

**UNIVERSITE DU QUEBEC
INSTITUT NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
CENTRE – URBANISATION CULTURE SOCIETE**

**DÉVELOPPEMENT URBAIN ET STRATÉGIES D'ACTEURS DANS LES
QUARTIERS PRÉCAIRES DE DOUALA AU CAMEROUN**

Par

Antoine NOUBOUWO

Maîtrise en urbanisme

Thèse présentée pour obtenir le grade de

Philosophiae Doctor, Ph. D.

Études urbaines

Programme offert conjointement par l'INRS et l'UQAM

Septembre 2014

© Antoine NOUBOUWO, 2014

Cette thèse intitulée

**DÉVELOPPEMENT URBAIN ET STRATÉGIES D'ACTEURS DANS LES
QUARTIERS PRÉCAIRES DE DOUALA**

et présentée par

Antoine NOUBOUWO

a été évaluée par un jury composé de

M. Xavier LELOUP, président, INRS

Mme Julie-Anne BOUDREAU, directrice de thèse, INRS

M. Richard MORIN, examinateur externe, UQAM

M. Alphonse YAPI-DIAHOU, examinateur externe, Université Paris 8

Résumé

Les villes en développement sont actuellement au cœur de multiples transformations qui touchent non seulement les dimensions politiques, mais également la dimension économique et sociale. Ces transformations contribuent à une urbanisation rapide et à davantage de quartiers précaires pour de nombreux groupes de citoyens. Depuis les années 1970, le fort étalement spatial de la ville de Douala a produit un déséquilibre des structures urbaines. De ce fait, les disparités se sont creusées entre les quartiers, donnant une architecture et une forme urbaine de plus en plus complexes. La construction du territoire de la ville de Douala fut toujours et continue d'être réglée par des logiques et des jeux d'acteurs qui développent chaque jour des stratégies. Notre recherche tend à connaître la vraie place de la planification urbaine dans une ville, où les documents d'urbanisme, lorsqu'ils existent, ne servent qu'à promouvoir le « désordre urbain » et à encourager les « pratiques informelles ». Elle explore également les modes de vie qui s'élaborent dans deux quartiers précaires de Douala pour construire une urbanité. Ce travail repose sur une méthodologie qualitative basée sur l'observation directe, les entrevues auprès de différents acteurs, l'analyse documentaire et le repérage photographique et cartographique. Ces données ont révélé que la ville de Douala, au niveau de la planification urbaine, souffre d'une absence de gouvernance urbaine intégrée qui se manifeste par un contexte institutionnel flou avec une multitude d'acteurs aux rôles imprécis. En faisant une analyse approfondie de la structuration sociale, nous avons également démontré que l'habitant du quartier précaire de Douala est un acteur social de sa propre vie et que vivre dans un quartier précaire de Douala c'est agir et créer des stratégies comme partout ailleurs. Finalement, en faisant une analyse des différentes stratégies mises en place par les acteurs, nous avons démontré que dans les quartiers précaires de Douala, les habitants sont animés par des pratiques culturelles qui s'arriment avec l'africanité de Douala. Cette africanité constitue une source importante de développement urbain intégrant tradition, culture, et coutume. Dans cette perspective, le développement de l'habitat précaire ainsi que la production des activités informelles deviennent des outils du développement urbain.

Mots-clés : Africanité, quartier précaire, développement urbain, planification urbaine, stratégies d'acteurs, Douala, État, gouvernance urbaine, Cameroun.

Abstract

Developing cities are currently at the heart of many changes that affect not only the political, but also economic and social dimension. These changes contribute to rapid urbanization and more precarious neighborhoods for many groups of citizens. Since the 1970s, the strong spatial spreading of Douala has an imbalance of urban structures. Thus, disparities have widened between neighborhoods, giving an architecture and urban form more complex. The construction of the territory of the city of Douala has always and continues to be settled by logic and games players who develop daily strategies. Our research seeks to know the true place of urban planning in a city where planning documents when they exist only serve to promote the "urban chaos» and to encourage "informal practices". It also explores the lifestyles that are built in two poor districts of Douala to build urbanity. Using a qualitative methodology based on direct observation, interviews with actors, documentary and photographic analysis and remapping, we have thus proved that the city of Douala in urban planning, suffers from lack of integrated urban governance manifested by blurring institutional context with a multitude of actors with unclear roles. By a thorough analysis of the social structure, we also demonstrated that the inhabitants of the shantytowns of Douala are social actors. Living in a precarious district of Douala is to act and create strategies as elsewhere, is to be a player in his own life. Finally, by analyzing the different strategies adopted by the actors, we have demonstrated that in precarious Douala neighborhoods, people are driven by cultural practices that dock with Africanity of Douala. This Africanity is a major source of urban development incorporating tradition, culture and custom. In this perspective, the development of precarious housing and the production of informal activities become tools of urban development.

