

## Yaoundé (Cameroun)

# L'urbanisme au bulldozer

## Le déguerpissement sans recasement des populations

*Au Cameroun, comme dans la plupart des pays africains, le droit foncier colonial n'a pas disparu. Les États nationaux ont simplement repris à leur profit, les prérogatives de l'ancienne puissance coloniale. Alors qu'en France, la règle de la « prescription acquisitive » transforme, avec le temps, la possession paisible de fait, en propriété de droit, dans une ville africaine, seule l'administration a le pouvoir d'instaurer la propriété privée, en attribuant des « titres fonciers » selon une procédure coûteuse. Dans un quartier populaire, les titres fonciers sont donc rares et les habitants sans titre, même présents depuis des générations, peuvent être expulsés à tout moment, dès que l'administration a besoin des terrains pour une opération d'urbanisme.*

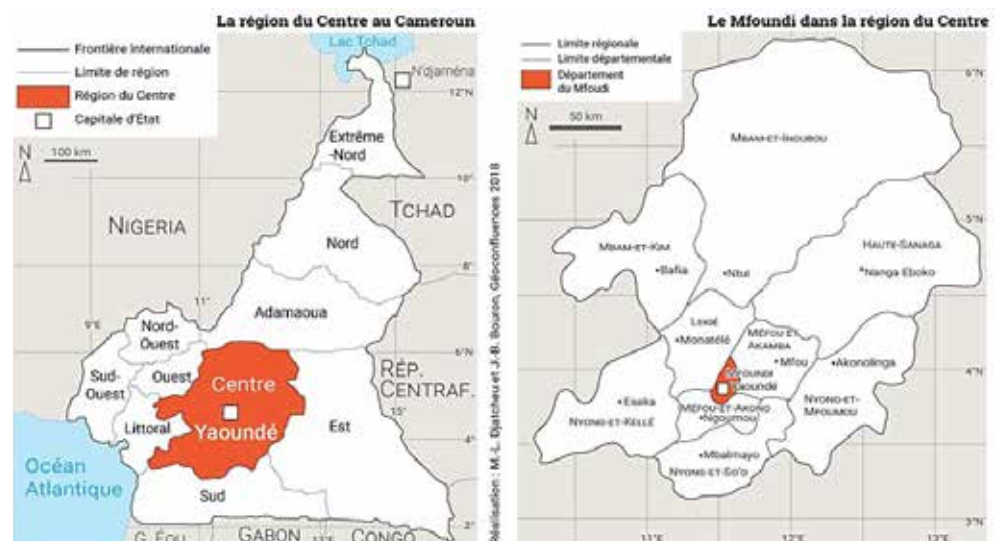
**L**e paysage de la ville de Yaoundé est marqué par l'habitat précaire qui se développe surtout dans les secteurs localisés sur les versants les plus escarpés des collines et dans les fonds marécageux. Les formes d'occupation de ces espaces en principe inconstructibles de la capitale du Cameroun, sont la réponse « populaire » à la non-intervention affichée des pouvoirs publics lors de leur mise en place. Les quartiers d'habitat précaire de Yaoundé sont sous-équipés, et subissent les dangers liés aux contraintes du site, à l'insalubrité et à l'insécurité. Toutes ces caractéristiques pas très réjouissantes, sont si préoccupantes qu'elles ne manquent pas de provoquer des réactions de la part des pouvoirs publics. En effet, l'action de l'État dans l'aménagement et l'assainissement des secteurs insalubres de la ville de Yaoundé est marquée par des opérations de démolition de l'habitat précaire que les citoyens ont réalisé illégalement, sans tenir compte des règles d'urbanisme et de sécurité. Ces opérations très coûteuses socialement, comprennent des démolitions

du bâti et d'autres biens, et des expulsions pures et simples des populations des sites déclarés non-constructibles. Les motivations, le rythme, l'ampleur, les enjeux et les résultats de ces opérations de démolitions menées à Yaoundé jusqu'à ce jour par les pouvoirs publics sont variés.

