

RÉPUBLIQUE DU CAMEROUN

REPUBLIC OF CAMEROON

PAIX-TRAVAIL-PATRIE

PEACE-WORK-FATHERLAND

UNIVERSITÉ DE YAOUNDE I

THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

ÉCOLE NORMALE SUPÉRIEURE

HIGHER TEACHER'S TRAINING  
COLLEGE

DÉPARTEMENT D'HISTOIRE

DEPARTMENT OF HISTORY



**LE REFAÇONNEMENT DU PAYSAGE  
URBAIN PAR VOIE DE DEGUERPISSEMENT  
LE CAS DE LA VILLE DE YAOUNDE 1962 A  
2009. APPROCHE HISTORIQUE**

**Mémoire présenté en vue de l'obtention du Diplôme de l'Enseignement  
Secondaire Deuxième Grade (DIPES II)**

Par

**Louise Marceline KOA NDJANA**

*Licenciée en Histoire*

Sous la direction du

**Dr Achille BELLA**

Chargé de cours

**Année académique 2014/2015.**

A

ma famille, particulièrement à :

- mes enfants,
- mon père **Ndzana Christophe A,**
- ma regrettée mère **Levo Thérèse.**



## **REMERCIEMENTS**

La matérialisation de ce travail est la conjugaison de plusieurs efforts et la contribution de bon nombre de personnes qui méritent ici notre gratitude.

Tout d'abord, nous tenons à exprimer notre profonde gratitude au Docteur Achille BELLA, notre directeur de recherche, qui malgré ses multiples occupations, a su, grâce à la rigueur méthodologique et ses nombreux conseils nous guider dans ce travail.

Nous sommes également redevables à tous nos enseignants des départements d'histoire, de géographie et des sciences de l'éducation de l'Ecole Normale Supérieure de Yaoundé I, pour tous les efforts consentis pour notre formation. Qu'ils trouvent ici l'expression de notre profonde gratitude.

Aussi, nous exprimons notre gratitude à l'endroit de nos informateurs et des responsables des centres de documentations, qui ont mis à notre disposition des documents nécessaires pour la rédaction de ce travail.

Nous remercions nos aînés académiques, nos frères et sœurs, nos amis pour leur assistance tout au long de la mise en forme de ce travail. Enfin nous apprécions à sa juste valeur la contribution et la collaboration de tous ce qui de près ou de loin ont participé à la réalisation de ce travail.

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

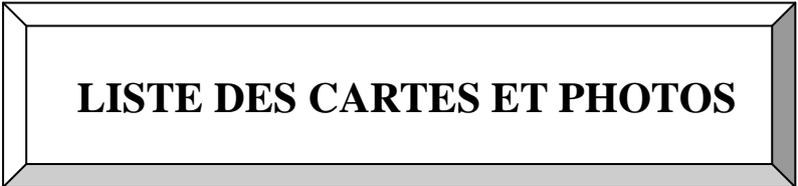
<b>DEDICACE.....</b>	<b>i</b>
<b>REMERCIEMENTS .....</b>	<b>ii</b>
<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>iii</b>
<b>LISTE DES SIGLES ABREVIATIONS.....</b>	<b>iv</b>
<b>LISTE DES CARTES ET PHOTOS .....</b>	<b>vi</b>
<b>RESUME.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE 1 : LES THÉORIES D’URBANISATION ET LA MISE EN PLACE DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE YAOUNDÉ.....</b>	<b>13</b>
I- Les théories d’urbanisation .....	14
II- LA FRANCE ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE YAOUNDE : 1916 – 1960 .....	30
<b>CHAPITRE II : LA MISE EN VALEUR DU PERIMETRE HERITE DE LA COLONISATION : LES PLANS DIRECTEURS D’URBANISME ....</b>	<b>36</b>
I- L’HERITAGE COLONIAL .....	36
II- LE SCHEMA DIRECTEUR D’AMENAGEMENT URBAIN (SDAU): UNE BASE DE MODERNISATION DE LA VILLE.....	49
<b>CHAPITRE III : LES ACTIONS DE LA CUY DANS LE REMODELAGE DU PAYSAGE URBAIN .....</b>	<b>62</b>
I - L’INSTALATION DANS LE PAYSSAGE URBAIN DE YAOUNDE .....	62
II- LES DEGUERPISSEMENTS ET LEUR CADRE D’APPLICATION “ NORMATIF ”.....	72
<b>CHAPITRE IV : LA CONTRIBUTION DE LA C UY DANS LE PROCESSUS D’URBANISATION DE LA VILLE DE YAOUNDE APARTIR DE 1987 .....</b>	<b>85</b>
I - BILAN ET MESURE DES INITIATIVES EXECUTEES DANS LE PERIMETRE URBAIN DE YAOUNDE .....	85
II- LES PERSPECTIVES D’UN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN .....	92
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE .....</b>	<b>100</b>
<b>SOURCES ET ORIENTATIONS BIBLIOGRAPHIQUES .....</b>	<b>102</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>109</b>
<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>110</b>

## LISTE DES SIGLES ABREVIATIONS

<b>AFD</b>	: Agence française pour le développement
<b>ANY</b>	: Archives Nationales de Yaoundé
<b>ARCAM</b>	: Assemblée Représentative du Cameroun
<b>ASSOAL</b>	: Action Solidaire de Soutien aux Organisations et d'Appuis aux Libertés
<b>C2D</b>	: Contrat Désendettement Développement
<b>CAC</b>	: Centimes Additionnels Communaux
<b>CFC</b>	: Crédit Foncier du Cameroun
<b>CTD</b>	: Collectivités Territoriales Décentralisées
<b>CUY</b>	: Communauté Urbaine de Yaoundé
<b>DIPESII</b>	: Diplôme de Professeur de l'Enseignement Secondaire Deuxième Grade
<b>DMI</b>	: Droits de Mutation Immobilière
<b>DSN</b>	: Délégation à la Sureté Nationale.
<b>DTA</b>	: Droits De Timbre Automobile
<b>ENS</b>	: Ecole Normale Supérieure
<b>FEICOM</b>	: Fond Spécial d'Equipement et d'Intervention Intercommunale
<b>LANACOME</b>	: Laboratoire Naturelle de Vérification et de Contrôle des

## Médicaments et d'Expertise

<b>MAETUR</b>	:	Mission d'Aménagement des Terrains Urbains et Ruraux
<b>MINATD</b>	:	Ministère de L'administration Territoriale et de la Décentralisation
<b>MINDUH</b>	:	Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat
<b>OMD</b>	:	Objectif du millénaire pour le développement
<b>ONU- HABITAT</b>	:	Organisation des Nations Unies pour l'HABITAT
<b>PD</b>	:	Plan Directeur
<b>POS</b>	:	Plan d'Occupation des Sols
<b>PPAB</b>	:	Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles
<b>PS</b>	:	Plan de Secteur.
<b>PSU</b>	:	Plan Sommaire D'urbanisme
<b>PUD</b>	:	Plan d'Urbanisme de Détail.
<b>RFA</b>	:	Redevance Forestière Annuelle
<b>RNHC</b>	:	Réseau National des Habitants du Cameroun
<b>SDAU</b>	:	Schéma Directeur d'Aménagement Urbain.
<b>SIC</b>	:	Société Immobilière du Cameroun
<b>TDL</b>	:	Taxe De Développement Local
<b>TFPI</b>	:	Taxe Foncière Sur La Propriété Immobilière
<b>TS</b>	:	Taxe de Stationnement



## LISTE DES CARTES ET PHOTOS

### **Cartes**

Carte 1 : carte de la station .....	25
Carte 2 : Carte du découpage des plans directeurs de Yaoundé. ....	52
Carte 3 : Carte de sur la typologie de l'habitat à Yaoundé .....	65

### **Photos**

Photo 1 : un hameau Ewondo.....	22
Photo 2: passerelle reliant le centre administratif au centre commercial.....	32
Photo 3: Bâtiment du siège de la MAETUR.....	41
Photo 4: portrait de la Communauté Urbaine Yaoundé.....	46
Photo 5 : image d'une construction à risque sur un flanc de colline .....	68



## RESUME

Les déguerpissements existent à Yaoundé depuis la période coloniale. C'est dans cette optique que s'oriente ce travail de recherche sur le refaçonnement du paysage urbain par voies de déguerpissement le cas de la ville de Yaoundé 1962-2009. Approche historique. Dès l'époque coloniale l'administration s'efforce à organiser l'espace urbain à travers des expulsions hors du périmètre dit administratif et à élaborer des textes juridiques permettant de réguler l'établissement en zone urbaine et dans les zones d'accueil. La ville exerce une attraction sur la population qui croit sans cesse. Cette évolution entraîne la saturation rapide du périmètre urbain. La rapide croissance a permis d'entrevoir de multiples besoins des populations en matière de logements, d'infrastructures sociales et économiques.

Construit sur un site avec un relief accidenté, les différentes planifications d'aménagement prévues s'avéraient caduques, car la population avait vite fait de dépasser les prévisions escomptées. Ainsi les planifications se chevauchaient sans un véritable suivi et législation clair en matière d'urbanisme. Aussi la crise économique qui touche le pays dans les années 1990, entraîne un relâchement dans l'aménagement du territoire.

Ainsi avec la mise au point de la loi d'urbanisation d'avril 2004, et la mise en application de la politique de décentralisation, Yaoundé connaît un élan nouveau en matière de réaménagement urbain. En étroite relation avec les OMD, les acteurs nationaux tels le ministère en charge du développement urbain et de l'habitat, le FEICOM, la MAETUR, la CUY et les organismes extérieurs travail en synergie pour réduire l'habitat spontané les bidonvilles à Yaoundé.

**ABSTACT**

The phenomenon of town planning in Yaoundé dates as far back as the colonial era, and this is what this work research work sets out to prove. Particular attention is being paid to the period 1962-2009, thus using the historical approach. As early as the colonial epoch, the colonial administration carried out expulsion on the zone which they carried out for themselves, for administrative purposes. They adopted laws which regulated the occupation of urban territory. Rural exodus, provoked by the search for better living conditions, led to the rapid saturation of the urban perimeter. This led to housing shortages, lack of social infrastructure and economics problems. Thus, there was an alarming need to revisit the laws governing urban planning. Since the existing ones had not doubt become obsolete.

The economic crisis of the 1990s which hit Cameroon did not make things any better as far as the housing sector is concerned. With the putting in place of the urban laws of 21st April 2004, and the institution of decentralization, the urban lands cape of Yaoundé was revived.

The ministry in charge of urban of planning and housing, and other organisms likes FEICOM, MAETUR, and Yaoundé urban council are working together , to ameliorate the living condition of Yaoundé city dwellers in the domain of housing in line of the millennium development goals.

## INTRODUCTION GENERALE

En Europe, l'industrie a stimulé la croissance urbaine. Actives, aisément ravitaillée par les nouveaux moyens de transports, les villes ont été gonflées par l'afflux des ruraux en dépit d'une mortalité très forte dans les milieux populaires<sup>1</sup>. L'aménagement des villes tient souvent à des raisons d'hygiène et d'urbanisme. En réalité deux grandes dialectiques expliquent et déterminent l'histoire des villes: celle qui lie le développement des infrastructures de transport à l'utilisation des sols, celle qui relie les modes de vies au cadre de vie<sup>2</sup>. Les villes d'Afrique en général et celle du Cameroun en particulier ne sont pas en marge de ce processus. Yaoundé, capitale du Cameroun a connu une croissance démographique remarquable depuis l'indépendance du pays en 1960<sup>3</sup>. Cette augmentation de la population s'accompagne de nombreux problèmes parmi lesquels les difficultés liées à l'urbanisme et l'occupation de l'espace.

Empêtrés dans la gestion quotidienne des affaires de la cité et le plus souvent dépassé par le rythme de croissance vertigineuse, les pouvoirs publics n'ont guère le loisir d'imaginer, à partir de choix explicites, ce que seront leurs villes-et plus particulièrement leurs villes-capitales- à l'horizon de l'an 2000<sup>4</sup>.

Le thème retenu dans le cadre de ce travail s'intitule : "le refaçonnement du paysage urbain par voie de déguerpissement le cas de la ville de Yaoundé de 1962 à 2009. Approche historique". Il ne s'agit pas d'un fait du hasard, son choix repose sur un certains nombres de considérations.

---

<sup>1</sup> Les populations vivant en dessous du seuil de pauvreté extrême sont souvent victimes d'abus, d'exactions et de traumatismes de toute sorte où la mort est régulièrement au rendez-vous .

<sup>2</sup>J. Ph. Guiffo, *le droit de l'urbanisme et de la construction au Cameroun*, ESSOAH, 2007, p.9.

<sup>3</sup>Selon A. Franqueville, *Yaoundé construire une capitale*, Paris, ORSTOM, 1984, le recensement de la population de Yaoundé en 1957 est estimé à 58099 habitants, en 1976, elle est évaluée à 313706 habitants.

<sup>4</sup> M.Coquery et al, *Politique africaines 17 Politiques urbaines, Abidjan, Dar es Salam, Luanda...*, Paris, KARTALA, 1985, p.3.

D'abord, le constat fait, en jetant un regard panoramique sur la ville de Yaoundé, laisse entrevoir une anarchie dans l'occupation de l'espace urbain. Cet état de chose donne l'impression d'une ville évoluant sans plan directeur. L'étroitesse des voies de circulation entraîne des embouteillages sans précédent ; aussi les populations sont constamment victimes des inondations qui sont le résultat d'un manque de canalisation et d'un système d'égouts<sup>5</sup>. Ce constat désolant est contraire aux ambitions du tout premier Président Amadou Ahidjo qui était de faire de Yaoundé l'une des plus belles capitales d'Afrique en la dotant des équipements à sa dimension.

Ensuite, les actions de déguerpissement engagées ces dernières années par la Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY) ont souvent été mal perçues par les populations concernées et par certains acteurs de la société civile nationale. Cette situation a parfois généré des affrontements entre les déguerpis et les représentants des autorités publiques à savoir les forces de l'ordre et les agents de la (CUY). Ce qui amène à s'interroger sur la législation et la légitimité encadrant les délogements au Cameroun.

Déplus la géographie urbaine existe au Cameroun mais l'histoire urbaine est mal connue. L'objectif de cette étude est d'apporter un modeste éclairage à ce pan de l'histoire. Ce travail participe aussi d'une curiosité intellectuelle car influencée par la profession du géniteur qui est un géomètre retraité, il s'agit d'aller à la découverte des concepteurs, architectes, bâtisseurs des villes.

Enfin, les exigences académiques liées à la formation des étudiants à l'Ecole Normale Supérieure (ENS), impose la production d'un travail scientifique qui parachève leur cycle d'étude en vue de l'obtention du Diplôme de Professeur de l'enseignement Secondaire de Second Grade (DIPES II).

---

<sup>5</sup>J.P.Guffo, *Le droit de l'urbanisme...*,p.8.

## **Intérêt du sujet**

Apollinaire Yombo, préfet de la Mefou, lors du discours d'installation de M. Fouda André, Délégué du gouvernement auprès de la commune de plein exercice de Yaoundé, le 15 juin 1967 affirmait : “ cette ville deviendra de plus en plus exigeante. En effet, mieux que quiconque, vous savez que ses installations ne répondent pas aux exigences de la population toujours en augmentation <sup>6</sup>”. Il interpellait ainsi les acteurs du développement, que sont les communes, car les défis en vue d'améliorer les conditions de vie des populations urbaines et de lutter contre le désordre urbain sont des enjeux sociaux de la modernisation de la ville. Ceci traduit l'intérêt social du sujet.

Sur le plan académique le présent travail s'inscrit dans l'une des préoccupations majeures de l'université à savoir la recherche pour le développement. Cette étude se situe dans le cadre des nombreux problèmes que cause la croissance de la population et le développement des villes qui sont au centre des débats actuels. Il convient donc de prendre en compte les réalités sociales pour pouvoir planifier le développement et la modernisation de la ville.

## **Cadre spatio-temporel**

Le choix de la mesure temporelle (une heure, un jour, une année, un siècle) comme celui de la mesure spatiale (une rue, un quartier, une ville, un continent) en découpant l'objet de l'étude des sciences sociales parmi l'indistinct continuum spatio-temporel du monde, produit autant de caractéristiques dans l'objet et dans ses facteurs explicatifs<sup>7</sup>. Le temps de cette étude est 1962-2009. Mais appréhender le temps en lui-même reste peu pertinent pour saisir cette dimension si l'on ne la joint pas à celle complémentaire que distincte qu'est l'espace<sup>8</sup>. Yaoundé, espace retenu dans le cadre cette étude,

---

<sup>6</sup> Anonyme, *Yaoundé une ville en plein essor*, Yaoundé, PESCA, 1990, p. 30, Publication de la CUY

<sup>7</sup> B. Dantier, “Sciences sociales et le temps : Fernand Braudel et la longue durée.” Extrait de Fernand Braudel, *Écrits sur l'histoire*, Paris, Flammarion, 1985, pp 44-61,

<sup>8</sup> B. Dantier, “ Sciences sociales et temps...”, p.4.

c'est la capitale politique du Cameroun, siège des institutions de la République<sup>9</sup>. Ici, il ne se passe un jour sans qu'on ne déloge çà et là des personnes installées de manière anarchique, ou illégalement dans un coin de rue, sur un espace public, dans une zone non habitable, mieux encore dans des zones à risque. La prolifération des marchés spontanés sur les artères de la capitale est un fait. Selon de nombreux urbanistes, Yaoundé ne répondrait pas aux standards internationaux applicables aux villes.

Le rythme spécifique de l'action d'aménagement de la ville marque le temps long qui s'étale sur des décennies de 1962 à 2009. L'année 1962 marque la date des premiers déguerpissements organisés après l'indépendance du pays en 1960. Certes les délogements sont antérieurs à cette date. Victor J. Ngoh relève la pratique répétée des déguerpissements sous l'administration coloniale allemande, puis française<sup>10</sup>. Mais le Cameroun n'était pas encore souverain et sa législation en matière d'urbanisme était balbutiante<sup>11</sup>. Quant à l'an 2009, il amorce l'intensification des actions menées par le gouvernement dans la ville de Yaoundé, ce qui déclenche souvent une polémique sans précédent au sein des populations et des affrontements entre ces dernières et les agents des forces de l'ordre.

Cependant cette étude ne se fera pas sans l'éclairage de certains concepts clés, ce qui permettra de lever tous équivoque et de rendre manipulable les mots tout au long de ce travail.

### **Cadre conceptuel**

Il s'agit de donner une définition claire des termes structurants du sujet car un mot n'a de sens que dans son contexte.

“Refaçonnement” est un mot composé formé du préfixe “re”, signifie “de nouveau” du suffixe “ment” et de la racine “façonner”. Selon le *dictionnaire*

---

<sup>9</sup> Yaoundé au départ fut une station militaire sous administration coloniale allemande jusqu'en 1909, ensuite capitale administrative allemande, et capitale sous administration française.

<sup>10</sup> V.J.Ngoh, *Cameroun 1884-1985 cent ans d'histoire*, Yaoundé, CEPER, 1990, p.62.

<sup>11</sup> Ibid., p.89.

*français Larousse*, façonner signifie travailler, donner une forme à<sup>12</sup>. En ramenant cette définition dans le contexte du sujet, il se comprend comme étant le fait de redonner une forme à la ville.

Selon les géographes périmètre renvoie à l'espace. André Franqueville définit l'espace urbain comme :

Le cadre dans lequel évolue quotidiennement le citoyen, l'espace urbain est à la fois donné de la nature et l'œuvre de l'homme. La création urbaine, de simple adaptation aux conditions de relief et d'hydrographie passe progressivement par la maîtrise de ces éléments, puis leur transformation, voire la négation de leurs contraintes par des techniques toujours onéreuses pour conduire à la création d'un paysage construit selon les choix de la société qui l'habite<sup>13</sup>.

La ville de Yaoundé n'échappe pas à ce schéma général de développement spatial urbain. Il faut garder à esprit que urbain renvoie à la ville.

Le "paysage" est une vue d'ensemble d'une région, d'un site<sup>14</sup>.

Les "voies", sont les moyens utilisés pour redonner une forme à la ville.

"Déguerpissement" vient de déguerpir qui signifie fuir, décamper, partir précipitamment<sup>15</sup>. Il s'agit de décamper les populations. Ferdinand Mben Lissouk les assimilent aux violences administratives<sup>16</sup>. Selon J. Ph. Guiffo "*le déguerpissement ne peut pas être perçu uniquement sous l'angle d'une sanction des atteintes à la propriété foncière et domaniale, mais aussi comme une solution en matière d'urbanisme (éradication des taudis)*"<sup>17</sup>.

## **Revue critique de la littérature**

Les recherches effectuées dans les centres de documentation ont permis de consulter un certain nombre d'ouvrages réparti en ouvrages généraux, spécifiques, des travaux universitaires, des articles et revues, ainsi que des rapports sur l'implantation des infrastructures sociales. Cependant ces différents

<sup>12</sup> Dictionnaire français Larousse, France, 2008, p.106.

<sup>13</sup> A. Franqueville, *Yaoundé, construire...*, p.28

<sup>14</sup> Dictionnaire français..., p.308.

<sup>15</sup> Ibid., p.111.

<sup>16</sup> F. Mben Lissouk, "Violences administratives et indocilité populaire à Yaoundé," mémoire de master en sociologie option urbanité et ruralité, Université de Yaoundé I, 2010, p.4.

<sup>17</sup> ANCT. N°3716 du 6 novembre 1989.p.9.

travaux ne montrent pas les actions et les réalisations de ce nouveau système au bénéfice des populations.

Parmi ces documents citons l'ouvrage d'André Franqueville<sup>18</sup>. Il s'intéresse à l'essor urbain de la ville de Yaoundé en revenant sur la création et l'évolution de la cité capitale. Il évalue les éléments physiques et les facteurs responsables de la dynamique spatiale de la ville. De même, l'auteur fait ressortir les mobilités des personnes qui restent l'une des premières causes de l'expansion spatiale de la ville. Il évoque les premiers déguerpissements et les zones de recasement à titre expérimentale dans certaines zones. Son étude se limite dans le temps.

Chrispin Pettang<sup>19</sup>, quant à lui présente les difficultés liées à l'accès d'un logement décent au Cameroun. Les logements proposés par l'Etat étant peu appréciés par les usagers, la production informelle, mieux adaptée à la demande souffre d'un manque de qualité, de contrôle et d'organisation. Elle génère un phénomène urbain très anarchique et la formation des quartiers et habitats spontanés. Il propose une nouvelle démarche qui prend en compte les secteurs informel et institutionnel, dont l'urbanisme.

Jean Paul Lacaze<sup>20</sup>, urbaniste, présente les démarches professionnelles mises en œuvre depuis une cinquantaine d'année dans le développement des villes. Il s'intéresse à l'objet et aux méthodes d'urbanisme. De manière générale, sans tenir compte d'un cas particulier. Ainsi donc chaque pays ou ville pourra les adapter en fonction de ses réalités sociales, économiques, culturelles et politiques.

Jean Philippe Guiffo<sup>21</sup>, juriste en Droit Public parle des instruments juridiques de la politique camerounaise en matière d'urbanisme au Cameroun. Il

---

<sup>18</sup> A. Franqueville, Yaoundé, construire...

<sup>19</sup> C. Pettang, *Diagnostic de l'habitat urbain au Cameroun. Vol 1, Urbanisme et habitat urbain*, Yaoundé, PUY, 1998.

<sup>20</sup> J. P. Lacaze, *Les méthodes de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1990.

<sup>21</sup> J. Ph. Guiffo, *Le droit de l'urbanisme...*

présente les plans directeurs d'urbanisme, leur rôle essentiel, les hommes de l'art à savoir les architectes, les urbanistes, les géomètres. Il évoque aussi l'action du gouvernement dans l'aménagement de l'espace urbain à travers les structures telles que la MAETUR. Il s'interroge sur le fait que pourquoi l'Etat laisse les hommes s'installer avant de les déloger.

Jean Luc Piermay montre le conflit qui oppose les acteurs à la quête du sol, il analyse les stratégies, les méthodes, les techniques et les moyens qu'usent ces derniers pour créer, bâtir et organiser l'espace urbain. En outre il s'attarde sur l'étude des mécanismes liés à la formation des marchés et des prix du sol, en reconstituant les différentes filières par lesquelles les citoyens accèdent à la propriété foncière. Il ne s'attarde pas sur les actions des communes sur le modelage du paysage urbain.

Antoine Mevoa Nga<sup>22</sup> retrace quant à lui, la mouvance des différentes puissances européennes qui se sont succédé sur le territoire. C'est ainsi que les colons vont élaborer des politiques d'appropriation foncières calquées sur le modèle occidental, cette politique va peu à peu poser un problème lorsque les autorités locales souhaiteront réaménager le paysage urbain des villes.

Robert Narcisse Zoua<sup>23</sup>, pense que le déplacement de la capitale de Douala pour Yaoundé en 1921 a obligé l'administration coloniale à penser au logement des fonctionnaires. C'est dans cette optique que divers acteurs voient le jour notamment la SIC, puis le CFC, la MAETUR. Dans leur acte, ils vont se heurter au problème de recasement, d'aménagement et de l'assainissement de la ville toute entière et ceci aux côtés des acteurs communaux tels que la CUY.

Pour Symphorien Ateba Noah<sup>24</sup>, La gestion d'une ville passe par une bonne gestion de son espace urbain. C'est ainsi que Yaoundé sous la houlette

---

<sup>22</sup> A. Mevoa Nga, "Les régimes fonciers au Cameroun et la politique d'urbanisation : le cas de Yaoundé 1891-1959", mémoire de master en histoire, Université de Yaoundé I, 2009.

<sup>23</sup> R. N. Zoua, "La Société Immobilière du Cameroun et le problème du logement social à Yaoundé : Approche historique", mémoire de master en histoire, Université de Yaoundé I, 2011.

<sup>24</sup> S. Ateba Noah, "La gestion de l'espace urbain sous André Fouda 1956-1980", mémoire de maîtrise en histoire, Université de Yaoundé I, 2005.

d'André Fouda connaîtra des travaux d'aménagement et de réaménagement des zones de lotissement et péri-urbain. La ville va ainsi se doter d'infrastructures tels que les routes, les adductions d'eau, l'électricité ou encore les bâtiments administratifs, des terrains ; néanmoins l'anarchie architecturale du paysage urbain d'une ville en plein expansion persiste.

Astadjam Yaouba<sup>25</sup>, dans son travail s'interroge sur le principe d'implantation des populations tel qu'énonce par la loi sur l'aménagement du territoire. Examinant les réformes étatiques et son corollaire. C'est ainsi qu'est mis en exergue le développement local sous l'avant-bras de la CUY. Néanmoins on y retrouve bien soit peu le déroulement agressif des actions du déguerpissement exécuté par la CUY en vue de réaménager un paysage urbain très mal élaboré.