Keywords: Africanity precarious area, urban development, urban planning, stakeholder strategies, Douala, state, urban governance, Cameroon

Remerciements

Mes remerciements les plus sincères doivent d'abord aller à celle qui m'a donné l'opportunité de faire un parcours à l'INRS-UCS. Il s'agit de la personne de Johanne Charbonneau. J'avais fait la connaissance de l'INRS-UCS à travers le salon des formations supérieures à l'international, organisé par STUDYRAMA, en été 2007 à la Cité internationale de Paris. C'est à travers cette opportunité que j'ai eu la chance de visiter le rayon des établissements supérieurs du Québec où j'ai fait la connaissance de Johanne Charbonneau, à l'époque directrice du Centre urbanisation, culture et société de l'INRS. À travers cette rencontre, j'ai pu faire la connaissance de Julie-Anne Boudreau qui m'a ouvert les portes du doctorat en études urbaines en acceptant de diriger mes recherches et m'a donné ainsi la possibilité de devenir membre du laboratoire Villes et ESPaces politiques (VESPA).

Par la suite, je tiens à exprimer ma gratitude et ma parfaite reconnaissance à Julie-Anne Boudreau, professeure chercheuse à l'INRS-UCS et, par ailleurs, titulaire de la chaire de recherche du Canada sur l'urbanité, l'insécurité et l'action politique pour avoir accepté de diriger mes travaux. Les quatre années passées au sein de cette chaire de recherche ont changé ma vision et ma perception de la ville. De l'urbanisme opérationnel (formation de base) à l'analyse des phénomènes scientifiques liés à l'urbanisation et à la transition urbaine, Julie-Anne Boudreau est la personne qui a su m'orienter, m'encadrer en m'encourageant tout au long de ce parcours difficile et pénible du doctorat en études urbaines. J'ai ainsi eu l'occasion de partager ma curiosité intellectuelle à son raisonnement de spécialiste des études urbaines. En plus de m'assurer un encadrement de haut niveau avec rigueur et considération, elle m'a soutenu financièrement en m'offrant des contrats d'assistant de recherche payable sous forme de bourses d'études. Elle m'a également ouvert la porte à différents réseaux scientifiques. Des conférences et séminaires VESPA organisés chaque année, aux séminaires VRM en passant par le RECIM, j'ai eu l'occasion d'apprendre la rigueur et la variété des études urbaines. Merci infiniment à la professeure Julie-Anne Boudreau. Je te serai éternellement reconnaissant.

En rendant grâce à Dieu « tout puissant », je remercie spécialement ma famille directe. Mon épouse Stéphanie Carine Tsobgny, tu es la femme de ma vie, en plus d'avoir supporté mon absence prolongée auprès de toi, tu as participé activement à ma thèse en relisant patiemment et longuement une partie, question de corriger les fautes d'orthographe et de typographie que

contenait le manuscrit. Je souhaite que tu sois amoureusement remerciée et que tu trouves dans ce travail les valeurs humaines et les traits de sociabilité de ta parfaite personnalité.

Mes filles Lyne-Vanelle Noubouwo et Nelsy-Dongmo Noubouwo. Je vous remercie gracieusement. C'est grâce à votre amour, votre affection et votre gratitude envers moi que j'ai pu terminer ce travail dans de bonnes conditions. Vous êtes mes anges. Merci également à ma belle-mère Tsague Hélène qui s'est occupée des enfants pendant que je rédigeais ma thèse.

Je remercie également gracieusement mes parents, Jean Tsamo et Esther Dongmo, qui ont beaucoup souffert et continuent de souffrir de mon absence. Ils m'ont donné la vie et le sens d'un travail bien fait, ils m'ont appris à affronter la difficulté, le courage et la persévérance dans les conditions pénibles. C'est grâce à leur soutien que j'ai pu trouver de l'énergie nécessaire pour terminer ce travail. Qu'ils trouvent ici le fruit de leur travail. Je n'oublie pas mes frères : Jean-Claude Voufo, Augustin Donjio, Taddé Nguekeng, Jean-Pierre Fopa, Albertine Geagni, Armand Kitio et Azemfack Alain. À travers ce travail, ils comprendront pourquoi nous tous on souffre chacun de l'absence de l'autre, mais que finalement on lutte pour le même but. Je vous aime très bien et ce travail est le fruit de vos encouragements.

Mes remerciements vont aussi à Richard Morin qui a marqué très positivement mon passage au programme de doctorat conjoint INRS-UQAM en études urbaines. Sa connaissance des pays en développement, et particulièrement de l'Afrique de l'Ouest m'a permis de réorienter mon projet de thèse.

