, *Défense de vos droits en matière foncière*, Edition Bainée, Douala, 166 p.
91. MAHEY PIERRE, 2005, *Pour une culture de la participation*, Paris, ADELS, 126 p.
92. MAINET G., (b) 1986, *Douala, croissance et servitude*, Harmattan, Collection villes et entreprises, Paris 611 p.
93. MARCADON J, 1999, *Les transports, géographie de la circulation dans le monde*, Paris, Armand Colin, 224 p.

94. MARGUERAT Y., 1968, *Atlas du Cameroun, planche XVII, les villes et leurs fonctions*, ORSTOM, Centres de Yaoundé et d'Abidjan Petit Bassam, 126 p.
95. MASBOUNGI A., 2005, *Régénérer les grands ensembles*, Paris, Projet urbain/La Villette.
96. MATHIEU J. L., 1991, *Protection internationale de l'environnement*, Collection Que sais-je ?, P.U.F., 2636 p.
97. MATHILDE C., NORA P., et AMANDINE D., 2014, *Agence française de développement et interventions en quartiers précaires : retours d'expériences et recommandations stratégiques*, Rue Roland Barthes, Paris, 48 p.
98. MEFO A., 2019, *STDM, un outil de sécurisation du foncier pour tous : cas des études d'aménagement du corridor urbain des abords de l'autoroute Yaoundé-Nsimalèn*, ONU-Habitat, Palais de congrès-Yaoundé, Extrait de la communication sur la semaine du foncier au Cameroun, 18 p.
99. MERLIN P., et CHOAY F., 1988, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Presses universitaires de France, 880 p.
100. MERLIN, P., et CHOAY, F., 2009, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF, 2009, 963 p.
101. MICHEL BONETTI, 2007, *La participation des usagers à la conception des projets urbains. Articuler la démocratie participative et la démocratie représentative*, Paris, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, Paris, 8 p.
102. MICHELON B., 2011, *Planification urbaine et usages des quartiers précaires en Afrique : Étude de cas à Douala et à Kigali*, Certu, 4 p.
103. MILON J., 1994, *Conceptualisation d'un instrument d'analyse et de gestion des espaces urbains et ruraux*, Université du Maine Le Mans, 27 p.
104. MINATD, 2015, *Annuaire statistique : le MINATD en chiffres*, 285 p.
105. MINDUH, 2005, *Document de stratégie de développement du secteur urbain au Cameroun (DSDSU) bilan-diagnostic*, 57 p.
106. MINEP, 1978, *Recensement Général de la Population et de l'Habitat d'Avril 1976*, Vol. I Résultats ; Tome 1 République Unie du Cameroun.
107. MINEPAT (e), 2020, *Stratégie Nationale de Développement 2020-2030 : pour la transformation structurelle et le développement inclusif du Cameroun*, 214 p.
108. MINEPAT, (a) 2015, *Rapport d'activité sur le développement d'un outil cartographique commun pour appuyer l'aménagement participatif du territoire*, Yaoundé 17 novembre 2015, 21 p.

109. MINEPAT, (b) 2010, *Guide méthodologique de planification régionale et locale au Cameroun*, 2^{ème} Edition, 98 p.
110. MINEPAT, (c) 2018, *Élaboration du schéma national d'aménagement et de développement durable du territoire du Cameroun*, phase 3 étape 2, 441 p.
111. MINEPAT, 2020, *Stratégie Nationale de Développement 2020-2030 pour la transformation structurelle et le développement inclusif*, 231 p.
112. MINEPDED, 2013, *Document de stratégie du sous-secteur environnement, protection de la nature et développement durable*, 247 p.
113. MINEPLADAT, 2002, *Déclaration de politique nationale de la population au Cameroun. Yaoundé*.
114. MINEPLADAT¹⁶⁷, 2012, *Étude sur les conditions du dividende démographique au Cameroun*, Yaoundé.
115. MINH DU (c), 2016, *Études d'impact environnemental et social détaillées des travaux de d'aménagement de certaines voiries dans les communes d'arrondissement de Yaoundé 5^{ème} et Yaoundé 7^{ème}*, 389 p.
116. MINH DU, (a) 2018, *Politique Nationale de l'Habitat*, 168 p.
117. MINH DU, (b) 2019, *Politique nationale de la mobilité urbaine, diagnostic, vision nationale et mesures stratégiques pour sa réalisation*, 93 p.
118. MINISTÈRE DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES, 2004, *Gestion durable des déchets et de l'assainissement urbain*, France, 192 p.
119. MINPROFF¹⁶⁸, 2011, *Politique Nationale du Genre au Cameroun 2011-2020*, Yaoundé.
120. MINSANTE, (a) 2014, *Plan opérationnel de planification familiale au Cameroun 2015-2020*, Yaoundé.
121. MINSANTE, (b) 2015, *Plan national de développement sanitaire 2016-2020 du Cameroun*, Yaoundé.
122. MINSANTE, (c) 2016, *Stratégie Sectorielle de la Santé (SSS) 2016-2027 du Cameroun*. Yaoundé.
123. MONIQUE RICHTER, 2013, *Les quartiers en rénovation urbaine*, Yaoundé, L'Har-mattan, 268 p.

¹⁶⁷ Ministère de l'Économie, de la Planification du Développement et de l'Aménagement du Territoire.

¹⁶⁸ Ministère de la Promotion de la Femme et de la Famille.

124. MORICONI-EBRARD F., 1993, *L'urbanisation du monde depuis 1950*, Paris, Economica- Anthropos, coll. « ville », 372 p.
125. MOUGOUE B., (b) 2003, *Yaoundé : un avion sans pilote*, Inédit, 26 p.
126. MOUPOU M., (c) 2019, *Enjeux fonciers dans les plantations coloniales du pays Bamoun (Cameroun)*, pp. 27-41, In TCHEKOTE H., YEMMAFOUO A., et MOUPOU M., (éds) 2019, *Complexification des nouveaux enjeux fonciers en Afrique subsaharienne : quelques expériences de l'Afrique du Centre et de l'Ouest*, éditions CLÉ, 209 p.
127. MOUPOU M., (d) 2010, *La sécurisation foncière sur les fronts pionniers au Cameroun* pp. 65-82 In NKANKEU F. et BRYANT C. (éds) 2010, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Université de Montréal, 341 p.
128. MOUSSINGA I. N., et EPOH-MVABOUM P. Y., 2003, *La gestion des ordures ménagères et leur impact sur l'environnement : cas de la ville de Yaoundé*, CODEV-Cameroun, 11 p.
129. MOUSSINGA I. N., et EPOH-MVABOUM P. Y., 2003, *La gestion des ordures ménagères et leur impact sur l'environnement : cas de la ville de Yaoundé*, CODEV-Cameroun, 11 p.
130. MVENG E., 1963, *L'histoire du Cameroun*, Paris, Présence africaine.
131. NDAMCHEU D., et ESSOMBE E., 2015, *Dynamique spatiale de la population de la région du centre (Cameroun) : une application de la loi rang-taille*, Université de Douala Faculté des Sciences économiques et de gestion, GREDLOS¹⁶⁹, 20 p.
132. NDEMBOU S., 2010, (b) *Aménagements postcoloniaux : le rééquilibrage de la répartition de la population rurale dans le Nord-Cameroun*, pp.139-155 In IGUE John O., et al. (éds), 2010, *Maîtrise de l'espace en Afrique : Etat des lieux*, Karthala, Paris, 340 p.
133. NDZANA A. P., ETOUNDI T., et ONGOLO Z. V., 2012, *La mise en œuvre du plan de déplacements urbains de Yaoundé : enjeux, contraintes et méthodes*, CODATU XV, 21 p.
134. NEBA S. A., 1987, *Géographie moderne de la république du Cameroun*, 2^{ème} Edition, Éditions NEBA, CAMDEN, États-Unis, 209 p.

¹⁶⁹ Groupe de Recherche sur le Développement Local et Spatial

135. NGNIKAM E., 2002, *Programme de gestion durable des déchets et de l'assainissement urbain, mise en place des structures de précollecte et de traitement des déchets solides urbains dans une capitale tropicale : cas de Yaoundé*, ERA-Cameroun, 184 p.
136. NKANKEU F. et al. 2010, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Université de Montréal (Canada), 341 p.
137. ONU¹⁷⁰, 2015, *Les Objectifs du Développement Durable*.
138. ONU-HABITAT, 2004, *Étude sur la sécurité de l'occupation foncière et immobilière et la bonne gouvernance*, Sénégal, 116 p.
139. ONU-HABITAT, 2018, *Rapport d'ICCCASU II 2017 pour les affaires mondiales Canada sur les champs de collaboration possibles entre le Canada et la Chine en Afrique*, Ottawa-Canada, 49 p.
140. OSMONT A., 1995, *La Banque mondiale et les villes, du développement à l'ajustement*, Paris, Hommes et sociétés, 1995, 312 p.
141. OWONA NDOUNDA N., 2020, *Les marchés de rue à Yaoundé-Cameroun entre le système D et le désordre urbain : regards croisés sur les nouveaux visages de la nuit*, 383 p.
142. PAQUOT T., LUSSAULT M., BODY-GENDROT S., 2000, *La ville et l'urbain. L'état des savoirs*, Paris, La découverte, 217 p.
143. PAULET J., P., 2009, *Manuel de géographie urbaine*, Paris, Armand Colin, 348 p.
144. PHILIPPONNEAU M., 1960, *Géographie et action, introduction à la géographie appliquée*, Paris, A. Colin, 227 p.
145. PIATIER A., 1967, *Les agglomérations urbaines dans les pays du Tiers-Monde : leur rôle politique, social et économique*, compte rendu de la 34^{ème} session de l'INCIDI tenue à Aix-en-Provence, du 11 au 16 septembre 1967, édition de l'Institut de Sociologie de l'Université Libre de Bruxelles.
146. PICOUET, M., (a) 1971, *Observation des migrations intérieures dans les pays à statistiques incomplètes*, Cahier de l'ORSTOM, Sciences humaines, N° 1.
147. PICOUET, M., (b) 1972, *Les Migrations » 3^{ème} Colloque de démographie africaine*, Document N° 24, Rabat. Et les Migrations in Source et Analyse des données démographiques, 3^{ème} partie, Chapitre V. INED, INSEE, ORSTOM.

¹⁷⁰ Organisation des Nations Unies

148. PIERRE BOURDIEU, 1993, *La misère du monde*, 1993, Paris, Seuil, 957 p.
149. PIGEON PATRICK, 2009, *L'environnement urbain au défi de l'urbanisation*, Echo-géo, N° 10, 4 p.
150. PLASSARD F., 2003, *Transport et territoire*, Paris, La documentation française, 97 p.
151. PUEPI B., 2008, *Cameroun : deux siècles de pratiques foncières*, Yaoundé, 17 p.
152. RAMALINGAM B. et CLARKE KNOX P., 2012, ALNAP¹⁷¹, *relever le défi urbain : adapter les efforts humanitaires à un monde urbain*, 34 p.
153. RÉPUBLIQUE DU CAMEROUN, 2002, *Déclaration de Politique Nationale de Population*, MINEPAT. Yaoundé.
154. RÉPUBLIQUE DU CAMEROUN, 2009, *Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi*, Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire. Yaoundé.
155. RÉPUBLIQUE DU CAMEROUN, 2009, *Vision Cameroun 2035*, Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, Yaoundé.
156. REYNAUD, A., 1981, *Société, Espace et Justice*, Paris PUF.
157. ROBIC M. C., et al, 2006, *Couvrir le monde : un grand siècle de géographie française*, Paris, ADPF.
158. ROCHEFORT M., 2000, *Le défi urbain dans les pays du Sud*, Paris, Harmattan, 184 p.
159. ROUBAUD F. et MONCHY DE G., 1991, *Cameroun : évolution économique rétrospective et perspectives macroéconomiques à l'horizon 1995*, DIAL, Paris, 98 p.
160. ROUGERIE G., 1975, *Les cadres de vie*, PUF, Paris, 262 p.
161. ROUSSEL, L. et al, 1968, *La mobilité de la population urbaine en Afrique Noire Abidjan et Yaoundé*, *Population*, N° 1.
162. SAFAA MONQID, 2012, *La gestion des déchets ménagers au Caire : les habitants en question*, Égypte, Monde Arabe, 3^{ème} Série, développement durable : une provocation ? document 8, 22 p.
163. SAHA F., 2014, *La vulnérabilité aux risques naturels en milieu urbain : cas de la ville de Bamenda*, Mémoire de Master en Géographie, UYI, 143 p.

¹⁷¹ ALNAP est un réseau sectoriel unique au sein du système humanitaire international, composé d'organisations clés et d'experts de premier plan dans le domaine humanitaire. Le large éventail d'expérience et d'expertise fourni par tous ses membres est au cœur des efforts que déploie ALNAP pour améliorer la performance humanitaire par l'apprentissage et la redevabilité.

164. SAHABANA M., 2006, *Les motos taxis à Douala et leur perception par les pouvoirs publics : entre tolérance d'un secteur pourvoyeurs d'emplois et de transport et volonté d'éradiquer une activité incontrôlable*, Douala, 15p, (Communication aux Secondes Rencontres Internationales, CIDEGEF/Ville, Douala, 20-24 novembre 2006).
165. SÉBASTIEN JACQUOT ET MARIE MORELLE, 2018, *Comment penser l'informalité dans les villes « du Nord », à partir des théories urbaines « du Sud » ?* In *Métropoles*, 26 p.
166. SEGALEN P., 1967, *les sols de la vallée du Noun*, les cahiers de l'ORSTOM, Yaoundé, série pédologie Vol. 3, 72 p.
167. SINOUE A., 1993, *Comptoirs et villes coloniales du Sénégal : Saint Louis, Gorée Dakar*, Paris, Karthala-ORSTOM, 1993, 361 p.
168. SITRASS¹⁷², 2004, *Pauvreté et mobilité urbaine à Douala*, 152 p.
169. SYLVAIN MATHIEU, 2015, *L'habitat temporaire : une solution d'hébergement : lignes directrices pour l'action*, Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, Agence Française de Développement, 78 p.
170. TARDITS C., 1973, *Implantation dans la Région de l'Ouest*, In Ronéo, 19 p
171. TCHAWA P., 2008, *Politiques foncières en Afrique centrale*, UA-BAD-FAO.
172. TCHAWA P., MOUPOU M., et MEDIEBOU CHENDJI, 2022, *De la croissance urbaine à l'aménagement du territoire : mélanges en l'honneur du Professeur Benoît MOUGOUÉ*, éditions de Midi, 776 p.
173. TCHEKOTE H., YEMMAFOUO A., et MOUPOU M. , 2019, *Complexification des nouveaux enjeux foncières en Afrique subsaharienne : quelques expériences de l'Afrique du Centre et de l'Ouest* , éditions CLE, 209 p.
174. TERNITSIN J. A., 1967, *Les pollutions et les nuisances d'origine industrielle et urbaine*, DGRST, Paris, 107 p.
175. TEYSSIER, A., SEIGNOBOS, C., HAMADOU, O. ET GONDJI, E. (2001), *Les chefferies du Nord-Cameroun comme dispositifs exclusifs d'administration foncière locale*, 23 p. Atelier « Les dispositifs locaux d'administration foncière en Afrique rurale », 12-14 décembre 2001. GRET/IRD, Paris.
176. TIENCHEU N. A., (a) 2005, *Droits réels et domaine national du Cameroun*, Yaoundé, P.U.A, 486 p.