Ferdinand Mben Lissouck<sup>26</sup>, Sociologue, parle des politiques mises en œuvre par les autorités de la ville censées permettre une maîtrise de la croissance urbaine à Yaoundé, mais ces politiques sont souvent menées sans la participation des classes populaires, pourtant démographiquement plus importantes. Engagé dans une nouvelle dynamique de modernisation de la ville relancée depuis 2006, la CUY a recours à la violence physique légitime dans le cadre de la modernisation de la ville.

Ngha Ebede<sup>27</sup> dans son travail présente la manière européenne de gérer la société africaine en général et la société camerounaise en particulier. Il parle de technologie politique du corps. C'est-à-dire le logement, l'adduction d'eau, l'électricité, l'approvisionnement, l'éducation, la gestion des marges mises ensembles. Il fait ressortir la gestion des hommes dans la ville de Yaoundé.

---

<sup>25</sup> Astadjam Yaouba, "Aménagement du territoire au Cameroun et le développement local par la communauté Urbaine de Yaoundé : avancées et résistances d'une gestion urbaine participative", mémoire de master en sociologie, Université de Yaoundé I, 2010.

<sup>26</sup> F. Mben Lissouck, "Violences administratives..."

<sup>27</sup> Nga Ebede, "La Technologie Politique du Corps" dans la ville de Yaoundé, 1921-1960. Essai d'analyse historique, mémoire de master, Université de Yaoundé I, 2012.

## Problématique

L'explosion démographique à la quelle Yaoundé, capitale du Cameroun est l'objet, fait de cette ville et de son espace urbain un espace disputé, un espace de plus en plus prisé et rare<sup>28</sup>. Il arrive que des citoyens s'installent sur des terres, des espaces appartenant à l'Etat, sur des zones à risque, au mépris de toute législation en vigueur, au péril de leur vie<sup>29</sup>. S'il est facile de comprendre que des hommes s'établissent sur des zones urbanisables, il est moins évident d'admettre que les populations occupent des zones à risque assimilable à des "no man's land" où les conditions de vies sont précaires. Aussi l'étranglement des routes engendre des embouteillages sans précédent, à cela s'ajoute le nombre des autos auxquelles il faut trouver un emplacement de stationnement semblent ne jamais cesser d'augmenter, en attendant elles s'agglutinent tout au long des artères principales de la ville. En plus les rues sont envahies par des activités commerciales et les petits métiers<sup>30</sup>. Aussi l'entassement des cases dans les bas-fonds, géographiquement considérés comme réceptacle des eaux de ruissellement, est contraire aux conditions d'établissement humaines fixées par la loi d'urbanisation<sup>31</sup>. Les populations qui occupent ces zones d'accès difficiles sont régulièrement victimes des inondations. Aussi paradoxale que cela puisse paraître l'implantation et les levés topographiques dans ces zones se font par les services du cadastre, agents de l'urbanisme ; les certificats de propriété délivrés par le Ministère des Domaines et des Affaires Foncières, et les permis de bâtir par les services compétents de la CU<sup>32</sup>. Au regard de ce qui précède l'on est en droit de s'interroger sur la pertinence des déguerpissements. Sont-ils favorables au développement socio-économique des populations ou augurent-ils une instabilité sociale ? En clair quel est la portée sociale de cette de cette

<sup>28</sup> F. Mben Lissouck, "Violences administratives..." p 8.

<sup>29</sup> J. Ph. Guiffo, *Le droit de l'urbanisme...* p 75.

<sup>30</sup> S. G. Amvene, "La Communauté Urbaine face à la problématique de la gestion des gares routières dans la ville de Yaoundé de 1974 à 2010", mémoire de DIPES II, ENS, 2014, p14.

<sup>31</sup> Loi N°2004 /003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, Titre I, Chap. I, Art.4.

<sup>32</sup> Ibid.

reconfiguration de l'espace urbain de la ville de Yaoundé ? La réalisation ce présent travail qui se structure aux questions sus-posées est subordonné à une méthodologie.

### **Méthodologie de recherche**

L'historien travaille avec méthode à base des sources qui rendent son travail crédible. Ces sources doivent être diversifiées. La méthode est ' la démarche ordonnée que doit suivre l'esprit pour arriver à son but''<sup>33</sup>. En vue de réaliser ce travail il a été question de consulter les sources écrites, interroger des personnes, et avec la vulgarisation des nouvelles Technologies de l'Information, et de la Communication, (TIC) des sites internet ont été consultés

Les sources écrites consultées sont relativement des documents d'archives, des livres, des mémoires, des thèses, des rapports mais aussi des décrets et des lois. Ces différents documents ont été consultés dans les centres de documentation de la ville. Ainsi nous nous sommes rendus aux Archives Nationales de Yaoundé (ANY), aux Archives de Communauté Urbaine de Yaoundé (ACUY), à l'Institut Français du Cameroun(IFC), à la Bibliothèque de l'Université de Yaoundé I.

Les documents d'archives ont permis d'obtenir des informations rares que les livres ne pouvaient fournir. Ils ont permis d'avoir accès aux décrets, aux lois, aux rapports d'activités relatifs aux actions gouvernementales. Il a été question de fouiller les archives nationales de Yaoundé, les archives de la CUY, les archives privées.

Les sources orales quant à elles, ont fourni des informations, des témoignages des acteurs des actions gouvernementales, des victimes des délogements. Ces témoignages ne n'ont pas été considérés comme de la monnaie comptant, il a fallu les analyser, les confronter pour saisir le juste milieu. Pour y parvenir plusieurs méthodes de collecte des données ont été

---

<sup>33</sup> M. Grawitz, *Méthode des sciences sociales*, cité par D. Guimdo (B-R) *le personnel communal au Cameroun : contribution à la compréhension de la crise de l'administration communale camerounaise*, 1996, p.14

utilisés, à savoir les entrevues, les interviews. L'accent a été mis sur la qualité et la fiabilité des informations recueillies.

La vulgarisation des TIC a rendu l'exploitation des sources web graphiques. Il faudra cependant sélectionner les sites fiables car tout ce qui se trouve sur le net n'est pas contrôlé. Ces différents travaux ont permis d'avoir une idée sur les théories de l'urbanisme et les agents du développement, ce qui permet de structurer le présent travail en quatre chapitres.

### **Plan du travail**

Le présent travail est structuré en quatre chapitres assortis d'une introduction et d'une conclusion générale.

Le premier chapitre intitulé "Les théories d'urbanisme et la mise en place du périmètre urbain de Yaoundé" a pour objectif de montrer les bases sur lesquelles partent les décideurs pour élaborer des plans relatifs à l'implantation des infrastructures et l'utilisation des sols. A travers ces théories montrer comment le périmètre urbain de Yaoundé s'est mis en place.

Le deuxième chapitre intitulé "La mise en valeur du périmètre hérité de la colonisation : les plans directeurs d'urbanisme." Il de montrer comment les organismes locaux gèrent l'espace urbain à travers des documents stratégiques.

Le troisième chapitre a pour titre "les actions de la CUY dans le remodelage du paysage urbain". Il s'agit de mener une étude sur les acteurs du développement urbain que sont la MAETUR, le FEICOM, la CUY dans le processus du réaménagement urbain et de présenter le cadre juridique des déguerpissements.

Le quatrième chapitre quant intitulé "la contribution de la CUY dans le processus d'urbanisation de la ville de Yaoundé à partir de 1987 " fait le bilan des actions de la CUY dans le réaménagement et présente les perspectives nouvelles.

### **Les difficultés rencontrées**

La rédaction du présent travail n'a pas été aisée. Nous avons fait face à de nombreuses difficultés. Dès l'entame des travaux de recherche nous avons buté sur la difficulté d'avoir accès aux sources. Certains documents d'archives se sont révélés introuvables surtout les archives coloniales. Nous avons fait face à la réticence de certaines personnes à fournir des informations relatives à la légalité des documents fonciers. Les services d'urbanisme de la communauté ne nous ont fournis que quelques textes car il nous était interdit de photocopier plus de trois documents. Ces textes qui encadrent les déguerpissements dans la ville de Yaoundé. Ces difficultés n'ont pas pour autant freiner l'ardeur au travail. Elles ont plutôt permis de persévérer dans l'effort.

## **CHAPITRE 1 : LES THÉORIES D'URBANISATION ET LA MISE EN PLACE DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE YAOUNDÉ.**

L'explosion urbaine est un évènement majeur de l'histoire contemporaine, par sa rapidité et son ampleur, elle vient aggraver les problèmes économiques de la société globale. Le phénomène d'urbanisation se développe en Afrique de manière anarchique. Il ne prend pas en compte les préoccupations majeures<sup>34</sup> auxquelles les villes africaines sont confrontées. Or l'implantation des villes s'organise autour d'un ensemble de facteurs : le site, la situation, l'activité économique moderne, le type de planification, les objectifs visés. Le processus d'urbanisation a privilégié la croissance urbaine en Afrique. Le primat accordé à ce processus laisse Jean Marc Ela interrogateur : “ vers quelle forme urbaine allons-nous ? Comment éviter la prolifération de la pauvreté dans la ville <sup>35</sup>” ? L'éminent sociologue pose le problème de la configuration des villes devant apporter des solutions d'une part. Et de l'autre part, les villes africaines, émanation contemporaine sont-elles encore adaptées voire propices à un développement harmonieux de l'urbanisation en Afrique en ce début du 21e siècle? En d'autres termes les villes sont-elles aptes à apporter une solution aux multiples problèmes de l'habitat, de l'alimentation, de la santé, des transports ou de l'emploi<sup>36</sup> ? Répondre à cette question impose au préalable un survol des théories d'urbanisation et voir si l'implantation des villes en Afrique en général et au Cameroun en particulier en tient compte dans leur implantation et dans leur évolution.

<sup>34</sup> J.L Pierremay, *Citadin en quête du sol en Afrique centrale*, Paris harmattan, 1993, p.6.

<sup>35</sup> J. M Ela, *La ville en Afrique noire*, Paris, Kartala, 1983, p.6.

<sup>36</sup> R.N. Zoua, “La société Immobilière au Cameroun ...”, p .22.

## **I- Les théories d'urbanisation**

Il existe un nombre important des théories d'urbanisation. Pour des raisons d'ordre pratique, on a retenu celles qui sont les plus à même de nous rapprocher de la principale question de recherche. Mais il n'est pas moins intéressant qu'avant leur présentation sommaire de définir le concept "urbanisme". François Choas et Pierre Merlin dans leur dictionnaire, proposent une double définition du concept :

Urbanisme comme aménagement, sont des interventions volontaire donc praxis (c'est-à-dire action). Ils sont aussi une pratique c'est-à-dire exercice d'application, d'exécution, manière de faire usage, confrontation aux réalités, hésitations, d'où naît l'expérience plus que la connaissance<sup>37</sup>.

En d'autres termes L'urbanisation est fondamentalement une dimension fonctionnelle. Elle renvoie à l'aménagement du territoire, de l'espace de manière volontaire dans le but de satisfaire les besoins des populations. L'implantation ou la création des villes prend en compte un certain nombre de facteurs.

### **A- Les conditions d'implantation des villes**

L'implantation d'une ville est subordonnée à un ensemble facteurs en occurrence le lieu reconnu comme le site. Il peut être naturel ou artificiel

- "Le site naturel". La naissance d'une ville est souvent prédestinée à une étape des itinéraires de transport, mais résultants aussi parfois d'une décision politique. Les activités économiques telles que le commerce, l'exploitation des ressources minières, mais aussi une forte concentration de la population dans un lieu sont autant de raisons qui peuvent être à l'origine de la création d'une ville. Lorsqu'il s'agit d'une décision politique on parle d'un site construit.

- "Un site construit". L'implantation d'une ville peut aussi être une émanation politique, c'est le cas des villes coloniales d'Afrique. Plusieurs éléments sont pris en considération : L'aspect physique, la géographie, le climat du milieu. A

---

<sup>37</sup> J.P Lacaze, *Introduction à la planification urbaine, imprécis d'urbanisation à la française*, Paris, PENPE, 1985, p.44.

chaque étape de développement, la ville produit des quartiers nouveaux, transforme les structures existantes, crée ou réaménage les monuments symboliques porteurs d'identité de la ville. Le site construit est inséré au site naturel. La ville intègre aussi un point fort de l'espace économique, lieu privilégié de production, d'échange, de prestation de service et de consommation. Il y a également une dimension sociale de grande intensité, apte à dynamiser les interactions entre groupes jusqu'au conflit, conférant aussi aux lieux et mouvements principaux une richesse de signification qu'il faut apprendre à décrypter mais également un espace politique et administratif particulier appelant des modes de gestion spécifiques<sup>38</sup>

Sur ces espaces se développent les méthodes d'aménagement du territoire, toutes ces conditions obéissent à une démarche.

### **1. Les méthodes d'urbanisation**

L'urbanisation est un phénomène dynamique. Elle évolue avec le temps et repose sur des méthodes que l'on systématise sur planification urbaine. Elle a fait l'objet de pratiques différentes au fil des ans. On peut distinguer cinq modes de planifications urbaines. Chaque mode se structure autour des éléments caractéristiques d'une ville qui sont, l'espace symbole à développer, l'architecture autour de laquelle se construit la ville, les décisions se rapportant au développement de cette ville<sup>39</sup>. Ces méthodes mettent également l'accent sur, le rôle primordial du centre, l'appropriation de l'espace, la dialectique du cadre de vie, et du mode de vie.

La diversité des lectures possibles de la ville suffit à expliquer que chaque type de méthode se soit développé en fonction des contextes historiques, socio-économiques singuliers, ces contextes qui déterminent assez la manière donc les

---

<sup>38</sup> Ibid., p.46.

<sup>39</sup> Ibid., p.48.

problématiques sont posées, les critères de décisions retenues et la manière même de prendre ces décisions<sup>40</sup>.

L'aménagement urbain d'un territoire est gouverné par un ensemble de méthodes. Compte de la spécificité du présent travail il est question de le restreindre à la mise en évidence des méthodes utilisées, les objectifs visés par chaque méthode, l'aspect de la ville à privilégier, la dimension principale de la ville, la valeur de référence, le champ professionnel et les modes de décisions dominantes.

Pour une planification stratégique, l'objectif principal visé est de modifier les structures de l'espace urbain, l'aspect de la ville privilégiée peut être le pôle économique ; la dimension principale ; le temps ; le champ professionnel est assuré par les ingénieurs économistes et le mode de décision revient aux technocrates.

Jean P. Lacaze propose un tableau synoptique de ces méthodes<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> J.P.Lacaze, *Introduction à la planification urbaine*...p.59.

<sup>41</sup> J.P Lacaze, *les méthodes d'urbanisation* Paris, PUF, p. 60

**Tableau 1** : Grille d'analyse des méthodes de l'urbanisation

<b>Type de méthode</b>	<b>Objectif</b>	<b>Aspect de la ville privilégiée</b>	<b>Dimension principale</b>	<b>Valeur de référence</b>	<b>Champ professionnel</b>	<b>Mode de décision dominant</b>
Planification stratégique	Modifier les structures de l'espace	Pôle économique	Le temps	Efficacité rendement	Ingénieur économiste	Technique Technocrates
Composition urbaine	Créer des quartiers nouveaux	Site construit	L'espace	Esthétique Valeur culturelle	Architectes, urbanistes aménagement	Autocrates
Urbanisation participative	Améliorer la vie quotidienne	Espace de relation sociale	Les hommes	Appropriation de l'espace Valeur d'usage	Sociologue animateur	Démocrates
Urbanisation de gestion	Renforcer la qualité de service	Concentration de réseau de service	Les services	Adaptation à la demande Rapport/coût/efficacité	Gestionnaires	Management
Urbanisation de communication	Attirer les entreprises.	Image globale	Les aspects symboliques	Notoriété	Architectes spécialistes de communication	Personnalisation

Cette grille d'analyse présente de manière synoptique les méthodes types de construction d'une ville. Nonobstant le fait qu'elles ont été élaborées depuis les années 1950, elles continuent d'être le cadre théorique à partir duquel on analyse les problèmes urbains. C'est en ces termes qu'on s'aperçoit que ces méthodes n'ont pas disparu avec la fin de la période historique qui les a vues naître. Au contraire, elles conservent toutes des domaines de validité, de sorte que le champ des méthodes utilisables pour traiter aujourd'hui un problème particulier s'est considérablement enrichi. Une analyse historique montrerait aussi que le choix de la méthode appropriée à un cas particulier ne résulte pas seulement des considérations professionnelles que l'on pourrait qualifier de technique<sup>42</sup>. Il est aussi fonction des critères qui relèvent du politique d'une part et qui concernent la manière de conduire ces longs processus au cours desquels s'enchaînent des études, des consultations, des formalités administratives enfin l'action sur le terrain d'autre part. La question que l'on se pose est : Comment se matérialisent les méthodes d'urbanisation dans l'implantation des villes en Afrique et au Cameroun en particulier ?

S'agissant du Cameroun, dans le souci d'améliorer les conditions de vie de ses populations, a adopté au fil du temps diverses méthodes. La planification stratégique avec plan directeur d'urbanisme de 1954 qui a pour objectif de modifier les structures de l'espace urbain, est celle qui caractérise le processus d'urbanisation au Cameroun. Le choix de ce modèle participe du souci d'amélioration des conditions de vie de ses populations à travers l'urbanisation participative<sup>43</sup>. Le choix stratégique du modèle de planification urbaine est généralement conditionné par de nombreux facteurs.

---

<sup>42</sup> J.P. Lacaze *Introduction à la pacification urbaine*, ...p. 11

<sup>43</sup> L'urbanisation participative tient compte des besoins des couches sociales les plus défavorisées. Elle est orientée de la base au sommet.

### **a- Les facteurs de localisation des villes en Afrique**

Le phénomène urbain en Afrique est bien ancien. Les premières villes africaines remontent à l'époque pré pharaonique, dite prédynastique de l'Égypte ancienne<sup>44</sup>. Après l'Égypte, bien avant l'arrivée des premiers occidentaux, des grands centres urbains se sont développés durant la période des grands empires avec des architectures qui témoignent encore de nos jours leur importance. L'un des facteurs de l'urbanisation est la croissance de la population et son corolaire l'exode rurale, le taux d'accroissement naturel. Mais les villes africaines aujourd'hui sont une émanation du colonisateur. Dans le dispositif colonial, la création d'une ville participe du processus du contrôle de l'espace. D'une manière générale, l'Afrique a eu une expérience du phénomène urbain très ancien. S'il est vrai qu'elles sont nées du besoin colonial, il n'en demeure pas moins qu'elles ont été guidées par une position stratégique.

### **b- Le choix du site de la ville et ses étapes de construction**

Le choix de la rupture de charge est l'origine de l'implantation des villes. En Afrique, le premier type de rupture de charge fut le littoral. *“Pendant plus de trois siècles des côtes d'Afrique centrale convergeaient le trafic d'esclave à destination de l'Amérique<sup>45</sup>”*. Quelques implantations furent relevées. Luanda 1576 et quelques ports utilisés par les portugais.

Les européens ressentirent le besoin de point d'appui lors de la prise de contrôle de vaste territoire. Ils créent des ports littoraux (Douala, Kribi, Pointe Noire, Boma). Néanmoins la véritable clé de l'occupation de l'Afrique centrale intérieure était le magnifique réseau fluvial du Congo-Zaïre et ses affluents le long duquel on créa des voies de chemin de fer. La fonction de rupture de charge ne suffit pas à expliquer l'implantation ou l'importance d'une ville. Comme la rupture de charge, les étapes furent d'abord fluviales, puis ils sont renforcés par une administration et la création des voies ferrées pour assurer la circulation des

---

<sup>44</sup> L'Égypte est considérée comme le berceau de la civilisation. Les peuples d'occident se rendus dans pays pour apprendre les sciences.

<sup>45</sup> J.L.Piermay, *Citadin en quête de sol...*p.24

biens et des hommes. Dans ce panorama, la mise au point de la ville suivait un ordre bien déterminé et pas du tout improvisé minimisant toute forme anarchique de développement. L'élément stratégique a joué aussi un rôle important dans la naissance de certaines agglomérations. Ici encore il faut se placer dans le contexte de la colonisation qui a besoin non seulement des points de traite, mais aussi des places fortes. Il y a des villes en Afrique qui ont pour origine un poste militaire fondé au début de la colonisation car leur évolution subit des perpétues de statut colonial<sup>46</sup>.

### **c- Les villes et les activités modernes**

Les activités modernes sont à tout point ceux qui déterminent l'implantation des villes. L'administration est plus importante mais aussi l'activité commerciale qui les relaient. Les villes doivent leur importance aux fonctions de rassemblement, et de dispersion des cargaisons de marchandises. Les villes africaines situées à des nœuds importants d'itinéraire terrestres constituent une catégorie dont l'importance est due également à leur force dans l'économie marchande. La situation d'une ville s'explique dans le contexte colonial par son rôle commercial. Ce fait reste valable dans la plupart des grands centres. Certaines villes doivent leur naissance à des activités minières comme Jos, Enugu au Nigeria, Élisabeth-ville au Congo Belge<sup>47</sup>. Le facteur commercial n'est le seul élément fondamental de l'implantation. Le littoral constituait des points d'attraction des populations de l'hinterland vers la côte.

## **2- La sociogenèse de Yaoundé 1889-1916**

A l'arrivée des Allemands, ils trouvent sur le site de la future capitale du Cameroun, de nombreux groupes de populations. L'hospitalité de ces

---

<sup>46</sup> J.M. Ela, *La ville en Afrique...* p.24

<sup>47</sup> Ibid., p 12.

populations amène les Allemands à se lancer dans la création d'une ville dans cet espace.

### **a- Yaoundé une bourgade à l'arrivée des Allemands**

La proto ville de Yaoundé se caractérise par construction des logements et la mise sur pied de nombreuses infrastructures, qui vont considérablement modifier le mode de vie des populations et l'habitat des populations qu'ils trouvent sur ce site<sup>48</sup>.

### **b- Les sites d'habitation Les formes de logement des indigènes**

Le plan du site de Yaoundé établi par les allemands, situe les villages des autochtones et donne une idée précise des formes d'habitats traditionnelles de ces populations. Plusieurs clans et lignages occupent le site décrit par Zenker. Les principaux groupes installés d'après les relevés de 1890-1892 sont: Au sud, le clan d'Essono Ela, sous-groupe des Mvog-Ada, qui eux même sont un sous soulignage du grand groupe Mvog Tsung- Mballa. Ce sont les Mvog-Ada qui reçurent les Allemands et leur permirent de s'installer. Son village correspond au palais de justice actuel. Au nord, les Etoudi. Au nord-est, les Etenga, au sud-est du poste se trouvent les Bene et les Mvog Belinga. Les Baaba sont au sud-ouest. Au nord-ouest, les mvog-Atemengue, Mvog-beti, Mgog-dzu, les Mvog-Ottou<sup>49</sup>. L'hospitalité était la particularité de ces populations, comme le note Curt Von Morgen “ *notre poste était installé au sein de ce peuple jaundé d'un si heureux caractère* ”<sup>50</sup>,

Les formes de logement rencontrées à Yaoundé avant l'arrivée des allemands étaient de type traditionnel, construites avec des matériaux locaux. Selon la description de Laburthe – Tolra, il n'existait pas de villages regroupés dans la région de Yaoundé, mais de simples hameaux.il donne l'exemple d'un

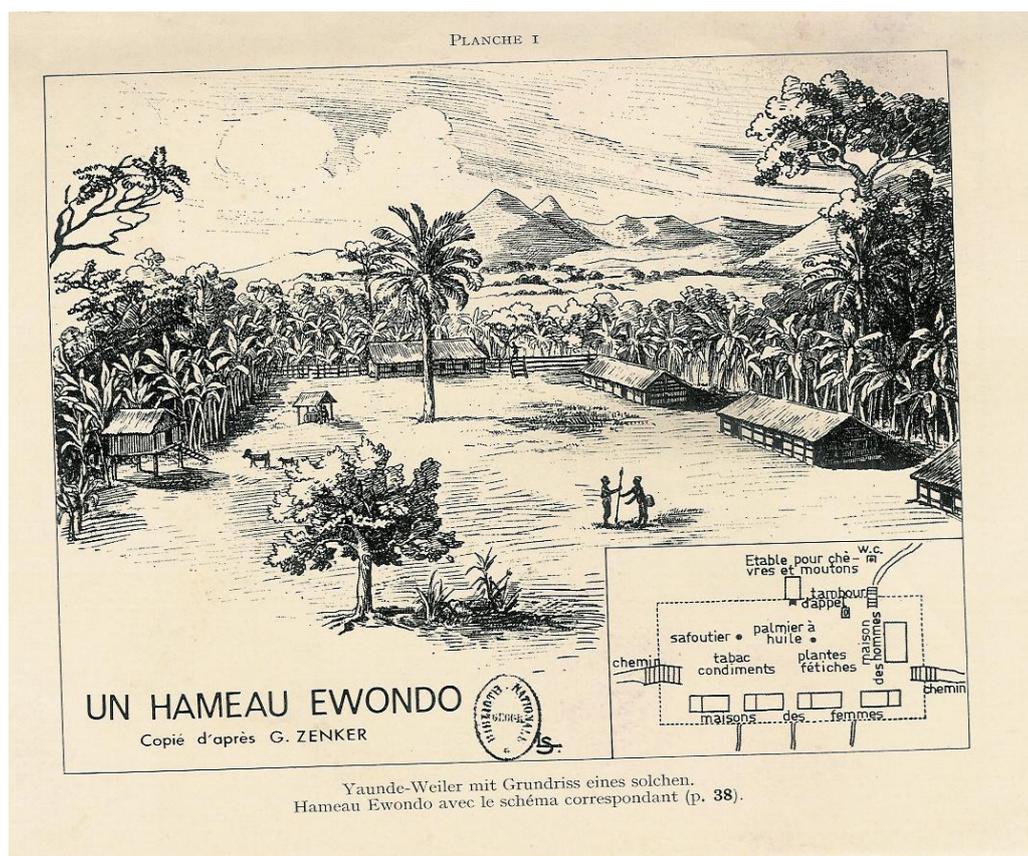
<sup>48</sup>Ph. Laburthe -Tolra, “Yaoundé d'après Zenker”, in *Anale de la Faculté des Lettres et Science Humaines de l'Université de Yaoundé*, n° 2, p. 23

<sup>49</sup> Ibid. .p.25.

<sup>50</sup> R.N. Zoua, “la société immobilière au Cameroun et le problème de logement social...”p.23.

donc voici la configuration. Un hameau Ewondo était formé d'une grande case de 8 à 12 mètres de long sur 6 mètres de large avec une hauteur de 3 mètres. Cette vaste case meublée de lits en bambou constituait la case des hommes. La case des femmes avait une longueur de 8 mètres sur 4 mètres de large et 2 mètres de haut. En général, les hameaux étaient localisés sur les hauteurs, de préférences sur des sites rectangulaires<sup>51</sup>. Les cases étaient soigneusement construites et décorées de baguettes de bambous ainsi que de petits tableaux de bois représentant des figures sculptées, les fenêtres n'existaient pas, on notait la présence d'une petite porte et d'un trou dans la paroi. De nombreux sentiers reliant les différents hameaux.