Ma thèse de doctorat a été financée par plusieurs institutions que je ne manquerais pas de remercier. Il s'agit premièrement de l'INRS qui m'a accordé non seulement une bourse d'excellence en 2008 pour mes recherches, mais également une bourse de recherche court-séjour en 2010 qui m'a permis de faire la collecte de mes données sur le terrain à Douala au Cameroun, et finalement une bourse de fin de rédaction de thèse. Cette bourse de fin de rédaction de thèse a constitué un grand coup de pouce, car à la fin de la thèse, on est presque épuisé et toute aide devient un apport considérable. Merci grandement à l'INRS pour sa participation à l'avancement des connaissances dans la recherche.

Grâce à une bourse de recherche doctorale de l'Agence Universitaire de la Francophonie (AUF), j'ai également eu l'occasion d'effectuer une mobilité universitaire entre l'INRS et l'École africaine des Métiers de l'Architecture et de l'urbanisme (EAMAU) au Togo. Cette bourse de mobilité a financé ma thèse entre 2009-2010 et 2010-2011. Elle m'a également permis non seulement de collecter une première partie des informations sur mon terrain d'étude, mais aussi de faire une revue de littérature sur les écrits africains portant sur la transition urbaine en Afrique. C'est ainsi

que je tiens à remercier très cordialement l'AUF, pour cette bourse qui a participé très positivement à la réussite de ma thèse.

Dans le cadre de ma mobilité en Afrique, j'ai été accueilli par l'école doctorale de l'EAMAU. Je remercie particulièrement Monsieur Kouadio Nda Nguesan, directeur général de cette école pour les conseils pratiques, contacts utiles et la documentation pertinente qu'il m'a offerte dans le cadre des recherches. Qu'il veuille accepter ma profonde gratitude.

Je remercie également Adébayo K. DJEGUEMA Architecte - Urbaniste Chef Projet PACER UEMOA et, par ailleurs, coordonnateur de la filière urbanisme à l'EAMAU pour l'accueil qu'il m'a réservé au sein de son unité de recherche.

À L'INRS-UCS, Ginette Casavant et Linda Joly m'ont offert leur gentillesse, Nicole Wragg sa serviabilité. Au sein du laboratoire Vespa, j'ai partagé mon expérience avec plusieurs membres que je tiens à remercier très cordialement pour leur franche collaboration: Nathalie, Marilena, Godefroy, Alain, Joana, Martin, Laurence et Alexia. Vous avez participé activement à la réussite de ma thèse par vos précieux conseils.

Je pense à toutes les personnes avec qui j'ai partagé des expériences de la vie courante, professionnelle, ainsi qu'à tous ceux qui de loin ou de près ont eu une pensée pour ce travail.

Table des matières

Introduction	1
Chapitre 1 : Approche théorique du développement urbain	9
1-1 Cadre théorique	11
1-1-1 <i>La ville africaine dans la littérature</i>	11
1-1-2 <i>Urbanisation et développement dans le Sud</i>	18
1-1-3 <i>De l'urbanisation complète de la planète au développement intégré</i>	25
1-1-4 <i>Vers une nouvelle définition du concept de développement urbain</i>	27
1-1-5 <i>Objectif de recherche</i>	31
1-1-6 <i>Questions de recherche</i>	31
1-1-7 <i>Hypothèses de recherche</i>	32
1-2 Cadre conceptuel	32
1-2-1 <i>Le concept de planification urbaine</i>	33
1-2-2 <i>Le concept de développement urbain</i>	34
1-2-3 <i>Pouvoir d'agir et stratégies d'acteurs</i>	36
1-2-4 <i>Le concept d'africanité</i>	41
1-3 Approche méthodologique	46
1-3-1 <i>Choix des deux sites d'études</i>	47
1-3-2 <i>La collecte des informations</i>	52
1-3-3 <i>L'analyse de documents</i>	53
1-3-4 <i>L'observation directe</i>	54
1-3-5 <i>Les entrevues</i>	56
1-3-6 <i>Traitement et analyse des informations</i>	60
1-3-7 <i>Considérations éthiques et protection des renseignements personnels</i>	60
1-3-8 <i>Retour d'expérience : un étranger chez soi</i>	62