¹⁷² Solidarité Internationale sur les Transports et la Recherche en Afrique Subsaharienne

177. TIENTCHIEU N. A., (b) 2003, *Droits fonciers au Cameroun*, Yaoundé, P.U.A., 546 p.
178. TIMNOU J. P., 1993, (b) *Migrations, urbanisation et développement au Cameroun*, les Cahiers de l'IFORD, N°24, Yaoundé-Cameroun, CEPED, 115 p.
179. TRINCAZ P. X., 1984, *Colonisation et régionalisme : Ziguinchor en Casamance*, ORSTOM, Paris, 270 p.
180. UICN, 2017, *Codification et intégration des modèles de gestion foncière traditionnelle dans le processus REDD+ au Cameroun*, Note politique, 12 p.
181. UNION EUROPÉENNE, 2011, *Les villes de demain : défis, visions et perspectives*, politique nationale, 116 p.
182. UNIVERSITÉ DE YAOUNDÉ I, FALSH, 2008, *Normes de présentation et d'évaluation des mémoires et thèses*, Les grandes éditions, 37 p.
183. VERMOT-GAUD J., 2016, *Comment s'en sortir dans les « sous-quartiers » de Yaoundé ?* Itinéraires, 15 p.
184. WIEL M., (b) 2002, *Ville et automobile*, Paris, Descartes & Cie, 140 p.
185. WIEL M.,(a) 1999, *La transition urbaine ou le passage de la ville pédestre à la ville motorisée*, Belgique, coll. Architecture, Recherches, 1999, 149 p.

ARTICLES SCIENTIFIQUES

186. AGUILERA T., 2012, « *Gouverner les illégalismes* » *Les politiques urbaines face aux squats à Paris*, Presses de science po dans *Gouvernement et action publique*, 2012/3 n° 3, pp. 101-124
187. ASSAKO ASSAKO R. J., 1999, (a), *Éléments de réflexion pour une révision de l'aménagement des villes en Afrique*, In *Afrika Spectrum* 34, Volume III, N°2 pp. 349-373.
188. ASSAKO ASSAKO R. J., 2000, (b), *Gestion préventive des zones à risque : les couloirs ferroviaires au Cameroun*, In *Espace géographique*, Volume 9, N° 2 pp. 163-169.
189. ASSAKO ASSAKO R. J., 2001, (c), *Critique de la politique urbaine au Cameroun : instruments, résultats, évaluation*, In revue de Géographie du Cameroun, Volume N° 1, pp. 53-67.
190. ASSAKO ASSAKO R. J., 2011, (d), *Yaoundé. La métropole face à son arrière-pays*, In Presses Universitaires de France(PUF), Éditions Dianoïa, Paris, pp 147-167.
191. ASSAKO ASSAKO R. J., et NDOCK NDOCK G., 2010, *Gouvernance urbaine et développement local dans la commune de Soa à la périphérie Nord de Yaoundé (Cameroun)*,

- In Annales de la F.A.L.S.H. de l'Université de N'Gaoundéré, Éditions CLE Volume XII, pp. 185-212.
192. ASSAKO ASSAKO, R.J., 1998, (e) *Apport de la télédétection et du SIG dans la recherche des zones constructibles d'un site urbain de collines : le cas de Yaoundé (Cameroun)*, L'espace géographique, vol. 27, n°2, pp. 122-128
193. BACQUÉ MARIE-HELENE et GAUTHIER MARIO, 2011, *Quatre décennies de débats et d'expériences depuis « A ladder of citizen participation*, 2011/1 N° 1, Participation, urbanisme et études urbaines, pp. 36-66
194. BAIROCH P., 1993, *Croissance démographique et urbanisation* in *Association des Démographes de Langue française*. Paris, pp. 1-13
195. BALEPA, FOTSO et BARRERE, 1992, *Enquête démographique et de santé au Cameroun*, Direction nationale du 2^{ème} RGPH, 313 p.
196. BALLA NDEGUE, S. G., 2019, *Dynamiques foncières, ethnocratie et défi de l'intégration ethnoculturelle au Cameroun*, Anthropologie et Sociétés, vol. 43 N°1, pp. 211-231
197. BEAUCHEMIN C., et BOCQUIER P., 2004, *Migration et urbanisation en Afrique de l'Ouest Francophone*, *Urban Studies*, Vol. 41, No 11, pp. 2245-2272.
198. BEAUDET G., 2007, *Dynamismes enjeux et défis urbains actuels*, Presses Universitaires de Montréal, pp. 37-56
199. BECKER C., et LERICOLAIS A., 1989, *Le problème frontalier dans le conflit sénégal-mauritanien*, *Politique Africaine*, n° 35, pp.149-155.
200. BERNHARD LEUBOLT, ANDREAS NOVY ET JOACHIM BECKER, 2007, L'évolution *des modes de participation à Porto Alegre*, In *Revue internationale des sciences sociales*, 2007/3 n° 193-194, pp. 489-504
201. COLLECTIF RENOUVELLEMENT URBAIN, 2005, *place aux habitants*, in *Habitat et Société*, n° 38, pp. 60-61
202. COLLECTIF, URBANISME PARTICIPATIF, 2008, *Faire la ville avec les habitants : une utopie ?* in *Territoires*, n° 489, pp. 19-33
203. COQUERY-VIDROVITCH, 1988, *Processus d'urbanisation en Afrique*, Paris, Harmattan, Tome 2, pp 65-68.
204. COSTES Laurence, 2010, *le droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique ?* In *Espaces et sociétés*, 2010/1 n° 140-141, pp. 177-191

205. COTTEN A. M., et MARGUERAT Y., 1976-1977, *Deux réseaux urbains africains, villes et leurs fonctions : Cameroun et Côte d'Ivoire*, N° 116 et 120, Extraits des cahiers d'Outre-Mer, pp. 348-382
206. DEBOULET, A., 2007, *Restructurer l'habitat précaire. Récits de "meilleures pratiques"*, *Espaces et Sociétés*, vol. 4, n° 131, p. 67-83.
207. DERYCKE P. H., 2000, *Nouveaux regards sur la croissance et la dynamique des villes*, *Notes et documents, Université de Paris X Nanterre, revue région et développement*, n° 11, pp. 149-173.
208. DIANA BURGOS-VIGNA, 2003, *L'évolution de l'action collective à Villa el Salvador (Lima) : de la communauté autogérée au budget participatif*, « Mondes en développement » 2003/4 N° 124, pp. 113-130
209. DIEHL J. P., 1983, *Urbanisme et aménagement du territoire dans les pays ACP*, ed Dieter Frisch, pp. 50-95.
210. DJATCHEU M., L., (b) 2018, *l'habitat précaire dans la ville de Yaoundé, source de multiples carences et risques*, In *Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement*, n°1, pp. 110-125
211. DONGMO J. L., (a) 1979, *Les champs migratoires des deux capitales camerounaises, Douala et Yaoundé : inscription dans l'espace national de deux puissantes attractions démographiques compétitives*, les Cahiers du département de Géographie, Yaoundé, Vol. N°2, pp. 1-11
212. DONGMO J. L., (b) 1980, *Polarisation de l'espace camerounais : les champs migratoires des villes*, *Revue de Géographie du Cameroun*, Yaoundé, Volumes 1 et 2 pp. 145-160.
213. DUBRESSON A., et JAGLIN., 2010, *Villes et citadins d'Afrique noire francophone. Le temps des incertitudes*, *Bulletin de l'Association de géographes français*, vol. 87, n°1, pp. 15-25.
214. DUMONT G. F., 2010, *Les concepts éclairant la notion de ville en France*, Armand Colin, CNED, pp. 9-40
215. ELSÉN L., 1973, *La pollution et l'environnement*, Paris, pp. 56-57.
216. FRANQUEVILLE A., (a) 1968, *Paysage urbain de Yaoundé*, les cahiers d'Outre-Mer collection mémoire, N° 82, pp. 1113-1154.

217. FRANQUEVILLE A., (b) 1973, *L'émigration rurale dans le département de la Lékoué, contribution à l'étude des relations ville-campagne dans le sud du Cameroun*, Cahiers de l'ORSTOM, série Sciences humaines, Paris, vol. X, N° 2-3, pp. 151-193.
218. FRANQUEVILLE A., (c) 1974, *Zone d'attraction urbaine et région migratoire : l'exemple de Yaoundé*, In ORSTM éd. Différenciation Régionale et Régionalisation en Afrique Francophone et à Madagascar. Paris, collections Travaux et Documents, N° 39. pp. 39-51
219. FRANQUEVILLE A., (g) 1970, *Les immigrés du quartier de la « Briqueterie » à Yaoundé*, In croissance urbaine en Afrique noire et Madagascar, Série Sciences humaines, ORSTOM, N° 539, pp. 56-75
220. FRENAY P., (b) 1987, *Le réseau urbain camerounais : caractéristique principale, dynamique actuelle, alternatives futures* » in Revue Belge de Géographie 3^{ème} année, fascicules 3-4 ; Laboratoire de Géographie Humaine et Institut d'Urbanisme, Université Libre de Bruxelles, pp. 105-140.
221. GARIBAY DAVID, 2015, *Vingt-cinq ans après Porto Alegre, où en est (l'étude de) la démocratie participative en Amérique Latine ?* In Participations, 2015/1 N° 11, pp. 7-52
222. GODARD X., (a), 2002, *Les transports et la ville en Afrique au sud du Sahara*, Paris, Karthala, 2002, pp. 331-342.
223. GODARD X., (b) 2008, *Mobilité urbaine en Afrique : quels modèles et quelles inflexions face aux défis de l'énergie et du climat ?* Revue Global Change, pp. 109-111.
224. GODARD X.,(c), 2002, *Les transports et la ville en Afrique au Sud du Sahara*, Paris, Karthala, pp. 45-56.
225. INACK LI MAHOP, 2015, *Réflexion sur les fondements de l'incivisme dans la société camerounaise : regards de la psychologie*, International journal and scientific research, Vol.18, pp. 161-176
226. JACQUES BINET, 1951, *Le droit foncier coutumier au Cameroun*, ORSTOM, Extrait du monde « non chrétien », N° 18, pp. 1-26
227. JAGLIN S, 2001, *Des ONG dans les villes africaines le « partenariat », un outil d'autoreproduction ?* In Mouvements, 2001/1 N° 13, pp. 119-126
228. JANIN P., 2000, *Gestion patrimoniale et sécurisation foncière en économie de plantation camerounaise à l'heure des ajustements*, IRD Bouaké-Côte d'Ivoire, Vol. XIV N° 2, pp. 79-108.

229. KASSI I., 2010, *Rôle des transports populaires dans le processus d'urbanisation à Abidjan*, *Cahiers d'Outre-mer*, n°251, pp. 391-402.
230. KENGNE F., (b) 1998, *Aspects environnementaux majeurs de la crise urbaine à Yaoundé*, In actes de colloque Université du Benin (Lomé), pp. 265-277.
231. KENGNE F., (c) 2000, *Migrations de retour, changements économiques et prédation du milieu dans la proche campagne de Yaoundé*, In revue de Géographie du Cameroun, Volume N° 2, pp. 209-223.
232. KENGNE F., (d) 2003, *Effets négatifs majeurs des sous quartiers des villes au Cameroun*, Volume XV, N° 1, pp. 38-51.
233. KENGNE FODOUOP et ESSENGUE NKODO, 2000, *Crise économique et destruction de l'environnement dans la région d'Awae-Essé*, Département de Géographie, FALSH, Université de Yaoundé I, Vol. XIV N° 2, pp. 47-77.
234. KOMBE T. et ASSAKO ASSAKO R. J., 2007, *Morphologie mathématique appliquée aux images RSO pour la différenciation des tissus urbains : cas de la ville de Douala (Cameroun)*, In revue de télédétection, Volume 7, N°1, 2, 3 et 4 , pp.251-270.
235. KOMBE T. et ASSAKO ASSAKO R. J., 2007, *Morphologie mathématique appliquée aux images RSO pour la différenciation des tissus urbains : cas de la ville de Douala (Cameroun)*, In revue de télédétection, Volume 7, N°1, 2, 3 et 4 , pp.251-270.
236. KOOP KIRSTEN et AMILHAT-SZARY ANNE-LAURE, 2011, *Introduction. approche critique des transferts contemporains des modèles de développement territorial vers les suds*, In Armand Colin, L'Information géographique, 2011/4 Vol. 75, pp. 6-14
237. LAURENT COUDERT, (a) 2004, *La population des quartiers péricentraux, les cas des trois métropoles régionales : Nantes, Bordeaux et Toulouse*, cahiers nantais, pp. 45-55
238. LEGROS OLIVIER, 2002, *Aide internationale et pouvoir local en milieu urbain. L'exemple de Yeumbeul dans la banlieue de Dakar (Sénégal)*, Annales de géographie, Armand Colin N° 626, pp. 339-358
239. LOMBARD J., et al., 2004, *Les rues de Dakar : espaces de négociation dans le transport urbain*, *Autre part*, n°32, pp.115-134.
240. MABOU P. B., (a) 2003, *Aménagement participatif et amélioration du cadre de vie urbain à Nkolndongo (Yaoundé)*, In les cahiers d'Outre-Mer, revue de géographie de gestion partagée et développement communautaire en Afrique noire, N° 221, 56^{ème} année, Janvier 2003 pp. 9-37.