**Photo 1 : un hameau Ewondo**



**Sources :** Laburthe Tolra Yaoundé d'après Zenker

<sup>51</sup> Ibid

La société Ewondo fonctionne selon la coutume foncière. C'est un ensemble de ces règles non écrites qui régissent la communauté. La terre est une propriété collective chez les Ewondo. Elle n'était richesse qu'une fois mise en valeur. Les exploitants n'avaient qu'un droit d'usage et non de propriété. Elle était sacrée, vouée au culte des ancêtres. Relégué, les héritiers la gardaient jalousement. Les Ewondo considéraient également la terre que leur groupe ethnique avait occupée comme un berceau et celui de ceux-ci. La terre avait toute considération magique et religieuse. Elle était protectrice de la communauté, pleine de forces vivantes et mystiques. C'est le lieu où vivaient en surface les hommes et en profondeur les génies et en certains lieu les mânes des ancêtres<sup>52</sup>. Les Ewondo étaient attachés à leurs terres l'endroit où on enterrait le placenta d'un enfant était son lieu de résidence sauf avis contraire des génies. Il en était de même de l'endroit où était enterré son père ou ses ancêtres. Même partie pour quelque raison l'on est toujours tenté d'y retourner. Celui qui ne pouvait désigner la tombe de ses ancêtres était considéré comme d'origine servile.

## **B- La mise sur pied du périmètre urbain de Yaoundé**

La sociogenèse du périmètre urbain de Yaoundé renvoie nécessairement à parler de la mise au point du site d'implantation reconnu bien après comme Yaoundé ou encore appelé Ongola.

### **1- Naissance de Yaoundé**

L'histoire retient que c'est le 12 juillet 1884, les Chefs Douala (clan Bell et clan Akwa) signèrent avec les représentants d'une firme commerciale allemande le "traité germano Douala". Par cet acte, l'Allemagne prenait possession du Kamerun. Conformément au principe de l'occupation du territoire et des sphères d'influence selon la conférence de Berlin, les Allemands se lancent dans la conquête de l'hinterland. Kribi sur la côte et grand Batanga furent ouverts pour servir de point d'appui aux explorateurs qui allaient entreprendre la

---

<sup>52</sup> S. Ateba Noah, *La gestion de l'espace urbain sous André Fouda...* p.18.

conquête. De ces points, partirent des expéditions en direction du centre, sud, sud-est, grand -nord<sup>53</sup>.

En 1889, Kunt sollicite le Botaniste allemand G. Zenker à se mettre au service de l'administration coloniale. Il recrute 130 porteurs pour une expédition vers la station. Ils atteignent la région le 30 novembre 1889 et furent reçus par le clan Mvog -Ada qui avait pour chef Essono Ela et les populations locales. Il leur offrit un terrain pour s'implanter. Les allemands gagnent progressivement la confiance des populations locales grâce à l'aide à eux apporté dans la résolution des conflits entre les clans, et une politique sanitaire qui permirent aux indigènes de guérir des maladies qui les décimaient.

Le poste militaire créé par Tappenbeek devait servir de base opérationnelle à la "pacification" des environs du sud de la région et de l'hinterland du Cameroun. Les Allemands chargent Zenker de prendre en charge le développement du commerce entre les Européens et les Indigènes. Zenker, en profita donc dresser une carte de la station et de ses environs entre 1890 - 1892<sup>54</sup>.

---

<sup>53</sup> Après la première expédition dans l'arrière pays en 1887, le capitaine Kunt, accompagné du lieutenant Tappenbeck, deux explorateurs allemands remontent Kribi pour une deuxième expédition. Ils repèrent le magnifique site verdoyant des monts et des vallées de la future station. Il y a installa en 1888 une petite garnison de 60 soldats africains (surtout dahoméens et des togolais). La garnison est commandée par un ghanéen, Cornélius et un certain légionnaire allemand Horhold. Le nom attribué au site de l'implantation (Yaoundé) trouve son origine dans une anecdote née de la rencontre des populations locales avec les allemands. Ceux-ci auraient désigné par le terme "yewondo" les hommes trouvés en ce lieu. Le terme "yewondo" va désigner toute la localité Yaoundé et les colonisateurs français vont l'adopter. Le mot "Ongola" autre nom de cette localité va servir quant à lui de synonyme à la future ville.

<sup>54</sup>Ph. Laburthe-Tolra, "Yaoundé ...," p. 22.

**Carte 1** : carte de la station

De nombreux facteurs participent dans l'implantation des villes en Afrique. Il ressort de ses facteurs que la ville africaine porte les marques de la colonisation. C'est à dessein que Jean Marc Ela disait :

Il y a des villes qui en Afrique noire, ont pour origine un poste militaire fondé au début de la colonisation. Leur évolution a subi les péripéties du statut colonial... Les facteurs géographiques humains ont pu conditionner dans une large mesure le choix du site de la ville. On constate une préférence pour les collines où les administrateurs coloniaux établiront leurs résidences.<sup>55</sup>

Les villes du Cameroun obéissent aux facteurs de localisation sus énumérés, d'autres par contre, ont une origine spéciale. Yaoundé, capitale politique du Cameroun, était à sa création un poste militaire, un point stratégique pour l'administration coloniale allemande, un site choisi sur lequel s'exerce l'action praxis qui, avec son évolution du statut colonial va s'ériger en ville, puis en capitale. Il convient de s'attarder un temps soit sur l'évolution de la mise en place des structures d'aménagement du territoire de cet espace à l'époque coloniale

#### **a) La formation des quartiers des populations dites allogènes**

La naissance des quartiers repose sur une base ségrégationniste. Cette configuration conduit à la formation des quartiers allogènes et le périmètre administratif.

Dans presque toutes les villes d'origine coloniale, le plan d'urbanisme séparait l'espace urbain en deux types d'habitats distincts : européen et africain. Une fois, les européens installés dans la zone, le développement des activités va suivre. Il va entraîner un vaste mouvement des populations vers la station. Mais il faut noter que la colonisation trouve des ethnies en pleine migration. Comme chez les bétis du sud Cameroun, les données historiques africaines rendent compte du caractère peu casanier et de la mobilité générale des populations.<sup>56</sup> À

---

<sup>55</sup> J. M. Ela, *La ville en Afrique...*, pp.12 – 13.

<sup>56</sup> *Ibid.*, pp.23-24.

Yaoundé, les premiers immigrants à s'y fixer sont les Haoussa. Provenant du Nord Cameroun, leur présence est signalée sur le site dès 1896. Ils vont paître leurs bœufs venus de l'Adamaoua. Le site prend ainsi le nom de "Nlonkak", "pâturage des bœufs" en langue locale. Ensuite s'installent les premiers immigrants Eton, Manguissa et Yambassa. L'extension du centre commercial les obligea à immigrer pour se fixer sur la partie ouest de la briqueterie, les autres flancs de la colline étant occupés respectivement par les Bamoun. Les bamilékes eux aussi repoussent de centre-ville.

C'est ainsi que progressivement la masse de population provenant du Cameroun va envahir le nouvel espace urbain. Celle-ci nourrissant et caressant le rêve de travailler pour les maîtres allemands.

L'entassement des populations va favoriser la prolifération de nouveaux métiers et aussi des exigences dans l'organisation de l'espace urbain.

### **b- Les quartiers des européens**

Le site choisi par les européens était tributaire de certains avantages. C'est à ce titre qu'Elikia Mbokolo souligne :

L'emplacement du quartier européen dépendait du site de la ville. Dans le cas d'un port, on le plaçait au bord du coin d'eau, pour profiter de certaines commandités de la nature ; eau, brise, sport nautique. Lorsqu'il s'agissait d'une ville à l'intérieur du continent, le quartier grimpe sur une butte pour tirer parti de certains avantages : vue panoramique, diminution des moustiques, aération, protection des marécages et d'inondations, sécurité<sup>57</sup>.

Les hautes collines de Yaoundé étaient couvertes des résidences des allemands. Ils avaient aussi une vue panoramique de la station, et bénéficiaient de l'aération naturelle, ils étaient à l'abri des inondations causées par les grandes pluies, car Yaoundé est situé en zone équatoriale et bénéficie d'une pluviosité allant jusqu'à 1 300mm d'eau par an. Ainsi les Pères Pallotins en 1901 établirent leur mission sur la colline de Mvolyé à 3/4 d'heures de marche du poste. Cette configuration dans l'occupation de l'espace va contribuer à une installation non

---

<sup>57</sup> E. Mbokolo et All *l'Afrique noire histoire et civilisation*, Tome II, XIX<sup>e</sup> siècle, Paris Hatier, 1992, p. 508.

organisée de l'espace urbain. Car la quête des conditions de vie favorables et proches des conditions européennes détermine l'implantation des quartiers.

À leur départ en 1916, quel peut être l'estimation de l'espace occupée par les réalisations allemandes à Yaoundé ?

## **2- La situation foncière à l'époque allemande**

Après leur installation à *Yaoundé*, les allemands démarrent le processus d'urbanisation au territoire. Durant l'occupation allemande, le Cameroun a connu plusieurs textes en matière foncière et domaniale. Deux textes retiennent l'attention et constituent la base en matière de législation frontrière au Cameroun. Le décret du 15 juin 1896 sur la création, la prise de possession et l'aliénation du domaine de la couronne qui s'applique également au Cameroun et le décret impérial du 21 novembre 1902 relatif aux droits fonciers dans les colonies allemandes<sup>58</sup>.

Il fut également institué l'inscription des terres au livre foncier ou *Grundbuch* pour assurer la garantie des droits fonciers. Les livres fonciers aussi institués constituaient à immatriculer chaque terrain où il est inscrit à la suite d'une procédure de publicité dont le but est de relever des droits réels déjà constitués. Toutefois des ressources historiques relèvent qu'avant l'entrée en vigueur du décret du 21 novembre 1902, le Cameroun était déjà entré dans la mouvance du système de garantie des droit réels inspirés de l'acte TORREN<sup>59</sup> par un livre foncier qui avait déjà été ouvert en 1893 au siège du tribunal impérial de Douala dont le ressort jusqu'en 1901 comprenait l'ensemble de la colonie. Pour mieux cerner les terres au Cameroun, les allemands vont diviser le territoire en circonscriptions judiciaires : Douala, Kribi, Victoria<sup>60</sup>. La division des territoires en circonscriptions judiciaires montre bien que l'Allemagne était en quête de légitimité sur la possession.

---

<sup>58</sup> A. M. Nga, *les régimes fonciers au Cameroun ...* p.15.

<sup>59</sup> Ibid., p.16.

<sup>60</sup> Ibid.

Les lois du Reich et les lois prussiennes qui furent adaptées aux colonies par le décret du 21 novembre 1902, fixent également la législation applicable aux différentes catégories de terrain. Mais à la différence de l'Allemagne métropolitain, la législation applicable en matière foncière dans ces colonies se faisait en fonction que le terrain soit inscrit ou non dans le livre foncier qu'il appartient à un indigène ou à un non indigène, ou au FISKUS<sup>61</sup>. Cependant on relève quelques caractéristiques.

Les terrains des indigènes restaient soumis à la coutume et il revenait uniquement à leur détenteur de : Soit les aliénés au profit des non indigènes, soit les inscrire au livre foncier, mais après approbation du gouverneur.

La politique allemande en matière foncière varie en fonction du potentiel économique du Cameroun et surtout des ambitions des milieux d'affaires allemands. Elle se formait en fonction des intérêts économiques des firmes allemandes au Cameroun de 1885 à 1914, le régime foncier fut au service du développement via la politique de développement constituée par des grandes sociétés privilégiées qui opéraient sur de vastes étendues de terre préalablement enregistrées dans la législation<sup>62</sup>. Le départ précipité des Allemands du Cameroun ne leur permettra pas de d'appliquer la législation foncière. Les français vont se servir des bases allemandes en matière d'acquisition des terres pour utilité publique car une bonne politique urbaine s'accompagne d'une bonne maîtrise de l'espace.

### **a- Le périmètre colonial Allemand**

Les allemands occupaient progressivement l'espace et selon la législation allemande la superficie ainsi transformée fut évaluée à 100 km<sup>2</sup>.

Pour évaluer la superficie du territoire occupé par les allemands, il importe de prendre en considération les relevés de Zenker sur le site. En relevant

---

<sup>61</sup> Ibid., p.17.

<sup>62</sup> Ibid., p.20.

l'implantation des clans, l'emplacement et la configuration des villages et des cases, le nombre d'habitants par lieu habité, les sentiers et le relief, il fournit des renseignements. Mais il faut considérer ces chiffres à l'ordre du minimum, surtout si nous les additionnons pour nous faire une idée de la population globale du secteur. Puisque certains villages, surtout au sud et au nord-ouest ne portent aucune indication de nombre d'habitant. Le résultat de cette addition donne pour ce territoire d'environ 1000 km<sup>2</sup> qui correspond assez bien au périmètre urbain évalué par le France en 1926<sup>63</sup>. C'est dans ce cadre qu'évoluer populations autochtones, allogènes et européennes.

## **II- LA FRANCE ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE YAOUNDE : 1916 – 1960**

Après la débâcle allemande, et la victoire franco-anglaise sur les allemands lors de la première guerre mondiale, ils quittent Yaoundé précipitamment. Leur départ a permis au français de s'installer dans un premier temps, puis d'administrer la ville grâce aux méthodes d'organisation de l'espace urbain et surtout la viabilisation de cet espace par l'habitation et les infrastructures diverses contribuant à diffuser de plus en plus le caractère urbain à l'espace.

### **A- L'organisation administrative**

Les français vont engager des réformes. La première réforme fut de redéfinir l'orthographe de la nomination de la ville de Yaoundé un processus de dé germanisation du Cameroun. Ainsi donc *Jaundé* devient Yaoundé. Les Français érigent le Cameroun en territoire autonome en 1921. Cette autonomie concentre les aspects du pouvoir politique, administratif, militaire, judiciaire,

---

<sup>63</sup> Ph. Laburthe -Tolra, "Yaoundé ...," p. 22.

économique et financier entre les mains du Commissaire de la République, qui devient ainsi le chef du territoire du Cameroun sous mandat français<sup>64</sup>.

### **1- Le découpage territorial et le refaçonnement de l'État**

Yaoundé est administré par le chef de circonscription assisté par le chef de subdivision. Les circonscriptions furent transformées en région par l'arrêté du 03 avril 1936. C'est l'arrêté du 25 juin 1941 qui fait de Yaoundé une entité communale<sup>65</sup>. Elle est placée sous la tutelle du chef de région. Toutefois elle a à sa tête un administrateur maire assisté par la commission municipale composée de quatre européens et deux africains. En 1950, la fonction d'administrateur maire fut progressivement dissociée à celle du chef de région. Les premières élections municipales de 1956 consacrent la victoire d'André Fouda comme le tout premier maire de la commune de plein exercice de Yaoundé<sup>66</sup>.

### **2 -L'espace et sa politique d'occupation Française**

Dans presque toutes les villes d'origine coloniale, les plans d'urbanisation séparaient l'espace urbain en deux types d'habitat : européen et africain. Yaoundé n'échappe pas à cette politique ségrégationniste.

#### **a- Le réaménagement de l'habitat européen**

Afin de donner un cadre plus propice à ses administrateurs de terrain la France reconduit au même titre que l'Allemagne l'entité des quartiers. Le quartier européen était situé sur le plateau administratif abritant les institutions sur les côtes arrière de l'actuel musée national. On trouvait aussi le palais de justice à la descente de l'actuelle direction de la comptabilité matières, l'assemblée constituante dans l'actuel centre pilote de Yaoundé. De plus, on trouvait le commissariat où se trouvent l'actuelle direction des statistiques, la

---

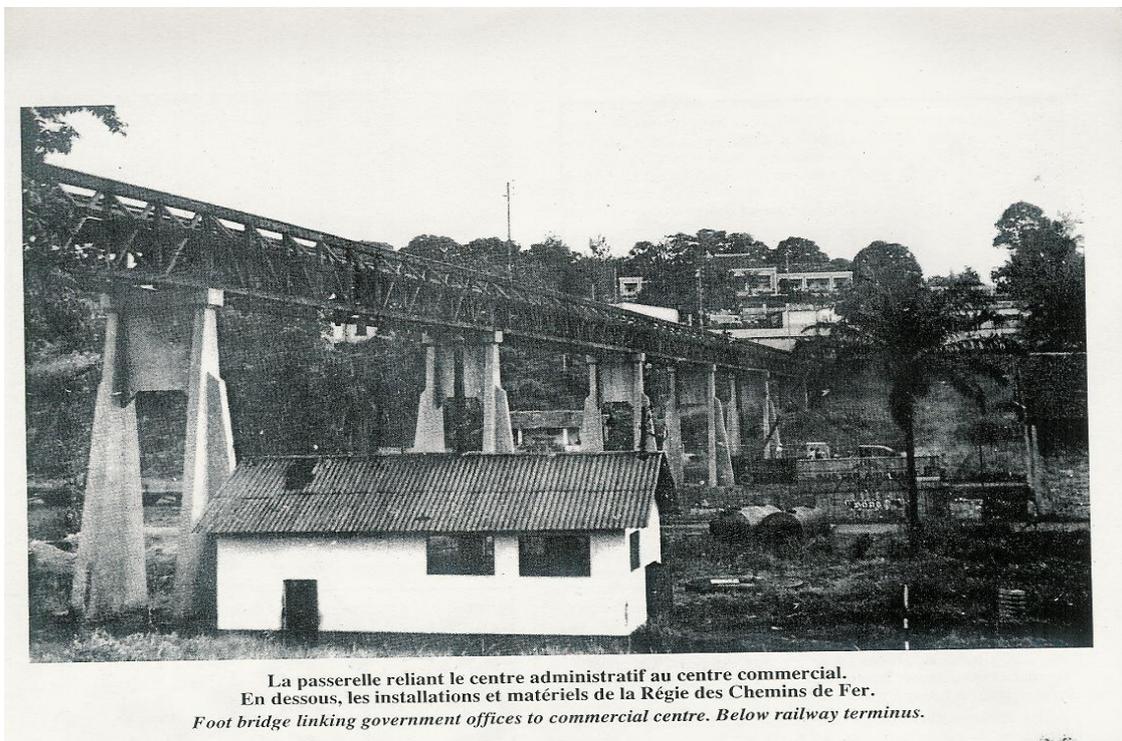
<sup>64</sup> D. Abwa, *Cameroun histoire d'un nationalisme*, Yaoundé, CLE, 2010, p. 150.

<sup>65</sup> Ibid.

<sup>66</sup> Ibid., p.151.

mairie à l'entrée de l'actuel ministère du commerce. Plus bas se trouvait la gare principale à l'emplacement actuel de la tribune du boulevard du 20 mai en face. Aux alentours de l'hôtel Hilton, s'étaient établis les explorateurs et leurs commerces. On avait aussi Kritikos, Mavromatis, Sarandis. L'actuel emplacement de l'immeuble ministériel n°2 accueillait les locaux du magasin de douanes qui était surplombé par la passerelle qui reliait le plateau administratif au centre commercial. Voir illustration.<sup>67</sup>

**Photo 2:** passerelle reliant le centre administratif au centre commercial



L'autre côté du plateau abritait le camp du colonel Chandon aux encablures de l'actuel quartier général. Sa position culminante lui donnait un certain nombre d'avantage. Vue panoramique, aération, éloignement des zones marécageuses afin de mettre ses occupants à l'abri des maladies courantes, des inondations.

À l'exception des domestiques, les populations autochtones n'avaient pas accès au quartier européen. Ils étaient repoussés à l'extérieur du périmètre

<sup>67</sup> Anonyme, *Yaoundé, Ville ...*, p.10.

urbain, dans les zones où s'étaient spontanément créés les quartiers propres à eux. Les voies de circulation étaient disposées par rapport au centre des affaires vers lequel convergeaient toutes les grandes avenues de la ville. Cette disposition traduit aussi bien l'esprit de ségrégation dans la conception urbaine.

Le tracé du périmètre urbain de Yaoundé en 1925 laisse à l'extérieur de la ville tous les quartiers d'immigrés et n'englobe que les deux collines centrales avec en amont de la zone administrative le camp construit par les fonctionnaires<sup>68</sup>.

#### **a) Les quartiers des autochtones sous l'administration française**

Des rues orthogonales découpaient les parcelles du quartier africain en îlot. Ce découpage correspond au plan du quartier en damier qui épouse bien la politique urbaine coloniale, dominée par le souci constant d'entasser l'habitat africain de manière à garder les indigènes à proximité du centre des affaires, leur lieu de travail<sup>69</sup>. Les quartiers des indigènes correspondent aux villages des autochtones et qui se situait aux alentours du centre administratif.

Mvog-Ada qui s'étendait derrière le bâtiment des postes et télécommunication construit en 1939, Ngoa-Ekelé couvrait toute la région occupée par l'université jusqu'au pied de la colline de Mvloyé, une partie de Melen, Mvog-Mbi s'étendait autour du carrefour Mvog-Mbi actuel jusqu'à la colline des brasseries, en lisière avec Mdamvout. À partir de 1936, une série de sous quartiers fut délimitée par un quadrillage de rues parallèles fut créés chaque bloc ou sous quartier reçut le nom de l'ethnie à laquelle il était destiné Yebi Kolo, Yambasse, Maka Bamvele, Bassa...

Il fallut attendre 1948 pour que la ville admette timidement dans son périmètre les villages indigènes et 1956 pour qu'elle les intègre réellement tous en reconnaissant ainsi leur appartenance urbaine<sup>70</sup>. Dans ce contexte, les

<sup>68</sup> A. Franqueville, *Yaoundé construire...*, p.34.

<sup>69</sup> E. Mbokolo et All., *l'Afrique noire...* P. 510.

<sup>70</sup> A. Franqueville, *Yaoundé construire...*, P.35

populations vont se livrer dans un processus de vente illicite de terrains aux nouveaux venus et aux nouvelles familles qui se forment autour du centre administratif.

## **B- La situation foncière à l'époque française**

Nous avons assimilé l'espace au foncier, c'est à dire à la terre, or les terres qui devaient constituer l'espace urbain de Yaoundé étaient des domaines des collectivités claniques alentour, reconnues comme des propriétés coutumières. Comment les Français vont-ils procéder pour acquérir de l'espace à Yaoundé ?

### **1- Les problèmes de l'espace.**

Plusieurs textes législatifs avaient été adoptés régissant le régime domanial et foncier au Cameroun français.

Le décret du 10 juillet 1922 régleme au Cameroun la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique celui du 11 Aout 1920 organisant le domaine et le régime des terres domaniales au Cameroun et au Togo. Celui du 31 Octobre 1924, remet en vigueur pour le territoire Cameroun les dispositions de l'arrêté du 15setembre 1921, portant organisation du régime de la propriété foncière au Cameroun. Le décret du 20 aout 1927 institut le mode de constitution des droits fonciers des indigènes dans le territoire Cameroun. Et enfin le décret du 21 juillet 1932 institut le régime de l'immatriculation<sup>71</sup>.

Ces textes constituent la base de toute initiative en matière d'acquisition des terres au Cameroun. C'est avec cet esprit que les différents arrêtés fixent le périmètre urbain de Yaoundé lesquels avaient provoquées des

---

<sup>71</sup> S. Ateba Noah, "La gestion de l'espace urbain sous André Fouda...", "p.22

expulsions<sup>72</sup>. Après l'indépendance survenue en 1960, le Cameroun a hérité d'une législation en matière foncière qui est resté longtemps la feuille de route en matière d'urbanisme au Cameroun.

---

<sup>72</sup> C'est de cette manière que les occupants de centre administratif furent expulsés et orienté vers la route de Kribi où ils créèrent le quartier *Obili*.

## **CHAPITRE II : LA MISE EN VALEUR DU PERIMETRE HERITE DE LA COLONISATION : LES PLANS DIRECTEURS D'URBANISME**

La planification urbaine au Cameroun date de l'époque coloniale. Elle fut l'œuvre de l'administration et organisée selon la politique coloniale d'occupation de l'espace. La majeure partie des villes d'Afrique ont la même configuration. Le Cameroun qui est passé de l'administration coloniale allemande à l'administration coloniale franco anglaise garde un héritage fort significatif de leur culture. C'est à ce titre que Paul Pilissié s'interrogeait :

Comment les villes initialement conçues par l'administration étrangère imprégnée du modèle occidental ont-elles été appropriées par des sociétés urbaines en cour de formation d'autant plus que, hétérogène que leur croissance numérique est plus brutale<sup>73</sup>.

Il est question de présenter l'héritage de la colonisation et voir comment cet héritage a été géré par les nationaux

### **I- L'HERITAGE COLONIAL**

Le Cameroun a connu successivement une double administration, allemande, puis franco-britannique. Ces puissances lèguent un héritage infrastructuels au Cameroun. Yaoundé capitale politique et administrative a intégré cette double casquette.

#### **A- La mise en place des infrastructures : une concentration dans l'espace**

L'organisation de l'espace à l'époque coloniale allemande laisse entrevoir une concentration des infrastructures dans un espace réduit. Tout est groupé au

<sup>73</sup>J. P. Piermay, *Citadin en quête du sol...*,p.4.

tour du poste militaire. Cette organisation ne tient pas compte des prévisions à long terme de l'évolution de la population qui est sans cesse croissante<sup>74</sup>. Ainsi les Allemands regroupent les infrastructures administratives, économiques, et sociales sur un périmètre restreint. A leur départ du Cameroun en 1916<sup>75</sup>, ils laissent un héritage infrastructurel embryonnaire à l'administration coloniale française. Le transfert de la capitale de Douala pour Yaoundé en 1921<sup>76</sup>, et le statut de chef-lieu de division dont jouissait désormais Yaoundé, amène l'administration française à construire des équipements administratifs additionnels pour le nouveau siège<sup>77</sup>.

### **1- Les bâtiments administratifs**

Sous l'administration coloniale française, le site originel de Yaoundé ne pouvait plus répondre au développement et à la variété des activités urbaines. Il se spécialise dans le rôle de centre administratif, symbolisé par la construction en 1921 du palais du haut-commissariat<sup>78</sup>, les bureaux administratifs tels que la trésorerie, et les postes et télécommunications, le bâtiment du camp des fonctionnaires indigènes de Messa, le logement pour officier et sous-officiers sur le plateau Atemengue, le hangar de la voirie municipale où se trouve la maison du parti RDPC. A ces bâtiments s'ajoute le camp militaire construit à Ngoa-Ekélé à proximité de l'université de Yaoundé I. L'administration française va également mettre en place les infrastructures sociales

### **2- Les infrastructures sociales**

Il s'agit des équipements sanitaires, scolaires et religieux.

---

<sup>74</sup> La CUY prévoit l'évolution de la population de Yaoundé entre 1976 à 2000. Elle est estimée à 313 706 habitants en 1976, à 920 000 en 1990, et à 1.740 000 habitants en 2000.

<sup>75</sup> D. Abwa, *Cameroun : histoire...*, p. 145.

<sup>76</sup> Ibid., p.154.

<sup>77</sup> A. Franqueville, *Yaoundé construire...*, p.34.

<sup>78</sup> Ibid. p.35.