Chapitre 2 : Urbanisation et développement des quartiers précaires à Douala	65
2-1 Douala : architecture institutionnelle	65
2-1-1 <i>Les fonctionnaires de l'administration centrale (État)</i>	66
2-1-2 <i>Les élus et les fonctionnaires municipaux</i>	66
2-1-3 <i>Relations entre les acteurs</i>	69
2-2 L'urbanisation de la ville.....	73
2-2-1 <i>La période coloniale française</i>	73
2-2-2 <i>La naissance d'une ville au protectorat allemand</i>	75
2-2-3 <i>L'urbanisation de Douala depuis l'indépendance (1960)</i>	77
2-2-4 <i>État du schéma d'aménagement et d'urbanisme de 1983</i>	82
2-2-5 <i>Zoom sur le plan d'urbanisme adopté en 2012</i>	85
2-3 Profil socio-économique de la population de douala	87
2-3-1 <i>Nombre de ménages et impacts sur la demande de logement</i>	88
2-3-2 <i>Taux de pauvreté dans la ville de Douala</i>	89
2-3-3 <i>La montée en puissance du secteur informel</i>	90
2-4 Formation des quartiers précaires	94
2-4-1 <i>Typologie des quartiers précaires dans la ville de Douala</i>	96
2-5 Monographie urbaine du quartier Mambanda	104
2-5-1 <i>Historique et situation foncière</i>	104
2-5-2 <i>Présentation physique et humaine</i>	104
2-5-3 <i>Voirie et réseaux divers</i>	105
2-5-4 <i>Assainissement des eaux et alimentation en eau potable</i>	106
2-5-5 <i>Offre en équipements publics</i>	109
2-5-6 <i>Niveau d'insertion du quartier dans la ville</i>	111
2-6 Monographie du quartier Makepe Missoke	113
2-6-1 <i>Historique et situation foncière</i>	113
2-6-2 <i>Présentation physique et humaine</i>	114

2-6-3 Voirie et réseaux divers.....	114
2-6-4 Assainissement et alimentation en eau potable.....	115
2-6-5 Offre en équipements publics.....	117
2-6-6 Niveau d'insertion du quartier dans la ville	117
Chapitre 3: Cadre institutionnel de la planification urbaine à Douala	121
3-1 Les acteurs institutionnels.....	122
3-2 Les organismes parapublics	129
3-2-1 La société d'aménagement de Douala (SAD).....	129
3-2-2 Le triptyque MAETUR-SIC-CFC.....	131
3-3 Les acteurs privés	133
3-3-1 La production foncière informelle	133
3-3-2 Les lotisseurs quasi réglementaires	134
3-3-3 Les promoteurs	135
3-4 Les acteurs internationaux.....	137
3-4-1 Union Européenne (UE).....	138
3-4-2 La Banque Mondiale (BM).....	139
3-4-3 La Coopération française	141
3-4-4 L'Agence française de Développement.....	142
3-5 Les instruments de la planification urbaine à douala.....	144
3-5-1 Cadre législatif.....	144
3-5-2 Constitution d'une réserve foncière à Douala.....	147
3-6 Les documents d'urbanisme règlementaire.....	150
3-7 Les outils d'urbanisme opérationnel.....	152
3-8 Les documents relatifs à l'utilisation du sol et à la construction.....	154
3-9 Analyse du cadre institutionnel de la planification : vers un processus de décentralisation inachevée	158
3-9-1 La perception des administrations.....	158
3-9-2 Une absence de coordination dans la gestion du foncier urbain.....	160

3-9-3 <i>Ambitions et impuissance de l'État : le titre foncier comme la cause de tous les problèmes</i>	161
3-9-4 <i>Les institutions coutumières : acteurs clés dans la vente et la gestion de la terre</i> ...	163
3-10 <i>Vers une absence de gouvernance urbaine intégrée</i>	164
3-10-1 <i>Concevoir les approches intégrées pour des modifications organisationnelles et structurelles</i>	168
3-10-2 <i>La participation du public et d'autres acteurs de la société civile</i>	168
3-10-3 <i>Favoriser le transfert des politiques et processus réussis</i>	169
Chapitre 4 : La structuration sociale des quartiers Mambanda et Makepe Missoke	173
4-1 <i>La structure sociale du quartier</i>	173
4-1-1 <i>La chefferie du quartier dans la ville</i>	174
4-2 <i>Les stratégies d'acquisition mises en œuvre</i>	180
4-2-1 <i>L'association comme stratégie de consolidation du groupe</i>	182
4-2-2 <i>La tontine : l'assurance contre le risque ou comment construire sa vie matérielle</i>	184
4-2-3 <i>Le rôle central de la famille</i>	188
4-2-4 <i>L'intensité et la vivacité du lien social</i>	189
4-2-5 <i>La religion : espoir ou source de consolation</i>	191
4-2-6 <i>Mambanda et Makepe Missoke : des quartiers aux ethnies différentes qui s'acceptent</i>	194
4-3 <i>De l'acquisition d'un terrain à la construction d'une maison</i>	195
4-3-1 <i>L'invasion</i>	196
4-3-2 <i>Le lotissement précaire</i>	197
4-4 <i>Comment survivre au système de santé</i>	201
4-5 <i>Le résident du quartier précaire de douala : un acteur social</i>	203
Chapitre 5 : L'africanité de Mambanda et Makepe Missoke	207
5-1 <i>Socialisation dans l'espace par les motos-taxis dans les quartiers Manbanda et Makepe Missoke</i>	207
5-1-2 <i>Le benskineur : un acteur social coopératif</i>	209