241. MAINET G., et MAINET-VALLEIX H., 2003, *Les villes africaines : Croissance et diversité régionale*, in Bart F. (Dir.), *L'Afrique. Continent pluriel*. Liège, CNED-SEDES, pp. 177-198
242. MBOLOKO E., 1982, *Peste et société urbaine à Dakar : l'épidémie de 1914*, *Cahiers d'études africaines*, vol. 22, n° 85-86, pp. 13-46.
243. MERENNE-SCHOUMAKER, 1990, *Villes du monde : similitudes et contrastes*, *Bulletin de la société géographique de Liège*, pp 5-13.
244. MERLIN P. et CHOAY F., 1988, « *Quartier* » dans *Dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement*, Paris, PUF, pp. 557-561.
245. MEVOA A. M., 2015, *Utilisation du Système d'Information géographique pour une réorganisation du centre-ville de Mbalmayo-Cameroun*, *Afrique Science*, N° 11, Volume 3, pp. 73-81
246. MINTAMACK E. B., 2005, *Domaines et Affaires foncières, qu'est-ce qui a changé ? Les explications du Ministre*, *Domaines Infos*, n° 01, pp. 4-5.
247. MOUPOU M., (b) 1999, *Gestion et maintenance des équipements réalisés dans les lotissements de la MAETUR : le cas de BIYEM-ASSI à Yaoundé*, In *Revue de géographie du Cameroun*, vol. XIV, n°1, 1999, pp. 13-31.
248. MOUPOU M., (c) 2019, *Enjeux fonciers dans les plantations coloniales du pays Bamoun (Cameroun)*, pp. 27-41, In TCHEKOTE H., YEMMAFOUO A., et MOUPOU M., (éds) 2019, *Complexification des nouveaux enjeux fonciers en Afrique subsaharienne : quelques expériences de l'Afrique du Centre et de l'Ouest*, éditions CLÉ, 209 p.
249. MOUPOU M., (d) 2010, *La sécurisation foncière sur les fronts pionniers au Cameroun* pp. 65-82 In NKANKEU F. et BRYANT C. (éds) 2010, *Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun*, Université de Montréal, 341 p.
250. NANTCHOP TENKAP VIRGINIE LAURE, 2015, *L'action publique urbaine à l'épreuve des réformes du service d'eau à Douala (Cameroun)*, *Géocarrefour*, N° 90 vol. 1, pp. 61-
251. NDEMBOU S., 2000, (a) *Régulation sociale, projets de développement rural et gestion de l'environnement dans le bassin de la Bénoué*, Institut National de la Cartographie/OS-CISCA, MINREST, Yaoundé-Cameroun, Vol. XIV N° 2, pp. 109-131.
252. NGANG J. M., 2019, *Urbanisation et protection de l'environnement*, pp. 272-393

253. NGUENDO-YONGSI B., 2008, Le tissu spontané des villes des d'Afrique subsaharienne : logique de formation et diversité des situations, *Revue des études afro européennes*, Université de Chicoutimi de Canada, n° 2, 3, 23 p.
254. NKOUMVONDO P., 1998, *Le régime foncier camerounais face à l'exigence constitutionnelle de la préservation des droits des populations*, Série Droit et politiques en Afrique, Asie et Amérique Latine, N° 3, Vol. 31, pp. 343-370
255. NZOUANKEU, J.M., 1967, *Le rôle des villes dans la modernisation du Cameroun*, in les agglomérations urbaines dans les pays du Tiers-Monde. Leur rôle politique, social et économique, éditions de l'Institut de Sociologie de l'Université Libre de Bruxelles.
256. OFFNER J., M., 1993, *Les effets structurants des transports, mythe politique, mystification scientifique*, *Espace géographique*, vol.22, n°22-3, pp. 232-242.
257. OLEMBA OLEMBA P. F., 2010, (a) *Expansion de l'habitat insalubre à Yaoundé : essai d'approche explicative*, IFORD, 27 p.
258. PEREIRA ELSON MANOEL et PERRIN MATHIEU, 2011, *Le droit à la ville. Cheminement géographique et épistémologique (France – Brésil – international)*, Armand Colin, L'Information géographique, 2011/1 Vol. 75, pp. 15-36
259. PERRONET MONIQUE, 1980, **Les quartiers péricentraux de Bordeaux, analyse d'un espace urbain**, revue de géographie des Pyrénées et Sud-Ouest, tome 51, Bordeaux, pp. 19-38
260. PETTANG C., VERMANDE P., et ZIMMERMANN M., 1995, *L'impact du secteur informel dans la production de l'habitat au Cameroun*, Cahiers des Sciences humaines, N° 31 Volume 4, pp. 883-903
261. PHILIPPE ANTOINE, (1996) , **La crise et l'accès au logement dans les villes africaines**, CEPED¹⁷³, ORSTOM¹⁷⁴, Paris , pp. 273-290
262. PHILIPPE ANTOINE, 1991, *Croissance urbaine et insertion des migrants dans les villes africaines*, Étude de la population africaine, n°6, pp. 58-77.
263. REPUBLIQUE FEDERALE DU CAMEROUN, 1970, *Études de géographie urbaine au Cameroun : les immigrés du quartier de la Briqueterie à Yaoundé*, Série Sciences humaines, ORSTOM, N° 61, pp. 56-75

¹⁷³ Centre français sur la Population et le Développement

¹⁷⁴ Office de Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer

264. ROSA BONHEUR et al., 2017, *Les garages à ciel ouvert : configurations sociales et spatiales d'un travail informel*, In Le Seuil, Actes de la recherche en sciences sociales, 2017/1 N° 216-217, pp. 80-103
265. SANTOS M., 1961, *Quelques problèmes des grandes villes des pays sous-développés*, Revue de géographie de Lyon, n°3, pp. 197-218.
266. SETHURAMANE S. V., 1977, *Le secteur non urbain structuré des pays en voie de développement*, Revue internationale du travail, N°116, pp. 355-366.
267. SIMEU K. M., (b) 2000 , *Une ville sahélienne sous la menace des inondations : Kous-séri*, ENSP de Yaoundé, Université de Yaoundé I, Vol. XIV N° 2, pp. 193-208.
268. SIMEU K. M., (c) 2012 (b), *L'Afrique subsaharienne face au défi alimentaire d'une urbanisation rapide*, In pour une géographie de développement, Paris Karthala pp. 139-162.
269. SUZANNE J., MELONE S., 1977, *La parenté et la terre dans la stratégie du développement. L'expérience camerounaise : Structures sociales et institutionnelles de l'Afrique*, In: Études rurales, n°67, p. 129
270. TADJIE ROJE, 2017, *Expansion urbaine et acuité des problèmes fonciers au Cameroun*, Droit foncier en Afrique, pp. 171-191.
271. TAMO TATIETSE T., 2000, *Plaidoyer pour une meilleure gestion des catastrophes naturelles au Cameroun*, Laboratoire Aménagement Urbain, ENSP de Yaoundé, Université de Yaoundé I, Vol. XIV N° 2, pp. 21-45.
272. TCHEKOTE H., et NGOUANET C., 2017, *Périurbanisation anarchique et problématique de l'aménagement du territoire dans le périurbain de Yaoundé*, In les territoires périurbains et aménagement des territoires, pp. 259-270
273. VARLET J., 1997, *La déréglementation du transport aérien et ses conséquences sur les réseaux et sur les aéroports*, Annales de géographie, Vol 106, n°593-594, pp. 205-217.
274. VENNETIER P., 1989, *Centre, périphérie et flux intra-urbains dans les grandes villes d'Afrique noire*, Annales de géographie, N° 547, pp. 257-285
275. VERON J., 2008, *Enjeux économiques, sociaux et environnementaux de l'urbanisation du monde*, Mondes en développement 2 (n° 142), pp. 39-52.
276. VINCENT MAURICE, 1984, *Urbanisation et développement au Cameroun*, Revue Tiers Monde N° 98 pp. 427-436

277. VIOLAINE J. et CARRE M. N., 2017, *Métabolisme urbain et quartiers péricentraux dans la métropolisation, exemple de saint Michel à Montréal*, Aménagement et urbanisme, cybergéo, European Journal of Geography
278. VOUNDI E., TSOPBENG C., et TCHINDJANG M., Restructuration urbaine et recomposition paysagère dans la ville de Yaoundé », *Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement* [En ligne], Volume 18 Numéro 3 | décembre 2018, mis en ligne le 05 décembre 2018, consulté le 09 mai 2021.
279. WILHELM L., 1997, *Le transport et l'approvisionnement inter-marchés dans les villes de l'Afrique*, *Revue Aliments dans les villes*, bulletin 133, vol 2, 25 p.
280. ZAMBO AMOUGOU J. M., 2000, *Collecte, épurations et évacuation des eaux usées dans les lotissements SIC-MAETUR de Yaoundé*, Yaoundé-Cameroun, Vol. XIV N° 2, pp. 173-192.

THESES ET MEMOIRES

281. ACHANKENG E., 1984, *Mamfé : growth experiences of a Cameroon frontier town*, Thèse de Doctorat du 3^{ème} cycle, Université de Yaoundé, 306 p.
282. ALICE FAUVEL, 2013, *Logement social et restructuration urbaine : comment maximiser l'impact du logement social dans les métropoles Sud-africaines*, Mémoire de 2^{ème} Année, Université Paris I-Panthéon Sorbonne, 80 p.
283. ALLOGHO-NKOGHE F. M., 2006, *Politique de la ville et logiques d'acteurs, à la recherche d'alternatives d'aménagement pour les quartiers informels de Libreville (Gabon)*, Thèse de Doctorat en Géographie de l'aménagement de l'espace, Université Paul-Valéry-Montpellier III, 449 p.
284. AMOUGOU J. V., 1999, *Périurbanisation et dégradation de l'environnement : le cas des marges septentrionales de Yaoundé*, Mémoire de Maîtrise en Géographie physique, UYI, 63 p.
285. ASSONGMO, T. 2002, *Les quartiers marginaux de l'agglomération de Yaoundé : logique de construction et problèmes d'aménagement*, Thèse de Doctorat de l'Université de Toulouse, 278 p.
286. ATANGANA, P., 2018, *La production des objets de la filière menuiserie-bois dans le paysage urbain de Yaoundé : stratégies des acteurs, impacts socioéconomiques et environnementaux*, Thèse de Doctorat, département de géographie de l'Université de Yaoundé I, 372 p.

287. BANGOURA M., R., 2018, *Gestion des déchets solides ménagers et ségrégation socio-spatiale dans la ville de Conakry*, Thèse de Doctorat en Géographie, Université Toulouse Le Mirail, Toulouse II, 560 p.
288. BELINGA ONANA P. D., 2018, *Politique de suspicion au Cameroun, langage du pouvoir dans un programme de développement urbain*, Faculté de gouvernance, sciences économiques et sociales, Université Mohamed IV polytechnique, Master en analyse comparée des sociétés méditerranéennes, 188 p.
289. BELOMO ESSONO P. C., 2007, *L'ordre et la sécurité publics dans la construction de l'Etat du Cameroun*, Thèse de Doctorat en science politique, Institut d'études politiques du centre d'études d'Afrique noire, Université Montesquieu Bordeaux IV, 523 p.
290. BILO'O ALO'O M. T., 2008, *Industrialisation de la proche campagne de Yaoundé : le cas de Soa*, Mémoire de DEA en Géographie, Yaoundé, 97 p.
291. BOPDA A. 1985, (a) *Dynamique de l'espace urbain de Yaoundé : la reconstruction et expansion postcoloniale du bâti*, Thèse de Doctorat du 3^{ème} cycle, Université de Yaoundé, 317 p.
292. BOPDA A. 1997, (b) *Yaoundé dans la construction nationale au Cameroun : territoire urbain et intégration*, Thèse de Doctorat, Université de Paris I Panthéon Sorbonne, U.F.R. de Géographie, 443 p.
293. COURCIER, S., 2002, *De l'évaluation de l'effet structurant d'un projet urbain à l'analyse des congruences entre stratégies d'acteurs : le réaménagement du Vieux-Port de Montréal*, Thèse de Doctorat PhD, Université de Montréal, Faculté des Etudes Supérieures (FES), 464 p.
294. DIAGANA Y., 2010, *Mobilité quotidienne et intégration urbaine à Nouakchott : des difficultés d'accès aux transports urbains à l'expérimentation des stratégies d'adaptation*, Université de Rennes 2, Thèse de Doctorat en Géographie, 460 p.
295. DJAMFA R., 2007, *La question foncière et exploitation des terres du projet de la route du Noun*, Mémoire de DEA en Géographie, UY I, 148 p.
296. DJATCHEU M., (a) L., 2018, *Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine*, Thèse de Doctorat en Aménagement de l'espace, Urbanisme, Université de Bretagne Occidentale, 436 p.
297. DONGMO J.L., (e) 1972, *L'aménagement de l'espace rural en pays Bamiléké : Ouest-Cameroun*, Université de Lille, Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle en Géographie 426 p.

298. DUBRESSON A., 1989, *Villes et industries en Côte d'Ivoire pour une géographie de l'accumulation urbaine*, Thèse de Doctorat du 3^{ème} cycle, Université de Paris, 837 p.
299. DURANG XAVIER (a), 1994, *La sous-intégration urbaine : le cas de l'Elobi'' de Messa-Azegué, étude de géographie urbaine*, Maîtrise de géographie, Université de Paris I-Sorbonne IV, 143 p.
300. DURANG XAVIER (b), 1996, *Habiter Yaoundé en temps de crise : recompositions des territoires citadins, Essai d'étude de géographie urbaine*, Mémoire de DEA, Université de Paris I-Sorbonne, 129 p.
301. EPEIZA E. G. L., 2011, *Question foncière et utilisation durable de l'espace côtier dans le littoral Sud-camerounais : le cas de Londji à Kribi II^e*, Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé I, 179 p.
302. ESSOUMAN J. B., 2016, *Dynamique de l'urbanisation et enjeux des opérations de rénovation dans la commune de Yaoundé II^e*, Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé I, 128 p.
303. FEUKOU M. 1984, *Croissance périphérique à l'Ouest de Yaoundé : étude de géographie urbaine*, Thèse de Doctorat du 3^e cycle, Université de Yaoundé, 379 p.
304. FOU DA M. 1988, *L'eau et les sols dans la basse vallée d'Aure inférieure : perspectives d'aménagement*, Thèse de Doctorat du 3^e cycle en Géographie de l'aménagement, Université de Caen, 379 p.
305. FRANQUEVILLE A., (f) 1987, *Une Afrique entre le Village et la Ville : Les Migrations dans le Sud du Cameroun*, Thèse de Doctorat d'Etat de Géographie, Université de Paris I (1983). Paris, éd. ORSTOM, Collections Mémoires, N°109, 646 p.
306. FRENAY P., (a) 1985, *Le réseau urbain du Cameroun et ses défis de l'avenir*. Thèse de Doctorat en Urbanisme, Université Libre de Bruxelles.
307. GALHARDO J., 2018, *Effets et usages du patrimoine urbain : processus de territorialisation et actions publiques dans le quartier de la Mouraria (Lisbonne)*, Thèse de Doctorat en Géographie/Sciences de l'Homme et la Société, Université de Tours, 528 p.
308. GIRAUT F., 1994, *La petite ville, un milieu adapté aux paradoxes de l'Afrique de l'Ouest : études sur le semis et comparaison du système social et spatial de sept localités : Badou et Anié (Togo) ; Jasikan et Kadjebi (Ghana) ; Torodi, Tamaské et Keïta (Niger)*, Thèse de Doctorat en géographie, Université de Paris I-Panthéon-Sorbonne, 419 p.