Sur le plan sanitaire, les plus grandes réalisations concernaient l'aménagement de l'hôpital central, construit sur le prolongement du plateau administratif et construction de la léproserie à l'hôpital Jamot où étaient soignés les patients en provenance du Nord et de la circonscription de Doumé. D'autres infrastructures furent mises sur pied Tels que la pharmacie centrale d'approvisionnement située dans les bâtiments de l'actuel CENAME ; un hôpital mixte, actuel hôpital central de Yaoundé doté d'une capacité de 50 lits pour africains ; un Laboratoire Naturel de vérification et de Contrôle des Médicaments et d'Expertise (LANACOME) en face de l'ancien Ministère des Mines de l'Eau et l'Energie, dans les locaux de l'Hygiène Mobile.

Sur le plan social dès 1916, l'administration française s'attèle à construire des écoles. Plusieurs mesures furent prises pour développer et surtout franciser le système éducatif. Inspirer du texte de 1903, l'arrêté du 25 juillet 1921 fut mis sur pied pour régler l'enseignement en Afrique française<sup>79</sup>. Celui-ci fut complété par divers textes qui jusqu'en 1945 constituent la charte officielle de l'enseignement au Cameroun. C'est après 1945 que deux ordres d'enseignement sont institués au Cameroun à savoir l'enseignement public et l'enseignement privé<sup>80</sup>. Ainsi furent créées des écoles chargées de l'encadrement des jeunes telles que l'école des jeunes filles servant à la formation des maitresses d'enseignement ménager, l'école régionale et l'école régionale des garçons à Ngoa-Ekélé dans l'actuel site de l'école départementale de Melen. L'enseignement technique n'était pas en reste car le site actuel du CETIC de Ngoa-Ekélé accueillit le collège technique où on apprend la menuiserie, la maçonnerie, la mécanique. En ce qui concerne l'enseignement secondaire un collège moderne et classique qui occupait les locaux du lycée de Ngoa-Ekélé fut ouvert. Quant à l'enseignement privé on dénombre quelques écoles

<sup>79</sup> ANY, APA. 1182 /0, "Rapport tournée, "Yaoundé, 1918, p. 18.

<sup>80</sup> Entretien avec Lucas Ndzana Meyongo, 75 ans, instituteur retraité, Yaoundé, 28 mars 2015.

confessionnelles à savoir l'école catholique de Mvolyé, l'école confessionnelle de formation des jeunes filles (Ecole Benigna) devenu Collège Benigna<sup>81</sup>.

### **3- Les infrastructures économiques**

Les infrastructures économiques renvoient aux voies de communications, aux infrastructures de développement aux institutions commerciales et bancaires. Tout en dé germanisant le Cameroun, l'administration française a continué le processus d'urbanisation initié par les Allemands et l'amélioration des voies de communications à travers la réfection des équipements routiers et la construction de nouvelles routes. Le chemin de fer Douala -Yaoundé est achevé en 1927<sup>82</sup>. En ce qui concerne les structures commerciales, on dénombrait en 1921 à Yaoundé onze maisons de commerce donc sept appartenant aux français et quatre aux anglais.

La planification urbaine au Cameroun n'est pas un fait nouveau. Elle est contemporaine des époques allemande, c'est à ce titre qu'Engelbert Mveng déclarait :

Les villes du Cameroun, à leur tour ne cessent de croître et de se moderniser. On signale la construction de 1916 à 1939, de deux cent cinquante bâtiments publics importants dont le palais du commissariat de la république à Yaoundé la chambre de commerce et le palais de justice à Douala. Les adductions d'eau, les travaux d'assainissements, l'éclairage électrique demandent des travaux de grandes envergures. La compagnie coloniale de distribution d'énergie est à Douala depuis 1929...telles étaient les grandes lignes de l'équipement du territoire Camerounais avant la guerre<sup>83</sup>.

C'est dire que la planification urbaine au Cameroun est amorcée par la colonisation qui pose les bases d'un développement. Cette évolution se poursuit après l'indépendance du pays par les acteurs nationaux tels que : la Mission d' Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains Ruraux (MAETUR), le Fond spécial d'Equipement et d'Intervention Intercommunale (FEICOM), la Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY).

---

<sup>81</sup> Ibid.

<sup>82</sup>E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, Tome II, Yaoundé, CEPER, p.141.

<sup>83</sup>Ibid., pp139-140.

## **B- Le rôle de la MAETUR du FEICOM et de la CUY dans la gestion de l'espace à Yaoundé**

Le développement urbain au Cameroun après l'indépendance s'organise autour de trois politiques de planification urbaine. La première qui va de 1960 à 1990 est qualifiée de planification centralisée. La deuxième qui va de 1990 à 2004 est considérée comme une gestion urbaine d'ajustement. Enfin la troisième qui est mise sur pied depuis 2004 avec la promulgation de la loi 2004/003/ du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun. Cette dernière est marquée par une planification décentralisée<sup>84</sup>. La gestion urbaine au Cameroun est l'œuvre d'un certain nombre d'acteurs.

### **1- La MAETUR : création et objectifs**

Créée en 1977, par arrêté n°77/193 du 23 juin 1977 et placée sous la tutelle du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), était destinée à appuyer l'action menée par la Société Immobilière du Cameroun (SIC) créée en 1952<sup>85</sup>. En effet pour résoudre le problème de logement posé en zone urbaine et à Yaoundé en particulier, l'administration française a mis sur pied cette entité immobilière chargée de réaliser les logements sociaux. Parmi les multiples ouvrages de cette société figurent en tête le camp des fonctionnaires de Messa<sup>86</sup> devenu "Grand Messa". Puis vint le camp de Madagascar dans les lotissements de base.

Ce n'est qu'à partir de 1982 que les compétences<sup>87</sup> de la MAETUR sont définies. C'est ainsi que les projets d'extension urbaine initiaux : la viabilisation des lots de Biyem-Assi, Mendong, Nkomo, pour ne citer que ceux-là, seront réalisés afin de donner à la ville une autre physionomie. La MAETUR acquiert

---

<sup>84</sup> "Planification urbaine au Cameroun : nature, origine, et défis "

<sup>85</sup> S. Ateba Noah, " La gestion de l'espace urbain de Yaoundé sous André Fouda..."p.92.

<sup>86</sup>Ibid., p. 94.

<sup>87</sup> C. A. P.Boum, "The development of Affordable Housing Initiatives in Yaoundé. 1952-2011", mémoire de DIPES II, ENS, Yaoundé, 2014, p.52.

ses terres à la périphérie, souvent dans des zones rurales. Dans un premier temps, l'Etat cédait à ce dernier son domaine privé<sup>88</sup>. La MAETUR ne s'occupait que de la viabilisation du lotissement en créant des voiries, en installant des réseaux d'eaux et d'électricité et en mesurant la surface des parcelles<sup>89</sup>. L'attribution des lots est sélective<sup>90</sup>. L'occupant de la parcelle était tenu de la mettre en valeur au bout de deux à trois ans. L'attribution s'accompagnait dès lors de l'octroi d'un titre foncier définitif donc l'obtention est facilité par les dispositions du Crédit Foncier. La mise en valeur se fait quand elle en matériaux définitifs. Voici le siège de la MAETUR dans l'arrondissement de Yaoundé l'hippodrome à Yaoundé.

**Photo 3:** Bâtiment du siège de la MAETUR.



**Source :** Cliché de KOA NDJANA louise, 8 mai 2015.changer de la photo

<sup>88</sup> Pendant que la MAETUR utilisait le domaine de l'Etat, l'Etat prenait en charge les dommages et intérêts.

<sup>89</sup> Intervention télévisée du D.G de la MAETUR à la CRTV le 19 juillet 2003.

<sup>90</sup>J.B.Nga Ebede, ““La technologie politique du corps ” dans la ville de Yaoundé...,” p. 44.

La MAETUR n'est pas le seul organe responsable de l'aménagement du territoire au Cameroun. Elle est soutenue dans cette lourde tâche par d'autre organisme en occurrence le Fond Spécial d'Equipement et d'Intervention Intercommunale (FEICOM).

## 2- Le FEICOM

Au regard du dysfonctionnement observé dans la planification urbaine au Cameroun et les nombreux problèmes donc les populations font face au quotidien, <sup>91</sup>(FEICOM) a été créé pour venir en appuis à la MAETUR dans le cadre du développement local.

Sa principale mission est d'accompagner les Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) dans le processus de développement en leur apportant notamment une assistance technique et financière<sup>92</sup>. Cet organisme apparaît donc comme l'instrument privilégié du développement local au Cameroun. Ainsi, le gouvernement camerounais, qui a fait de la décentralisation l'un des axes majeurs de son programme politique et c'est non sans raison que Paul Biya souligne : *“(…), le processus de décentralisation, qui se poursuit de façon satisfaisante, sera mené à son terme avec un transfert des compétences et la mise en place des conseils régionaux prévu<sup>93</sup>”*. Il a toujours su adapter au fil du temps cet organisme à l'évolution politique de son environnement<sup>94</sup>. C'est dans cette optique que le FEICOM a été réorganisé par le décret présidentiel du 11 décembre 2000 qui l'érige en Direction générale. Ce décret a été à son tour modifié et complété par un autre datant du 31 mai 2006 dont l'une des innovations majeures est la fonction d'intermédiation financière assignée à cette

<sup>91</sup> Loi n°74/23 du 05 Décembre 1974 portant organisation communale.

<sup>92</sup> Le FEICOM a quatre missions principales.

<sup>93</sup> Extrait du discours d'investiture de S E Monsieur Paul BIYA, prononcé le 03 novembre 2011 à l'Assemblée Nationale à l'occasion de la prestation de serment.

<sup>94</sup> J. I. Ogansala, *Les villes précoloniales d'Afrique Noire*, Paris, Karthala, 2008 pp. 62-65.

structure<sup>95</sup>. Cette entité a comme missions fondamentale l'entraide entre les communes par les contributions de solidarité et les avances de trésorerie ; le financement des travaux d'investissement communaux ou intercommunaux ; la centralisation et la redistribution des centimes additionnels communaux depuis 1998 ; la couverture des frais relatifs à la formation du personnel communal et du personnel d'Etat civil<sup>96</sup>.

Dans le cadre de ses missions, le FEICOM collecte et centralise des ressources issues de la fiscalité. C'est ainsi que ses recettes sont, soient redistribuées directement aux CTD, soient affectées au FEICOM<sup>97</sup>. Les recettes fiscales concernées sont :

- les Centimes Additionnels Communaux (CAC) ;
- le droit de timbre automobile (DTA) ;
- la redevance forestière annuelle (RFA) ;
- la taxe de développement local (TDL) ;
- la taxe foncière sur les propriétés immobilières (TFPI) ;
- les droits de mutations immobilières (DMI) ;
- la taxe de stationnement (TS) ;
- la contribution aux patentes (Pat) ;
- la contribution aux licences (Lic) ;

Le FEICOM est organisé en services déconcentrés que l'on retrouve dans les dix chefs-lieux des dix régions du Cameroun. Il est administré par deux organes :

- le Conseil d'Administration présidé par le Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation (MINATD) ;

- la direction générale.

---

<sup>95</sup> Décret n° 2006, modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 2000/365 du 11 décembre 2005 portant réorganisation du FEICOM.

<sup>96</sup> Ibid., p. 2.

<sup>97</sup> Deux tiers des ressources ainsi affectées sont allouées aux investissements communaux dans le cadre de la mutualisation des ressources et un tiers est destiné au fonctionnement du FEICOM.

En 30 ans, le FEICOM affiche une expérience et une expertise internationalement reconnues, des réalisations majeures dans le domaine des infrastructures (infrastructures commerciales telle la construction des marchés), de l'architecture (conception et réalisation des bâtiments communaux), des services sociaux de base (construction des écoles et des centres de santé). Dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie des populations, le FEICOM a pris part à plusieurs programmes avec l'appui technique et financier de divers partenaires<sup>98</sup> tels que l'ONU, la BAD...Il en est ainsi des Programmes d'Approvisionnement en Eau Potable et Assainissement en Milieu Rural (PAEPA-MRU) et en Milieu Semi Urbain, du Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles(PPAB), et du Programme FEICOM-Villes Moyennes. Dans le cadre du PPAB, le FEICOM a suivi l'élaboration du document-programme du bidonville de Nkolbikok de Yaoundé 6. Ce programme a permis l'adoption de la stratégie d'amélioration du bidonville de Nkolbikok, transmis à ONU-HABITAT pour sa mise en œuvre en 2012<sup>99</sup>.

C'est ainsi que l'organisme reste ouvert aux apports et expériences extérieurs pour optimiser son rendement, cessant d'être aux yeux de tous « comme une entité uniquement susceptible d'apporter aux communes une assistance notamment en leur octroyant des prêts, ce qui lui vaut le surnom de “banque des communes”<sup>100</sup>».

Le FEICOM recherche dans le cadre de la coopération financière internationale des partenariats dans le but d'aider les municipalités camerounaises à trouver d'autres ressources pour faire face à leurs problèmes de développement<sup>101</sup>. C'est un organe qui travaille en étroite relation avec la Communauté Urbaine.

---

<sup>98</sup>Anonyme, FEICOM, Rapport annuel, 2011, p.34.

<sup>99</sup> Ibid., p.36

<sup>100</sup> Ibid., pp. 87-90.

<sup>101</sup> [www.Minepat.gov.cm](http://www.Minepat.gov.cm) consulté le 29/02/2015.

### 3- Le rôle de la Communauté Urbaine de Yaoundé

Les origines de l'entité communale au Cameroun remontent à l'époque coloniale. C'est l'arrêté du 25 juin 1941 portant création d'une commune qui dote chacune des deux principales métropoles du Cameroun (Yaoundé et Douala) d'une entité communale<sup>102</sup>. Tout au long de son parcours, elle va successivement changer de statut passant de la commune mixte urbaine en 1941 à la communauté urbaine en 1987, de même que les statuts des élus placés à sa tête. Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'institution communale au Cameroun.

**Tableau 2: Naissance et évolution et l'institution communale au Cameroun**

Dates	Evolution communale conséquente
1941	La commune mixte urbaine de Yaoundé.
1952-1956	Création de trois types de communes : - commune de plein exercice - les communes urbaines de moyen exercice - les communes rurales de moyen exercice
1959	Communes rurales de moyen exercice et communes mixtes rurales
1967	Création de communes (03) à régimes spéciales avec à leur tête des délégués du gouvernement.
1974	Création des communes urbaines et rurales
1987	Création des communautés urbaines

**Source** : Anonyme. *Yaoundé, une ville en plein essor*, Yaoundé, Editions sociales, pp. 84-85.

Cependant, d'autres villes du Cameroun ont acquis le statut de commune c'est le cas de Nkongsamba<sup>103</sup>. Un fait marquant dans l'évolution communale

<sup>102</sup> Anonyme, *Yaoundé, une ville...*, p. 13.

<sup>103</sup> F. Olemba Olemba, "Aménagement urbain, facteurs socio-économiques et habitat insalubre à Yaoundé" mémoire en démographie, Université de Yaoundé II, IFORD, pp. 18-19.

est que les maires ne sont plus nommés par le Haut-commissaire dès 1955. En revanche avec la création des communes à régime spéciale en 1967, ayant à leur tête les délégués du gouvernement auprès des communautés urbaines, ceux-ci sont plutôt nommés par décret présidentiel. Ce qui convient de souligner c'est la nouvelle configuration de l'entité communale au Cameroun en 1987. Elle se composait d'une communauté urbaine et des communes d'arrondissement. La communauté urbaine était chargée des intérêts collectifs ; les communes d'arrondissement devant offrir localement leur service<sup>104</sup>. Le siège de Communauté Urbaine Yaoundé a été inauguré en 1978.

**Photo 4:** portrait de la Communauté Urbaine Yaoundé.



**Source :** Cliché de KOA NDJANA Louise 8 mai 2015.

La Communauté Urbaine exerce de plein droit, en lieu et place des communes placées sous son contrôle, les compétences suivantes :

---

<sup>104</sup> Anonyme, *Yaoundé, Une ville*, p. 33.

- En matière de développement et d'aménagement économique, social et culturel de l'espace communautaire<sup>105</sup> : Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques<sup>106</sup> ; action de développement économique ; promotion du tourisme, dont l'aménagement d'espace d'attraction touristique ; programme de soutien et d'aides aux établissements et les institutions sociale<sup>107</sup> ;

- En matière d'aménagement de l'espace communautaire : réalise le schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme; définition, création et réalisation 'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, et après avis des conseils municipaux ; constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire ; organisation de la mobilité : création, aménagement et entretien de la voirie, signalisation, parcs et aires de stationnement, plan de déplacements urbains<sup>108</sup>.

- En matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire<sup>109</sup> : réalise le programme local de l'habitat ; la politique du logement, aides financières au logement social, actions en faveur du logement social, action en faveur du logement des personnes défavorisées<sup>110</sup> ; opérations programmées d'amélioration de l'habitat, actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre ; aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des agences de voyage.

- En matière de politique de la ville dans la communauté<sup>111</sup> met en place un dispositif contractuel de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ; des dispositifs locaux de prévention de la délinquance.

---

<sup>105</sup> Ibid., p. 45.

<sup>106</sup>B. KomTchuenta, *Développement communal et gestion urbaine au Cameroun : les enjeux de la gestion municipale dans un système décentralisé*, Yaoundé, Clé, 42-43.

<sup>107</sup> Ibid., p. 45.

<sup>108</sup> Ibid.

<sup>109</sup>L. A. EnogaBebey, "L'Etat et la question des collectivités locales au Cameroun, 1941-1996" mémoire de DEA en histoire, Université de Yaoundé I, 2002-2003, p. 39.

<sup>110</sup> Ibid., p. 40.

<sup>111</sup>[www.communautéurbaineyaoundé.fr](http://www.communautéurbaineyaoundé.fr) consulté le 29/03/2015.

-En matière de gestion des services d'intérêt collectif<sup>112</sup> : assainissement et eau ; création, extension des cimetières, ainsi que création et extension des crématoriums et des sites funéraires ; création des abattoirs, abattoirs marchés et marchés d'intérêt national ; création, aménagement, entretien et gestion de réseaux de chaleur ou de froids urbains<sup>113</sup>.

- En matière de protection et mis en valeur de l'environnement et de politique du cadre de vie<sup>114</sup> : lutte contre les nuisances sonores ; élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés.

Les réalités du paysage communautaire tendent à faire passer cette ébauche de compétence de la communauté urbaine pour un délire utopique<sup>115</sup>. Ceci est d'autant plus vrai quand on peut noter que jusqu'à une date récente, que l'Etat venait constamment auprès des collectivités locales guider leurs fonctionnements afin de les canaliser vers le développement de leur localité comme l'affirme Barthélémi Kom: *“La commune, sans pour autant affaiblir l'Etat doit devenir une véritable organisation locale de développement apte à gérer les ressources sur place pour promouvoir le bien-être des populations”*<sup>116</sup>.

Cependant, il faut que l'Etat crée un environnement financier, juridique et administratif de manière à permettre aux collectivités locales de jouer ce rôle de plus en plus exprimé par les populations elles-mêmes et les bailleurs de fonds<sup>117</sup>.

Les compétences de la CU étant définies en ce qui l'urbanisme et l'habitat en milieu urbain, elle va se doter d'une feuille de route pour atteindre ses objectifs.

<sup>112</sup>[www.groupeconsultatifcontratdevilledeyaoundé.htm](http://www.groupeconsultatifcontratdevilledeyaoundé.htm), consulté le 04/04/2015.

<sup>113</sup> Ibid.

<sup>114</sup>A. L. Enoga Bebey, *“L'Etat et la question des collectivités”* p. 50.

<sup>115</sup> Entretien avec manga Onguéné, 65 ans, Ancien responsable aux services des entretiens routiers CUY, Yaoundé, 28/02/2015.

<sup>116</sup>B. KomTchuenté *Développement communal et gestion urbaine au Cameroun*, pp. 77-78.

<sup>117</sup>B. KomTchuenté, *L'élue municipale au Cameroun*, Cotonou, PDM, CEDA, 1996, p. 64.

## **II- LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN (SDAU): UNE BASE DE MODERNISATION DE LA VILLE.**

### **A- Les principes et les objectifs du SDAU**

Le SDAU est un document d'orientation et de cohérence générale qui, en premier lieu, engage l'administration. Il est élaboré pour cadrer le développement général de l'agglomération à long terme et engager les actions à mener dans le court et moyen terme<sup>118</sup>.

Ce plan d'urbanisation délivré et approuvé par le Conseil Municipal le 17 juin 1963, puis approuvé par le conseil fédéral de l'aménagement du territoire le 18 juin 1963 par décret n°63-172 COR du 31 décembre 1963, définissait le périmètre urbain, répartissait le sol en zones suivant à la fois leur affectation et le Plan d'Occupation du Sol (POS). Il prévoyait le tracé des voies de grandes circulations à conserver, à modifier ou à créer avec leur longueur et les caractéristiques ; prévoyait les emplacements réservés aux principales installations d'intérêt général et aux espaces libres ; indiquait les espaces boisés à maintenir ou à créer et les schémas directeurs des infrastructures techniques règlementaires et fixait les conditions, les modalités et les servitudes relatives à l'utilisation du sol, justifiées par le caractère de la région ou de l'agglomération, ou les nécessités de la sécurité publique<sup>119</sup>.

Ce plan d'urbanisme avait été étudié pour une ville de 400 000 habitants. Or cet effectif est atteint en 1979. Dont 16 ans plus tard. Voici à titre indicatif l'évolution prévisible de la population de Yaoundé

---

<sup>118</sup> Anonyme, "Rapport justificatif et cartes", in S.D.A.U., Yaoundé, juin 1982, p.13.

<sup>119</sup> Anonyme, *Yaoundé, une ville ...* p.13.

**Tableau 3:** Evolution prévisible de la population de Yaoundé entre 1976 et 2000.

Année	Taux moyen d'accroissement	Population
1976	-	313 706
1980	-	450 000
1985	-7,5%	650 000
1990	7,2%	920 000
1995	6,8%	1 280 000
2000	6,3%	1 740 000

**Source :** *Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) de Yaoundé.*

La population de Yaoundé évolue rapidement comparativement aux valeurs prévisionnelles. Il est évident que les plans soient dépassés avant leur mise en application.

### **1- Les grandes lignes du SDAU de 1963**

Ce plan directeur prévoyait que la série d'extension de la ville constituant le périmètre d'agglomération était contenu dans le bassin du Mfoundi, et s'étendrait sur un périmètre d'une étendue d'environ 5000 hectares. La ville butait au Sud-est sur l'extension de l'aéroport existant et au Nord-ouest sur les hauts reliefs<sup>120</sup>. La zone du Sud-est avait déjà été déclarée zone industrielle en 1948 par l'Assemblée Représentative du Cameroun (ARCAM) approuvée par l'administration tutélaire française<sup>121</sup>.

L'habitat et l'équipement urbain se développaient essentiellement sur les crêtes des collines. L'unité de chacune des collines était définie par le réseau des fonds de vallées était accusée par une organisation type place publique entourée

<sup>120</sup> Anonyme, " Rapport justificatif...", p.21.

<sup>121</sup> ANY. JOCF du 1<sup>er</sup> Août 1948

d'habitats collectifs et regroupés, des équipements centraux. Les fonds de vallée étaient destinés au passage de la grande voirie ou à l'implantation d'activités industrielles, séparées des zones d'habitat par des écrans de verdure ou des espaces verts.

Le réseau hiérarchisé de la voirie se composait d'un boulevard ceinturant le centre historique sur lequel se branchaient les grandes voiries périphériques rayonnantes, dont le débouché de la route de Douala par Nkolbisson. Entre le centre commercial et la colline administrative, un axe triomphal était destiné à accueillir les grandes activités tertiaires de la ville<sup>122</sup> ; les options relatives à l'habitat prévoyaient trois types de quartiers définis et répartis par plateaux : les quartiers d'habitat économiques, les quartiers d'habitat de standing, les quartiers à la fois commerçants et résidentiels. Était aussi prévu un remodelage des quartiers spontanés<sup>123</sup>.

## **2- Les stratégies de réalisation**

La réalisation du SDAU de 1963 était accompagnée d'un règlement fixant : le type d'occupation et la densité maximale ; la hauteur et le volume des constructions ; les modalités de desserte et de stationnement ; les types de clôture, les zones d'habitation ; les zones administratives ; les zones industrielles ; les zones militaires ; les espaces verts, les zones rurales. (Une

---

<sup>122</sup> J.O.C du 1<sup>er</sup> Août 1973, p.291

<sup>123</sup> Entretien avec Missea Nga Ze, 66 ans, Chef de service d'études foncières à la MAETUR retraité, Yaoundé, 19 novembre 2014.

**Carte 2** : Carte du découpage des plans directeurs de Yaoundé.

Ce plan directeur du fait des difficultés liées à son exploitation, (lisibilité, échelle trop petite) il a été complété par les plans de détail en 1973. Les premiers plans de détail des quartiers Nord-ouest et Sud-est fut dressé. Ceux-ci ne furent pas approuvés et l'application avait été peu suivie.

La non application de ces plans était dû au fait que les quartiers du Sud-est de Yaoundé appartenaient une part aux compagnies françaises qui en avaient fait une zone industrielle depuis le 25 juillet 1948<sup>124</sup>, d'autre part la communauté religieuse y est installée depuis 1901. Les constructions haut standing qui étaient prévues ont été annulées. Aussi, les lots qui devaient être créés étaient destinés aux seuls ressortissants de l'Ouest Cameroun.

La partie Nord-ouest, parsemer de montagnes était destinée aux activités économiques. Une carrière avait été créée et était en activité. Cette zone était donc à protéger.

Un deuxième plan de détail a été mis en place en 1973. Il concernait le quartier commercial. Il a été approuvé et appliqué dans tous les détails par le décret n° 74-720 du 23 janvier 1974 qui complétait les dispositions du décret n° 73-4382 du 21 Août 1973 relatif au plan d'aménagement du centre commercial de Yaoundé<sup>125</sup>. C'est ce plan avait favorisé la construction du bâtiment rond, l'extension du marché le long du Mfoundi. Ce plan directeur resta longtemps en éveil jusqu'à la fin des années 1970.

C'est plus précisément à partir de 1975 que les grands mouvements commencèrent à Yaoundé<sup>126</sup>. En effet, les éléments de la politique de l'urbanisation et de l'habitat furent fixés au 4<sup>ème</sup> plan quinquennal de 1976. Les organismes de ce plan furent mis en place en 1976 et 1977. La MAETUR créée par le décret n°77-193 du 23 juin 1977. Le Crédit Foncier, la Cellule d'urbanisme au sein de la Direction de l'urbanisme et de l'habitat, à laquelle fut

---

<sup>124</sup> Entretien avec Zoua Ebede Ngoa, 71 ans, Ingénieur du cadastre retraité, Yaoundé, le 28 novembre 2014.