5-2 Le Ngondo : une tradition ancrée dans la vie quotidienne	212
5-3 Des stratégies urbaines marquées par l'africanité de Douala.....	215
5-3-1 L'africanité comme motif de l'action politique	216
5-3-2 L'invention de la politique par le bas	219
5-3-3 La sorcellerie comme « politique par le bas ».....	220
5-3-4 La corruption : quand la « politique par le bas » et la « politique par le haut » se rejoignent.....	223
5-3-5 Les modes de régulation : de la justice institutionnelle à la justice populaire.....	225
5-4 Du développement urbain incontrôlé à cause de l'échec de la planification formelle au développement urbain intégré	231
5-4-1 L'informel comme outil du développement urbain intégré.....	233
5-4-2 L'habitat précaire comme outil de développement urbain intégré	236
Chapitre 6 : Conclusion et réflexions	245
6-1 Résultats de la recherche	246
6-2 Pertinence sociale et scientifique de la thèse.....	249
6-3 Limites de la thèse et retour sur l'approche méthodologique	251
Annexe 1 : Lettre d'information sur le projet de recherche.....	255
Annexe 2 : Formulaire de consentement des personnes interviewées.....	257
Annexe 3 : Grille d'observation des quartiers.....	258
Annexe 4 : Guide d'entrevue à l'attention des résidents de Mambanda et Makepe Missoke	260
Annexe 5 : Guide d'entrevue à l'attention des associations de Mambanda et Makepe Missoke.....	263
Annexe 6 : Guide d'entrevue à l'attention des acteurs institutionnels chargés de la planification urbaine	267
Annexe 7 : Guide d'entrevue à l'attention des bailleurs de fonds internationaux chargés du financement du développement urbain dans la ville de Douala	269
Annexe 8 : liste des associations du quartier Mambanda.....	270
Annexe 9 : Liste des associations du quartier Makepe Missoke	271
Annexe 10 : Illustrations cartographiques	271
Bibliographie	285

Liste des tableaux

Tableau 1: Liste des quartiers présélectionnés.....	48
Tableau 2: Caractéristiques des deux quartiers étudiés	51
Tableau 3: Récapitulatif des acteurs interviewés	58
Tableau 4: Évolution de la population de Doula et projections à l'horizon 2025.....	83
Tableau 5: Équilibre Homme-Femme	88
Tableau 6: Contribution de la thèse sur le plan pratique.....	250
Tableau 7: Contribution de la thèse sur le plan scientifique.....	251

Liste des figures

Figure 1: Image aérienne du quartier Manbanda à Douala 4ème	50
Figure 2: Image aérienne du quartier Makepe Missoke 5è.....	51
Figure 3: Localisation des deux zones d'études	52
Figure 4: Entrevue avec un chef de quartier	57
Figure 6: Carte des différents arrondissements de Douala.....	70
Figure 7: Mode d'occupation des sols (2003)	71
Figure 8: Implantation de la population avant l'Indépendance et évolution de la population entre 1916 et 1956	74
Figure 9: Le projet allemand d'aménagement de Douala	75
Figure 10: Plan Calsat et plan Dorian	77
Figure 11: Évolution spatiale de Douala à partir de 1915	78
Figure 12: Estimation des disponibilités en terrains urbanisables dans les limites de Douala	79
Figure 13: Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de 1983	81
Figure 14: État d'exécution du SDAU de 1983.....	82
Figure 15: Catégorisation des marchés informels dans la ville de Douala	89
Figure 16: Vue aérienne d'un quartier du centre historique (Bonamikengue)	94
Figure 17: Vue aérienne d'une poche urbaine en mutation (Deido)	95
Figure 18: Vue aérienne d'un quartier de première couronne urbaine (Oyack).....	97
Figure 19: Vue aérienne d'un quartier périphérique à étape (Makepe)	98

Figure 20: Vue aérienne d'un quartier d'extension périphérique marécageux (Nkomba).....	99
Figure 21: Exemple de latrines sur pilotis dans le quartier de Mambanda	103
Figure 22: Revente d'eau potable dans le quartier Mambanda	104
Figure 23: Le comptoir de vente informelle de médicaments dans le quartier de Mambanda	106
Figure 25: Lycée de Mambanda construit dans une zone marécageuse	111
Figure 24: Le marché des légumes et des céréales de Mambanda	107
Figure 26: Habitat construit en matériaux provisoires à Mambanda.....	110
Figure 27: Ouvrage de franchissement d'un drain construit par les résidents	113
Figure 28: État général de la voirie dans le quartier de Makepe Missoke	114
Figure 29: État de la chaussée en saison pluvieuse	116
Figure 30: Hiérarchie fonctionnelle des quartiers Mambanda et Makepe Missoke	174
Figure 31: Structure institutionnelle du quartier avant la mise en place du Conseil de quartier	175
Figure 32: Structure institutionnelle du quartier après la mise en place du Conseil de quartier.....	176
Figure 33: Affichage de l'église de la "mission du plein évangile" au coeur de Mambanda	181
Figure 34: Message religieux sur la porte d'une clôture dans Makepe Missoke	190
Figure 35: Invasion d'un ancien chemin de fer dans le quartier Mambanda à Bonabéri	195
Figure 36: Occupation d'une zone inondable dans le quartier Mambanda.....	195
Figure 37: Exemple de lotissement dans le quartier de Makepe Missoke.....	197
Figure 38: Centre de soins privé dans Manbanda	201
Figure 39: Lieu de vente de médicaments traditionnels à Mambanda	201