- 309.GOUAMBE S., 2007, *La procédure d'immatriculation des terrains en droit camerounais selon le décret N°2005/481 du 16 décembre 2005*, Université de Yaoundé II-Soa, Mémoire de DEA en Droit privé, 98 p.
- 310.GUIDADO MOHAMADOU, (2018), *Saré et urbanisme : traditions et pratiques architecturales peul à l'épreuve de la modernité, le cas de N'Gaoundéré*, Thèse de Doctorat de géographie, Université de Douala, 344 p.
- 311.HAMAN ADJI M., 2014, *Terres, identités et conflits en Côte d'Ivoire : 1960-2002*, Mémoire de Master en Histoire, U.Y.I, 143 p.
- 312.KENGMOE T. E., 2014, *Pratiques de l'hygiène, de l'assainissement et impacts environnementaux et sanitaires dans le bassin versant amont de l'Abiergué : Yaoundé 6^{ème}*, Mémoire de Master en géographie, Université de Yaoundé I, 144 p.
- 313.KENGNE F., (a) 1977, *Bonabéri dans Douala: autonomie et interdépendance*, Thèse de Doctorat d'Etat, Université de Bordeaux III, 290 p.
314. KEYETAT M., L., 2021, *Gouvernance foncière et développement du département du Ndé : défis et enjeux*, Thèse de Doctorat PhD en Géographie urbaine, Université de Yaoundé I, 335 p.
- 315.KODJO, 1988, *Recherche pour la maîtrise du ruissellement pluvial à Yaoundé*, Thèse de Doctorat de 3^è cycle en Géographie urbaine, Université de Yaoundé, 210 p.
- 316.KOGNI, 1986, *Bertoua, Batouri, Belabo : étude comparative de trois villes de la province de l'Est du Cameroun*, Thèse de Doctorat de 3^è cycle en Géographie urbaine, Université de Yaoundé, 264 p.
317. LAURENT COUDERT, (b) 2006, *Dynamiques urbaines et sociales dans les quartiers péricentraux. Exemple de trois métropoles régionales : Nantes, Bordeaux et Toulouse*, Thèse de Doctorat en Géographie de l'Université de Nantes, 423 p.
- 318.MABOU P. B., (b) 2011, *Pouvoirs publics et aménagement urbain à Yaoundé au Cameroun*, Thèse de Doctorat en Géographie urbaine, Université de Yaoundé I, 567 p.
- 319.MAGNEGAM T. A.F., 2010, *La pratique d'une activité non agricole en milieu rural : le cas de l'exploitation d'une carrière de pierre à ELOUMDEN I près de Mbankamo (Mefou et Akono)*, Mémoire de Master en Géographie, UYI, 163 p.
- 320.MAINET G., (a) 1984, *Douala, une grande ville africaine sous l'équateur : croissance et mutations de la métropole camerounaise*, Thèse de Doctorat d'État de Géographie, Université de Bordeaux III, 807 p.

321. MAJADOUMNGON-KA N., 1990, *Colonisation des terres et aménagement de l'espace dans l'Ouest-Bénoué : le cas de l'Arrondissement de Garoua*, Thèse de Doctorat du 3^e cycle, Université de Yaoundé, 228 p.
322. MANIRAKIZA Vincent, 2015, *Problématique de l'urbanisation spontanée face à la modernisation de la ville de Kigali (Rwanda)*, Thèse de Doctorat de 3^e cycle en sciences politiques et économiques, Université catholique de Louvain, 307 p.
323. MANIRAKIZA, V., 2015, *La problématique de l'urbanisation spontanée face à la modernisation de la ville de Kigali (Rwanda)*, Thèse de Doctorat en sciences politiques et sociales, Université Catholique de Louvain (UCL), 281 p.
324. MEDARD C., 1991, *Territoires de l'ethnicité, encadrement, revendications et conflits territoriaux*, Thèse de doctorat en Géographie, Université paris I, Panthéon-Sorbonne, 527 p.
325. MENYE C., 2009, *Analyse du processus d'élaboration des projets dans l'administration publique camerounaise : cas du ministère de l'environnement et de la protection de la nature*, Mémoire de Master en Sciences sociales, UCAC-Yaoundé, 101 p.
326. MEVOA NGA A., 2011, *les régimes fonciers au Cameroun et la politique d'urbanisation : le cas de la ville de Yaoundé de 1896-1959, Essai d'analyse historique*, Mémoire de Master en Histoire, U.Y.I, 144 p.
327. MOUGOUE B., (a) 1982, *Croissance urbaine périphérique : le cas de la zone Est de Yaoundé*, Thèse de Doctorat du 3^e cycle, Université de Yaoundé, 300 p.
328. MOUNTON C., 2016, *Aménagement du territoire et croissance urbaine au Cameroun*, Master professionnel en Politiques urbaines et des collectivités territoriales décentralisées, option Economie et Finance, Université de Yaoundé II, 80 p.
329. MOUPOU M., (a) 1991, *Organisation de l'occupation du sol en pays Bamoun : contribution de l'imagerie satellitaire à l'étude de l'occupation du sol*, Thèse de Doctorat unique en Géographie, Aix-en-Provence, 446 p.
330. MVOGO MEBODO, 2014, *Pollution urbaine et incidences sur la biodiversité : cas des déchets dans la ville de Sa'a*, Mémoire de DIPES II en géographie, École normale supérieure de Yaoundé, 120 p.
331. N'DOYE, M., M., 2000, *Genre et habitat, les incidences de l'occupation anarchique de l'espace sur la vie socioéconomique des ménages : problématique de la féminisation de la pauvreté à Pikine à Saint Louis*, Mémoire de Master, Université Gaston Berger, 144 p.

332. NDJEUSSI FOTSA J. Y., 2010, *Impacts socio-économiques des actions des acteurs dans l'opération Yabassi-Bafang : le cas des villages de la zone Sud*, Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé I, 154 p.
333. NGAMBI J. R., (2015), *Déchets solides ménagers de la ville de Yaoundé (Cameroun) : de la gestion linéaire vers une économie circulaire*, Thèse de Doctorat de géographie, Université du Maine, 492 p.
334. NGASSA OWONA N. L. S., 2014, *Dynamique du couvert végétal et politiques publiques dans la ville de Yaoundé*, Mémoire de DIPES II en Géographie, ENS-Yaoundé, 131 p.
335. NGÔ THANH LOAN, 2006, *Aménagement des quartiers précaires et relogement de leurs habitants : le cas de Ho Chi Minh Ville-Viêt Nam*, Thèse de Doctorat Ph.D en Géographie de la Faculté des études supérieures, Université de Montréal, 348 p.
336. NGWE E., 1982, *La croissance démographique accélérée entre 1956 et 1976 et l'inaadaptation des équipements sanitaires, scolaires et culturels*, Thèse de Doctorat du 3^{ème} cycle de Géographie, Bordeaux, juin 1982, 206 p.
337. NJOUONANG D.H.G., 2013, *Stratégies d'accès à la terre face aux compétitions et mutations foncières dans la commune d'Arrondissement de Yaoundé VI*, Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé I, 140 p.
338. NKOA NZIDJA A., L., 2008, *La faute de l'administration en matière foncière au Cameroun*, Diplôme d'Études Approfondies en droit privé, Université de Yaoundé II, 100 p.
339. NOAH L. V., 2013, *La question foncière dans les sites dits inconstructibles de Yaoundé : cas de l'Arrondissement de Yaoundé V*, Mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé I, 137 p.
340. NOAIMEE., 2016, *Les transformations socio-morphologiques de la ville dans le processus de métropolisation : exemple d'Alep depuis sa fondation jusqu'en 2011*, Thèse de Doctorat en Géographie-Architecture et Urbanisme, Université de Strasbourg, 238 p.
341. NOUBOUWO A., 2014, *Développement urbain et stratégies d'acteurs dans les quartiers précaires de Douala au Cameroun*, Thèse de Doctorat PhD en Géographie/urbanisation-culture-société, Université du Québec-Canada, 299 p.
342. NTOUBA E.M.H., 2011, *De la conflictualité foncière interethnique dans la région du Mounjo de 1986-2005 : Essai d'analyse historique*, Mémoire de Master, U.Y.I, 167 p.

343. OLEMBA OLEMBA P. F., 2011, (b) *Aménagement urbain : facteurs socio-économiques et habitat insalubre à Yaoundé*, Master professionnel en démographie, IFORD-Université de Yaoundé II, 149 p.
344. ONDOUA O., 1992, *La transition démographique au Cameroun et le cas particulier de Yaoundé*, Thèse de Doctorat de Géographie, Université de Bordeaux III, 377 p.
345. OTSOMOTSI MBIDA A. M., 2010, *Les déterminants sociodémographiques de la qualité du logement dans les métropoles camerounaises : cas de Douala et Yaoundé*, Master professionnel en démographie, IFORD- Université de Yaoundé II, 147 p.
346. PETNGA N. S. P., 2010, *Modes d'accès à l'espace habité et l'insécurité foncière dans les quartiers Gambara II, Burkina et Jérusalem de la ville de N'Gaoundéré*, Mémoire de DEA en Géographie, Université de N'Gaoundéré, 141 p.
347. SIGHOMNOU D., 1986, *Assainissement pluvial en zone urbaine en Afrique tropicale: le cas de Yopougon (Côte d'Ivoire)*, Thèse de Doctorat de 3^e cycle en sciences de l'eau et de l'aménagement, Université des sciences et techniques du Languedoc, 216 p.
348. SIMEU K. M., (a) 1985, *Garoua : une métropole régionale au Cameroun*, Thèse de Doctorat de 3^e cycle en Géographie urbaine, Université de Yaoundé, 437 p.
349. SOTAMENOU J., 2010, *Le compostage : une alternative soutenable de gestion publique des déchets solides au Cameroun*, Thèse de Doctorat nouveau régime en sciences économiques de la faculté des sciences économiques et de gestion de l'université de Yaoundé II, 364 p.
350. TADJUDJE W., 2008, *la déconcentration de la gestion foncière au Cameroun: une analyse du décret numéro 2005/481 du 16 décembre 2005*, Mémoire de DEA en Droit public, Université de Yaoundé II - Soa, 98 p.
351. TARDY-MAKAMTE KAKEU R., C., 2018, *Gestion des déchets solides municipaux public-privé à Bafoussam-Cameroun : une analyse des inégalités environnementales dans une ville moyenne d'Afrique subsaharienne*, Thèse de Doctorat en Géographie de l'université de Lausanne, 378 p.
352. TCHAPMEGNI R., 2008, *Le contentieux de la propriété foncière au Cameroun*, Thèse de Doctorat en droit privé et sciences criminelles de l'université de Nantes, 532 p.
353. TCHOTSOUA, M., 1993, *Érosion accélérée et contraintes à l'aménagement du site de la ville de Yaoundé : une contribution à la gestion de l'environnement urbain en milieu tropical humide*, Thèse de Doctorat du 3^e cycle en Géographie physique, Université de Yaoundé I, 269 p.

354. TIMNOU J. P., 1982, (a) *Les conséquences démographiques de l'urbanisation au Cameroun*, Thèse de Doctorat du 3^{ème} cycle, Université de Paris, 166 p.
355. YOUANA J., 1983, *Quartiers spontanés péricentraux de Yaoundé : une contribution à l'étude des problèmes de l'habitat du plus grand nombre*, Thèse de Doctorat du 3^e cycle, Université de Yaoundé, 324 p.
356. ZHUO J., 2007, *Vers un aménagement de l'espace-temps : enjeux et modalités de prise en compte des vitesses de déplacements dans la planification urbaine*, Paris, École des Ponts et Chaussées, 425 p.
357. ZOGNING MOFFO O. M., 2017, *Contribution des systèmes d'information géographiques des zones à risques d'inondations à Yaoundé*, Master de spécialisation en gestion des risques et catastrophes, Université de Liège, 71 p.

RAPPORTS D'ACTIVITÉS

358. BUCREP (2010 c). 3^{ème} RGPH, *Rapport de présentation des résultats définitifs*, Yaoundé.
359. Rapport de la Banque Africaine de Développement, (2015), **Cameroun : note sur le secteur des transports**, 44 p.
360. Rapport de la conférence sur le foncier, 2005, Thème « **Problématique de la propriété foncière au Cameroun**, Sous la direction de Robinson TCHAPMEGNI, membre de l'association française d'anthropologie de droit, Hôtel de ville de Mbalmayo, 143 p.
361. Rapport de la présentation des résultats définitifs, 2005, **Recensement Général de la Population et de l'Habitat, BUCREP**, 62 p.
362. Rapport détaillé d'étude de la Communauté Urbaine de Yaoundé, 2021, **Projet d'assainissement de Yaoundé : travaux d'assainissement d'urgence du centre-ville de Yaoundé, Étude d'impact environnemental et social détaillée**, unité de recherche et d'appui au développement, 292 p.
363. Rapport du programme des nations unies pour les établissements humains, (2007), **Profil urbain national du Cameroun**, ONU-Habitat, 28 p.
364. Rapport final de la SITRASS, 2004, **Pauvreté et mobilité urbaine à Conakry, Programme de politiques de transport en Afrique Subsaharienne, Région Afrique**, BANQUE MONDIALE, 146 p.