### L'urbanisme au bulldozer et la réappropriation des espaces par les pouvoirs publics...

Les premières opérations de « déguerpissement », terminologie habituelle en Afrique, qui ont visé les populations vivant dans de l'habitat précaire à Yaoundé, remontent aux années 1960. Dans les premiers temps, ces opérations ont été suivies du recasement des populations concernées, mais depuis les années 2000, elles se font sans mesures d'accompagnement. En effet, dès sa nomination, le nouveau délégué du gouvernement auprès de la communauté urbaine de Yaoundé, s'est engagé dans une vaste opération d'embellissement de la capitale camerounaise. →

Localisation de Yaoundé au Cameroun et dans la région du Centre.



Martin Luther Djatcheu

→ Cette opération va des démolitions de l'habitat précaire à la construction d'infrastructures de transport en passant par la réalisation d'espaces verts, transformant de façon visible le paysage de la capitale. Contrairement aux maires des communes urbaines d'arrondissement qui tiennent leur légitimité des urnes, et qui ont donc des comptes à rendre à leurs électeurs à chaque échéance électorale, le délégué du gouvernement, qui tient sa légitimité de son décret de nomination, ne rend des comptes qu'au chef de l'État qui le nomme. Ce dernier a ainsi plus de pouvoir que les maires, et peut exercer des actions comme des déguerpissements, très critiquées par les populations. Les arguments avancés pour justifier la démolition de l'habitat précaire dans l'espace urbain sont entre autres l'implantation des constructions dans un mépris total des conditions topographiques, investissant tour à tour les pentes raides et les bas-fonds marécageux.

Il faut reconnaître que la ville de Yaoundé se développe 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. La conséquence évidente est que pour aménager cette ville, il faut détruire des « patrimoines » construits, d'avoir contre soi la majorité des populations vivant en ville, de multiplier les dégâts collatéraux, de déstructurer des économies longuement consolidées sur des bases incertaines mais qui permettent à de nombreuses familles de vivre. Le délégué du gouvernement auprès de cette communauté urbaine,

**Les démolitions des installations anarchiques sur des sites à reconvertir en drains naturels ou en zones vertes.**

Zones ou quartiers	Périodes
Déguerpissements du bas-fond d'Ekooza à la limite est de la Briqueterie entre le domaine de l'école de police et le siège du PNUD à Yaoundé	Octobre 1985
Déguerpissements dans la vallée de Mintsà à la limite sud du domaine de la présidence de la République à Etoudi	Entre le 3 et le 17 mars 2005
Déguerpissements au pourtour du Llac d'Efoulan	Entre le 11 et le 23 mars 2005
Déguerpissements dans les bas-fonds d'Elig-Effa 7 dans les marécages du bassin versant du ruisseau Mingoa, alimentant le lac municipal	En mars 2007
Déguerpissements à Mvog-Ada	En juillet 2015
Déguerpissements à Tsinga-Elobi	En août 2015 et en février 2016

généralement présent lors des opérations de démolition, justifie clairement son action en déclarant lui-même<sup>1</sup> :

*« Le délégué ne démolit pas pour démolir. Il démolit pour construire. J'ai signé un accord de partenariat avec le ministère des Sports. Il voudrait s'appuyer sur moi pour trouver du terrain, et aménager des espaces de sport. Si on démolit, c'est pour que l'État ait des terrains ».*

En toute objectivité, il est clair que la mise en place de ces quartiers d'habitat précaire est la cause de nuisances et de pollutions supplémentaires qui rendent encore plus inconfortables les conditions de vie des populations concernées et que ces mauvaises conditions de vie constituent une

agression permanente à leur dignité. Mais à écouter les propos du délégué du gouvernement, il ressort que c'est beaucoup plus la recherche de terrains par l'État qui est le motif des opérations de déguerpissement, que le caractère insalubre de ces quartiers. Nous avons observé plusieurs opérations de démolitions dans les quartiers à habitat précaire, et nous les avons classées en fonction de l'option d'aménagement prévue dans les sites libérés par les pouvoirs publics.

**Les démolitions des installations anarchiques sur des sites à reconvertir en drains naturels ou en zones vertes...**

Certaines démolitions des installations anarchiques ont eu comme finalité de reconvertir les zones concernées en drains naturels, c'est-à-dire des zones aménagées pour l'évacuation naturelle ou artificielle des eaux superficielles dont l'importance n'est plus à démontrer. Par ailleurs, les sites convertis en zones vertes ou en forêts urbaines appartenant à la commune sont soit des terrains préservés en l'état et déclarés non-construc-tibles, soit des terrains aménagés en zones d'activités de loisirs.