Figure 40: Le "Benskin": un mode de transport.....	206
Figure 41: Un "Benskinneur" à la recherche d'un client	206
Figure 42: Courses des différents quartiers lors de la cérémonie du Ngondo 2012 sur le fleuve Wouri.....	211
Figure 43: Une scène de justice populaire transformée en revendication sociale	228
Figure 44: Activités informelles sur le marché Mambanda	235
Figure 45: Hiérarchisation des formes de stratégies dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke.....	245

Liste des abréviations et des sigles

AFD	Agence française de développement
AUF	Agence universitaire de la francophonie
ARAN	Agence de restructuration et d'aménagement de Nylon
BM	Banque mondiale
BT	Basse tension
BTP	Bâtiment et travaux publics
CAD	Comité d'animation au développement
CAVIE	Enquête sur le cadre de vie des ménages
CACCB	Cercle des anciens camarades de Chantal Biya
CDQ	Comité de développement de quartier
CDS	City Development Strategy
CFC	Crédit foncier du Cameroun
COSA	Comité de santé
CQ	Chef de quartier
CRF	Constitution de réserves foncières
CTD	Collectivité territoriale décentralisée
CUD	Communauté urbaine de Douala
DDDAF	Délégation départementale des domaines et des affaires foncières
DFID	Département du Royaume Uni pour le développement international
DSCE	Document de stratégie pour la croissance et l'emploi
DSRP	Document de stratégie de réduction de la pauvreté
EAMAU	École africaine des métiers de l'architecture et de l'urbanisme
ECAM	Enquête camerounaise auprès des ménages
EESI	Enquête sur l'emploi et le secteur informel
FEICOM	Fonds spécial d'équipements et d'intervention intercommunal
FMI	Fonds monétaires internationales
FMO	Forces de maintien de l'ordre
GTZ	Coopération technique allemande
HP	Hypothèse principale
HIMO	Haute intensité de main d'œuvre
HYSACAM	Hygiène et salubrité du Cameroun
IADM	Initiative d'allègement de la dette multilatérale
IDA	Association internationale de développement
IDH	Indicateur de développement humain

INS	Institut national de la statistique du Cameroun
JACHABI	Jeunesse active pour le soutien de Chantal Biya
JASCOBI	Jeunesse de la haute Sanaga pour le soutien du couple présidentiel
MAETUR	Mission d'aménagement et d'équipement des terrains urbains et ruraux
OCDE	Organisation de coopération et de développement économique
ONG	Organisation non gouvernementale
OP	Objectifs principaux
ONU	Organisation des Nations Unies
MINDAF	Ministère des domaines et des affaires foncières
MINDUH	Ministère du développement urbain et de l'habitat
MINFI	Ministère des finances
MOS	Mode d'occupation du sol
MST	Maladies sexuellement transmissibles
MT	Moyenne tension
PACDU	Programme d'appui au développement urbain
PADUDY	Programme de développement urbain de Douala et Yaoundé
PAS	Plan d'ajustement structurel
PADDL	Programme d'appui à la décentralisation et au développement local
PDL	Plan directeur local
PDU	Plan directeur d'urbanisme
PID	Projet d'infrastructure de Douala
PM	Premier ministre
PMB	Produit moyen brut
PME	Petites et moyennes entreprises
POS	Plan d'occupation des sols
PSU	Plan sommaire d'urbanisme
QP	Question principale
RDPC	Rassemblement démocratique des peuples camerounais
RGPH	Recensement général de la population et de l'habitat
SITRASS	Solidarité internationale sur les transports et la recherche en Afrique subsaharienne
SAD	Société d'aménagement de Douala
SCDP	Société camerounaise des dépôts pétroliers
SDAU	Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
SDE	Service déconcentré de l'État
SDF	Social Democratic Front
SEM	Société d'économie mixte

SIC	Société immobilière du Cameroun
SMIG	Salaire minimum interprofessionnel garanti
SNEC	Société nationale des eaux du Cameroun
UDC	Union démocratique du Cameroun
UPC	Union des peuples du Cameroun
UE	Union européenne
UPI	Unité de production informelle
TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
TFPNB	Taxe foncière sur les propriétés non-bâties
ZAC	Zone d'aménagement concerté

INTRODUCTION

Films, reportages, livres hyper médiatisés, ouvrages scientifiques, colloques internationaux, sont autant de productions à l'échelle mondiale qui véhiculent l'image de la misère, et des grandes inégalités sociales dans les villes en développement.