365. Rapport final, 2008, **Plan Directeur d'Urbanisme 2020, Communauté Urbaine de Yaoundé**, AUGEA- International, IRIS-CONSEIL-ARCAUPLAN, pp. 99-119
366. Rapport final, 2013, **Évaluation de la deuxième phase du Projet d'assainissement de Yaoundé (PADY II)**, 29 p.
367. Rapport final, 2015, **contribution du Cameroun lors de la troisième conférence des nations unies sur le logement et le développement durable en milieu urbain (Habitat III)**, Cameroun, 53 p.
368. Rapport final, ETENDE NKODO H., 2009, *Évaluation du programme de gouvernance urbaine*, Cameroun, UNDP, 47 p.
369. Rapport final, ONG SARKAN ZOUMOUNTSI, 2003, *Enquête auprès de 6000 ménages au quartier Briqueterie*, 135 p.
370. RNHC¹⁷⁵, 2010, *Rapports alternatifs sur les droits économiques, sociaux et culturels au Cameroun*, Plateforme DESC¹⁷⁶ Cameroun , 216 p.

DIVERS TEXTES OFFICIELS

371. **DÉCRET N° 1972/349 de 1972** portant organisation administrative de la République Unie du Cameroun.
372. **LOI N°2013/0171/PM DU 14 FEVRIER 2013** fixant les modalités de réalisation des études d'impact environnemental.
373. **ORDONNANCE n°74-2 du 6 juillet 1974** Fixant le régime domanial
374. **DÉCRET N° 76-165 DU 27 AVRIL 1976** fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le Décret présidentiel N° 2005/481 du 16 Décembre 2005.
375. **DÉCRET N° 77/140 DU 13 MAI 1977** portant création et organisation du Crédit Foncier du Cameroun
376. **LOI N° 80-22 DU 14 JUILLET 1980** portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale
377. **LOI N° 85-09 DU 4 JUILLET 1985** relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.
378. **DÉCRET N° 87 / 1365 DU 25 SEPTEMBRE 1987** portant création de la Communauté Urbaine de Yaoundé

¹⁷⁵ Réseau National des Habitants du Cameroun

¹⁷⁶ Droits Économiques, Sociaux et Culturels

379. **LOI N° 90/039 DU 10 AOÛT 1990** relative à l'exercice et à l'organisation de la profession de géomètre.
380. **LOI N° 91/023 DU 16 DÉCEMBRE 1991** relative aux recensements et enquêtes statistiques au Cameroun.
381. **DÉCRET N° 92/187 DU 1^{er} SEPTEMBRE 1992** portant création des nouveaux arrondissements et districts
382. **DÉCRET N° 93 / 321 DU 25 NOVEMBRE 1993** portant création des communes urbaines et rurales
383. **LOI n° 96/12 du 5 Août 1996** portant Loi-cadre relative à la gestion de l'environnement délibérée et adoptée par l'Assemblée nationale et promulguée par le Président de la République.
384. **LOI N° 98/015 DU 04 JUILLET 1998** régissant le respect des principes de saine gestion des établissements et classés dangereux insalubres ou incommodes.
385. **DÉCRET N° 99/230 DU 04 OCTOBRE 1999** portant création du BUCREP par le président de la République du Cameroun modifié et complété par le **DÉCRET N° 2005/309 DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2005** portant réorganisation du BUCREP.
386. **DÉCRET N° 99/818/PM DU 09 NOVEMBRE 1999** fixant les modalités d'implantation, d'exploitation des établissements classés dangereux, insalubres et incommodes.
387. **ARRÊTÉ N° 002/PM DU 09 JANVIER 2004** portant organisation du cadre institutionnel d'exécution du Programme National de Développement Participatif
388. **LOI N° 2004/018 DU 22 JUILLET 2004** fixant les règles applicables aux communes
389. **LOI N° 2004/019 DU 22 JUILLET 2004** fixant les règles applicables aux régions
390. **DÉCRET N° 2004 / 230 DU 08 DÉCEMBRE 2004** portant organisation du gouvernement, modifié et complété par le décret N° 2007 / 268 du 07 septembre 2007
391. **ARRETE N° 0070/MINEP DU 22 AVRIL 2005** fixant les différentes catégories d'opérations dont la réalisation est soumise à une étude d'impact environnemental.
392. **DÉCRET N° 2005 / 190 DU 03 JUIN 2005** portant organisation du ministère du développement urbain et de l'habitat
393. **DÉCRET N° 2005/481 DU 16 DÉCEMBRE 2005** modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.
394. **DÉCRET N° 2008/0739/PM DU 23 AVRIL 2008**, fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.

395. **DÉCRET N° 2008/376 DU 12 NOVEMBRE 2008** portant organisation administrative de la République du Cameroun.
396. **LOI N°2009/011 DU 10 JUILLET 2009** fixant le régime financier des collectivités territoriales décentralisées qui définit les conditions d'élaboration, de présentation, d'exécution et de contrôle des budgets des communes.
397. **DÉCRET N°2009/248 DU 05 AOÛT 2009** fixant les modalités d'évaluation et de répartition de la Dotation Générale de la Décentralisation.
398. **LOI N°2009/019 DU 15 DÉCEMBRE 2009** portant fiscalité locale, qui détermine les impôts, taxes et redevances prélevés au profit des Collectivités Territoriales Décentralisées et qui institue, entre autres innovations, une « *taxe de développement local* » destinée à financer les services de base.
399. **DÉCRET PRÉSIDENTIEL N°2011/408 du 09 décembre 2011** portant création du Ministère de l'Environnement, de la Protection de Nature et du Développement Durable.
400. **DÉCRET N° 2012/384 DU 14 SEPTEMBRE 2012** portant Organisation du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
401. **DÉCRET N°2012/2809/PM DU 26 SEPTEMBRE 2012** fixant les conditions de tri, de stockage, de transport, de récupération, de recyclage, de traitement et d'élimination des déchets.
402. **ARRETE CONJOINT MINEPDED/MINCOMMERCE D'OCTOBRE 2012** interdisant la fabrication, la commercialisation des plastiques souples au Cameroun.
403. **ARRETE CONJOINT MINEPDED/MINCOMMERCE D'OCTOBRE 2012** réglant l'introduction des équipements électriques et électroniques au Cameroun et la gestion des déchets résultant de leur utilisation.
404. **ARRETE N° 02/MINPDED DU 15 OCTOBRE 2012** fixant les conditions spécifiques de gestion des déchets toxiques et ou dangereux.
405. **ARRETE N° 03/MINEPDED DU 15 OCTOBRE 2012** fixant les conditions spécifiques de gestion des déchets médicaux et pharmaceutiques.
406. **ARRETE N° 1/MINEPDED DU 15 OCTOBRE 2012** fixant les conditions d'obtention de permis environnemental en matière de gestion des déchets.
407. **DÉCRET N° 2014/2378/PM du 20 AOÛT 2014** en vigueur modifiant et complétant le Décret N° 2007/1419/PM du 02 Novembre 2007 fixant conditions d'application de la loi n° 97/003 du 10 Janvier 1997 relative à la promotion immobilière au Cameroun.

RÉFÉRENCES NUMÉRIQUES

408. <https://doi.org/10.5771/9783845294360-419>, site consulté le 22.02.2021, 12:55:55
409. www.fao.org, 2017, Base de données FAOSTAT. Rome, site consulté le 20 décembre 2017 ;
410. [http://www.hypergeo.eu/Antoine BAILY](http://www.hypergeo.eu/Antoine_BAILY), *les concepts de la géographie humaine*, Armand colin, Paris, 2004 et *les théories de l'organisation de l'espace urbain*/revue espace géographique, site consulté le 18 septembre 2019.
411. <http://www.geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-thematiques/de-villes-a-metropoles/articles-scientifiques/habitat-précaire-Yaoundé>. site consulté le 07septembre 2019
412. <http://www.cairn.info/revue-gouvernement-et-action-publique-2012-3-page-101.htm> site consulté le 29 Février 2020
413. <http://echogeo.revues.org/document859.html>. _site consulté le 29 Février 2020
414. <https://www.cairn.info/revue-internationale-des-sciences-sociales-2007-3-page-489.htm> site consulté le 29 Février 2020
415. [Sébastien Jacquot et Marie Morelle, « Comment penser l'informalité dans les villes « du Nord », à partir des théories urbaines « du Sud » ? », Métropoles \[En ligne\], 22 | 2018, mis en ligne le 25 avril 2018, URL : http://journals.openedition.org/metropoles/5601](http://journals.openedition.org/metropoles/5601) site consulté le 29 mai 2020
416. <http://www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2017-1-page-80.htm> site consulté le 09 juillet 2020
417. https://www.psee.fr/doc/rral_00142182_1977_num_67_1_2297_t1_0129_0000_1 consulté le 09 mai 2021
418. <http://www.fao.org/sustainable-development-goals/goals/goal-2/fr/> cinq solutions pour des villes plus saines et plus durables site consulté le 12 octobre 2021
419. <https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=hysacam&oldid=176580336> site consulté le 06 Février 2022
420. <https://www.hysacam-proprete.com> in propreté et cohésion sociale site consulté le 11 Février 2022
421. <https://www.cairn.info/revue-mouvements-2001-1-page-119.htm> site consulté le 29 Février 2020

422. <https://www.cairn.info/revue-mondes-en-developpement-2003-4-page-113.htm> site consulté le 29 Février 2020
423. <https://www.cairn.info/revue-mondes-en-developpement-2008-2-page-39.htm> site consulté le 05 avril 2018.
424. <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-177.htm> site consulté le 29 Février 2020
425. <https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2011-1-page-15.htm> site consulté le 29 mai 2020
426. <https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2011-4-page-6.htm> site consulté le 29 Février 2020
427. <https://www.cairn.info/revue-participations-2015-1-page-7.htm> site consulté le 29 Février 2020
428. <http://www.bucrep.cm> site consulté le 12 Septembre 2015 ;
429. www.memoireonline.com site consulté le 20 Septembre 2015 ;
430. www.populationdata.net site consulté le 8 janvier 2017 ;
431. www.statistics-cameroon.org site consulté le 08 janvier 2018;
432. <https://www.minddevel.gov.cm/index.php/2020/02/12/le-maire-de-la-ville/> site consulté le 1^{er} Mars 2022
433. <https://www.pndp.org> site consulté le 21 Mars 2022
434. <https://www.minepat.gov.cm> site consulté le 21 Mars 2022
435. <http://journals.openedition.org/vertigo/4741>, consulté le 25 mars 2021.
436. <http://journals.openedition.org/vertigo/23083>, consulté le 09 mai 2021

ANNEXES

ATTESTATION DE RECHERCHE

UNIVERSITE DE YAOUNDE I
UNIVERSITY OF YAOUNDE I



FACULTE DES ARTS, LETTRES
ET SCIENCES HUMAINES

FACULTY OF ARTS, LETTERS
AND SOCIAL SCIENCES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE
B.P 755 Yaoundé
Tél. 22 22 24 05

DEPARTMENT OF GEOGRAPHY
P.O BOX 755 Yaoundé
Tel. 22 22 24 05

ATTESTATION DE RECHERCHE

Je soussigné, Pr. PAUL TCHAWA

Chef du Département de Géographie, atteste que

Monsieur: MOUNVERA SIMON PIERRE
Matricule:08F665

Est inscrit(e) au cycle de : **Doctorat/PhD**
Spécialité : Dynamiques Urbaines et Rurales

Et prépare une thèse sur le sujet : **LES DEFIS DE LA RESTRUCTURATION DES QUARTIERS PERI-CENTRAUX DANS LE PROCESSUS D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE à YAOUNDE**

A cet égard, je prie toutes les personnes ressources et tous les organismes sollicités de lui réserver un bon accueil et de lui apporter toute l'aide nécessaire à la réussite de cette recherche dont la contribution à l'appui au développement ne fait pas de doute.

Fait à Yaoundé le **19 JUIN 2017**.....



LE CHEF DE DEPARTEMENT

Paul Tchawa
Prof. Paul Tchawa
HDR de Géographie
Université de Bordeaux 3

AUTORISATION D'ENQUÊTE DANS L'ARRONDISSEMENT DE YAOUNDE 2

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix-Travail-Patrie

REGION DU CENTRE

DEPARTEMENT DU MFOUNDI

ARRONDISSEMENT DE YAOUNDE II

SOUS-PREFECTURE DE TSINGA

SECRETARIAT PARTICULIER



REPUBLIC OF CAMEROON
Peace-Work-Fatherland

CENTER REGION

MFOUNDI DIVISION

YAOUNDE II SUB-DIVISION

TSINGA SUB-DIVISIONAL OFFICE

PRIVATE SECRETARY

N° 000158 /L/06-02/SP

Tsinga, le 05 AOUT 2020

LE SOUS-PREFET DE L'ARRONDISSEMENT DE YAOUNDE II
-TSINGA -

A

MM : - CHEFS TRADITIONNELS 3^{ème} DEGRE TERRITORIALEMENT COMPETENTS
-YAOUNDE-

Objet: *Autorisation d'enquête.*

Dans le cadre de la préparation de sa thèse de Doctorat/Ph D, Spécialité : Dynamiques Urbaines et rurales, **Monsieur MOUNVERA Simon Pierre**, inscrit au Cycle Doctorat à l'Université de Yaoundé I, Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines (FALSH), entreprendra une enquête auprès des populations des zones de la Briqueterie, Ekoudou et Mokolo, pendant la période allant du 05 août au 05 novembre 2020 sur le sujet « *Les défis de la restructuration des quartiers péricentraux dans le processus d'un développement urbain durable à Yaoundé.* ».

Ainsi ai-je l'honneur de vous demander de bien vouloir lui réserver un bon accueil et accorder toute la collaboration nécessaire à la réalisation de ce projet.