<sup>125</sup> Répertoire des textes législatifs et réglementaires

<sup>126</sup> J. J. Bihina, « Les marchés de la ville de Yaoundé (1928-2000) », Mémoire de Maitrise en histoire, Université de Yaoundé I, 2008, p.28.

confiée la création du Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat en 1979.

Les études d'urbanisme se multiplièrent, un projet de développement urbain fut mis en place. Le plan de détail des quartiers Mvog-Mbi, Mvog-Ada fut réalisé, ainsi que celui d'assainissement du centre commercial. Un plan d'aménagement de la zone d'extension Sud-ouest donna naissance au lotissement de la MAETUR de Biyem-Assi<sup>127</sup>.

C'est également au cours de cette période que fut accéléré le processus de lotissements à Oliga, Mimboman, Etoudi, Mballa I et II, Mvog-Betsi<sup>128</sup>.

### **3-Les grandes opérations**

La ville de Yaoundé se dote d'un réseau routier assez dense. L'axe Messa-Nkolbikok-Nkolbisson fut réalisé ; la rue Nana Tchakounté qui relie Messa à l'Hôtel Monté Fébé fut construite, d'autres axes furent réalisés favorisant une circulation fluide dans la ville. Les réseaux de la Société Nationale des Eaux du Cameroun (SNEC) et de la Société Nationale d'Electricité (SONEL) s'intensifièrent<sup>129</sup>.

L'Hôtel de ville a été construit de 1976 à 1978 ; le Cercle municipal rénové et adapté à l'architecture d'un nouvel hôtel de ville. Le marché central se dote d'un nouveau centre commercial, le projet de construction du marché du Mfoundi est lancé, ainsi que celui du marché Mokolo<sup>130</sup>. La loi du 5 décembre 1974 portant organisation communale prévoyait que le rôle de la commune urbaine est d'offrir aux populations un environnement urbain propice à un développement socioéconomique harmonieux<sup>131</sup>. C'est dans cet état d'esprit que Yaoundé était perçue tel un environnement sain, aéré et bien organisé

---

<sup>127</sup>SDAU, 198, p. 62.

<sup>128</sup>Entretien avec Samuel Njebe Makon, 79 ans, ancien Directeur des aménagements domaniaux à la commune mixte de Yaoundé, Yaoundé, 24 octobre 2014.

<sup>129</sup> Ibid.

<sup>130</sup> Anonyme, *Yaoundé, une ville...*, p.65.

<sup>131</sup>J.P. GuiffoMopo, *Constitutions du Cameroun*, Yaoundé, Stella, 1977, pp.227-257.

nécessitant un aménagement urbain. Il s'agissait dès lors de la transformation physique et sociale organisée du cadre de vie, une sorte d'urbanisme, non de plan mais de projets, d'opérations<sup>132</sup>.

## **B-Tentatives de décongestionnement des anciens quartiers 1964-1982**

### **1-Les zones d'expérience**

Les zones concernées étaient les quartiers traditionnels centraux où la densité pouvait atteindre 350 habitants à l'hectare : Mokolo, Briqueterie, Nlongkak, Mvog-Ada... Des zones où la dégradation du niveau des équipements étaient avancée, l'état des logements précaires. Il y régnait une insécurité foncière. Jadis villages autochtones, certains avaient pris l'initiative de reconnaître leurs terres, d'autres avaient continué de les posséder selon la coutume.

Le Maire, devenu Délégué du Gouvernement, André Fouda voulait d'abord rendre les lieux vivables, en déplaçant certaines familles<sup>133</sup>. Ensuite, urbaniser le quartier en procédant à un lotissement, en accord avec les propriétaires légaux. La première opération du projet était la création des axes routiers. Le déplacement des populations s'était effectué de manière linéaire. On peut évoquer entre autre<sup>134</sup> :

- Les axes Yaoundé-Zamengoé en passant par la Cité verte ;
- L'axe Nlongkak – débouchant sur la route d'Obala ;
- L'axe Bata-Nlongkak – Stade Omnisport à Mfandena.

---

<sup>132</sup>Ibid.

<sup>133</sup>Entretien avec Christophe Ndjana, 70 ans géomètre retraité, Yaoundé, janvier 2015.

<sup>134</sup>Durang X., *Etudes sur les modes de vie et l'habitat à Yaoundé*, Yaoundé, Griot, 1998, p.36.

On peut également classer dans cette opération la création des rues secondaires à l'intérieur des quartiers et la réfection de la gare de Mvolyé.

Les déplacements des populations dans les anciens quartiers étaient dus à la création des structures telles que :

- Délégation à la Sûreté Nationale à Nlongkak ;
- Centre Universitaire à Melen ;
- Stade Omnisport à Mfandena en 1971 ;
- Ecole des Travaux Publics à Elig-Effa,...

La deuxième phase de l'opération de décongestionnement des anciens quartiers, demandait un réaménagement foncier d'autant plus qu'il y avait des déplacements linéaires et en masse suivant les décrets de 1974<sup>135</sup>.

Plusieurs tentatives s'étaient soldées par des échecs, à cause du refus de collaborer des propriétaires légaux qui, le plus souvent étaient au-devant des initiatives foncières. Certains avaient déjà élaboré un plan de lotissement de leur propriété pour leur propre compte. C'est ainsi que d'autres prétextaient ne pas vouloir partir de leur village natal en abandonnant les tombes de leurs ancêtres<sup>136</sup>.

## **2-Le réaménagement foncier à Yaoundé par remembrement**

Le réaménagement foncier implique la création des espaces à urbaniser et le réajustement de l'ancien ordre avec les anciens occupants<sup>137</sup>.

Sous la pression des faits, les autorités communales procèdent au recensement des occupants autochtones et allogènes ayant des titres de propriété. En application de l'ordonnance de 1972, ces autorités procèdent au remembrement foncier. En d'autres termes, elles fondent les parcelles existantes pour en dessiner de nouvelles, sans que les anciens détenteurs des droits ne soient

<sup>135</sup>A.C.U.Y. observatoire urbain : listes des zones de lotissement à Yaoundé de 1964 à 1982.

<sup>136</sup>Entretien avec Abena AbenaMvogo, 82 ans, ancien déguerpis du quartier Mvog-Ada (ancien site), Yaoundé, 6 décembre 2014.

<sup>137</sup>A. Bopda, « Dynamique de l'espace urbain de Yaoundé, reconstruction et expansion post coloniales du bâti », Thèse de 3<sup>e</sup> cycle de Géographie, Université de Yaoundé, 1985, pp.114-117.

éliminés. En 1968, les zones Messa-Oliga et Ntougou au Nord-ouest de Yaoundé d'une superficie de 79 hectares sont remembrées<sup>138</sup>. Les espaces occupés par les autochtones sont réajustés. Les autres occupants illégaux sont priés de déguerpir. La commune urbaine procèdera à un lotissement de 320 parcelles qui devaient accueillir les déguerpis de l'ancienne route Douala pour l'élargissement de la voie.

De la même manière, la zone Essos Sud connaît le même sort en 1969. Un espace d'une superficie de 66,5 hectares fut récupéré puis loti pour recaser les déguerpis du quartier Messa en vue de la construction du Commissariat devenu caserne des pompiers et la création du Marché mekolo<sup>139</sup>.

### **3-La création des espaces : les lotissements communaux**

L'idée ici était de donner une politique fiable et structurée de lotissement. Le premier objectif est qu'on assiste à une limitation des ventes illicites du domaine national commencée en zone urbaine centrale. Cette initiative fut étendue jusqu'au niveau de la périphérie pour garantir à la ville une expansion périphérique harmonieuse et assainir la situation foncière de la ville<sup>140</sup>.

S'agissant du deuxième, il était question d'orienter les populations vers les périphéries et de décongestionner les quartiers populeux<sup>141</sup>, en d'autres termes, une extension périphérique de la ville.

Comme troisième objectif, il était question de faciliter l'insertion des nouveaux migrants en ville et recaser les déguerpis en vue de limiter autant que

---

<sup>138</sup>Z. Komatchou, « Le quartier carrière à Yaoundé, étude de géographie urbaine », mémoire de Maîtrise de Géographie, Université de Yaoundé I, 1981, pp.26-28.

<sup>139</sup>J. Bihina, « Les marches de la ville de Yaoundé, 1928-2000 », Mémoire de maîtrise en histoire, Université de Yaoundé, 2008 p.20.

<sup>140</sup>Ibid., pp.33-34.

<sup>141</sup>Ibid., p.38.

possible une installation spontanée dans un site au lotissement non assaini et précaire<sup>142</sup>. Le tableau ci-dessous récapitule les principales zones aménagées.

**Tableau 4:** Zones de lotissement sous l'égide de la CUY (1964-1980).

<b>Années</b>	<b>Zones loties</b>	<b>Espace aménagé en ha</b>	<b>Proportion de parcelles</b>
1964	Essos Nord	77 ha	716 parcelles
1965	Nkoldongo	58 ha	1250 parcelles
1966	Nkol-Ewoe	30,8 ha	300 parcelles
1970	Efoulan	13 ha	180 parcelles
1970	Mbala III	136 ha	1450 parcelles
1972	Ngousso	16 ha	220 parcelles
1976	Kondengui	50 ha	361 parcelles
1976	Mimboman (4 zones)	384 ha	3140 parcelles

*Source : Service de l'urbanisme de la communauté urbaine de Yaoundé.*

Outre les zones de Messa-Oliga, Ntougou et Essos Sud, la communauté urbaine a lotis à titre exceptionnel la zone de Nkomkana en 1961, mais c'est à partir de 1964 que ce processus prend effectivement corps<sup>143</sup>. Suite à une pression démographique considérable, d'autres zones en projet seront réalisées

<sup>142</sup>L. ZenanTadonnkeng, « Mise en place d'un fichier de permis de construire dans les quartiers de la ville de Yaoundé », Mémoire de fin d'études d'ingénieur de génie civil et urbanisme, Université de Yaoundé I, ENSPT, 1998, pp.29-32.

<sup>143</sup>J. L. Dongmo, « L'Attraction migratoire nationale des deux capitales camerounaises : Douala et Yaoundé », Les Cahiers d'Outre-Mer, Bordeaux, CEGET N° 129, 1979, pp.66.

conséquemment, notamment la zone de Mvog-Betsi étendue sur 13 ha, 240 parcelles ont été prévues. Ce lotissement est effectué en 1987<sup>144</sup>.

La CUY crée des zones de recasement pour les populations déplacées, avec des équipements sociaux pour les occupants. Le tableau ci-dessous récapitule les parcelles créées par la CUY.

**Tableau 5:** Totalité des parcelles créées par la Municipalité de Yaoundé dans l'ensemble des zones de recasement de 1962 à 1982.

Années	Quartiers déguerpis	Zones de recasement	Équipements	Nombre de parcelles
1962	-Quartier derrière l'Ecole de police	-Nkomkana à titre exceptionnel	-1 permanence du parti	120 parcelles de 200m
1964	-Quartier de Djoungolo I emplacement de la gare marchandise et de la gare voyageur	-Essos Nord 77 ha + 3,3 ha pour équipements publics	-2 écoles publiques -2 jardins d'enfants -terrain du centre médico-social de la CNPS -1 centre socio ménager -1 permanence du parti	-Essos Nord 1 <sup>ère</sup> tranche : 247 parcelles -Essos Nord 2 <sup>ème</sup> tranche : 468 parcelles de 300 m <sup>2</sup> et plus
1965	-Vallée du Mfoundi dans les quartiers Elig-Belibi ; Ndomvout à cause du déplacement du tracé du chemin de fer et des inondations de la rivière Mfoundi	-Nkoldongo 58 ha	-1 école publique -1 jardin d'enfants -1 centre socio ménager -1 dispensaire	-1250 parcelles
1966	Autochtones et allogènes déplacés à cause de la création des rues des quartiers Nkoldongo, Etam-Bafia,	-Nkol-Ewoé 30,8 ha	-1 terrain de sport (stade malien) -1 marché	-300 parcelles

<sup>144</sup>C. Pettang, *Diagnostic de l'habitat urbain décent au Cameroun*, Yaoundé, PUY, 1978, pp.37-39.

	Mvog-AtanganaMballa		-1 espace vert -1 maison de jeunes -1 permanence du parti	
1968	-Quartier ancienne route de Douala pour cause de l'élargissement de la route	-Messa-OligaNtougou 79 ha	-1 commissariat de police -1 école publique -1 terrain de sport -1 temple -1 foire	-320 parcelles
1968 1969	-Quartier de Messa à partir de la caserne des pompiers, en vue de la création du marché de Messa.	-Essos Sud, 66,5 ha	-1 marché -1 école publique -1 mosquée	-1257 parcelles
1970	-Quartier Dakar et Ndamvout, en vue de la création de la gare AtanganaMvolyé	-Efoulan 13 ha	-1 sous-préfecture -1 commissariat de police	-180 parcelles
1970 1974	-Quartier Nkol-Eton route d'Obala, route Bata Nlongkak stade omnisport	-Mballa-Etoudi 136 ha	-1 marché -1 gare routière -1 cimetière -1 chapelle -1 école publique -1 jardin d'enfant -1 terrain de sport -1 caserne des sapeurs-pompiers	-1450 parcelles
1972	-Quartier Ngouso pour cause de création du stade omnisport et du cimetière de Ngouso	-Ngouso 16 ha	-Néant	-220 parcelles

Depuis 1976	<p>-Quartier Ndamvout vers Olézoa, Etam-Bafia et Nkoldongo</p> <p>-Quartier Bata Nlongkak Stade omnisport</p>	<p>-Kondengui 50 ha</p> <p>-Mimboman II, III, IV, 384 ha</p>	<p>-école</p> <p>-1 dispensaire</p> <p>-1 terrain de sport</p> <p>-2 écoles</p> <p>-1 dispensaire</p> <p>-1 garde routière réservée pour 1 église et 1 temple</p> <p>-1 caserne des sapeurs-pompiers</p>	<p>-Kondengui 1<sup>ère</sup> tranche : 63 parcelles</p> <p>-Mimboman 1<sup>ère</sup> tranche : 659 parcelles</p> <p>-Mimboman 2<sup>ème</sup> tranche : 804 parcelles</p> <p>-Mimboman 3<sup>ème</sup> tranche : 1232 parcelles</p> <p>-4<sup>ème</sup> tranche en cours 445 parcelles</p>
1982	<p>-Quartier Melen et Mvog-Betsi pour cause</p> <p>-création du centre universitaire des sciences de la santé (CUSS) et autres établissements universitaires.</p> <p>-et de construction de la route de Melen 2 fois 2 voies</p>	<p>-Mvog-Betsi</p> <p>Quartier Science</p>	-Néant	-240 parcelles

**Source :** Service de l'urbanisme de la Communauté urbaine de Yaoundé.

## **CHAPITRE III : LES ACTIONS DE LA CUY DANS LE REMODELAGE DU PAYSAGE URBAIN**

L'acquisition d'un terrain est la première étape dans le processus menant à la construction d'un logement. Cependant les règles en vigueur sont telles que de nombreux ménages ne parviennent pas à acquérir un terrain pour bâtir suivant les normes règlementaires. La majorité des logements urbains est construit illégalement sur des terrains acquis suivant des procédures extralégales. Ils sont rapidement érigés en bidonvilles ou en quartier à habitat spontanés avec tous les risques inhérent<sup>145</sup>.

### **I - L'INSTALLATION DANS LE PAYSAGE URBAIN DE YAOUNDE**

L'installation en zone urbaine obéit à des règles d'urbanisme définies. La croissance de la population en zone urbaine rend le terrain de plus en plus rare. Les hommes s'établissent sur le moindre petit espace disponible qui donne ainsi une occupation anarchique dans l'espace.

### **A LES DANGERS D'UNE URBANISATION ANARCHIQUE**

#### **1) Le développement des quartiers à habitat spontané**

Bâtir au Cameroun nécessite l'intervention des spécialistes: les urbanistes, architectes, les géomètres. Ces trois hommes ne sont pas des rivaux, mais leurs actions devraient s'enchevêtrer pour former un tout harmonieux. C'est ainsi que :

---

<sup>145</sup> C. Pettang, *Diagnostic de l'habitat urbain au Cameroun* ...,p.24.

- l'urbaniste est chargé de la confection des documents d'urbanisme tels que : schéma directeur ; plan directeur locaux ; plan de secteur ; plan de restauration ou de rénovation ; de réhabilitation ou de restructuration ; plan de masse de lotissement pour ne citer que ceux-là.

- L'architecte ou maître d'œuvre : c'est l'artiste ou technicien qui en son propre nom et sous sa responsabilité, exerce la profession libérale dans le cadre des techniques de son art, de la limite de la mission que lui confie son client. Il participe à l'élaboration du programme des études qui lui sont confié. Il conçoit les édifices, en détermine les proportions, la structure, la distribution, en classe les plans, rédige les devis et les marchés en vue des travaux de chantier, ou peut être associé à leur surveillance, s'assurer que les travaux sont bien conduits conformément aux plans et devis descriptifs qu'il a dressé et aux moyens d'exécution qu'il a prescrit.

- Le géomètre quant à lui, d'après l'article 1<sup>er</sup> de la loi 89/022 du 29 décembre 1989, la profession de géomètre englobe les activités des géomètres experts et des topographes<sup>146</sup>. Le géomètre exerce sur une activité revêtant à la fois un aspect technique et économique, tandis que le topographe exerce une activité essentiellement technique. Le géomètre établit les canevas de base réseaux et points géodésiques, triangulation de précision, nivellement de précision ; il réalise tous travaux cartographiques : levée de plan à toute échelle par méthode directe, plan d'alignement, plan de corps de rue, nivellement, profil, cubature de terrain pour ne citer que ceux-là.

Malgré le contrôle de tous les hommes de l'art, force est de constater avec amertume que les choses n'évoluent guère dans le paysage urbain au Cameroun. Tout se passe comme si les habitants de la capitale choisissent de tourner le dos aux hommes de l'art. La vente ou la location des petites parcelles de terrain dans les quartiers sans aucune organisation a donné naissance à ce qui

---

<sup>146</sup> Le régime du géomètre est identique à celui de l'urbaniste ou de l'architecte.

est appelé aujourd'hui "quartier à habitat spontané"<sup>147</sup>. On lui doit donc des quartiers tels que : Briqueterie, Mvog-Mbi, Mvog-Ada. La carte ci-dessous illustre l'importance du développement des quartiers à habitat spontanés.

---

<sup>147</sup> J. PH. Guiffo, *Le droit à l'urbanisme et à la construction au Cameroun*, Yaoundé ESSOAH, 2007, pp.167-196.

**Carte 3** : Carte de sur la typologie de l'habitat à Yaoundé

## 2) L'exposition aux catastrophes naturelles et aux maladies

L'urbanisation anarchique n'est pas sans conséquences. Elle s'accompagne toujours de nombreux dangers auxquels il faut faire face au quotidien.

### a) Les inondations, les éboulements de terrain.

Chaque année, durant la saison pluvieuse on dénombre de nombreuses victimes des catastrophes de ce type. Le carrefour de la poste centrale présente un visage désolant pour la capitale d'un Etat. Les eaux de ruissèlement des pluies font déborder la rivière Mfoundi de son lit inondant ainsi la chaussée, car le système de canalisation est mal assuré, le système des égouts inexistant. Ce qui paralyse momentanément la circulation. Le carrefour de la poste n'est pas le seul quartier de Yaoundé où les inondations font des victimes. On peut citer les quartiers tels que Nkolbisson, Oyomabang, Mokolo, Mballa II, Tongolo... Dans tous ces quartiers les normes d'implantation ne sont pas respectées. Les fonds de vallées sont constamment inondés et les marécages gorgés d'eau.

Les éboulements de terrain font également de victimes. Les pans de montagnes, où se développe une construction anarchique exposent les populations aux accidents. La dégradation du sol et l'engorgement du sol provoque des détachements des pans de collines entraînant ainsi les habitations vers les bas-fonds.

Les raisons qui amènent les uns et les autres à s'installer dans les zones à risque, au mépris de toutes règles et risquant au quotidien leur vie sont multiples : le faible niveau de vie ; les Camerounais vivent dans une pauvreté extrême, le revenu moyen mensuel au niveau national est de 32800<sup>148</sup>. Or les lots de la MAETUR sont sélectifs et hors de prix pour un camerounais moyen ; les logements de la SIC ne sont pas accessibles à tous et la demande est supérieur à

---

<sup>148</sup>Anonyme, Stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun, état des lieux et diagnostique du financement du logement social au Cameroun, MINDUH, Yaoundé, 2010, p.6.

l'offre. L'offre étatique est de 10 000 logements par an <sup>149</sup> alors que la demande est estimée à 100 000 logements par an pour les seules villes de Yaoundé et de Douala<sup>150</sup>. Cette situation est à l'origine du phénomène de la vente illicite de terrain et une occupation des zones non constructible. C'est dans le même ordre d'idée que Marcel Roncayola affirmait :

La première caractéristique des quartiers à habitat spontanés est qu'ils se sont implantés sur les terrains délaissés par l'urbanisation légale, donc sur le foncier d'une exclusion urbaine de fait. Si les habitants ont pu s'implanter sur ces terrains, c'est parce qu'à l'époque de l'implantation, tout du moins, les terrains étaient exclus du marché foncier formel. Soit parce qu'ils n'étaient pas constructibles. Collines mangroves, bord de mer soumis aux risques de la houle cyclonique, ou terrains inondables ; le sol de ces quartiers ...c'est pourquoi l'anthropologue guadeloupéen appelle les terres de l'habitat informel "les terres misérables"<sup>151</sup>

Ces quartiers sont généralement le théâtre des maladies et les lieux où l'insalubrité est ambiante.

### **b) La recrudescence des maladies hydriques**

“L'eau c'est la vie, mais elle peut aussi être un danger pour être la cause décès. A Yaoundé, 21% des ménages disposent d'eau courante, 28% s'approvisionnent à la borne fontaine publique et 6,7% dans les puits ordinaires. Ces puits sont pollués par les inondations et provoquent des maladies auprès des populations. Les cas de maladies hydriques ont régulièrement diagnostiqués dans le centre urbain.

De plus les eaux usées des domiciles stagnent dans les rigoles et constituent des foyers de prolifération des moustiques vecteurs du paludisme, qui causent aussi des victimes chaque jour dans la cité capitale.

---

<sup>149</sup> Ibid. p. 8

<sup>150</sup> Anonyme, "Stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun...", p.18.

<sup>151</sup> M. Roncayola, *La ville et ses territoires*, Paris, Gallimard, 2001, cité par F. Olemba Olemba "Aménagement urbain facteur socio-économique et habitat insalubre à Yaoundé"..., p.59.

**Photo 5** : image d'une construction à risque sur un flanc de colline



**Source** : Cliché de KOA NDJANA Marceline, 16 mai 2015.

La photo ci-dessus présente l'établissement dans des zones à risque illustrant les risques auxquels sont confrontées les populations au quotidien ainsi que la dégradation de l'environnement et l'insalubrité qui y règnent.

Face à cette dégradation du niveau de vie des populations, l'Etat va adopter des politiques diverses pour améliorer les conditions de vie de ses populations.

## **B- La planification urbaine au Cameroun**

La planification urbaine au Cameroun remonte à la période coloniale allemande, avec la création des toutes premières villes coloniales à savoir :

Douala, Buea, Yaoundé, Edéa, Ebolawa, Lolodorf<sup>152</sup>. Après l'indépendance survenue le 1<sup>er</sup> janvier 1960, la nécessité d'une planification pour construire des villes plus viables et attrayantes se pose avec acuité<sup>153</sup>. On est alors passé d'une planification urbaine centralisée à une planification décentralisée, les deux entrecoupées par une période de gestion urbaine marquée par un contexte d'ajustement.

### **1- La planification urbaine centralisée : de 1960 à 1990**

Au lendemain de l'accession à l'indépendance, pour des raisons multiples, le Cameroun a opté pour une politique de planification centralisée<sup>154</sup>. Toutes les grandes décisions en matière d'aménagement et d'habitat étaient prises au niveau de l'Etat central. De nombreux documents de planification étaient élaborés au niveau des différents ministères sans une véritable consultation des populations à la base<sup>155</sup>. Les services centraux des ministères des travaux et de l'urbanisme ont exercé la responsabilité de l'équipement des villes, en utilisant les ressources du budget de l'Etat, et en faisant appels à des crédits extérieurs<sup>156</sup> pour financer la réalisation des principaux réseaux de voirie et de drainage des eaux pluviales, ainsi que l'aménagement des zones propices à la construction des "logements économiques"<sup>157</sup>.

La conséquence première d'une telle politique est sans doute la non-adhésion des populations aux projets de développement urbain, l'incivisme la destruction des infrastructures<sup>158</sup>.

Cette politique de planification a été soutenue par l'ordonnance présidentielle n° 731/20/ du 29 mai 1973<sup>159</sup>. Il laisse libre cours aux

<sup>152</sup> E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, tome II, Yaoundé, CEPER, 1985, pp. 93-94.

<sup>153</sup> A. Bobda, "la dynamique de l'urbanisation à Yaoundé", pp.64-65.

<sup>154</sup> Ibid. p. 70.

<sup>155</sup> P. K. Blondin., *Typologie et coût de la construction à Douala*, Centre universitaire de Douala, 1986, p. 44.

<sup>156</sup> S. C. Abega, *Société civile*, pp. 33-35.

<sup>157</sup> Ibid., pp. 41-43.

<sup>158</sup> Car les citoyens considéraient ces différentes infrastructures comme celles de l'Etat et non les leurs.

<sup>159</sup> Règlementant l'urbanisme en république Unie du Cameroun.

dysfonctionnements urbains multiples notamment : le développement incontrôlé due à l'insuffisance voire l'absence de documents clairs de planification urbaine, ou encore des difficultés pour ceux élaborés mais dont une majorité n'a jamais été approuvé ; une occupation anarchique de l'espace, en particulier des zones non constructible, avec pour corollaire, l'augmentation des risques, des catastrophes naturelles et la recrudescence des maladies hydriques : une dégradation progressive de l'environnement urbain ; une coordination insuffisante des interventions des acteurs urbains, générant des dysfonctionnements et des conflits de compétences de toutes sortes entre lesdits acteurs<sup>160</sup>.

Toutes ces raisons et bien d'autres notamment la révision constitutionnelle du 18 janvier 1996, le processus de décentralisation amorcé ont permis d'adopter une nouvelle politique de planification urbaine.

## **2- La gestion urbaine pendant la période d'ajustement**

La crise économique qui frappe de plein fouet l'Etat du Cameroun au milieu des années 1980<sup>161</sup>, l'amène à réduire de manière drastique les investissements et les subventions dans le secteur urbain. Parvenant de moins en moins à satisfaire les besoins croissants en matière de services et d'équipements engendrés par l'urbanisation, le Cameroun, comme bon nombre d'Etats africains, a été obligé à changer de cap économique<sup>162</sup>. En matière d'habitat, la gestion administrative du marché foncier et une subvention partielle du marché du logement par l'intermédiaire des sociétés immobilières d'Etat et des banques de crédit immobilier ont pris fin.