À travers ces images satellites, nous pouvons apercevoir l'ampleur des démolitions. L'on peut également constater que les alentours de la rivière ont été libérés, permettant ainsi une meilleure circulation de cette dernière. Ainsi donc, en cas de débordement de la rivière pendant les saisons des pluies, les conséquences seront amoindries au niveau des maisons d'habitation. Par ailleurs, non loin de cette zone de déguerpissement, nous apercevons des zones d'habitat très dense dont la restructuration nécessiterait d'autres opérations de ce type.

<sup>1</sup> Interview recueillie par le quotidien *Le Messager*, le 13 janvier 2009.



**Scène de destruction des habitations anarchiques du quartier de Tsinga-Élobie, juillet et août 2015**  
© Djatcheu

**Les démolitions des constructions précaires des sites destinés à abriter de nouveaux logements privés, des lotissements municipaux ou des logements de la SIC (Société immobilière du Cameroun)...**

Dans cette deuxième catégorie d'opérations, se retrouve le déguerpissement des populations de Mokolo-Messa entre 1962 et 1964, de Nkomkana entre 1965 et 1972, de Nlongkak en 1968, d'Etetak sud vers 1975, de Ntaba en juillet 2008.

La croix rouge peinte sur le mur de la maison d'habitation (voir photo ci-dessous) par la Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY), suffit à en déclarer le caractère illégal de la maison, et la nécessité de la détruire dans le délai précisé (8 jours), l'inscription «AD» signifiant «à détruire». Sur la photographie B, on aperçoit les populations consternées qui rassemblent autant qu'elles peuvent, les restes des masures résultant de l'opération de démolition opérée par la CUY.

Sur les sites libérés grâce aux démolitions des constructions précaires de Mokolo-Messa et d'Etetak, la SIC a aménagé les cités de logements de Grand Messa et de la Cité-verte. Quant au site libéré par les démolitions des masures de Nkom-Kana, la municipalité y a créé un lotissement en 1975. On peut citer également le site de Nlongkak, qui a été destiné à accueillir de nouvelles constructions suivant les normes d'urbanisme, et le site de Ntaba devra quant à lui abriter des logements de très haut standing. →

**Une croix peinte sur une maison à démolir (A), et des « restes » des masures détruites (B) au quartier Ntaba, 2018.**

© Djatcheu

**Un secteur marécageux du quartier Mvog-Ada avant et après les opérations de démolition de 2015.**





Situation en 2014



Situation en 2017

Est-Ouest : 0,73 km

 Zone marécageuse du quartier Mvog-Ada avant les démolitions

 Zone marécageuse après les démolitions de juillet 2015

 Zones d'habitations densifiées

 Rivière

Source : Google Earth, imagerie 2014 et 2017.

Traitement et réalisation : Djatcheu, 2017



**Le quartier Ntaba avant et après les opérations de démolition de 2008.**



Situation en 2007



Situation en 2017

Est-Ouest : 1,2 km

Zone marécageuse du quartier Ntaba avant les démolitions  
 Zone déguerpie en 2008  
— Rivière

Source : Google Earth, imagerie 2007 et 2017.  
 Traitement et réalisation : Djatcheu, 2017.

→ Suite à un décompte des maisons détruites de Ntaba effectué sur l'image satellite de Google Earth prise en 2007,

environ 400 maisons y ont été détruites. Si l'on suppose que chacune servait d'habitation et abritait en moyenne 6 personnes, on

**Les démolitions des installations anarchiques des sites destinés à accueillir des infrastructures et des équipements d'intérêt collectif sur les espaces libérés.**

Zones ou quartiers	Périodes
Les démolitions des constructions anarchiques de Djoungolo EPC	En avril 1977
Déguerpissements dans les bas-fonds de Djoungolo derrière le siège de la Maetur à Yaoundé	Les 19 juillet et 15 août 2005
Déguerpissements du domaine de la Magzi (Mvan)	En mars 2007, et repris les 13 et 14 janvier 2009, puis en juin 2010
Déguerpissements dans les quartiers Tongolo, Mballa II et Etoudi	Les 26 et 27 juin 2008
Déguerpissements à Elig-Effa	En janvier 2010

peut estimer que près de 2500 personnes ont été mises à la rue. Par ailleurs, sur la deuxième image prise en 2017, l'on aperçoit une forêt urbaine anarchique en formation, avec des petites clairières qui sont en fait des aires de jeux et des zones de cultures maraîchères intra-urbaine exploitées par certains riverains.