En outre l'intéressé devra faire tenir une copie de sa thèse dans les services de la Sous-préfecture. /-

Copie :

- RECTEUR UNY I



MAHADI MAHAMAT
Administrateur **Chief**
Principal

ATTESTATION DE FORMATION EN ETUDES URBAINES COMPAREES (FPAE)



ATTESTATION

Je soussignée Marie Morelle, Maitresse de Conférences HDR à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, en délégation à l'Institut de Recherches pour le Développement (IRD), en accueil à la Fondation Paul Ango Ela atteste que

M..... Simon Pierre MOUNVERA.....

a suivi et a validé la formation « Politiques urbaines comparées » organisée à Yaoundé de mars à juin 2020 en présentiel au siège de la FPAE puis en distanciel

La formation portait spécifiquement sur : les villes du Sud dans l'aménagement, la gouvernance urbaine (acteurs et réseaux de coopération, participation), l'informalité urbaine, les services, le logement social, le patrimoine, la nature en ville, la sécurité, les économies productives, les économies numériques

Fait pour servir et valoir ce que de droit, à Yaoundé, le 1^{er} novembre 2020

La directrice de la formation
Marie Morelle



| | | | | | | |
|-----|--|-----|--|-----|-----|-----|
| □□□ | | □□□ | | □□□ | □□□ | □□□ |
| □□□ | | □□□ | | □□□ | □□□ | □□□ |
| □□□ | | □□□ | | □□□ | □□□ | □□□ |
| □□□ | | □□□ | | □□□ | □□□ | □□□ |

Notice : 1=Lien avec le chef de ménage (CM):01 épouse ; 02 fils ; 03 fille ; 04 mère ; 05 père ; 06 oncle ; 07 tante ; 08 cousin ;

09 cousine ; 10 ami(e) ; 11 autres à préciser. 2=Sexe : 01 Masculin(M) 02 Féminin (F) 3=Niveau d'études :01. Analphabète 02. Primaire 03. Secondaire 1er cycle 04. =Secondaire 2nd cycle 05. Supérieur 1er cycle 06. Supérieur 2nd cycle 07. Supérieur 3è cycle 08. Autres à préciser. 4=Profession : 01. Sans profession ; 02. Employé(e) du secteur privé ; 03. Employé(e) du secteur public ;04. Commerçant(e) indépendant(e) ; 05. artisan ; 06.chef d'entreprise /employeur ; 07.paysan/agriculteur ; 08.chauffeur ; 09.mototaximan ; 10.Autres à préciser

| | | |
|---------------|---|-----|
| S1Q07 | Appartenez-vous à une ou plusieurs association(s) du quartier ? 01 = Oui 02 = Non | □□□ |
| S1Q08 | Si Oui, laquelle/ lesquelles ? | |
| S1Q09 | Quelle est la durée de votre installation dans le quartier ? 01=0-10 ans 02 = 11-20 ans 03=21-30 ans 04 =31-40 ans 05 =41 ans et plus | □□□ |
| S1Q010 | Nationalité du chef de ménage 01. Cameroun 02. USA; 03. Mali ;04. Gabon ; 05. France; 06. Tchad; 07. ; 08. Maroc ; 09. Autres à préciser | □□□ |
| S1Q011 | Région d'origine du chef de ménage 01. Adamaoua; 02. Centre; 03. Extrême-Nord;04. Est; 05.littoral ; 06.Ouest ; 07.Nord; 08.Nord-Ouest ; 09 Sud ; 10.Sud-ouest | □□□ |
| S1Q012 | Obédience religieuse du chef de ménage 01, Islam ; 02. Catholicisme; 03. Protestantisme;04. Animisme; 05. Autres à préciser..... | □□□ |
| S1Q013 | Quelle est votre catégorie socioprofessionnelle ? 01. Sans profession ; 02. Employé (e) du secteur privé ; 03. Employé(e) du secteur public ;04. commerçant(e) indépendant(e) ; 05.artisan ; 06.chef d'entreprise /employeur ; 07.paysan/agriculteur ; 08.chauffeur ; 09.mototaximan ; 10.Autres à préciser | □□□ |
| S1Q014 | Quel est votre lieu de travail ? 01, Quartier du site d'étude 02. Autres quartiers 03. Autres communes de Yaoundé 04. Autres régions du Cameroun 05. Hors du Cameroun | □□□ |
| S1Q015 | Quel est votre principal moyen de déplacement ? | □□□ |

| | | |
|---------------|--|---|
| | 01. Marche à pieds 02. Bus 03. Taxi 04. Mototaxi 05. Voiture personnelle 06. Autres à préciser..... | |
| S1Q016 | Quel est votre revenu mensuel ? 01. < 40.000fcfa; 02. 40.000-100.000fcfa ; 03. 150.000-200.000fcfa ; 04. 250.000-300.000fcfa ; 05. 350.000-400.000fcfa ; 06. 450.000-500.000fcfa; | _ _ _ |
| S1Q017 | Quelles sont vos sources secondaires de revenus ? 01 Allocations familiales 02 Élevage 03 Agriculture 04. Commerce 05. Loyer 06. Autres à préciser | _ _ _ |
| S1Q018 | Quel est le revenu mensuel du ménage ? 01. < Moins de 40.000 FCFA; 02. 40.000-100.000 FCFA ; 03. 150.000-200.000fcfa ; 04. 250.000-300.000 FCFA ; 05. 350.000-400.000 FCFA ; 06. 450.000-500.000 FCFA ; 07. 550.000-600.000 FCFA ; 08. 650.000fcfa et plus. | _ _ _ |
| S1Q019 | Quels sont par ordre de priorité vos 5 premiers postes de dépenses ? 01, Restauration ; 02. Habillement ; 03. Entretien du bâti ; 04. Loisirs ; 05. Réunions ; 06. Religion ; 07. Transports; 08. Instruction /Éducation. ; 09. Soins médicaux ; 10. Sécurité ; 11. Entretien véhicules | 1 _ _ _ 2 _ _ _ 3 _ _ _ 4 _ _ _ 5 _ _ _ |

SECTION II: LES CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'HABITAT ET DE LA PARCELLE

| Numéro | Questions | Code |
|--------------|--|----------------------|
| S2Q11 | Superficie de la parcelle (m2) | _ _ _ _ _ - |
| S2Q12 | Dans quel domaine appartient la parcelle ? 01, Domaine national; 02. Domaine public naturel; 03. Domaine public artificiel ; 04. Domaine privé des particuliers ; 05. Domaine privé de l'Etat; | _ _ _ |
| S2Q13 | Statut d'occupation de la parcelle 01, Propriétaire; 02. Locataire ; 03. Droit coutumier ; 04. Terrain familial ; 05. Autres à préciser..... | _ _ _ |
| S2Q14 | Si propriétaire quel est le mode d'acquisition ? 01, Achat; 02. Don communal; 03. Attribution domaniale ; 04. Occupation spontanée; 05. Héritage; 06. ..Autres à préciser | _ _ _ |
| S2Q15 | Titre officiel de propriété sur la parcelle 01, Titre foncier; 02. Certificat de vente ; 03. Acte du notaire ; 04. Contrat de location ; 05. Autres à préciser | _ _ _ |
| S2Q16 | Si Titre foncier la Référence/Numéro..... | |

| | | |
|--------|---|----------------|
| S2Q17 | Si titre foncier, Année de délivrance | _ _ _ _ |
| S2Q18 | Si locataire de la parcelle, Montant du loyer mensuel(FCFA)..... Noms et adresse du propriétaire..... | _ _ _ _ |
| S2Q19 | Nombre de maisons sur la parcelle | _ _ |
| S2Q110 | Les différents types de parcelles 01, parcelle occupée; 02. Parcelle en friche; 03. Maisons en chantier ;04. Autres à préciser | _ _ |
| S2Q111 | Statut d'occupation de la maison 01, Propriétaire; 02. Locataire; 03. ;04. Logé(e) par un ami; 05. En famille; 06. Autres à préciser..... | _ _ |
| S2Q112 | Si locataire de la maison, le montant du loyer mensuel en (FCFA)..... | |
| S2Q113 | Existence-t-il une tombe dans la parcelle 01. Oui 02. Non | _ _ |
| S2Q114 | Fonction de l'habitat 01, Maison d'habitation; 02. Commerce; 03. Mixte (habitation et commerce) ;04..Autres à préciser | _ _ |
| S2Q115 | Quelle taille du logement du ménage ? 01. Une chambre; 02. Chambre salon; 03. Deux chambres salon ;04. Trois chambres salon; 05. Autres à préciser | _ _ |
| S2Q116 | Type de maison 01, Rez de chaussée; 02. RDC +1; 03.Maison isolée ;04.Autres à préciser..... | _ _ |
| S2Q117 | Surface occupée en (m2) | |
| S2Q118 | Estimation du coût de la maison en FCFA..... | |
| S2Q119 | Matériaux du sol 01, Chappe lisse; 02. Terre battue; 03. Carreaux ou marbre ;04..Autres à préciser | _ _ |
| S2Q120 | Matériaux des murs 01, Dur (pierre+ béton + parpaings); 02. Terre battue; 03. Matériaux usés (tôles +planches + feuilles) ;04..Autres à préciser | _ _ |
| S2Q121 | Matériaux de toitures 01, Tôles ; 02. Paille; 03. Béton ;04.Autres à préciser | _ _ |
| S2Q122 | Y a-t-il une barrière autour de votre maison ? 01. Oui 02. Non | _ _ |
| S2Q123 | Si oui, quelle est la matière de la barrière ? 01. Haie vive; 02. Terre battue; 03. Pailles ;04. parpaings; 05..Autres à préciser | _ _ |

| | | |
|--------|--|--|
| S2Q124 | Quelle est votre principale source d'approvisionnement en énergie électrique ? 01, Abonnement ENEO; 02. Énergie solaire; 03. Raccordement chez le voisin ;04. Lampe à pétrole ; 05. Autres à préciser | |
| S2Q125 | Quelle est votre principale source d'approvisionnement en eau potable ? 01, Abonnement CDE; 02. Borne fontaine; 03. Robinet commun ;04. Rivière; 05. Puits ; 06. Forage individuel 07. Forage collectif 08. Autres à préciser | |
| S2Q126 | L'éclairage public existe-t-il dans votre quartier ? 01. Oui 02. Non | |
| S2Q127 | Si oui, sa nature 01. ENEO; 02. Énergie solaire ; 03. Autres à préciser | |
| S2Q128 | Type d'aisance 01. WC externe ou interne commun aménagé; 02. Latrine individuelle aménagée; 03. Latrine commune non aménagée ; 04. Défécation en plein air ; 05. Autres à préciser | |
| S2Q129 | Voies d'accès à la concession 01. Voie bitumée; 02. Voie en terre ; 03. Voie en pavé ;04. Piste aménagée ; 05. piste non aménagée; 06..Autres à préciser | |
| S2Q130 | Évacuation des eaux usées : 01. Cour ; 02. Brousse ; 03. Caniveaux ;04..Autres à préciser | |
| S2Q131 | Gestion des ordures ménagères 01. Commune ; 02. HYSACAM ;03. Cours d'eau ;04. Au champ ;05. Dépotoirs anarchiques ; 06. Autres à préciser | |
| S2Q132 | Existe-t-il la Pré-collecte des ordures ménagères dans votre quartier ? 01 Oui 02 Non | |
| S2Q133 | Si oui, qui en est l'opérateur ? | |
| S2Q134 | Si pré-collecte, quel est le coût mensuel des prestations supportées par le ménage ? 01. Moins de 500Fcfa ; 02. 500-1000Fcfa; 03.1000-1500Fcfa ;04..Autres à préciser..... | |

SECTION III : OPINIONS DES ENQUETES SUR L'AMENAGEMENT / RESTRUCTURATION

| Numéro | Questions | Code |
|--------|---|------|
| S3Q21 | Combien coûte le m2 de terrain dans votre quartier ? | |
| S3Q22 | Êtes-vous en sécurité dans votre quartier ? 01 Oui 02 Non | |
| S3Q23 | Avez-vous déjà entendu parler de la restructuration ? 01 Oui 02 Non | |
| S3Q24 | Si oui, comment par qui ? 01. Autorité traditionnelle; 02. Mediaş : radio/télévision ; 03. affiche ; 04. association ; 05. Autres à préciser | |
| S3Q25 | Que pensez-vous de l'opération de restructuration ? 01. Projet de développement important; 02. Projet d'amélioration du cadre de vie; 03. Projet sans intérêt;04. projet budgétivore pour le gouvernement ; 05..Autres à préciser | |

| | | |
|--------|---|--|
| S3Q26 | Accepteriez-vous que votre quartier soit restructuré ? 01 Oui 02 Non | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| S3Q27 | Quelles sont vos attentes par rapport à cette opération ? (03 maximum) 01. Sécurisation foncière; 02. Désenclavement des quartiers; 03. Mise en place des infrastructures socio-collectives; 04. Recasement des déguerpis; 05. Indemnisation des ayants droits; 06. ..Autres à préciser | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| S3Q28 | Quelles peuvent être vos inquiétudes par rapport à ce projet ? 01. Spoliation de votre parcelle; 02. Déguerpissements imprévus; 03. Casses multiples 04. Pertes matérielles ; 05. Non indemnisation par l'Etat ; 06. Délocalisation des activités ; 07. Déstructuration sociale 08. Pertes des amis/voisins de longue date ; 09. Autres à préciser | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| S3Q29 | Accepteriez-vous que votre maison soit détruite dans le cadre de la restructuration de votre quartier ? 01 Oui 02 Non | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| S3Q210 | Si oui, sous quelles conditions ? 01. Aucune ; 02. Indemnisation ; 03. Recasement dans un nouveau site 04. Recasement sur place ; 05. Autres à préciser | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| S3Q211 | Quels sont les problèmes cruciaux auxquels font face les populations de votre quartier ? (04 maxi) 01. Inondation ; 02. Insécurité ; 03. Insalubrité 04. Enclavement; 05. Délinquance juvénile; 06. Vols; 07. Viol 08. Promiscuité ; 09. Manque d'eau potable ; 10. Coupure intempestive d'électricité ; 11. Autres à préciser | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| S3Q212 | Quels sont les cinq (05) équipements prioritaires que vous souhaitez pour votre quartier ? 01. Les établissements scolaires; 02. Les mosquées ; 03. Les églises 04. les marchés ; 05. Les salles de jeu; 06. Voiries; 07. Salles de réunions 08. Équipements sportifs ; 09. Adductions d'eau potable ; 10. Équipements électriques ; 11. Autres à préciser | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| S3Q213 | Seriez-vous prêt(e) à acheter un terrain viabilisé afin d'être bien logé ? 01 Oui 02 Non | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| S3Q214 | Si oui, à quel montant ? | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| S3Q215 | Quelles propositions faites-vous pour une restructuration réussie des quartiers ? | |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Merci pour votre accueil et disponibilité !!!