Dans le cadre d'ajustement structurel, le Cameroun s'est engagé à cesser d'imposer des tarifs subventionnés, à supprimer les déficits et les dettes, à

---

<sup>160</sup> Entretien avec A. Mouafo Kamdem, 49 ans, juriste du RNHC, Yaoundé, le

<sup>161</sup> S. C. Abega., *Société civile*, p. 23.

<sup>162</sup> Par les bailleurs de fonds, d'infléchir sensiblement sa politique de gestion urbaine.

améliorer les performances des sociétés d'Etat concessionnaires des services publics<sup>163</sup>.

### **3- La planification urbaine décentralisée de 2004 à nos jours**

La loi 2004/003 du 21 avril 2004 et ses décrets d'application qui l'accompagnent sont les fondements juridiques de la planification urbaine décentralisée au Cameroun<sup>164</sup>. Cette loi, « vient ainsi combler un vide juridique qui pendant plus de trente ans, a permis aux acteurs urbains et aux citoyens d'agir d'une certaine manière<sup>165</sup> ».

Selon le ministre, cette loi a pour ambition de réintroduire la ville dans la «régularité»<sup>166</sup> et traduit bien par ses modalités de mise en œuvre, le processus de décentralisation engagé dès lors au niveau national.

Bien que cette loi constitue une avancée significative en raison du caractère novateur du dispositif<sup>167</sup> réglementaire, sa mise en œuvre sur le terrain se heurte encore à des réelles difficultés à savoir : une profonde méconnaissance des textes par la majorité des acteurs impliqués dans la gestion urbaine<sup>168</sup> ; un déficit avéré de capacité des services techniques communaux à initier ou conduire, l'élaboration des documents de planification urbaine<sup>169</sup> ; une trop grande diversité des contenus et des procédures de délivrance des actes d'urbanisme, ainsi que l'absence de l'harmonisation au niveau nationale des formulaires types de demande d'actes d'urbanisme<sup>170</sup>.

---

<sup>163</sup> Ces mesures ont conduit de plus en plus à dégager les sociétés de la tutelle de l'Etat, et pour ce faire à passer des conventions avec des partenaires privés, nationaux ou étrangers.

<sup>164</sup> Loi régissant l'urbanisme au Cameroun depuis 2004.

<sup>165</sup> [www.Minduh.fr](http://www.Minduh.fr) consulté le 3/04/2013.

<sup>166</sup> [www.Minduh.fr](http://www.Minduh.fr) consulté le 3/04/2013.

<sup>167</sup> Ibid.

<sup>168</sup> Ibid.

<sup>169</sup> Ibid.

<sup>170</sup> Entretien avec B. Ndzana Atangana, 60 ans, Juriste et ancien chef du service d'urbanisme, MINDCAF, Yaoundé, 24/02/2015.

Avec l'avènement de la décentralisation, plusieurs faits et acteurs aux intérêts divergents mais certes complémentaires s'emploient et se déploient dans le domaine de la gestion urbaine<sup>171</sup>.

## **II- LES DEGUERPISSEMENTS ET LEUR CADRE D'APPLICATION “ NORMATIF ”**

Face à un processus de croissance continue de la ville et à l'absence de maîtrise de l'urbanisation l'édification des quartiers dits spontanés posent un problème foncier important<sup>172</sup>. A Yaoundé, comme dans bon nombre de grandes villes africaines, les quartiers à habitat spontané se multiplient. Ils représentent où qu'ils se trouvent près de deux tiers de la superficie de la ville<sup>173</sup>. Il importe de décongestionner ces quartiers, mais suivant une réglementation.

### Les dispositions générales

Dès son accession à la magistrature suprême, Paul Biya, tenait le discours suivant :

Des uns et des autres, j'attends dynamisme, compétence, intégrité, sens de l'initiative et des responsabilités à la mesure des ambitions du gouvernement, du parti et de la Nation, de bâtir nos villes et de moderniser nos villages pour en faire des centres de rayonnement d'une vie individuelle et collective intense et épanouie. J'attends d'eux qu'ils veillent désormais mieux que par le passé, au lotissement de l'espace, à la voirie, à l'habitat, à la salubrité, à l'embellissement du cadre de vie<sup>174</sup>.

Cette situation de désordre urbanistique a favorisé la mise sur pied des textes juridiques susceptibles de régir l'environnement du bâti et son encadrement. C'est ainsi qu'ont évolué d'une manière particulière les lois. À cet effet, on retrouve les dispositions spécifiques et ceux de la loi d'urbanisme.

---

<sup>171</sup>J. R. Nkonlack, *La clé du réseau : la procédure d'obtention d'un logement SIC*, Yaoundé, CEPER, 2006, pp. 59-62.

<sup>172</sup> B.KomTchuate, *Développement communal et gestion urbaine au Cameroun : les enjeux de la gestion municipale dans son système décentralisé*, Yaoundé, Clé, 1996, p. 44.

<sup>173</sup> C.Pettang, *Diagnostic de l'habitat urbain...*p.24.

<sup>174</sup> Conseil National du parti UNC, 18 novembre 1982 à Yaoundé, (Hôtel de ville).

## 1. Dispositions spécifiques en rapport avec les déguerpissements

Suivant l'Ordonnance n° 74/1 du 06 juillet 1974, fixant le régime domanial et foncier dispose que : *“ il n'est dû aucune indemnité pour destruction des constructions vétustes ou menaçant de ruine ou celles réalisées en infraction aux règles d'urbanisme<sup>175</sup> ”*.

La loi n° 80-22 du 14 juillet 1980, portant répression des atteintes foncières en son article 2, prévoit que : *“sont punis de peines, d'amende et d'emprisonnement... ceux qui sans autorisation de la personne qualifiée, exploitent ou se maintiennent sur un terrain dont ils ne sont pas propriétaires”<sup>176</sup>*.

Suivant le décret du Premier Ministre n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier dans son article 6, dans le cas d'un projet de restauration ou de rénovation urbaine émanant de l'Etat, un arrêt du MINDUH précise <sup>177</sup> : les modalités d'exécution, les sources de financement, ... les modalités de reconnaissance et d'indemnisation des propriétaires avec ou sans titre foncier, les modalités de création de la zone de recasement et d'attribution des parcelles dans ladite zone, les modalités de récupération des coûts<sup>178</sup>.

Dans l'article 11 du même arrêté, il est prévu que le plan de restructuration ou de rénovation urbain doit faire ressortir : le diagnostic de l'existant... les modalités de réalisation du projet concernant ceci, dans le strict respect du plan approuvé les mesures relatives à la régulation foncière, au recasement des populations déplacées, à l'indemnisation pécuniaire en nature des propriétaires fonciers<sup>179</sup>.

---

<sup>175</sup> J.O.R.C., n° 87/205, 7 décembre 1997, p. 1623.

<sup>176</sup> National report on habitat II : Istanbul t5, Yaoundé, August 2000, pp. 29-32.

<sup>177</sup> B. .R. Mbodiam “Logement-SIC : l'inertie coulée dans du béton”, in Mutations, 11 avril 2005, www.mutations.cm consulté le 6/04/2015.

<sup>178</sup> Ibid.

<sup>179</sup> E. Tamasang Ateh , « Housing and living environment in Yaoundé : case of Melen quarter in Yaoundé VI council area », dissertation of Master in geography, university of Yaoundé I, 2011, pp. 64.67.

C'est entre les mails de ces lignes de texte que certaines entités telles que la CUY, en collaboration avec les forces de maintien de l'ordre (la police la gendarmerie), lors de leur descente sur les sites déterminés comme localités de déguerpissement agissent. Les dispositions relatives à la loi d'urbanisme permettent aussi des descentes sur le terrain.

## **2. L'aménagement urbain relatif à la loi n° 2004-003 du 21 avril 2004<sup>180</sup>**

Le malaise qui règne au sein de la population en matière d'urbanisation et de l'habitat, la controverse observée entre les acteurs de l'aménagement du territoire, ont conduit à l'élaboration de la loi permettant de traiter des questions urbanistiques sous toutes les formes. C'est à cet effet que la loi régissant l'urbanisme a vu le jour ; elle va du général au particulier et recèle 136 articles. Les dispositions générales de cette de cette loi permettent de reconnaître qu'au Cameroun, il y a trois types de domaines : le privé, celui de l'Etat et de commune. Et depuis peu la zone périphérique, alors en accord aux dispositions il y est établi des documents de planification urbaine, leurs actes, formes et conditions d'exécution <sup>181</sup>

Il est explicité dans les articles 9 à 24 les mesures de construction en étroit lien avec les règles d'urbanisme. On relève que « *sont inconstructibles sauf prescriptions spéciales, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion éboulement, séisme etc.)* »<sup>182</sup>. Les dérogations aux règles édictées par le présent chapitre, notamment en ce qui concerne le changement de vocation des zones, peut être accordé par le ministre chargé de l'urbanisme.

Plusieurs personnes souvent frappées par les déguerpissements se retrouver dans les zones définies comme "périphéries"<sup>183</sup> où le plus souvent on

<sup>180</sup> Loi n° 2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

<sup>181</sup> Ibid., p.9.

<sup>182</sup> Article 9 de la loi d'urbanisme.

<sup>183</sup> Cette espace d'habitat tombe sous le coup du domaine de l'Etat et non celui de la commune. Mais en vue de son exploitation à meilleur profit, l'Etat le place sous l'œil experte des communes.

a affaire à des terrains mal placés au regard des “zones vertes”, des marécages, et des zones non titré par les registres du cadastre.

Plusieurs innovations ont vu le jour notamment :

- la mise au point du Plan Directeur (PD)
- le Plan d’Occupation des Sols (POS)
- le Plan du Secteur (PS)
- le Plan Sommaire d’Urbanisme(PSU).

Toutes ces dispositions sont contenues dans les quatre paragraphes qui constitues les 17 articles allant jusqu’à l’utilisation du sol.

Cette loi souligne la collaboration entre les populations et la société civile<sup>184</sup>. L’article 51 par exemple accorde le primat aux opérations d’aménagement :

Les opérations d’aménagement foncier ont pour objet d’organiser le maintien, l’extension ou l’accueil de l’habitat ou des activités, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels<sup>185</sup>.

Plusieurs éléments sont proposés au sein de cette loi d’urbanisme très extensive et englobante. On peut citer entre autre : la restructuration et/ou la rénovation urbaine ; les lotissements ; les opérations d’aménagement concernées ; des organismes d’études et d’exécution ; des agences d’urbanisme, les établissements publics d’aménagement ; des groupements d’initiative foncière urbaine ; du droit de préemption ; des réserves foncières et la sécurité foncière urbaines<sup>186</sup>.

On s’aperçoit très vite au regard des textes ici présentés que plusieurs considérations personnelles et privées ont été prises en compte lors de la mise au point de la loi d’urbanisme<sup>187</sup>. D’autant plus que la planification et

---

<sup>184</sup> A travers des associations regroupant des hommes souhaitant mieux harmoniser les actions des pouvoirs publics tels que le RNHC et ASSOAL.

<sup>185</sup> Prévision de l’article 51.

<sup>186</sup> J. P.Kuate, *Les collectivités territoriales décentralisées au Cameroun : recueil de textes*, Yaoundé, cinquième édition, 2012, pp. 200-224.

<sup>187</sup> L. AEnogaBebey, “L’Etat et la question des collectivités locales au Cameroun : 1941-1996”, Mémoire de DEA en histoire, Université de Yaoundé I, pp. 57-59.

l'aménagement urbain dans l'ensemble du pays prend en compte les mutations socio-économiques et politiques du pays.

Avec l'atteinte de l'initiative des Pays Pauvres Très Endetté (PPTE), les entités municipales telles que la Commune de Yaoundé à travers le Contrat Désendettement Développement (C2D) a bénéficié de 115 milliards de francs CFA<sup>188</sup>. Ces fonds sont alloués à la CUY en vue de moderniser la ville car un constat a été fait au préalable. La ville est constituée d'un tissu moderne représentant 20 % de la superficie de la ville et 25 % de la population habite des maisons construites en dure ; un tissu spontané de 60 % de la superficie de la ville et 70 % de la population habite les maisons bâties en semi dure, brique de terre et en bois<sup>189</sup>.

C'est dans cet ordre d'idée que la CU s'est fixé des objectifs primordiaux à travers des opérations massives à résoudre deux points essentiels en rapport avec les OMD Tout d'abord, l'amélioration des conditions de circulation et de mobilité urbaine<sup>190</sup>, puis le désengorgement t des quartiers populeux de la ville

L'idée étant de permettre par voie des textes juridiques dont la plupart du temps la commune n'en disposait pas, et se prémunir d'éléments susceptibles de prendre sa défense souvent mal assurée. *“Mais que seraient les lois, s'il n'y avait pas d'hommes vaillants pour les mettre en pratique, les défendre au prix d'être haïs<sup>191</sup>”*.

- zone menacées de déguerpissement :
  - vallée du Mfoundi
  - vallée de Tongolo
  - vallée du Ntem
  - vallée d'Ebogo

<sup>188</sup> P. Ango'oEla, *Les outils de la coopération Cameroun-France : 2000-2009*, Paris, AFD, 2000, pp. 45-47.

<sup>189</sup> J. R. Nkonlack., *La Clé des “réseaux” : la procédure d'obtention d'un logement SIC*, Yaoundé, CEPER, 2006, pp. 81-83.

<sup>190</sup> L'aménagement de 14 km de voie carrossables secondaires et tertiaires (y compris éclairage, bornes fontaines, adduction d'eau potable, espaces de jeux, collecte des ordures-ménagères dans les quartiers spontanés et les lotissements communaux de ville).

<sup>191</sup> Samir Amin, *Et si l'Afrique refusait le marché ?* Paris, Aloe, 2000, p. 33.

- vallée de l'Ewoé
- vallée de l'Ake
- vallée entre quartiers NsamEfoulan et Dakar
- vallée entre Efoulan, Nsimeyong et Mvolyé
- vallée d'Olézoa
- vallée de Biyem-Assi
- vallée allant de la gendarmerie nationale au lotissement du champ de tir, en passant par Elig Effa, Mokolo, Oyom-Abang, le centre agronomique de Nkolbissong et Madagascar
- vallée de l'Abiergue
- vallée d'Okozoa,

Plusieurs hommes ont été à la tête de la CUY, leurs actions en vue d'améliorer les conditions de vie des populations et du cadre de vie dans la cité capitale ont permis à la ville de se doter d'un certain nombre d'infrastructures.

## **B- Des hommes et des actes**

Yaoundé n'a guère acquis le statut qu'est le sien, sans passé par l'action active d'institutions administratives ainsi que des hommes au tempérament bien fort<sup>192</sup>. C'est ainsi que depuis l'accession du pays à l'indépendance en 1960, l'architecture administrative des municipalités a vu se succéder plusieurs types de communes de part leur dénomination aux compétences<sup>193</sup>. Il faut souligner que ce sont les personnes qui ont été à la tête de la CUY qui ont réussi à façonner, puis refaçonner le paysage urbain qu'on a de la ville de nos jours<sup>194</sup>.

---

<sup>192</sup> Entretien avec J. Noah Noah 71 ans, ancien conseiller municipal sous André Fouda, 19978 (442<sup>e</sup>), Yaoundé, 06/01/2015.

<sup>193</sup> Idem.

<sup>194</sup> J. M. Zang Atangana, *Les forces politiques au Cameroun réuni*, Paris, l'Harmattan, pp. 44-45

**Tableau 6** : Les délégués du gouvernement à la C.U.Y depuis sa création.

Noms	Date de mandat
André Fouda	1967 à 1980
Emah Basile	1980 à 2001
Nicolas AmougouNOma	2000à 2004
Gilbert TsimiEvouna	2005 à nos jours

Source : [www.yaoundé.htm](http://www.yaoundé.htm) consulté le 2/04/2015.

Le tableau ci-dessus présente ceux qui, depuis sa création jusqu'à nos jours ont donné de l'allure<sup>195</sup> à la commune urbaine dans la grande ville de Yaoundé<sup>196</sup>. Il est question par voie d'analyse, de dresser leurs œuvres. Trois d'entre ses figures se sont illustrés par leur méthode utilisée en vue d'embellir la ville de Yaoundé. D'André Fouda à Gilbert Tsimi Evouna dont les mandats ont dépassé la décennie. <sup>197</sup>.

### **1- André Fouda : une volonté politique de reconstruction**

Reconstruire sa ville c'est la doter d'un nouveau plan d'urbanisme, c'est-à-dire créer de nouvelles infrastructures. Cette reconstruction était la conséquence des insuffisances constatées dans l'ancien ordre urbain<sup>198</sup>.

À titre de rappel, le premier plan d'urbanisme de 1954 était déjà dépassé et donc ne pouvait plus répondre à la dynamique spatiale de la ville. Pour ce faire, la commune de plein exercice de Yaoundé<sup>199</sup> en collaboration avec le gouvernement avait, élaboré un "Schéma Directeur d'Aménagement et

<sup>195</sup> Entretien avec M. Zibi, 65 ans, 3<sup>e</sup> conseiller municipal à la mairie de Yaoundé 5<sup>e</sup>, Yaoundé, 12/02/2015.

<sup>196</sup> Idem.

<sup>197</sup> [www.C.U.Y/lessitestouristiquesdeyaoundé.fr](http://www.C.U.Y/lessitestouristiquesdeyaoundé.fr) consulté le 04/042015.

<sup>198</sup> Entretien avec A. MbidaElom, 79 ans, ancien adjoint d'Emah Basile, Yaoundé, 07/04/2015.

<sup>199</sup> Y. Njike, "Yaoundé entre les deux guerres mondiales : permanences et mutations", mémoire de DIPES II d'histoire, Université de Yaoundé, ENS, 1998, pp. 53-54.

d'Urbanisme'' (SDAU) pour la ville dès 1963. Le gouvernement avait alors accompagné ce schéma directeur des mesures législatives pour faciliter son application<sup>200</sup>, dans les zones où la dégradation du niveau des équipements étaient avancée, l'état des logements précaires, il y régnait une insécurité foncière. Tout particulièrement dans les quartiers traditionnels centraux où la densité pouvait atteindre 350 habitants à l'hectare tels Mokolo, Briqueterie, Nlongkak, Mvog Ada.

André Fouda voulait d'abord rendre les lieux vivables, en déplaçant certaines familles<sup>201</sup>. Ensuite urbaniser les quartiers procédant à un lotissement, en accord avec les propriétaires légaux. À cet effet, les phases de déguerpissements variaient.

- La création des rues secondaires à l'intérieur des quartiers

- Le déplacement des populations suite à la création des infrastructures telles que le stade omnisport à Mfandena (1971), la délégation à la sûreté nationale à Nlongkak, le centre universitaire à Melen<sup>202</sup>.

C'est ainsi que certaines tentatives d'opérations de décongestionnement s'étaient soldés par divers échecs à cause du refus de collaborer des propriétaires légaux qui, le plus souvent étaient les adversaires politiques de Fouda<sup>203</sup>. Certains avaient déjà élaboré des plans de lotissement de leur propriété pour leur propre compte, comme ceux aussi qui évoquaient le refus d'abandonner leur village natal ainsi que « les tombes de leurs ancêtres », ou les bailles perçus par rapport à leurs terres louées ainsi que les maisons mises en place<sup>204</sup>.

Au quartier Mvog -Ada par exemple, c'était André Fouda lui-même qui était allé vers les siens et leur proposa de laisser le quartier pour un lotissement contre les lots dans la zone de Mimboman et Kondengui. Mais le refus fut

---

<sup>200</sup> C.U.Y., " Rapport justificatif et cartes " ; in S.D.A.U., Yaoundé, juin 1982, p. 13.

<sup>201</sup> Entretien avec MbidaElom, 79 ans, ancien adjoint d'Emah Basile, (1983 à 1993), Yaoundé, 07/04/2015.

<sup>202</sup> Ces déplacements linéaires et en masse étaient d'utilité publique suivant les décrets de 1974.

<sup>203</sup> Entretien avec J. M. Biloi, 80 ns, conseiller municipal à la commune de Yaoundé (1967-1977), Yaoundé, 03/02/2015

<sup>204</sup> Ibid..

catégorique tandis que les Tsinga eux furent déguerpis pour le lotissement d'Essos.

Que ce soit l'assainissement des quartiers peuplés ou des zones à risque ou encore la mise au point de nouveaux quartiers, André Fouda procédait à une campagne d'information et de sensibilisation auprès des populations. Ses campagnes se déroulaient au cours des rencontres, des réunions avec ladite population. Il leur présentait les tenants et les aboutissements de son action.

Mais en 1980, Yaoundé est une ville qui s'avère plus dense, et où les quartiers sont dissociés par les fonds de vallée qui les serpentent.

## **2- Basile Emah**

Né en 1924 à Oyom Abang, il fait partir de la jeune garde ayant statué très tôt comme maire de la commune mixte rurale de Mbonkomo, le 10 octobre 1959 (1959-1974)<sup>205</sup>.

Suite au décès d'André Fouda le 28 février 1980, Basile Emah est nommé au poste de délégué du gouvernement auprès de la commune urbaine de Yaoundé<sup>206</sup>. Le discours de M. François Sandji ; alors président du conseil municipal annonçait déjà les rôles et attentes des populations dans la ville<sup>207</sup>.

“Face à une population difficile par de sa diversité et une urbanisation grandissante. Grâce aux efforts conjugués, de l'Etat et de la commune, Yaoundé est en train de devenir une grande capitale du continent africain aux voies d'accès pratiques et aux immeubles modernes et harmonieux ; mais cette urbanisation nécessaire et tant souhaitée, cet appel de bien-être dans la population active créent d'énormes problèmes de réalisation concrète auxquels la commune a obligation d'apporter des solutions<sup>208</sup>.”

Cet homme aux multiples casquettes<sup>209</sup> dont celle de maire, ex chef de différents services à la trésorerie centrale du Cameroun, membre des conseils d'administration des sociétés d'Etat (SONEL, SNEC, SNI, SOTUC), délégué du

<sup>205</sup> Ibid.

<sup>206</sup> [www.Basile-emah.htm](http://www.Basile-emah.htm) consulté le 20/03/2015.

<sup>207</sup> Le 17 juillet 1980 par décret présidentiel signé Basil Emah est nommé Délégué de la communauté urbaine.

<sup>208</sup> C.U.Y, Yaoundé, une ville, p. 36.

<sup>209</sup> Ibid., pp. 44-45.

gouvernement pur ne citer que ceux-là, a toujours vu son mandat à la tête de la CUY sous le sillage de la stabilité et continuité.

L'œuvre de développement entamée par André Fouda devait à tout prix être menée jusqu'au terme, si ce n'est innové là où les réalités du terrain l'imposeraient<sup>210</sup>. A cet effet, on peut citer quelques projets dont :

- l'inauguration du nouvel Hôtel e ville en 1978 après qu'il eut été lancé par André Fouda,

- l'inauguration des marchés central en 1980 (après rénovation) et, celui du Mfoundi en 1988 le 20 juillet<sup>211</sup>.

- L'extension de multiples réseaux de voies de communication routière.

**Tableau 7:** le réseau des voies communales urbaines en 1990

Réseau des voies	Distance en km
Voiries primaire et secondaire	368,100 km
Voirie tertiaire (répartie entre les 4 communes de Yaoundé I, II, III, IV)	694,860 km

**Source :** C.U.Y, *Yaoundé, une ville en plein essor*, Yaoundé, Edition sociale, 1990, pp. 70-71.

- L'actualisation du deuxième plan directeur d'urbanisme aboutissant au troisième plan dénommé (SDAU) prévoyait l'évolution de la capital jusqu'en 2000<sup>212</sup>.

- Le déguerpissement des quartiers de Melen et Mvog-Betsi en vue de la mise au point du Centre Universitaire des Sciences de la Santé (CUSS) et d'autres centres universitaires envisagés.

<sup>210</sup> Entretien avec Félicien, Angola 79 ans, ancien chef du service d'urbanisme à la C.U.Y, (1983-1990), Yaoundé, 05/04/2015.

<sup>211</sup> Idem.

<sup>212</sup> Idem.

Par la réflexion et surtout par la concertation, il ne croyait pas trop à l'usage de la force face aux opérations qui nécessitaient le recasement des populations déguerpies depuis les années 1962, et dont les recours pour un nouveau lotissement trainaient<sup>213</sup>. A ses yeux, la commune avait une lourde tâche dont les populations elles-mêmes dans leur élan de colère n'entrevoyaient pas l'enjeu pour l'avenir<sup>214</sup>.

Lors de son mandat, plusieurs quartiers tels que Ntaba, Nlongkak, Briqueterie, Tsinga -Elobi, devaient être décongestionnés. L'homme n'étant pas à l'épreuve du temps ainsi que le poids du travail, sa santé avait pris un sacré coup qui entraîna son décès le 29 août 2001, laissant ainsi des projets d'urbanisme amorcés non poursuivis dans l'immédiat<sup>215</sup>.

### **3- Gilbert Tsimi Evouna et l'épreuve de force**

En 2002, Nicolas Amougou Nom accède à la tête de la CUY. Mais suite à son décès en 2004<sup>216</sup>, c'est cette situation à Gilbert Tsimi Evouna d'assurer l'intérim en tant que adjoint avant d'être nommé au poste de délégué du gouvernement.

Dans un premier temps, on note dans son élan, qu'il s'est inscrit comme ses prédécesseurs dans la continuité des actions de modernisation de la capitale<sup>217</sup>. L'homme est bien plus anxieux et tend à ressembler à une personne qui n'accorde pas assez de compromis dans les agissements qu'on lui assigne sur le terrain. Il met à profits toutes initiatives en vue d'atteindre les OMD notamment : les crédits issus de différents programmes de remise de dette dont le C2D ;

<sup>213</sup> J. M. Zang Atangana, les forces politiques, p. 69.

<sup>214</sup> Entretien avec André Ewolo Kassi, 70 ans, ancien chef de service au MINVII, Yaoundé, 11/01/2015.

<sup>215</sup> Idem.

<sup>216</sup> Le 11 mars 2004.

<sup>217</sup> Entretien avec Munge Mot Alphonse, 56 ans, vice-directeur du service du réaménagement au MINDUH, Yaoundé, 16/03/2015.

- l'initiative de l'allègement de la dette multilatérale (IADM)<sup>218</sup>.

Décidé par voie des textes municipaux et étatiques de procéder aux déguerpissements,

- des quartiers populaires anarchiques

- la construction d'infrastructures de transport et à la réalisation d'espaces verts<sup>219</sup>.

Ces aménagements transforment considérablement la physionomie de la capitale camerounaise. A titre, d'exemple quelques sites déjà victime de déguerpissement :

- vallée de l'hippodrome (Djoungolo), juillet 2005 : l'un des premiers sites déguerpis par les engins de la CUY<sup>220</sup> ;

- Mokolo, 4 et 5 octobre 2007 : 2500 comptoirs démolis ;

- Marché Etoudi, 1er octobre, destruction des constructions en matériaux provisoires en bordures de route, du carrefour Etoudi au carrefour du palais présidentiel<sup>221</sup>

- Etak, 2007 : plus de 1200 ménages déguerpis des collines, 620 maison endommagées ;

- Camp SIC Tsinga : début des démolitions, mardi 16 septembre 2000. Elles dureront deux mois, plus de 200 familles mises à la rue ;

- Ntaba, 29 juillet 2008, la CUY lance les démolitions : près de 5000 personnes déguerpis.