L'ouvrage de Mike Davis (2006) intitulé : « Le pire des mondes possibles : de l'explosion urbaine au bidonville global » est un exemple de cette description caricaturale du pays sous-développé. Dans son ouvrage l'auteur décrit le piège de la misère urbaine contemporaine à grand renfort de chiffres et d'études. Selon lui, en 2001, « un milliard d'urbains survivaient dans des bidonvilles, et leur nombre augmente de 25 millions chaque année ». De Mexico à Nairobi, de Bombay à Lagos, l'auteur présente la terrifiante face de la pauvreté urbaine au Sud. Selon l'auteur, bien que précaire et illégal, le logement se paie au prix fort. Critiquant par la même occasion la corruption des élites qui encaissent les profits de la pauvreté, l'indifférence des classes moyennes qui s'en protègent, il accuse aussi le Fonds monétaire international (FMI) et la Banque mondiale (BM), principaux auteurs de la crise qui ont prescrit le démantèlement des services publics urbains. Du côté des villes du Sud, ces deux grands bailleurs de fonds sont perçus comme des « sauveurs », ceux par qui le changement viendra.

D'un autre côté, le rapport de l'ONU-Habitat (2003)¹ sur l'état des bidonvilles dans le monde montre que la part relative des grandes métropoles, malgré leur croissance extraordinaire, a en fait décliné par rapport à l'ensemble de la population urbaine. Ce sont plutôt les petites villes qui ont absorbé la majorité de la main-d'œuvre rurale chassée des campagnes. De même, en Afrique, à la croissance explosive de quelques villes géantes comme Lagos (de 300 000 habitants en 1950 à presque 15 millions aujourd'hui), vient s'ajouter la transformation de dizaines de petites agglomérations comme Ouagadougou, Nouakchott, Douala, Antananarivo et Bamako en villes plus peuplées que San Francisco ou Manchester. Selon Davis (2005 : 13), « cette explosion urbaine contredit les modèles économiques orthodoxes qui prédisaient que l'effet négatif de la récession urbaine aurait entraîné en retour le ralentissement, voire l'inversion

¹ Premier véritable audit mondial de la pauvreté urbaine, ce texte intègre intelligemment diverses enquêtes locales, d'Abidjan à Sydney, et des statistiques mondiales qui incluent pour la première fois la Chine et l'ex-bloc soviétique.

de l'exode rural ». Cette croissance de la population des villes en dépit de la stagnation voire du déclin de l'économie urbaine, n'est que le reflet extrême de ce que certains chercheurs ont baptisé la « suburbanisation ». C'est l'un des nombreux sentiers inattendus sur lesquels la mondialisation néolibérale a entraîné la tendance millénaire à l'urbanisation (Bairoch, 1985; Davis, 2005).

Pour l'instant, beaucoup de chercheurs s'accordent à dire que les « bidonvilles restent donc la seule solution au problème du stockage de l'humanité excédentaire du XXI^e siècle » (Davis, 2005 : 21). Mais les grands bidonvilles ne sont-ils pas aussi des lieux où règne une construction de l'identité urbaine basée sur ce que j'appellerai dans cette thèse un développement urbain intégré?

La littérature actuellement disponible sur le développement urbain, la planification urbaine, et les dynamiques associatives, n'offre guère de réponses satisfaisantes à ce courant de pensée catastrophiste qu'incarnent les travaux de Mike Davis. Certains chercheurs contestent l'idée même que les habitants des bidonvilles ou les travailleurs informels (souvent ethniquement et économiquement hétérogènes) puissent constituer une quelconque « classe en soi » (Davis, 2005). Certes, Davis confirme que « le prolétariat informel est porteur de chaînes radicales au sens marxiste où il n'a guère d'intérêt à la préservation du mode de production existant ». Mais il indique que ce radicalisme n'a pas réellement pris forme. Est-ce vraiment le cas? Faut-il en rester à cette image d'une catastrophe plus ou moins imminente? Faut-il parler d'une malédiction des villes en développement ou plutôt d'un choix de vie pour les habitants du Sud?