GUIDES D'ENTRETIEN ADMINISTRES

Guide d'entretien adressé aux acteurs publics ou privés de la gestion urbaine à Yaoundé

A. GENERALITES/IDENTIFICATION

1. L'identité de l'interviewé(e).....
2. Date de l'interview
3. Age :.....ans Sexe : Masculin Féminin
4. Service
5. Date d'entrée en fonction //.....//

B. ASPECTS RELATIFS AUX SERVICES D'URBANISME

1. Quel est le service en charge d'urbanisme et de l'habitat dans votre Commune ?
 2. Quelles sont les différentes missions de ce service ?
 3. Quelles sont les stratégies déployées pour accomplir ces missions ?
 4. Quels moyens utilisez pour l'accomplissement de ces tâches ? D'où vous proviennent ces moyens ?
 5. Vos services génèrent-ils de recettes ? si oui, lesquelles ?
 6. Combien d'agents employez-vous dans votre service ? Sont-ils suffisants ? Ont-ils la formation requise ? sont-ils encadrés et motivés ? si non pourquoi ?
 7. Êtes-vous en possession de documents relatifs à l'urbanisme dans votre commune ? Si oui lesquels ? Ces documents sont-ils connus, diffusés et respectés ?
 8. Existe-t-il un plan de restructuration/réaménagement/rénovation de votre commune ?
 9. Quelles sont les difficultés liées à l'urbanisme que vous rencontrez dans l'exercice de vos délicates missions ?
 10. Quelle appréciation faites-vous de la gestion de l'environnement dans votre commune ?
1. Quelles mesures/stratégies préconisez-vous pour un développement urbain réussi de votre commune ?
 2. Quelle appréciation faites-vous de la planification urbaine nationale au Cameroun ?
 3. Quel regard portez-vous sur les aspects négatifs de la planification urbaine suivants :
 - Occupation anarchique des espaces urbains et périurbains ;
 - La promiscuité et inondations dans la plupart des quartiers de la ville ;
 - Insuffisance/manque criard/mauvais état de voirie urbaine ;
 - Construction en matériaux provisoires et précarité prononcée de l'habitat en milieu urbain ;
 - Occupation anarchique des artères des voies publiques par les commerces informels ;

C. ASPECTS LIES AUX SERVICES ENVIRONNEMENTAUX

4. Quel est le service en charge de la protection, de la conservation et de la gestion de l'environnement ?
5. Quelles sont les missions du service de l'environnement dans votre commune ?
6. Quelles sont les stratégies mises en œuvre pour la réussite de ces missions ?
7. Quels moyens utilisez pour l'accomplissement de ces tâches ? D'où vous proviennent ces moyens ?
8. Combien d'agents employez-vous dans votre service ? Ont-ils la formation requise ? sont-ils encadrés et motivés ?
9. Existe-t-il dans votre commune :
 - Le système de collecte des déchets ?
 - Les dépotoirs publics ?
 - Des politiques visant à valoriser les déchets (récupération, revalorisation ou recyclage) ?
 - Un contrôle régulier des principales sources de pollution du cadre de vie ?
10. Quelles sont d'autres difficultés auxquelles vous faites face dans l'accomplissement de vos missions ?
11. Quelles sont vos impressions face à certains dysfonctionnements relatifs à :
 - Nuisances et pollutions diverse (bruits, odeurs, poussières, fumées, huiles de vidanges....
 - La qualité de l'habitat ;
 - L'assainissement et l'hygiène du cadre de vie des populations...
12. Quelles solutions proposez-vous pour résoudre ces multiples problèmes dans votre municipalité ?

D. ASPECTS LIES AUX SERVICES D'HYGIENE ET DE LA SALUBRITE

1. Quel est le service qui s'occupe de l'hygiène et de l'assainissement ?
2. Quelles sont les principales missions de ce service dans votre commune ?
3. Quelles sont les stratégies utilisées pour l'accomplissement de vos fonctions ?
4. Quels sont les différents moyens qui vous utilisent pour l'accomplissement de vos tâches ?
5. D'où vous proviennent les moyens financiers pour vos projets ?
6. Votre service vous génère-t-il des recettes ?
7. Combien d'agents sont employés par votre service ? Ce nombre est-il suffisant ? selon vous, ces agents ont-ils la formation requise ? sont-ils vraiment encadrés et motivés ?
8. Êtes-vous en possession de textes de base relatifs à la gestion de l'environnement ?
9. Sont-ils diffusés ou connus et respectés par vous et les populations ?
10. Avez-vous un programme de protection et d'amélioration des conditions d'hygiène au sein de la commune se rapportant à :
 - L'hygiène corporelle ?
 - L'assainissement du cadre de vie ?
 - Le contrôle de qualité des aliments vendus dans les marchés ?
 - L'éducation sanitaire ?
 - Le contrôle des épidémies ?
11. Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans l'accomplissement de vos missions ?
12. Quels sont les problèmes relatifs à l'hygiène et à l'assainissement de votre commune ?
13. Quel est votre avis par rapport aux aspects négatifs de l'hygiène et la salubrité suivants :
 - Les décharges sauvages ;
 - La présence des flaques d'eaux usées et les odeurs nauséabondes ;
 - L'absence ou le mauvais état des latrines dans les quartiers ;
 - La pollution de l'air et les plans d'eaux de la municipalité ;
14. Quelles sont les solutions pour résoudre les problèmes d'hygiène et de salubrité dans votre commune ?

E. ASPECTS RELATIFS AUX AFFAIRES FONCIERES ET AU CADASTRE

1. Quelles sont les institutions responsables des opérations foncières dans les zones d'habitats spontanés ?
2. Quels sont les acteurs publics et privés directement impliqués dans la gestion foncière dans votre zone ?
3. L'accès au sol urbain est-il assuré surtout aux groupes défavorisés ?
4. Existe-t-il un secteur privé ou informel de l'aménagement foncier ?
5. Au sein de la commune, possédez-vous un plan d'occupation de sol (POS) ?
6. Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans l'implémentation de ce plan ?
7. Quels sont les problèmes fonciers couramment rencontrés dans votre commune ?
8. Quelle est votre attitude face aspects fonciers et cadastraux négatifs suivants :
 - Vide juridique entre les droits coutumier/traditionnel et moderne ;
 - Affrontements tribaux ;
 - Quartiers spontanés ;
 - Occupation anarchique des zones à risques ;
 - Difficulté d'accès à la propriété foncière ;
 - Difficile accès au titre foncier ;
 - Lenteur et coût élevé de la procédure d'accès au titre de propriété ;
 - Occupation anarchique des artères des voies de la communication
 - Implication des agents privés dans le processus d'accès au titre de propriété.
9. Selon vous, quelles sont les solutions à mesure d'éradiquer les problèmes fonciers dans votre municipalité ?

Merci pour votre accueil et disponibilité !!!

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|------|
| SOMMAIRE | ii |
| REMERCIEMENTS | iv |
| TABLE DES FIGURES | vii |
| TABLE DES TABLEAUX..... | xi |
| TABLE DES PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES | xii |
| TABLE DES PHOTOGRAPHIES..... | xiii |
| LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS | xv |
| RESUME..... | xix |
| ABSTRACT | xx |
| INTRODUCTION GÉNÉRALE..... | 1 |
| I. CONTEXTE GENERAL DE L'ÉTUDE | 3 |
| II. JUSTIFICATION DE L'ETUDE..... | 5 |
| III. DELIMITATION DU THEME DE RECHERCHE..... | 6 |
| III.1. Délimitation thématique de la recherche | 6 |
| III.2. Délimitation temporelle de la recherche | 7 |
| III.3. Délimitation spatiale de la recherche | 8 |
| III.3.1. Localisation géographique des quartiers péricentraux | 11 |
| IV. REVUE DE LA LITTÉRATURE OU ÉTAT DE LA QUESTION | 14 |
| IV.1. Approche globale de la précarité foncière urbaine | 14 |
| IV.2. Approche du développement urbain durable et de protection de l'environnement. 18 | |
| IV.3. Approche relative au désordre urbain | 22 |
| V. PROBLEMATIQUE DE LA RECHERCHE..... | 25 |
| VI. QUESTIONS DE RECHERCHE..... | 27 |
| VII. OBJECTIFS DE LA RECHERCHE | 28 |
| VIII. HYPOTHÈSES DE RECHERCHE..... | 29 |
| IX. INTERETS DE LA RECHERCHE..... | 29 |
| IX.1. Volet scientifique et académique de la recherche | 29 |
| IX.2. Volet pratique de la recherche..... | 30 |
| X. CADRES CONCEPTUEL ET THEORIQUE DE LA RECHERCHE..... | 30 |

| | |
|--|----|
| X.1. Cadre conceptuel de la recherche..... | 30 |
| X.2. Cadre théorique de la recherche..... | 44 |
| XI. CADRE METHODOLOGIQUE DE LA RECHERCHE | 49 |
| XI.1. Le travail en salle | 49 |
| XI.1.1. Recherche documentaire..... | 49 |
| XI.2. La collecte des données primaires | 50 |
| XI.2.1. Observations | 50 |
| XI.2.1.1. Observation directe | 51 |
| XI.2.1.2. Observation participante | 51 |
| XI.2.1.3. Les différentes interviews..... | 52 |
| XI.2.2.1.1. Questionnaire d'enquête | 53 |
| XI.2.2.2. La technique d'échantillonnage | 53 |
| XI.2.2.3. Stratégie et définition de la taille de l'échantillon | 57 |
| XI.2.2.4. Pré-enquête ou enquête pilote..... | 59 |
| XI.2.2.6. Autres outils utilisés..... | 59 |
| XI.2.2.6.1. Le smartphone ou téléphone intelligent et le caméscope numérique | 59 |
| XI.2.2.6.2. Logiciels spécialisés de cartographie et de dessin | 60 |
| XI.2.2.6.3. Modes d'administration et traitement des données | 60 |
| XI.2.2.6.3.1. Modes d'administration du questionnaire..... | 60 |
| XI.2.2.6.3.2. Traitement des données | 61 |
| XII. DES DIFFICULTES LIEES A LA RECHERCHE..... | 63 |
| XII.1. De la réticence ou méfiance et l'indisponibilité des enquêtés..... | 63 |
| XII.2. Des difficultés financière et matérielle..... | 63 |
| PREMIÈRE PARTIE : PRINCIPAUX DYSFUNCTIONNEMENTS AU | |
| DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE À YAOUNDE..... | 65 |
| CHAPITRE I : DEFAILLANCES TECHNIQUES ET OPÉRABILITÉ DES | |
| INSTRUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE À YAOUNDE..... | 67 |
| Introduction | 67 |
| I.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES DOCUMENTS D'URBANISME DANS | |
| L'AMÉNAGEMENT URBAIN À YAOUNDÉ..... | 67 |
| I.1.1. LES DOCUMENTS D'URBANISME DE RÉFÉRENCE..... | 68 |
| I.1.1.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) | 68 |
| I.1.1.2. Les Plans Directeurs Locaux (PDL) | 70 |
| I.1.1.3. Les Plans d'Occupation des Sols..... | 70 |
| I.1.1.4. Les Plans d'Urbanisme Sommaire (PUS)..... | 74 |
| I.2.1. LES DOCUMENTS OPÉRATIONNELS D'URBANISME | 74 |
| I.2.1.1. Les Plans d'Urbanisme de Détail et Plans de Secteur (PUD et PS)..... | 74 |
| I.2.1.2. Les Plans d'Aménagement (PA) | 75 |
| I.2.1.3. Les Plans de Lotissement (PL) | 75 |

| | |
|--|-----|
| I.3.1. LES NOUVEAUX DOCUMENTS TECHNIQUES D'AMÉNAGEMENT URBAIN DÈS 2004 | 75 |
| I.3.1.1. Le Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Yaoundé (PDU) | 79 |
| I.3.1.2. Les Plans de Secteurs (PS) ou les Plans de Développement Local (PDL) | 83 |
| I.3.1.3. Schéma Directeur d'Aménagement Métropolitain de Yaoundé (SDAMY)..... | 83 |
| I.4.1. ÉVALUATION DES FACTEURS DES DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ | 87 |
| I.4.1.1. Les conflits de compétences à l'ère de la décentralisation à Yaoundé..... | 87 |
| I.4.1.2. Les difficultés liées à la mise en œuvre des instruments de planification urbaine à Yaoundé | 91 |
| I.4.1.3. Implications de l'offre immobilière dans les dysfonctionnements des quartiers péricentraux à Yaoundé | 95 |
| I.4.1.3.1. La médiocrité de l'offre immobilière publique à Yaoundé | 95 |
| I.4.1.3.2. La précarité des cadres et conditions de vie des populations à Yaoundé | 98 |
| I.4.1.3.3. L'aménagement urbain à l'épreuve du déficit financier à Yaoundé..... | 101 |
| Conclusion | 111 |
| CHAPITRE II : DYSFONCTIONNEMENTS SOCIO-SPATIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX DE YAOUNDÉ | 113 |
| Introduction | 113 |
| II.1. ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES ET SPATIALES DES ENQUÊTÉS | 113 |
| II.1.1. Caractéristiques sociodémographiques des quartiers péricentraux | 113 |
| II.1.2. Caractéristiques spatiales et typologies des parcelles dans les quartiers péricentraux | 133 |
| II.1.3. Caractéristiques des cadres de vie et tissus urbains des quartiers péricentraux ... | 140 |
| II.1.3.1. Caractéristiques de l'habitat et tissus urbains aux quartiers Mvog-Ada et Essos | 140 |
| II.1.3.2. Caractéristiques de l'habitat et tissus urbains aux quartiers Mokolo et Briqueterie | 142 |
| II.1.3.3. Typologies des fonctions de l'habitat dans les quartiers péricentraux..... | 144 |
| II.1.3.4. Typologies des logements recensés dans les quartiers péricentraux..... | 146 |
| II.1.4. Modes d'accès à l'eau dans les quartiers péricentraux..... | 154 |
| II.1.4.1. Modes d'accès à l'eau aux quartiers Essos et Mvog-Ada..... | 154 |
| II.1.4.2. Modes d'accès à l'eau aux quartiers Mokolo et Briqueterie..... | 156 |
| II.1.5. Modes d'accès à l'électricité dans les quartiers péricentraux | 158 |
| II.2. CONTRAINTES TOPOGRAPHIQUES ET CARENES ENVIRONNEMENTALES DE L'ASSAINISSEMENT AUX QUARTIERS PÉRICENTRAUX | 161 |
| II.2.1. Contraintes topographiques à l'aménagement des quartiers péricentraux..... | 161 |
| II.2.1.1. Traits caractéristiques du relief des quartiers Essos et Mvog-Ada | 161 |
| II.2.1.2. Traits caractéristiques du relief des quartiers Mokolo et Briqueterie | 162 |