- Briqueterie, jeudi 21 août 2008, près de 1000 personnes déguerpies<sup>222</sup>.

Ces différents cas pour ne mentionner que ceux-là sont autant d'actions exécutées par le délégué qui ne cesse pas de dire à qui veut bien l'entendre : *“Je sais depuis que j'ai commencé ces opérations que beaucoup de personnes me*

<sup>218</sup>R. J. Assako Assako, “A propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique centrale” les cahiers d'outre-mer, 3/2012 (n° 259, presse universitaire de Bordeaux pp. 69-71.

<sup>219</sup>Ibid., p. 76.

<sup>220</sup>R. J. Assako Assako, “A propos de l'opération d'embellissement...” 90.

<sup>221</sup> Ibid., p. 91.

<sup>222</sup>www.réseaunationaldeshabitantducameroun.fr consulté le 04/04/2015.

*voient en mal. J'ai même eu droit à des menaces de mort, mais je sais depuis fort longtemps, que e marche au quotidien avec mon cercueil<sup>223</sup>”.*

De l'éclairage public à la construction de nouvelles cités en passant par l'agrandissement de la voie publique, le constat est clair, un vent de modernité souffle sur Yaoundé<sup>224</sup>. Ceci a donné lieu à une nouvelle ère de campagnes de démolitions et de reconstruction tels qu'amorcé au début des années 1967 par André Fouda, puis par Basile Emah<sup>225</sup>. Il convient de noter que les méthodes employées ne semblent pas satisfaire les uns et les autres et ce en dépit des textes qui légifèrent sur de telles initiatives.

---

<sup>223</sup> Propos recueilli ne ligne à [www.RNHC.DR](http://www.RNHC.DR) consulté le 04/04/2015 sur des interventions du délégué.

<sup>224</sup> R. J. Assako Assako, “A propos de l'opération d'embellissement...” p. 114.

<sup>225</sup> Anonyme, *Yaoundé, une ville...*, p. 72.

## **CHAPITRE IV : LA CONTRIBUTION DE LA CUY DANS LE PROCESSUS D'URBANISATION DE LA VILLE DE YAOUNDE APARTIR DE 1987**

La gestion urbaine au Cameroun a connu un vide juridique de plus de trente ans en raison de l'inadaptation du SDAU de 1982 aux rapides mutations qu'imposait la croissance démographique en milieu urbain. La modernisation de la capitale politique est le fait de plusieurs acteurs, mais le plus significatif est la CUY. Il est question dans le présent chapitre de dresser un état des lieux des actions menées par cet agent du développement urbain, ainsi que les perspectives nouvelles au sein du réaménagement urbain.

### **I - BILAN ET MESURE DES INITIATIVES EXECUTEES DANS LE PERIMETRE URBAIN DE YAOUNDE**

Les opérations d'aménagement urbain à Yaoundé touchent plusieurs aspects de la vie sociale et économique. Ces opérations ont un problème à la base : les SDAU, documents stratégiques pour le développement sont inadéquats voire caduques. Ils ont été réalisés à une échelle petite pour que les emprises de voies de communication et les implantations des équipements, les zones d'aménagement nouvelles, puissent être précisément localisés par rapport aux parcelles et aux constructions nouvelles<sup>226</sup>.

#### **1- Yaoundé : une ville bâtie sur un relief accidenté**

Le relief de la ville de Yaoundé est très accidenté. Il est constitué de collines et de vallées inondables. L'étude de l'habitat à Yaoundé ne saurait occulter cet aspect prépondérant dans la logique de l'établissement des

<sup>226</sup> Anonyme, *Yaoundé, ville...*, p.74.

infrastructures et des ménages<sup>227</sup>. Dès ses origines, le site construit présente des défaillances du fait de la concentration des infrastructures dans un espace réduit et un manque de planification rationnel en matière d'urbanisme.

#### **a- Les infrastructures réalisées par la CUY**

Yaoundé, la capitale politique et administrative, concentre en son sein plusieurs atouts urbanistiques qui font d'elle une plateforme géopolitique importante tant au Cameroun que dans l'ensemble de la sous-région Afrique centrale.

Le SDAU de 1982 avait prévu une modification des fonctions administratives de la ville par la modernisation des infrastructures vieillissantes héritées de la colonisation, la mise en place de nombreuses autres<sup>228</sup>. Ces principales mutations concernaient entre autres les secteurs suivants :

- deux hôtels, un théâtre, un bureau de poste, des ministères dans la vallée de l'ancienne gare;
- les archives nationales, la bibliothèque nationale au cœur du centre administratif ;
- cinq bureaux de poste et six brigades d'arrondissement pour les équipements d'arrondissement<sup>229</sup> ;
- trois gares routières à savoir la gare routière de l'Ouest à Messa, la gare routière du Nord à Etoudi qui demeure sous-équipée, la gare routière de l'Est à Mimboman ;
- L'abattoir situé à Etoudi et géré par la SODEPA<sup>230</sup> ;
- une trame des marchés restée sensiblement la même jusqu'en 1982, avec de nouveaux édifices aménagés tels que les locaux du marchés du Mfoundi

<sup>227</sup> F. Olemba Olemba, "Aménagement urbain, facteur socio-économique et habitat insalubre à Yaoundé", mémoire de master professionnel en démographie, IFORD, 2011, p.59.

<sup>228</sup> M. Finkem, *Communes et gestion municipale au Cameroun*, Yaoundé, presse groupe St François, 1996, pp. 82-84.

<sup>229</sup> Ibid., p.70.

<sup>230</sup> Ibid., p. 73.

et de Biyem Assi 1 et 2, du marché Mokolo, Elig-Edzoa et Essos qui ont été reconstruits<sup>231</sup>. Le tableau ci-contre présente les équipements structurants de la ville de Yaoundé entre 1954 et 1982.

**Tableau 8 :** Tableau des équipements structurants de la ville de Yaoundé de (1954-1982).

	Ydé 1	Ydé 2	Ydé3	Ydé 4	Ydé 5	Ydé 6	Ydé 7	Total
Marchés communaux	3	3	3	2	3	3	0	17
Gares routières	1	1	0	0	1	0	0	3
Parkings communaux (longueur en m)	624	9 256	1 138	1 031	857	2 245	0	15 251
Cités C.U.Y	0	1	0	0	2	0	0	3
Hôtels	42	17	12	22	37	13	0	143
Auberges	3	2	1	8	0	2	0	26

**Source :** MINDUH-CUY, *Yaoundé 2020, Le plan directeur d'urbanisme*, Yaoundé, CUY, 2003, p. 26.

Ce tableau met en relief un déficit considérable en équipements infrastructurels essentielles à une ville capitale d'un pays en voie de développement, ainsi que de nombreux déséquilibres en matière de services de proximité.

La physionomie du transport interurbain s'est transformée avec la construction des grands axes routiers reliant Yaoundé aux provinces du Littoral,

<sup>231</sup>M. Biya Mbock , *Les mutations de l'espace urbain de Yaoundé, 1950-2000*, Yaoundé, Harmattan, 2007, p. 57.

du Sud, l'Ouest et l'Est<sup>232</sup>. Sur ces différents axes routiers, le transport par autobus de grande capacité s'est développé au détriment des minibus. Les autobus sont exploités par des PME qui ont leurs propres parcs de stationnement généralement situés hors des gares routières, mais beaucoup plus aux abords des quartiers populaires<sup>233</sup>.

Depuis 1972, La ville de Yaoundé dispose d'un stade omnisport et plusieurs autres infrastructures sportives dans les quartiers ayant une certaine envergure. Le stade militaire et le stade de Madagascar quant à eux ont pendant longtemps été abandonnés sous réserve d'une promesse d'aménagement d'un nouvel équipement sportif<sup>234</sup>. Cependant, il convient de noter la construction d'un complexe sportif au centre-ville, au lieu-dit *Warda*, dont la fin des travaux a eu lieu en 2008<sup>235</sup>. Ceci laisse entrevoir une modernisation de l'espace urbain.

Dans l'espace urbain de Yaoundé on peut distinguer d'après la CUY les types de tissu suivants<sup>236</sup> : le tissu administratif et commercial ; le tissu ancien à forte densité : le tissu urbain planifié ; le tissu résidentiel ; le tissu périphérique. Le travail effectué par les instances de la commune urbaine en place n'est pas négligeable. Ces réalisations au regard de ceux illustrés ci-dessus, ont besoin certes d'un réaménagement conséquent.

#### **b- Inventaire des initiatives réalisées dans la ville.**

Yaoundé a considérablement changé depuis son administration directe par les autorités publiques camerounaises. Son tissu urbain a toujours modelé ses apparences. Il en va même de l'éclatement des pôles "administratifs".

D'une manière générale, le tissu administratif s'est subdivisé en deux<sup>237</sup> : d'un côté, la zone administrative située sur le plateau Atemengue, Ngoa Ekelé.

<sup>232</sup> Ibid., pp. 67-68.

<sup>233</sup> MINDUH-CUY, *Yaoundé, 2020, Le plan directeur d'urbanisme*, Yaoundé, CUY, 2003, pp. 44-46.

<sup>234</sup> Ibid., p. 29.

<sup>235</sup> Ibid., p. 33.

<sup>236</sup> M. Biya Mbock., *Les mutations de l'espace...*, p. 100.

<sup>237</sup> Y. Ebanga Sheh., *La propriété foncière et le problème de l'extension de la ville de Yaoundé*, Paris, CERIS, 2000, pp. 115-116.

Ici, l'architecture urbaine se compose dans l'ensemble de plusieurs constructions conçues à plusieurs niveaux et abritant les services de l'administration centrale, locale et spécifique. De l'autre côté, un tissu commercial constitue le noyau du territoire central. Il est constitué de bâtiments comportant plusieurs étages appartenant à des particuliers<sup>238</sup>. A ce titre, il est le résultat d'une restauration forcée sur décision de l'Etat et de la collectivité locale. Ce centre, avec des rues étroites et sans parking, est la plus part du temps le spectacle d'une circulation difficile et des embouteillages permanents<sup>239</sup>.

Dans le rayon des tissus anciens à forte densité, les quartiers bâtis occupent des sites centraux ou périurbains ; ainsi on a les quartiers briqueterie, Mokolo, Nkomkana, Madagascar, Melen, Elig-Effa à l'Ouest de la ville.

- au Nord, les quartiers Djoungolo, Etoa-Méki, Nkol-Eton, Elig-Edzoa ;

- au Nord-Est, il y a les quartiers Mvog-Mbi, Mvog-Ada, Nkolndongo, Etam-Bafia<sup>240</sup>.

Les parcelles sont étroites, les bas-fonds entièrement occupés, une forte densité de population (320 hbts/ha). On est à la limite de la saturation d'un espace caractérisé par la promiscuité et l'insalubrité d'autant plus que l'assainissement s'effectue individuellement. Contrairement aux deux tissus précédemment présentés, les tissus urbains planifiés se caractérisent par : une densité moyenne (200 hbts/ha), une trame viaire régulière, la sécurité foncière, un coefficient moyen d'emprise du sol de 35 %, les constructions édifiées avec des matériaux définitifs.

Ces tissus sont constitués de camps SIC : Cité verte, Biyem-Assi, Nlongkak, Messa, les lotissements domaniaux, MAETUR et municipaux dont les terrains de recasement d'Essos, Mimboman, Mballa, Kondengui, entre

---

<sup>238</sup>Ibid., p. 99.

<sup>239</sup>Entretien avec P. Ayissi Evina, 60 ans, officier de police en retraite ancien habitant du quartier Mvog-Mbi, Yaoundé, 09/05/2015.

<sup>240</sup> MINDUH-CUY, *Yaoundé 2020...*, p. 57.

autres<sup>241</sup>. On note une baisse de l'insécurité et de l'insalubrité comme ce fut le cas au cours de la dernière décennie ; même si l'assainissement est individuel dans les camps SIC Messa, Cité Verte et de Mendong<sup>242</sup>.

Avec l'essor des quartiers mixtes ou les anciens quartiers qui ont subi la modification de leur faciès urbain, ou encore les quartiers de haut standing, la CUY a initié une trame viaire bitumée et bien entretenue dans des quartiers comme Bastos, quartier du Lac. Les parcelles bien délimitées sont de taille variée<sup>243</sup>.

L'état dans lequel les tissus urbains sont exploités explique qu'à un certain moment, l'explosion démographique ne puisse plus cadrer avec quelques initiatives de routes, marchés, espaces de loisirs et espaces verts que la CUY dans son déploiement, n'avait ni perçu, ni réalisé. Il apparaît ainsi judicieux de repenser le paysage urbain des villes camerounaises en générale et celui de Yaoundé en particulier<sup>244</sup>.

## **2- Le logement et les besoins de nature sociaux**

La CUY et les autres acteurs de l'aménagement urbain à Yaoundé se sont déployés pour améliorer les conditions de vie des populations de la capitale. La réhabilitation des anciens quartiers à habitat spontané, la création de nouveaux logements qui répondent aux standards recommandés apparaissent comme des nécessités apodictiques.

### **a- L'état de l'habitat à Yaoundé**

La question du logement dans la capitale politique demeure un souci majeur. Dans SDAU de 1982, il a été prévu la réhabilitation des anciens

---

<sup>241</sup>T. Ntamack, *Impact du parc automobile et du linéaire de voirie sur la mobilité urbaine à Yaoundé*, Amsterdam, Belkema Swets and Zeitlinger, 2002, pp. 207-210.

<sup>242</sup>V. Mbassi Ekodo, *La SIC et les logements SIC au Cameroun 1952-1990*, Yaoundé, Afriya, 1996, pp. 66-67.

<sup>243</sup> MINDUH-CUY, *Yaoundé 2020...*, p.60.

<sup>244</sup> Entretien avec E Djitam, 52 ans, ancien ingénieur des travaux au ministère des travaux publics, Yaoundé, 07/062015.

bâtiments, la création de nouvelles infrastructures. Les grandes lignes de ce plan d'urbanisation laissent apparaître trois types de quartiers :

- les plus vieux quartiers jadis les villages à l'époque coloniale ou les quartiers des autochtones, avec des vieilles bâtisses qui ont été rénovées. Le décor qui apparaît permanence de l'aspect vétuste qui cohabite avec le neuf ; ce qui ne laisse pas voir que le quartier a été rénové. C'est le cas des quartiers tels que camps Yeyap, Mvog-Ada qui ont été partiellement réhabilités, mais qui ont gardés des bâtiments datant de l'époque coloniale. Les actions de déguerpissement ont entraîné une extension du périmètre urbain et la création de nouveaux quartiers.

- Les nouveaux quartiers: le déplacement massif ou linéaire des populations dans le but de créer les infrastructures nouvelles au centre administratif ou dans les zones périphériques a été à l'origine de la création des quartiers nouveaux. Les zones de recasement d'Essos, suite au déguerpissement, les zones de lotissement de la MAETUR (Biyem-Assi, Mendong) et de la municipalité de la Cité verte, sont des cas de création de ce type de quartier. Dans ces quartiers, plusieurs types de logement se développent : le moyen standing, le haut standing et l'habitat simple en fonction des revenus de l'acquéreur du lot. C'est ainsi que le tissu urbain varie selon le type de quartier. Les constructions s'implantent sans tenir compte des emprises et des servitudes. Ces quartiers apparaissent comme des hauts lieux d'insalubrité avec habitats spontanés qu'il faut décongestionner car de plus en plus peuplés par les nouveaux venus ainsi que la croissance rapide de la population. Cette situation amène les autorités à réfléchir sans cesse dans le but de satisfaire les besoins de la communauté, c'est ainsi que des quartiers périphériques sont créés.

- les quartiers périphériques : pour pallier la crise de logement que connaît la cité capitale, des projets de création des habitats sociaux pour soutenir l'action de la SIC, de la MAETUR ainsi que de la CUY, ont été mis sur pied. C'est le cas du projet "Horizon 2000" qui a permis la création de 1000

logements de standing moyen dans le but de décongestionner le centre urbain<sup>245</sup>. Ces quartiers sont considérés comme des quartiers dortoirs de la ville. Les populations sortent chaque matin pour se rendre au centre urbain où elles vaquent leurs occupations, commerçants, étudiants.

### **b- Les quartiers sous équipés en infrastructures sociales**

Les quartiers de Yaoundé sont confrontés à de nombreuses crises : la crise foncière, la crise de logement et la crise infrastructurelle. La crise foncière est liée au manque de terrain à bâtir car le domaine, qu'il soit privé, personnel ou public se raréfie. Les parcelles deviennent de plus en plus rares pour permettre la construction d'un habitat. Cette situation foncière entraîne une crise de logement. Ces quartiers sont mal lotis en logement. De même, l'installation des infrastructures sociales telles que les écoles, les centres de santé, les aires de jeux dans les quartiers tels que Nkoldongo, Briqueterie sont rares.

Pour pallier cette situation, et dans le souci d'atteindre les OMD, la CUY et le ministère en charge du développement ont mis sur pied des stratégies nouvelles pour réaménager l'espace urbain<sup>246</sup>.

## **II- LES PERSPECTIVES D'UN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN**

Au regard du tissu urbain de la ville de Yaoundé ainsi que d'autres centres urbains où s'est organisée l'installation humaine on s'aperçoit que l'organisation laisse à désirer. C'est cet effet qu'Alphonse Sumè Akamba s'exprime en ces termes :

On a l'impression qu'un déluge s'était abattu sur la ville déplaçant tout et partout à tel point que, lorsque le propriétaire s'est remis à remettre de l'ordre dans tout ça, il a voulu à la fois faire tout de lui-même puis, s'est dit peut-être qu'il faille demander aussi aux habitants ci-présents<sup>247</sup>.

<sup>245</sup> La crise de logement amène le gouvernement à mettre sur des initiatives pareil, d'autres logement sont en cours d'exécution .

<sup>246</sup> PNUD Cameroun : "Rapport national sur le développement humain" 2003, pp. 32-34.

<sup>247</sup> Entretien avec A. Sumè Akamba, 73 ans, ancien conseiller Municipal et chef des services du cadastre, CUY, Yaoundé, 06/05/2015.

Cependant il y a des éléments indéniables qui sont survenus en vue de créer un climat plus ou moins adéquat pour remodeler la cité-capitale<sup>248</sup>.

## **1- Des élans nouveaux dans la planification moderne**

La ville apparaît aujourd'hui comme une métropole en mutations constantes. Ce mieux-être n'a été possible que grâce à des initiatives significatives nées de la remise en question des projets d'aménagement précédents et aux actions énergétiques sur le terrain.

### **a- Le nouveau plan directeur d'urbanisme de Yaoundé**

Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) est un document de travail utilisé afin d'illustrer, présenter la vision urbanistique de la ville<sup>249</sup>. Au cours des cinquante-cinq dernières années, Yaoundé a été confrontée sans cesse à une fluctuation de sa population, une occupation mal contrôlée des espaces fonciers, source d'un désordre urbain sans précédent : habitat spontané, insalubrité, etc. Ce plan intègre des éléments nouveaux qui en font un modèle en termes de document de feuille de route : *“Projet d'une portée de réalisations allant jusqu'en 2020, et ayant pour aide le projet de ville (2010) en vue d'actualiser ce qui fut délaissé du SDA<sup>250</sup>”* .

Le PDU 2020 de Yaoundé comporte trois grandes parties consacrées : l'analyse diagnostic, la stratégie et les objectifs du PDU 2020 et les directives thématiques, la programmation de mise en œuvre.

Il ne se limite pas uniquement dans une présentation synthétique de l'audit-évaluation de la situation actuelle comparativement à ce qui avait été projeté en 1982, ni dans la présentation d'un schéma d'aménagement à long terme. Au contraire, il est proposé dans le cadre d'une réflexion urbanistique dont l'objectif principal est de concevoir un outil de renouvellement urbain<sup>251</sup> et

<sup>248</sup> Appellation de la ville de Yaoundé, tiré de la chanson “Je vais à Yaoundé” de l'artiste André Marie Talla.

<sup>249</sup> MINDUH-CUY, *Yaoundé 2020...*, p. 11.

<sup>250</sup> Ibid., p. 17.

<sup>251</sup> A. Tientche Njialo, *Le titre foncier au Cameroun*, Yaoundé, édition Arika, 2009, pp. 77-79.

socio-économique de la capitale, avec une nouvelle stratégie d'aménagement qui se résume ainsi :

- Réunifier et rééquilibrer la ville<sup>252</sup> ;
- Rendre la ville plus accueillante et agréable à vivre ;
- Rendre la ville mieux accessible ;
- Favoriser le rayonnement de la capitale.

On note dans ce nouveau PDU, un projet urbain de ville 2010 qui préconise une série d'opérations pilotes dont le lancement et le début de réalisation en 2010 permet, avec l'aide financière et technique des organismes tels que l'Agence Française de Développement (AFD), la Banque Mondiale (BM) entre autres, des aménagements publics et privés, d'amorcer un processus de renouvellement urbain<sup>253</sup>.

Par ailleurs, ce document de réflexion à long terme, amène Geoffrey Keunang à s'exprimer en ces termes : “ *il est primordial d'introduire la notation d'évaluation périodique, triennale ou quinquennale, pour s'assurer de la bonne réalisation des projets dans le temps* ”<sup>254</sup> Et cela s'avère nécessaire d'apporter les rectificatifs en tenant compte de l'évolution de la structure sociale et économique du pays en cause.

Le projet de ville et le PDU dès lors s'inscrivent entièrement dans cette démarche consistant en la pratique d'une “maïeutique”<sup>255</sup> impliquant la participation des partenaires concernés : ministères, CUY, professionnels de l'urbanisme, ONG et aussi des journalistes.

Il a été approuvé le 23 juillet 2003 au cours d'une session extraordinaire du conseil de la CUY, en présence des MINVIL et MINDUH<sup>256</sup>.

<sup>252</sup> MINDUH-CUY, *Yaoundé 2020...*, pp. 29-31.

<sup>253</sup> M. Finken, *Communes et gestion municipale au Cameroun*, Yaoundé, presse groupes st François, 1996, p. 19.

<sup>254</sup> Entretien avec G. Keunang, 61 ans. Inspecteur de contrôle financier au CFC, Yaoundé, 30 mai 2015.

<sup>255</sup> MINDUH-CUY, *Yaoundé, 2020...*, p. 10.

<sup>256</sup> *Ibid.*, p. 11.

## **b-L'embellissement de la ville sous le prisme des déguerpissements**

Cette opération va des déguerpissements des quartiers populaires anarchiques, à la construction d'infrastructures de transport en passant par la réalisation d'espaces vert ; révolutionnant de façon visible, le visage et le paysage de la capitale camerounaise<sup>257</sup>.

Il convient de noter comme le souligne René Jolly Assako Assako : “ *Il faut reconnaître que nos villes, sans exception aucune, se développent sur un mode essentiellement anarchique, la disponibilité du terrain, quel qu'il soit et où qu'il se trouve, étant le seul mobile de son occupation* ”<sup>258</sup>.

Un constat se dégage constat : 60 à 75 % des terrains urbains sont occupés par ignorance ou volontairement au mépris de l'abondante législation urbanistique et foncière connue. La conséquence de cette déplorable situation est que :

Pour aménager nos villes, il n'y a pas d'autre solution que de casser, c'est-à-dire de faire des sans-abris, de détruire des patrimoines construits, d'avoir contre soit la majorité des populations vivant en villes, de multiplier les dégâts collatéraux<sup>259</sup>.

La tâche incombe à la fois à la Communauté Urbaine et aux Communes Urbaines d'Arrondissement au sein des macros structures en vue de venir à bout des difficultés<sup>260</sup> telles que les questions de transport, de gestion des ordures ou d'assainissement, de prévenir par la sensibilisation des risques encourues en s'établissant des zones telles les bas-fonds les marécages, les pans de collines. Pourquoi laisser les populations s'établir avant de les déguerpir ?

L'embellissement de la ville de Yaoundé exige parfois des actions énergétiques<sup>261</sup>. Celles sont salutaires pour une frange de la population mais fortement impopulaire pour le plus grand nombre. On peut énumérer de

<sup>257</sup>P. Canel et al. *Construire la ville africaine*, Paris, Karthala, 1990, pp. 22-23.

<sup>258</sup>R. J. Assako Assako., “A propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique centrale”, *les cahiers d'Outre-mer*, Presses Universitaires de Bordeaux, n° 259, vol. 65, juillet-septembre, 2012, pp. 374-375.

<sup>259</sup>Ibid., p. 377.

<sup>260</sup>Ibid., p. 376.

<sup>261</sup>A. S. Zoa, *Les ordures à Yaoundé*, Paris, Harmattan, 1995, pp. 74-76.

nombreux cas qui font office des précédents : destruction des quartiers anarchiques *Ntaba* et *Briqueterie*, destruction de champs intra-urbains notamment dans le centre administratif, destruction d'immeubles édifiés en marge de la réglementation<sup>262</sup>, mise en fourrière systématique des véhicules garés en dehors des espaces balisés à cet effet, recasement des activités commerciales informelles dans des locaux construits à dessein par la Communauté Urbaine (CU), réfection des routes et places publiques, aménagement des espaces verts et de loisirs.

Ces actions, aussi salutare qu'elles puissent l'être, rencontrent une forte opposition dans la communauté et la société civile. Des propos comme celles recueillies au quartier *Obobogo* par des habitants en témoignent long : *“ Ses gars n'ont peur de rien, et au nom de la loi frappent, saccagent les biens et domiciles des gens, d'ailleurs à qui cela rapportent-ils ces choses-là...”*

## **2- Les projets communs pour une politique saine de gestion communautaire**

Dans le cadre de la vie quotidienne en milieu urbain, la récurrence des conflits parfois meurtriers, entre les autorités administratives en charge de la gestion urbaine et les habitants, a conduit les différentes parties à adopter des initiatives communes, facteur d'apaisement et de cofinancement mutuelle<sup>263</sup>. Dès lors, la prise des décisions concordantes susceptibles de soutenir au mieux la politique de l'habitat entre divers auteurs se fait entendre.

### **a- La société civile et la question de l'habitat**

Autre fois, les habitants des quartiers où étaient exécutées les opérations de déguerpissements se plaignaient en ces termes de leur marginalisation par les autorités publiques de la capitale :

<sup>262</sup>R. J. AssakoAssak “A propos de l'opération...”, p. 375

<sup>263</sup>P. Misengo'o Owono, *La rue parle : concertation autour du malentendu foncier*, Yaoundé, Harmattan, 2011, pp. 19-21.

On n'a jamais l'impression que notre avis compte quand il s'agit d'exécuter un projet ou les premières victimes lorsqu'il faille payer les pots cassés c'est nous. Ici, à la carrière, on a juste constaté que Monsieur Muscle nous avait envoyé ses bulldozers et bras musclés pour "tout casser"<sup>264</sup>.