**Les démolitions des installations anarchiques des sites destinés à accueillir des infrastructures et des équipements d'intérêt collectif**

Les démolitions des installations anarchiques pour la création des infrastructures et des équipements d'intérêt collectif sur les espaces libérés concernent les sites destinés à accueillir les parcs de loisir, les parcelles industrielles, les châteaux d'eau, les immeubles ministériels, etc.

Le site du premier déguerpissement cité dans le tableau a accueilli un château d'eau, celui du deuxième abrite aujourd'hui un parc de loisir ; celui du troisième y verra la Magzi (Mission d'aménagement et de gestion des zones industrielles) aménager des parcelles industrielles. Quant au site de la quatrième démolition (Mballa, Tongolo et Etoudi), il est destiné à accueillir les aménagements du nouveau centre administratif de Yaoundé en cours de construction. Pour ce qui concerne Elig-Effa, il accueille actuellement une habitation expérimentale en site de bas-fond après un grand remblaiement d'environ 2 mètres de talus. Preuve que les opérations de déguerpissement n'ont pas seulement pour but l'assainissement des secteurs insalubres de la ville, mais surtout la récupération des terres dans les couronnes centrales et périphériques dans l'optique de réaliser certains projets publics.

Ici, nous apercevons une nette différence entre les situations de 2009 et de 2017. En effet, le lit de la rivière a été dégagé lors des opérations de déguerpissement, et l'on peut désormais voir le canal qui est agrandi et bétonné, évitant ainsi son débordement pendant les périodes d'intenses précipitations. Ces travaux ont pour objectif le recalibrage du lit de ce cours d'eau à l'aide d'un ouvrage en béton, rendant ainsi le tracé de ce lit plus rectiligne. Les remblais effectués de part et d'autre du lit de la rivière témoignent ainsi de la constructibilité de la zone. Les stratégies des pouvoirs publics visant le traitement des quartiers à habitat précaire présentent de nombreuses limites.

## Des opérations contestables...

Toutes ces opérations de déguerpissements massifs sont contestables. D'une part, elles ne sont pas ou ne sont plus adaptées à la conjoncture économique qui n'épargne pas les populations et encore moins l'État. Mais, elles sont aussi en contradiction avec les documents de planification urbaine dans la ville de Yaoundé ; et surtout, elles ne font que transférer l'habitat précaire d'un secteur à un autre.

## En contradiction avec les recommandations du plan directeur d'urbanisme (PDU) de Yaoundé...

D'après l'article 26 de la Loi n° 2004/003 régissant l'urbanisme au Cameroun, le PDU est le document pilier de la planification urbaine au Cameroun. C'est l'expression de la politique publique d'aménagement urbain pour le long terme et l'outil de mise en cohérence locale des politiques sectorielles. Le PDU de la ville de Yaoundé, horizon 2020, spécifie que les autres documents de planification urbaine prendront en compte les orientations qui y sont fixées. Les recommandations du PDU de Yaoundé face au problème de la prolifération de l'habitat précaire sont claires : l'évacuation des populations situées dans les zones à risque, accompagnée de leur recasement (PDU, 2008). En effet, des zones de recasement seront prévues de façon à accueillir cette population « évacuée ». Ces zones se situeront dans les quartiers à créer notam-

ment dans l'arrondissement de Yaoundé III en périphérie sud.

Déjà, le décret du 23 avril 2008 du Premier ministre portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier précisait en son article 11 :

« Le plan de restructuration ou de rénovation urbaine doit faire ressortir : le diagnostic de l'existant [...], les modalités de réalisation du projet concernant 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 ».

On est alors en droit de se poser la question : cet article est-il vraiment appliqué au regard des réalités du terrain, où s'observe plutôt des transferts de l'habitat précaire d'un quartier à un autre.