| | |
|---|-----|
| II.2.2. CARENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ASSAINISSEMENT DANS LES QUARTIERS PÉRICENTRAUX | 163 |
| II.2.2.1. Voirie et accessibilité des quartiers péri-centraux | 163 |
| II.2.2.1.1. Réseau viaire et accessibilité des quartiers Essos et Mvog-Ada | 165 |
| II.2.2.1.2. Réseau viaire et accessibilité des quartiers Mokolo et Briqueterie | 166 |
| II.2.2.2. Modes d'évacuation des eaux usées dans les quartiers péri-centraux | 168 |
| II.2.2.3. Typologie et modes d'évacuation des déchets ménagers dans les quartiers péri-centraux | 170 |
| II.2.2.3.1. Typologie des déchets ménagers évacués dans les quartiers péri-centraux | 170 |
| II.2.2.3. Modes d'évacuation des déchets ménagers dans les quartiers péri-centraux | 171 |
| II.2.2.3.2. Modes d'évacuation des déchets ménagers aux quartiers Briqueterie et Mokolo | 172 |
| II.2.2.3.3. Modes d'évacuation des déchets ménagers aux quartiers Essos et Mvog-Ada | 172 |
| II.2.2.4. Présentation de la précollecte dans les différents quartiers péri-centraux | 175 |
| II.2.2.5. Les différents types d'aisances dans les quartiers péri-centraux | 177 |
| Conclusion..... | 182 |
| Conclusion de la première partie..... | 183 |
| DEUXIEME PARTIE : ETAT DES LIEUX DE LA PLANIFICATION URBAINE AU CAMEROUN DE L'INDEPENDANCE À NOS JOURS..... | 185 |
| CHAPITRE III : LE DEVELOPPEMENT URBAIN AU CAMEROUN DES L'INDEPENDANCE | 187 |
| Introduction | 187 |
| III.1. PRESENTATION DU CADRE BIOPHYSIQUE DE LA VILLE DE YAOUNDE | 187 |
| III.1.1. Orographie et éléments de la végétation de la ville de Yaoundé | 187 |
| III.1.2. Monographie de la zone d'étude : approche systémique | 191 |
| III.2. LA PLANIFICATION URBAINE POSTCOLONIALE AU CAMEROUN | 193 |
| III.2.1. Des politiques urbaines fortement centralisées | 193 |
| III.2.2. Les politiques urbaines nationales par les plans quinquennaux..... | 197 |
| III.2.3. Les politiques de logements et de l'habitat au Cameroun | 198 |
| III.2.4. Les politiques d'assainissement urbain à Yaoundé..... | 199 |
| III.2.5. Les politiques foncières au Cameroun | 201 |
| III.2.6. Les politiques de gestion de l'eau | 202 |
| III.2.7. Les politiques de la production d'électricité | 203 |
| III.2.8. Les politiques de mise en œuvre des équipements téléphoniques | 204 |
| III.3. ANALYSE DIACHRONIQUE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE AU CAMEROUN | 204 |
| III.3.1. La croissance urbaine nationale en 1976 | 208 |
| III.3.2. La croissance urbaine nationale en 1987 | 212 |
| III.3.3. La croissance urbaine nationale en 2005 | 215 |

| | |
|---|-----|
| III.3.4. La croissance urbaine nationale en 2009 | 220 |
| III.4. PRÉSENTATION DES MUTATIONS SOCIO-SPATIALES À YAOUNDÉ..... | 223 |
| III.4.1. La croissance urbaine de Yaoundé vue par les images satellites sur trois décennies | 224 |
| III.4.2. Les tendances actuelles de la croissance urbaine de Yaoundé..... | 225 |
| III.4.3. Expansion urbaine et démographique à Yaoundé..... | 228 |
| Conclusion..... | 234 |
| | |
| CHAPITRE IV : LES POLITIQUES URBAINES NATIONALES DE L'AJUSTEMENT STRUCTUREL A LA GESTION URBAINE DECENTRALISEE | 235 |
| Introduction | 235 |
| | |
| IV.1. UNE GESTION URBAINE À L'ÈRE DE L'AJUSTEMENT STRUCTUREL DE 1990-2004..... | 235 |
| IV.1.1. Le Programme National de Gestion de l'Environnement PNGE, février 1996.. | 236 |
| IV.1.2. Le Programme National de Gestion de l'Environnement PNGE, 2010 | 237 |
| IV.1.3. Implémentation de la stratégie urbaine du gouvernement, 2000 | 239 |
| IV.1.4. Orientations de la stratégie urbaine du gouvernement dès 2001 | 240 |
| IV.1.5. Les politiques urbaines envisagées par l'ex-CUY de novembre 2002 | 241 |
| IV.1.5.1. Les axes stratégiques du contrat de ville (2003-2006) | 241 |
| IV.1.5.2. Les opérations prévues dans le contrat de ville (2006-2011) | 241 |
| IV.2. UNE PLANIFICATION URBAINE DÉCENTRALISÉE DE 2004 À NOS JOURS. 245 | |
| IV.2.1. Les lois de la décentralisation au Cameroun dès 2004 | 245 |
| IV.2.2. La loi régissant l'urbanisme au Cameroun du 21 avril 2004..... | 247 |
| IV.2.3. La nouvelle procédure d'obtention du titre foncier du 16 décembre 2005..... | 248 |
| IV.2.3.1. La procédure d'immatriculation directe au Cameroun..... | 248 |
| IV.2.3.2. De la procédure d'immatriculation simplifiée..... | 250 |
| IV.2.3.3. De la décentralisation de la procédure d'immatriculation et la déconcentration des compétences | 250 |
| IV.2.3.4. De la responsabilisation des autorités administratives dans la procédure d'immatriculation directe | 254 |
| IV.2.3.5. Yaoundé : ville hôte de la 2 ^{ème} conférence internationale sur l'urbanisation durable..... | 260 |
| Conclusion..... | 263 |
| Conclusion de la deuxième partie | 265 |
| | |
| TROISIEME PARTIE : PRINCIPAUX ACTEURS, RÔLES, STRATEGIES ET PERSPECTIVES POUR UNE RESTRUCTURATION URBAINE DURABLE ET INCLUSIVE DES QUARTIERS PERICENTRAUX | 266 |
| | |
| CHAPITRE V : PRINCIPAUX ACTEURS ET LOGIQUES D'INTERVENTION DANS L'AMENAGEMENT URBAIN DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX | 267 |

| | |
|--|------------|
| Introduction | 267 |
| V.1. LES PRINCIPAUX ACTEURS PUBLICS IMPLIQUÉS DANS L'AMÉNAGEMENT DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX..... | 267 |
| V.1.1. Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU)..... | 268 |
| V.1.2. Le Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT) | 269 |
| V.1.3. Le Ministère des Domaines, du Cadastre et Affaires Foncières (MINDCAF) | 276 |
| V.1.4. Le ministère de la décentralisation et du développement local (MINDDEVEL) | 277 |
| V.1.5. Le Ministère de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement Durable (MINEPDED) | 279 |
| V.2. LES AUTRES ACTEURS CLÉS DE L'AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX À YAOUNDÉ..... | 280 |
| V.2.1. La Société Immobilière du Cameroun (SIC) | 280 |
| V.2.2. Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) | 282 |
| V.2.3. La Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR)..... | 282 |
| V.2.4. Le Fonds Spécial d'Équipement et d'Intervention Intercommunale (FEICOM) | 284 |
| V.3. LES ACTEURS PRIVÉS DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX | 287 |
| V.3.1. HYSACAM : acteur clé de l'aménagement durable des quartiers péri-centraux . | 287 |
| V.3.2. Les agents et promoteurs immobiliers de l'aménagement des quartiers péri-centraux | 295 |
| V.3.3. Les géomètres-topographes dans l'aménagement durable des quartiers péri-centraux | 297 |
| V.3.4. Les lotisseurs ou les aménageurs fonciers dans le processus de l'aménagement durable des quartiers péri-centraux | 298 |
| V.4. LES ACTEURS LOCAUX ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES DÉCENTRALISÉES DANS L'AMÉNAGEMENT DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX | 300 |
| V.4.1. Les acteurs de la société civile et les CAD dans l'aménagement durable des quartiers péri-centraux | 300 |
| V.4.1.1. Les mouvements associatifs des quartiers péri-centraux : socle du développement urbain durable | 300 |
| V.4.1.1.1. Association ERA-Cameroun..... | 300 |
| V.4.1.1.2. Actions Solidaires de Soutien aux Organisations et d'Appui aux Libertés (ASSOAL) | 301 |
| V.4.1.1.3. Association Enfants, Jeunes et Avenir (ASSEJA)..... | 303 |
| V.4.1.1.4. Le club des Volontaires de Mvog Ada : modèle de participation locale louable | 304 |
| V.4.1.2. Les CAD et la CADLCD au service de l'aménagement durable des quartiers péri-centraux..... | 306 |

| | |
|---|-----|
| V.4.1.2.1. Les Comités d'Animation et de développement Local à Yaoundé 5 ^{ème} | 306 |
| V.4.1.2.2. La Cellule d'Appui au Développement Local et à la Coopération Décentralisée (CADLCD) | 309 |
| V.4.2. Les chefferies traditionnelles locales et les CTD dans l'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux..... | 310 |
| V.4.2.1. Les autorités traditionnelles locales dans l'aménagement des quartiers péricentraux..... | 310 |
| V.4.2.2. La Communauté Urbaine de Yaoundé dans l'aménagement urbain durable des quartiers péricentraux..... | 312 |
| V.4.2.3. Les Communes d'arrondissement de Yaoundé dans l'aménagement durable des quartiers péricentraux..... | 317 |
| Conclusion..... | 319 |
| | |
| CHAPITRE VI : STRATÉGIES ET PERSPECTIVES POUR UNE RESTRUCTURATION REUSSIE ET DURABLE DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX DE YAOUNDÉ | 321 |
| Introduction | 321 |
| | |
| VI.1. DÉLIMITATION DU CADRE GÉOGRAPHIQUE ET PHASES PRÉLIMINAIRES DE L'OPÉRATION DE RESTRUCTURATION DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX.. | 322 |
| | |
| VI.1.1. CARACTÉRISTIQUES SOCIO-SPATIALES DÉTAILLÉES DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX DANS LES COMMUNES DE YAOUNDÉ 2 ET 5 | 322 |
| VI.1.2. APERÇU DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX DANS LES COMMUNES DE YAOUNDÉ 2 ET 5 | 325 |
| VI.2.2. Les étapes préliminaires de l'opération de restructuration des quartiers péricentraux..... | 328 |
| VI.2.2.1. Les déguerpissements massifs et démolitions des installations anarchiques dans les quartiers péricentraux | 329 |
| VI.2.2.2. Expropriations, indemnisations et recasements des populations lors de la restructuration des quartiers péricentraux | 332 |
| VI.2. LA MISE EN ŒUVRE DES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS DE BASE DANS LES QUARTIERS PÉRICENTRAUX..... | 335 |
| | |
| VI.2.1. Voirie et adressage dans les quartiers péricentraux | 336 |
| VI.2.1.1. Voirie dans l'aménagement durable des quartiers péricentraux | 336 |
| VI.2.1.2. L'utilité de l'adressage dans l'aménagement durable des quartiers péricentraux | 336 |
| VI.2.2. L'assainissement urbain dans les quartiers péricentraux | 338 |
| VI.2.3. L'amélioration de l'accès à l'eau potable et à l'électricité dans les quartiers péricentraux..... | 338 |
| VI.2.4. Construction des logements sociaux et décents dans les quartiers péricentraux | 340 |
| VI.3. PRINCIPALES STRATÉGIES À DÉPLOYER DANS LA RESTRUCTURATION DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX | 342 |
| | |
| VI.3.1. Les aspects institutionnel et réglementaire de l'opération de restructuration..... | 342 |

| | |
|---|-----|
| VI.3.2. Les études techniques préalables à l'opération de restructuration des quartiers péricentraux..... | 342 |
| VI.3.3. La mobilisation des acteurs urbains pour un développement urbain durable des quartiers péricentraux..... | 345 |
| VI.4. LES PERSPECTIVES POUR UN AMÉNAGEMENT URBAIN DURABLE ET INCLUSIF DES QUARTIERS PÉRICENTRAUX | 346 |
| VI.4.1. Une prise en compte des préoccupations des populations pour un aménagement durable des quartiers péricentraux | 347 |
| VI.4.2. La régularisation de la situation foncière pour un aménagement durable et inclusif des quartiers péricentraux | 353 |
| VI.4.3. Implémentation des ODD et la SND 2030 dans l'aménagement urbain des quartiers péricentraux..... | 359 |
| VI.4.3.1. Les Objectifs de Développement Durable (ODD) dans l'aménagement des quartiers péricentraux..... | 359 |
| VI.4.3.2. La Stratégie Nationale de Développement (SND 2030) dans l'aménagement urbain des quartiers péricentraux | 361 |
| Conclusion partielle du chapitre 6..... | 363 |
| Conclusion de la troisième partie | 365 |
| CONCLUSION GÉNÉRALE | 367 |
| BIBLIOGRAPHIE | 371 |
| OUVRAGES GÉNÉRAUX, SPÉCIFIQUES ET MÉTHODOLOGIQUES | 371 |
| ARTICLES SCIENTIFIQUES | 383 |
| THÈSES ET MÉMOIRES | 391 |
| RAPPORTS D'ACTIVITÉS | 398 |
| DIVERS TEXTES OFFICIELS | 399 |
| RÉFÉRENCES NUMÉRIQUES | 402 |
| ATTESTATION DE RECHERCHE | B |
| AUTORISATION D'ENQUÊTE DANS L'ARRONDISSEMENT DE YAOUNDE 2 | C |
| ATTESTATION DE FORMATION EN ÉTUDES URBAINES COMPARÉES (FPAE) | D |
| QUESTIONNAIRE D'ENQUÊTE ADMINISTRÉ | E |
| GUIDES D'ENTRETIEN ADMINISTRÉS | K |