Ces revendications des divers groupes des jeunes des quartiers, jeunes étudiants, juristes et d'autres encore ont été à l'origine de l'initiative dite "le plaidoyer"<sup>265</sup>. Par cette plate-forme des associations telles le Réseau National des Habitants du Cameroun (R.N.H.C), Action des Amoureux du Livre devenu plus tard Association Actions Solidaires de Soutien aux Organisations et d'Appui aux Libertés (A.S.S.O.A.L), ont vu le jour à la fin des années quatre-vingt-dix<sup>266</sup>. Ces s'organisent dans la recherche des alternatives aux politiques de déguerpissement menées dans les quartiers populaires de Yaoundé.

En 2009 face à l'exécution imminente du projet d'éviction du quartier Mokolo et Nkolbikok, un plaidoyer fut initié auprès de la CUY afin de trouver une solution alternative<sup>267</sup>. Une étude a été lancée de réaliser un état des lieux accompagné d'un diagnostic pour élaborer un plan de restructuration en tenant compte des spécificités socio-économiques des populations concernées, ainsi que les capacités réelles des pouvoirs publics à mettre en œuvre la restructuration. Cette approche loin d'être idoine avait aussi emmené la CUY à adopter une approche concertée<sup>268</sup>. Associant tous les acteurs directs et indirects à la réalisation dudit plan de restructuration, convenant avec Edgar Sage que :

Pensée le bien-être des individus tous confondus en privilégiant d'abord l'avis des masses pour en arriver aux dirigeants vers le haut. Car le développement des communautés humaines devrait débiter par le bas<sup>269</sup>.

A plus d'un titre, cette démarche a appelé vers elle l'aide si ce n'est la collaboration d'autres groupes d'initiatives.

<sup>264</sup>Entretien avec A. Moussa Mbih, 59 ans, inspecteur de police retraité, ancien occupant du quartier, Ntaba, Yaoundé, 7/05/2015.

<sup>265</sup>Entretien avec S. Ayissi Ondo, 43 ans, Avocat et membre de l'ASSOAL, Yaoundé, 14/05/2015.

<sup>266</sup>[www.ASSOALCAM.CM](http://www.ASSOALCAM.CM), consulté, le 6/06/2015.

<sup>267</sup>Le réseau des habitants, "La triennale des habitants : faire du droit à la ville un préalable au droit au logement adéquat", 4<sup>ème</sup> édition, Yaoundé, ANHC, 2014, p. 10.

<sup>268</sup>[www.habitatcameroun.net](http://www.habitatcameroun.net) consulté le 01-16-2015.

<sup>269</sup>E. Sage, *Le développement : pensée, schématiser et appliquer*, Chicago, press of Autors, 2008, pp. 69-70.

## **b- La contribution des acteurs extérieurs ONU AFD PPTE dans le renouvellement urbain**

Le Cameroun, Etat membre de l'ONU et de ses structures spécialisées s'est engagé dans l'atteinte des OMD<sup>270</sup>. Les objectifs primordiaux sont : réduire de moitié le nombre des personnes qui n'ont pas accès à l'eau potable ; améliorer de manière significative les conditions de vie des habitants des bidonvilles, au moins pour 100 millions d'entre eux et ce, d'ici 2020<sup>271</sup>.

C'est ainsi que les crédits alloués aux différents programmes de remise de dette tel le Contrat de Désendettement Développement (C2D) avec la France via l'Agence Française de Développement (AFD) ont été échelonnés sous deux seuils (2005-2009, 2010-2014), ainsi que l'Initiative de l'Allègement de la Dette Multilatérale (IADM)<sup>272</sup>.

En avril 2006, le Cameroun avait ainsi atteint le point d'achèvement de l'initiative Pays Pauvres Très Endettés (PPTE) et a bénéficié d'une somme de 115 milliards de FCFA alloué à la CUY pour l'embellissement de la ville<sup>273</sup>.

Les contraintes financières et techniques ont amené l'ONU à mettre sur pied la stratégie ONU-HABITAT qui d'ailleurs est une des multiples stratégies pour mettre fin aux crises dont les OMD ciblent. A cet effet, l'idée est de travailler en partenariat avec la commission européenne afin de promouvoir en Afrique, dans les Caraïbes et dans le pays du Pacifique, un développement urbain durable.

On dresse dans cet état l'outil permettant rapidement de faire le bilan de la situation afin d'établir des priorités sur les actions à entreprendre, sur le court, moyen et long terme.<sup>274</sup> La loi n° 2004/18 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes, renforce à ce titre les compétences communales en

<sup>270</sup>P. Ango'o Ela, *AFD : Outils de la coopération France-Cameroun (1992-2009)*, Paris, AFD, 2000, pp. 45-46.

<sup>271</sup>Fassouba Konaté, *Et voilà la nouvelle donne du développement : ONU-OMD*, Paris, présence Africaine, 2009, pp. 60-63.

<sup>272</sup>Ibid., p. 66.

<sup>273</sup>P. Ango'o Ela, *AFD : Outils de la coopération...*, p. 36.

<sup>274</sup>Entretien avec A. Indah Fomukong, 63 ans, ancien chargé des projets social du PNUD (1996-2006), Yaoundé, 31/04/2015.

termes de gestion urbaine<sup>275</sup>. La précarité des habitats dans ce désordre urbanistique que sont les bidonvilles et quartiers spontanés, engendre d'autres risques telle l'insécurité, chômage et la montée du grand banditisme. Au rythme actuel d'urbanisation qui avoisine 5 % de croissance en moyenne annuelle, Il est susceptible que près de 60 % de la population camerounaise puisse vivre dans les villes à l'horizon de 2035<sup>276</sup>.

De nos jours, plus que jamais on ne saurait parler de ville vétuste quand on fait référence à la ville africaine noire du XXIe siècle. A travers des accords bilatéraux, l'aide financière et technique des organismes internationaux, la CUY se donne des objectifs nouveaux. Ces apports viennent donner une impulsion nouvelle à cet acteur du développement qui était confronté aux difficultés énormes. Ainsi la CUY peut s'engager avec élan de fermeté à la réalisation des OMD et s'auto gérée.

---

<sup>275</sup>E. Noumo Mbang, *Structures étatiques et compétences optimisés*, Yaoundé, Clé, 2000, p. 57.

<sup>276</sup> Entretien avec Louis Ntamak Eyoum, 50 ans statisticien à l'INJS, ayant participé à l'enquête ECAMI, Yaoundé, 12/02/2015.

## CONCLUSION GÉNÉRALE

Lorsqu'on décide d'apprécier ou analyser l'œuvre d'une communauté d'hommes, il est nécessaire de porter un regard rétrospectif sur celle-ci afin de d'entrevoir des perspectives nouvelles susceptibles de l'améliorer. C'est à dessein que Francis Ndong teint ces propos :

C'est la faute de Monsieur Tsimi Evouna par exemple, lorsqu'on cherchera un coupable aux coupures d'eau, d'électricité, d'insécurité dans les ruelles. Que dire de tous les maux. Mais je n'ai fait que mon travail, au même titre que mes prédécesseurs<sup>277</sup>.

Ces pros du délégué de la Communauté Urbaine de Yaoundé ne disent pas tout sur l'œuvre colossale qu'est “ *développer un habitat de vie, une capitale*<sup>278</sup>”. Yaoundé depuis l'époque où elle fut emmenée à être placée entre les mains d'une entité d'administration qu'est la commune de plein exercice avant de devenir en 1987 Communauté Urbaine<sup>279</sup>, a connu dès l'indépendance en 1960 une explosion démographique. Non seulement elle est galopante, mais aussi alimentée par l'engouement comme disait l'artiste André Marie Tala : « *Je vais à Yaoundé, Yaoundé la capitale, par la Mifi et le Ndé..., je vais chercher là-bas une vie meilleure...* »<sup>280</sup>. Sous l'impulsion de l'exode rurale, qui amène les jeunes à aller vers un pôle où pensent-ils “ il y a l'emploi”. Mais, face aux problèmes économiques, pauvreté, perte d'emploi, récession, auxquels s'ajoutent la crise d'un patrimoine domanial, Yaoundé voit la naissance des bidonvilles, habitats spontanés, quartiers insalubres exposés aux aléas de la nature tels les inondations et les fléaux sociaux tels que le grand banditisme<sup>281</sup>.

<sup>277</sup>Propos recueilli d'une discussion avec F. Ndong, 44 ans, secrétaire particulier du délégué à la CUY I, Yaoundé, 11/05/2015.

<sup>278</sup> J. P. Lacaze, les méthodes, p.10

<sup>279</sup>Anonyme, C.U.Y., *Yaoundé, une ville...*, pp. 16-17.

<sup>280</sup>Extrait des paroles de la chanson d'André Marie Taka, “Je vais à Yaoundé”.

<sup>281</sup> J.M. Ela, *La ville en Afrique...*, p. 22.

On trouve en cet état de chose, l'attitude régaliennne de la CUY à descendre dans ces rues pour emmener l'application coercitive et énergique des lois et normes urbanistiques<sup>282</sup>. Dès lors, on rentre dans des solutions au regard du problème de la croissance urbaine par voie de planification, via des documents de tout genre, (plan d'urbanisme directeur, schéma directeur d'aménagement urbain). La ville doit se redynamiser, qu'elle ait un coup de jeune, l'embellir, même s'il faille pour cela user de la méthode coercitive ; l'intérêt des populations étant considéré comme une valeur suprême à atteindre au terme des déguerpissements. Grâce à des fonds obtenus sous forme de crédits, financements et aide provenant de la BM et de l'AFD, la CE, la ville peut être rebâtie.

Cela exige la mobilisation des tous les acteurs ; société civile, habitant, organismes privés et publics<sup>283</sup>. L'idée est d'urbaniser Yaoundé, c'est-à-dire détruire vue de réaménager.

La volonté d'embellir la ville de Yaoundé et de discipliner les populations, qui a notre avis est "*ce qu'il y a de plus noble*". Mais, comme le disait l'auteur sénégalais Alioum Diop "*l'homme ne peut être juge et parti sans exercer d'abus de pouvoir*"<sup>284</sup>. Car le refaçonnement du paysage urbain de Yaoundé passe vite sous le cas de multiples questionnements ; pour quel citadin la ville est-elle embellie, à qui cela profite-il réellement ce réaménagement ? On n'embellit pas la ville pour elle-même. On le fait pour que les populations qui y habitent ou qui y passent puissent se sentir à l'aise.

---

<sup>282</sup> C. Pettang, *Diagnostic de l'habitat urbain au Cameroun...*, pp. 36-37.

<sup>283</sup> S. Baki, *L'aide publique au développement en Afrique*, Bordereaux, Oréole, 1998, p. 110.

<sup>284</sup> F. Kange Ewame., *Semence et moisson coloniales*, Yaoundé, Clé, 1985, pp. 148-149.

## SOURCES ET ORIENTATIONS BIBLIOGRAPHIQUES

### I- Sources primaires

#### A- Documents d'Archives

##### 1- Archives Nationales de Yaoundé (ANY)

###### a)- archives coloniales.

-1AC 11861, loi n°55-1489 du novembre 1955, portant création de commune urbaine de plein exercice de Yaoundé.

-1AC 1861, Décret n°67-128 /COR du 18 novembre portant création du poste de délégué du gouvernement auprès de la commune de plein exercice de Yaoundé.

ANY APA 1182 /0, Rapport tournée, Yaoundé, 1918.

ANA APA 828/J, Rapport tournée, Yaoundé 1918.

ANY TA.39, Rapport relatif à la station de yaoundé 1889-1897.

###### b- Journaux officiels.

-Journal Officiel du Cameroun Français(JOCF), 1<sup>er</sup> aout 1948.

-Journal Officiel de la République Unie du Cameroun(JORUC), aout 1973.

###### c)- Textes officiels

- décret n°2006 portant et modifiant certaines dispositions du décret n°2000/365 du 11 décembre 2005 portant réorganisation du FEICOM.

- décret n° 77-du 23 juin 1977 portant création de la MARTUER.

- décret n°2008 /0738/PM, du 23 avril 2008, portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier.

- loi n°74 /23 du 05 décembre 1974 portant organisation communale.

- loi n°66/10/COR du 18 novembre 1966, portant partie législative du code de l'urbanisme au Cameroun.

- loi n°80-22 du 14 juillet 1980 portant répression aux atteintes foncières.

- loi n°2004/03 du 21 avril 2004, régissant l'urbanisme au Cameroun.

- loi n° 2004 portant orientation de la décentralisation au Cameroun.

#### d)-Rapports

- "Rapport justificatif et cartes" in SDAU Yaoundé 1982.

- Rapport annuel 2011 FEICOM.

#### B- Sources orales

Noms et prénoms	Age	Fonction ou statut social	Date et lieu de l'entretien
Abena Abena Mvogo	80ans	Ancien déguerpis de Mvog-Ada	Yaoundé 6 décembre 2014.
Angola F.	79 ans	Chef service urbanisme	Yaoundé 05 avril 2015.
Ayissi Evina P.	60 ans	Officier de police retraité	Yaoundé 29 mai 2015
Ayissi Ondo S.	43 ans	Avocat membre de l'ASSOAL	Yaoundé 14 mai 2015.
Biloi J.M	80 ans	Conseiller municipal à la commune urbaine de yaoundé1967-1977 retraité	Yaoundé 03 2015.
Essono Ombomo J.	49 ans	Géomètres en service	2015 Yaoundé 29 avril.
Ewolo Kassi A.	70 ans	Chef service au minvil	Yaoundé 11 janvier 2015
Indahfomukong A.	63 ans	Chargé de projets sociaux	Yaoundé 31 avril

		du PNUD	2015.
Kamdem Mouafo A.	49 ans	juriste du RNHC	Yaoundé 20 mars 2015.
Manga Oguene	65 ans	responsable au service d'entretien routier retraité	Yaoundé le 28 /02 /2015
Mbida Elom A.	79 ans	Ancien adjoint de Basile Emah	Yaoundé 27 avril 2015
Missea Nga Zé	65 ans	Chef service détude foncier à la MAETUR retraité	Yaoundé, 19 novembre 2014
Mousa Mbih A.	59 ans	Inspecteur de police	Yaoundé 07 mai 2015.
Mungue Mot A.	56 ans	Vice-directeur du service de réaménagement au minduh	Yaoundé 16 mars 2015.
Ndjebe mako S.	79 ans	Directeur des aménagements domaniaux retraités	Yaoundé 24 octobre 2041
Ndzana Atangan B.	79 ans	Juriste te anccien chef du service d'ubanisme	24 février 2015.
Ndzana Meyongo L.	78 ans	Instituteur retraité	Yaoundé 20janvier 2015.
Ntamk Eyoum L.	50 ans	Statisticien ayant travaillé sur l'enquête ECAMI	Yaoundé 12 février 2015.
Zoua Ebebede Ngoa	71 ans	ingénieur du cadastre retraité	Yaoundé 28 novembre 2014.

### **C- Mémoires et Thèses**

A. Bobda “La dynamisme de l’urbanisation à Yaoundé, reconstruction du et expansion postcoloniale du bâti”, thèse de doctorat 3<sup>e</sup> cycle en géographie, université de Yaoundé ,1985.

A. Mevoa Nga, “Les régimes fonciers au Cameroun et la politique d’urbanisation : le cas de Yaoundé 1891-1959”, mémoire de master en histoire, Université de Yaoundé I, 2009.

Astadjam Yaouba, “Aménagement du territoire au Cameroun et le développement local par la communauté Urbaine de Yaoundé : avancées et résistances d’une gestion urbaine participative”, mémoire de master en sociologie, Université de Yaoundé I, 2010.

C. A. P.Boum, “The development of Affordable Housing Initiatives in Yaoundé. 1952-2011”, memoires de DIPES II, ENS, Yaoundé, 2014.

F. Mben Lissouk, “ Violence administratives et indocilités populaires à Yaoundé”, mémoire de masters en sociologie Université de Yaoundé I 2010.

Nga Ebede, “La Technologie Politique du Corps” dans la ville de Yaoundé, 1921-1960. Essai d’analyse historique, mémoire de master, Université de Yaoundé I, 2012.

R. N. Zoua, “La Société Immobilière du Cameroun et le problème du logement social à Yaoundé : Approche historique”, mémoire de master en histoire, Université de Yaoundé I, 2011.

S. G. Amvene, “La Communauté Urbaine face à la problématique de la gestion des gares routières dans la ville de Yaoundé de 1974 à 2010”, mémoire de DIPES II, ENS, 2014.

S. Noah Ateba, la gestion de l’espace urbain sous André Fouda 1956-1980, mémoire de maîtrise en histoire, université de Yaoundé I 2005.

Z. Komatchou, “ Le quartier carrière à Yaoundé, étude de géographie urbaine”, mémoire de maîtrise de géographie, Université de Yaoundé I, 198

F. Olemba Olemba, “Aménagement urbain, facteur socio-économique et habitat insalubre à Yaoundé”, mémoire de master professionnel en démographie, IFORD, 2011.

**Sources webographiques**<sup>1</sup> www. habitatcameroun.net consulté le 01-16-2015.

www.Minduh.fr consulté le 3/04/2013.

www.Minduh.fr consulté le 3/04/2013

www.Basile-emah.htm consulté le 20/03/2015.

www.réseaunationaldeshabitantducameroun.fr consulté le 04/04/2015.

www.ASSOALCAM.CM visité le 6/06/2015.

## **BIBLIOGRAPHIE**

### Articles

Ph. Laburthe -Tolra, “Yaoundé d’après Zenker”, in *Anale de la Faculté des Lettres et Science Humaines de l’Université de Yaoundé*, n° 2,1972.

B. .R. Mbodiam “Logement-SIC : l’inertie coulée dans du béton”, in *Mutations*, 11 avril 2005, www.mutations.cm consulté le 6/04/2015.

R. J. Assako Assako, “A propos de l’opération d’embellissement de Yaoundé, capitale d’Afrique centrale” les cahiers d’outre-mer, 3/2012 (n° 259, presse universitaire de Bordeaux

PNUD Cameroun : “Rapport national sur le développement humain” 2003,

MINDUH-CUY, *Yaoundé, 2020, Le plan directeur d’urbanisme*, Yaoundé, CUY, 2003

## Ouvrages

- A. Franqueville, *Yaoundé construire une capitale*, Paris, ORSTOM, 1984.
- A. Tientche Njialo, *Le titre foncier au Cameroun*, Yaoundé, édition Arika, 2009.
- B. KomTchuenta, *Développement communal et gestion urbaine au Cameroun : les enjeux de la gestion municipale dans son système décentralisé*, Yaoundé, CLÉ, 1996.
- C. Pettang, *Diagnostique de l'habitat urbain au Cameroun. Vol 1, Urbanisme et habitat urbain*, Yaoundé, PUY, 1998.
- D. Abwa, *Cameroun histoire d'un nationalisme*, Yaoundé, CLE, 2010.
- Dictionnaire de français, Larousse de poche 2007.
- E. Mbokolo et All *l'Afrique noire histoire et civilisation*, Tome II, XIX<sup>e</sup> siècle, Paris Hatier, 1992.
- E. Mveng, *Histoire du Cameroun*, Tome II, Yaoundé, CEPER, 1985.
- F. Kange Ewame., *Semence et moisson coloniales*, Yaoundé, Clé, 1985.
- Fassouba Konaté, *Et voilà la nouvelle donne du développement : ONU-OMD*, Paris, présence Africaine, 2009.
- H. Vairel, *La présentation manuel d'un manuscrite dactylographié*, France Nathan, 1989.
- J. M. Ela, *La ville en Afrique noire*, Paris, Kartala, 1983.
- J. P. Lacaze, *Les méthodes de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1990.
- J. P. Lacaze, *Les méthodes de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1990.
- J. Ph. Guiffo, *le droit de l'urbanisme et de la construction au Cameroun*, ESSOAH, 2000.
- J. R. Nkonlack, *La clé du réseau : la procédure d'obtention d'un logement SIC*, Yaoundé, CEPER, 2006
- J.P Lacaze, *Introduction à la planification urbaine, imprécis d'urbanisation à la française*, Paris, PENPE, 1985

M. Biya Mbock, *Les mutations de l'espace urbain de Yaoundé, 1950-2000*, Yaoundé, 2007.

M. Coquery et al, *Politique africaines 17 Politiques urbaines, Abidjan, Dar es Salam, Luanda...*, Paris, KARTALA, 1985.

Ouvrages méthodologiques

P. Ango'o Ela, *AFD : Outils de la coopération France-Cameroun (1992-2009)*, Paris, AFD, 2000.

P. GuiffoMopo, *Constitutions du Cameroun*, Yaoundé, Stella, 1977.

P. K. Blondin., *Typologie et coût de la construction à Douala*, Centre universitaire de Douala, 1986.

V.J. Ngoh, *Cameroun 1884-1985 cent ans d'histoire*, Yaoundé, CEPER, 1990.



**ANNEXES**

<b>TABLE DES MATIERES</b>
---------------------------

<b>DEDICACE.....</b>	<b>i</b>
<b>REMERCIEMENTS .....</b>	<b>ii</b>
<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>iii</b>
<b>LISTE DES SIGLES ABREVIATIONS.....</b>	<b>iv</b>
<b>LISTE DES CARTES ET PHOTOS .....</b>	<b>vi</b>
<b>RESUME .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>1</b>
Intérêt du sujet .....	3
Cadre spatio-temporel .....	3
Cadre conceptuel .....	4
Revue critique de la littérature .....	5
Problématique.....	9
Méthodologie de recherche .....	10
Plan du travail.....	11
Les difficultés rencontrées.....	12
<b>CHAPITRE 1 : LES THÉORIES D'URBANISATION ET LA MISE EN PLACE DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE YAOUNDÉ.....</b>	<b>13</b>
I- Les théories d'urbanisation .....	14
A- Les conditions d'implantation des villes .....	14
1. Les méthodes d'urbanisation .....	15
a- Les facteurs de localisation des villes en Afrique.....	19
b- Le choix du site de la ville et ses étapes de construction.....	19
c- Les villes et les activités modernes .....	20
2- La sociogenèse de Yaoundé 1889-1916 .....	20
a- Yaoundé une bourgade à l'arrivée des Allemands .....	21
b- Les sites d'habitation Les formes de logement des indigènes.....	21
B- La mise sur pied du périmètre urbain de Yaoundé.....	23
1- Naissance de Yaoundé .....	23
a) La formation des quartiers des populations dites allogènes .....	26
b- Les quartiers des européens .....	27
2- La situation foncière à l'époque allemande .....	28
a- Le périmètre colonial Allemand .....	29

II- LA FRANCE ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE YAOUNDE :	
1916 – 1960 .....	30
A- L'organisation administrative .....	30
1- Le découpage territorial et le re façonnement de l'État.....	31
2 -L'espace et sa politique d'occupation Française .....	31
a- Le réaménagement de l'habitat européen .....	31
a) Les quartiers des autochtones sous l'administration française.....	33
B- La situation foncière à l'époque française .....	34
1- Les problèmes de l'espace. ....	34
<b>CHAPITRE II : LA MISE EN VALEUR DU PERIMETRE HERITE DE</b>	
<b>LA COLONISATION : LES PLANS DIRECTEURS D'URBANISME ....</b>	<b>36</b>
I- L'HERITAGE COLONIAL .....	36
A- La mise en place des infrastructures : une concentration dans l'espace	
.....	36
1- Les bâtiments administratifs .....	37
2- Les infrastructures sociales .....	37
3- Les infrastructures économiques.....	39
B- Le rôle de la MAETUR du FEICOM et de la CUY dans la gestion de	
l'espace à Yaoundé.....	40
1- La MAETUR : création et objectifs.....	40
2- Le FEICOM .....	42
3- Le rôle de la Communauté Urbaine de Yaoundé.....	45
II- LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN (SDAU): UNE	
BASE DE MODERNISATION DE LA VILLE.....	49
A- Les principes et les objectifs du SDAU .....	49
1- Les grandes lignes du SDAU de 1963 .....	50
2- Les stratégies de réalisation .....	51
3- Les grandes opérations.....	54
B- Tentatives de décongestionnement des anciens quartiers 1964-1982.....	55
1- Les zones d'expérience .....	55
2- Le réaménagement foncier à Yaoundé par remembrement.....	56
3- La création des espaces : les lotissements communaux.....	57
<b>CHAPITRE III : LES ACTIONS DE LA CUY DANS LE REMODELAGE</b>	
<b>DU PAYSAGE URBAIN .....</b>	<b>62</b>
I - L'INSTALLATION DANS LE PAYSAGE URBAIN DE YAOUNDE .....	62
A LES DANGERS D'UNE URBANISATION ANARCHIQUE.....	62
1) Le développement des quartiers à habitat spontané.....	62

2) L'exposition aux catastrophes naturelles et aux maladies .....	66
a) Les inondations, les éboulements de terrain. ....	66
b) La recrudescence des maladies hydriques .....	67
B- La planification urbaine au Cameroun .....	68
1- La planification urbaine centralisée : de 1960 à 1990 .....	69
2- La gestion urbaine pendant la période d'ajustement .....	70
3- La planification urbaine décentralisée de 2004 à nos jours .....	71
<b>II- LES DEGUERPISSEMENTS ET LEUR CADRE D'APPLICATION</b>	
“NORMATIF” .....	72
Les dispositions générales .....	72
1. Dispositions spécifiques en rapport avec les déguerpissements .....	73
2. L'aménagement urbain relatif à la loi n° 2004-003 du 21 avril 2004 .....	74
B- Des hommes et des actes .....	77
1- André Fouda : une volonté politique de reconstruction.....	78
2- Basile Emah .....	80
3- Gilbert Tsimi Evouna et l'épreuve de force.....	82
<b>CHAPITRE IV : LA CONTRIBUTION DE LA CUY DANS LE</b>	
<b>PROCESSUS D'URBANISATION DE LA VILLE DE YAOUNDE</b>	
<b>APARTIR DE 1987 .....</b>	<b>85</b>
<b>I - BILAN ET MESURE DES INITIATIVES EXECUTEES DANS LE</b>	
<b>PERIMETRE URBAIN DE YAOUNDE .....</b>	<b>85</b>
1- Yaoundé : une ville bâtie sur un relief accidenté.....	85
a- Les infrastructures réalisées par la CUY .....	86
b- Inventaire des initiatives réalisées dans la ville. ....	88
2- Le logement et les besoins de nature sociaux .....	90
a- L'état de l'habitat à Yaoundé.....	90
b- Les quartiers sous équipés en infrastructures sociales.....	92
<b>II- LES PERSPECTIVES D'UN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN .....</b>	<b>92</b>
1- Des élans nouveaux dans la planification moderne .....	93
a- Le nouveau plan directeur d'urbanisme de Yaoundé .....	93
2- Les projets communs pour une politique saine de gestion communautaire ...	96
a- La société civile et la question de l'habitat.....	96
b- La contribution des acteurs extérieurs ONU AFD PPTE dans le	
renouvellement urbain .....	98
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE .....</b>	<b>100</b>
<b>SOURCES ET ORIENTATIONS BIBLIOGRAPHIQUES .....</b>	<b>102</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>109</b>
<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>110</b>