## Un simple déplacement de l'habitat précaire

Malgré les déguerpissements successifs, les changements réels ne sont pas très visibles sur le terrain. « L'expulsion forcée » ne devrait pas s'appliquer en faisant abstraction de ses conséquences sociales. Les bulldozers peuvent supprimer les habitations, mais pas leurs habitants. En l'espèce, ils ne font que déplacer le problème. L'éradication a ainsi rapidement fait la preuve de son inefficacité. Ce qui en outre était possible il y a trente ou quarante ans pour des zones résiduelles marginales, ne l'est plus aujourd'hui dans une ville où les quartiers à habitat précaire abritent plus de la moitié de la population et des superficies vouées à l'habitat (Djatcheu,

2018). Le coût social en est trop élevé en l'absence de recasement. Détruire ces logements ne résout donc pas le fond du problème. Au contraire, cela ne fait que l'exacerber. Concrètement, beaucoup de délogés partent s'installer dans d'autres quartiers de la capitale où la situation d'urbanisation n'est pas des plus enviables. Les zones dans lesquelles ils vivent sont loin d'obéir aux normes d'hygiène et de salubrité.

Dans le rapport final de la stratégie de développement du sous-secteur urbain, le ministère du Développement urbain et de l'Habitat écrivait :

« La communauté urbaine de Yaoundé a engagé depuis 2008, une opération de déguerpissement dans les quartiers insalubres de la ville. Un peu plus de 50 ha ont ainsi déjà été "libérés" mais aucune opération d'envergure n'a encore été engagée sur ces sites. Par ailleurs, la destruction des constructions a mis dans la rue au moins une dizaine de milliers de sans-abris. Elle conduit donc *in fine* à simplement repousser les pauvres vers la périphérie, où ils s'installent dans des conditions encore plus précaires » (Minduh, 2011).

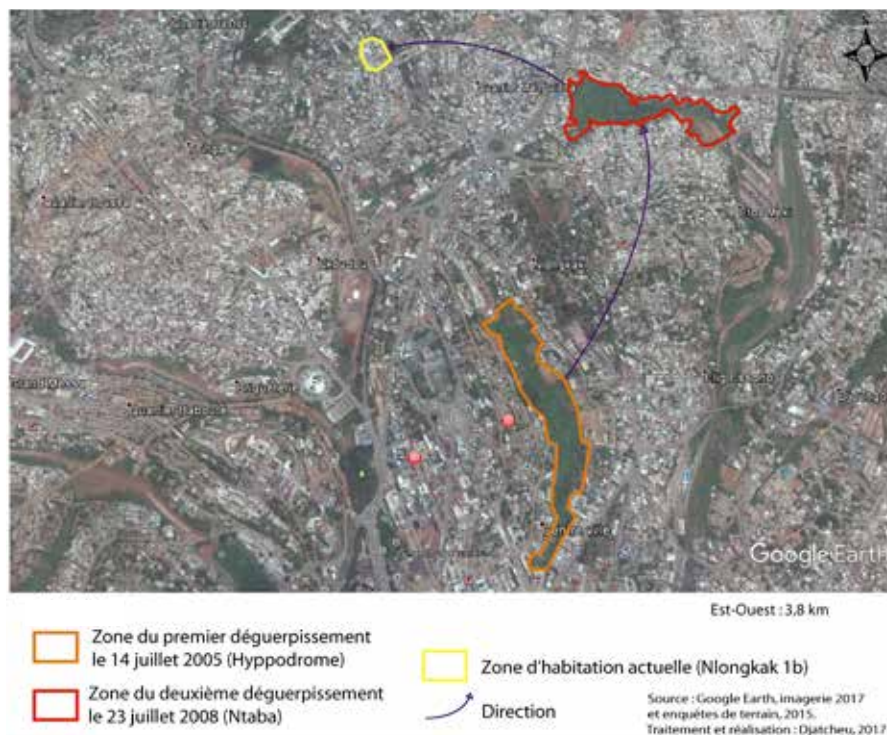
Par ailleurs, certaines familles ont été déguerpies deux fois en moins de quatre ans. Dans la recherche de quelques victimes des opérations de démolitions de l'habitat précaire de Ntaba, nous avons rencontré une commerçante âgée de 54 ans, qui fut une déguerpie du lieu dit « hippodrome » en juillet 2005. Elle s'est ensuite installée au quartier Ntaba en tant que locataire, et a subi un « re-déguerpissement » en juillet 2008. Aujourd'hui, elle est locataire au →

## Vue d'une « maison d'habitation » d'une victime des démolitions d'Etoa-Meki (A), et de deux studios loués par des victimes des démolitions de Ntaba (B), 2012 et 2017.

© Djatcheu



Itinéraire d'une citadine déguerpie en 2005 et «re-déguerpie» en 2008.



où la population urbaine devrait atteindre en 2030 le double de ce qu'elle était en 2010, il est particulièrement important d'anticiper les besoins fonciers futurs des populations. Articuler les démarches curatives (améliorer et résorber les quartiers à habitat précaire existants) et préventives (anticiper les demandes en logements bon marché et la croissance démographique, programmer les implantations des nouveaux quartiers et contrôler les installations «sauvages») est un exercice difficile qui suppose des acteurs publics motivés et efficaces. Pour faire face à la croissance urbaine et offrir aux nouveaux citoyens pauvres des opportunités afin d'éviter qu'ils n'aient comme seul recours le marché informel pour se loger, des efforts doivent être menés pour augmenter l'offre de logements bon marché et de terrains légaux et à bas coût. Il faudrait également assouplir les cadres réglementaires souvent trop stricts et coûteux pour pouvoir satisfaire la demande des plus pauvres. Les pouvoirs publics doivent intégrer la problématique de l'habitat précaire dans la planification de leur territoire. ■

→ quartier Nlongkak, et craint un autre déguerpissement. D'ailleurs, elle affirme avec un air triste :

« Je suis une réfugiée camerounaise au Cameroun. Je suis actuellement locataire dans ce quartier, et je sais que d'un moment à l'autre, il peut subir le même sort que les autres quartiers où j'ai habité avant. J'ai préféré vivre seule, car aller par ici et par là avec ma famille, j'en avais marre. J'ai envoyé mes enfants chez mes frères et sœurs et ils me manquent tellement. Je vais faire comment ? Je n'ai plus envie de subir avec eux ce genre d'humiliation ».

Trouver des solutions aux problèmes liés à l'extension des quartiers à habitat précaire nécessite aujourd'hui une action conjointe entre les pouvoirs publics et les acteurs locaux, dont les populations elles-mêmes. Nous pensons en effet que l'amélioration des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé présente des avantages comme

l'accès aisé à tous les biens et services de la ville, principalement pour les quartiers centraux et péri-centraux, ce qui a un effet direct sur l'économie familiale. L'accès à certains services (voirie, eau, électricité) peut être fait à travers les programmes existants subventionnés par l'État. Notamment les nouveaux « projet de développement urbain pour la promotion des villes inclusives » (PDVI) et « programme participatif d'amélioration des bidonvilles » (PPAB). Ces programmes visent le revêtement des voies, l'éclairage public et l'approvisionnement en eau dans les quartiers à habitat précaire. Malheureusement ils ne sont pas exécutés dans l'ensemble des quartiers d'habitat précaire. Les enjeux des politiques publiques les concernant se posent pour le présent (l'amélioration des conditions de vie des habitants) mais aussi pour le futur (la prévention de leur formation). En Afrique subsaharienne

**Bibliographie**

- Assako Assako René Joly, 2012, « À propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique centrale », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n° 259, Presses Universitaires de Bordeaux, p. 371-393.
- Djatcheu Martin Luther, 2018a, « Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine », thèse de doctorat Ph.D. en aménagement de l'espace, urbanisme et environnement, Institut de géoarchitecture, Université de Bretagne occidentale, 436 p.
- Djatcheu Martin Luther, 2018b, « L'habitat précaire dans la ville de Yaoundé, source de multiples carences et risques », *Revue de géographie tropicale et d'environnement*, numéro : 1-2018, Éditions universitaires de Côte d'Ivoire, Abidjan, p. 110-125.

- Djatcheu Martin Luther, 2018c, « Fabriquer la ville avec les moyens du bord : L'habitat précaire à Yaoundé (Cameroun) », *Géococonfluences*, septembre 2018. URL : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-thematiques/de-villes-en-metropoles/articles-scientifiques/habitat-precaire-yaounde>
- Djatcheu Martin Luther, 2018d, « Les pouvoirs publics et la question de l'habitat précaire à Yaoundé : entre démolition et restructuration », *Ahoho, Lardymes, Université de Lomé*, n° 20, juin 2018, p. 77-95.
- Minduh, 2011, « Stratégie de développement du sous-secteur urbain », rapport final, Cameroun, 282 p.
- Plan directeur d'urbanisme de Yaoundé, 2008, Minduh et CUY, Yaoundé, 121 p.