Certains indices de l'urbanisation mondiale développés par Veron (2006) nous indiquent qu'il s'agit d'un jugement à nuancer. Sans toutefois contester totalement le propos de Davis, il faut reconnaître que la réalité reste dure sur le terrain. Pendant plusieurs années, certains chercheurs ont tenté d'expliquer ce déséquilibre par le choc des dominations extérieures (Rochefort, 1988). D'autres auteurs ont opposé les pays développés aux pays en développement (Gérardin, 2001; OCDE, 2004, et Tsayem Demeze, 2009), les seconds envisagés comme les victimes de l'exploitation économique des premiers. Cependant, bien qu'il existe toujours des traces indéniables du passé colonial et des processus de colonisation au sein des villes du Sud, il faut reconnaître que l'époque est dépassée. Les pays en développement tentent de plus en plus de surmonter les déséquilibres antérieurs en mettant en place des stratégies innovatrices qui seront présentées dans cette thèse.

Le développement urbain est marqué par la rapidité du processus d'urbanisation en cours dans les pays en développement, qui est sans commune mesure avec celle qu'a connue l'Europe au

19e siècle. Selon Veron (2006), en seulement un quart de siècle, les taux d'urbanisation ont doublé dans nombre de pays d'Afrique subsahariens et en Chine. Aujourd'hui, environ un individu sur deux est un citadin et cette proportion augmentera encore dans les prochaines décennies. Selon l'OCDE (2004), même si les migrations depuis les campagnes vers les villes diminuent, la jeunesse des structures par âge des populations résidant déjà en ville entretiendra des rythmes d'accroissement élevés, supérieurs à ceux observés en milieu rural (Veron, 2006). Le monde en développement, longtemps rural², est devenu urbain dans un temps très court, et ce nouvel enjeu pose des défis pour les habitants des villes. Selon un certain nombre de chercheurs (Lemelin et Polèse, 1995; Fourchard, 2007; Dubresson et Jaglin, 2008), la question n'est plus d'imaginer comment inverser ou même freiner le processus d'urbanisation, mais de savoir bien gérer les villes des pays en développement et leurs habitants en tenant compte de leurs réalités quotidiennes.

Le développement urbain : quelles opportunités pour les villes d'Afrique au sud du Sahara?

Le développement urbain représente pour l'Afrique une opportunité, mais aussi un défi en matière de gestion des ressources. Les zones urbaines sont encore des centres de ressources sous-utilisés où se retrouve la majeure partie du capital matériel, financier et intellectuel du pays. Il est donc fondamental de bien analyser comment elles peuvent mieux contribuer aux objectifs nationaux de croissance économique et de réduction de la pauvreté. L'urbanisation et la croissance des villes favorisent le développement national en diversifiant les sources de revenus, en offrant plus d'options de services, et en ouvrant des perspectives favorables à l'innovation et à l'acquisition des compétences. Il existe des preuves tangibles des apports des villes aux objectifs de développement de l'Afrique, mais il est aussi évident que les impacts positifs ne sont pas aussi substantiels qu'ils devraient être. La promotion d'une croissance économique et d'une réduction de la pauvreté plus durables suppose de consacrer plus d'énergie à la libération du potentiel de productivité et au renforcement du bien-être des zones urbaines africaines.

² En 1975, 27 % de la population des pays en développement habitait en ville. Cette proportion atteint 40 % en 2000 (source : Nations Unies, 2002).

Selon Giraud et Lefèvre (2006 : 3)

L'explosion urbaine dans les pays du sud est sans conteste un des défis environnementaux majeurs du siècle. Les tendances actuelles des dynamiques urbaines sont inquiétantes pour le changement climatique, car elles donnent une place croissante à l'automobile au détriment des transports en commun et non motorisés. La transition urbaine du tiers-monde est massive, très rapide et concentrée dans des « mégavilles ». À peu près toute la croissance démographique mondiale d'ici 2030 se situera dans les villes du sud, dont la population doublera, passant de deux à quatre milliards. Accueillir deux milliards d'habitants en ville, c'est construire chaque année l'équivalent de sept nouvelles villes de dix millions d'habitants, soit sept « Shanghai » ou « Jakarta », ou dix « Londres » par an. La rapidité de cette croissance urbaine est sans précédent dans l'histoire : Londres a mis cent trente ans pour grossir d'un à près de huit millions d'habitants. Il n'aura fallu que quarante-cinq ans à Bangkok, trente-sept à Dhaka et vingt-cinq à Séoul pour faire le même bond démographique. Du point de vue du développement économique et humain ainsi que de la réduction de la grande pauvreté, cette explosion urbaine est certainement une excellente chose. Exode rural et croissance de la population en ville sont les plus sûrs moyens d'augmenter la productivité par tête dans l'agriculture et d'éradiquer l'immémoriale et terrible pauvreté rurale. Quant aux pauvres urbains, grâce à l'extraordinaire vitalité de l'économie « informelle » urbaine, ils ont beaucoup plus d'opportunités de sortir de leurs « trappes à pauvreté » que s'ils étaient restés dans le monde rural.

Dans la logique axée sur les principes de la Banque mondiale et de Cities Alliances, Kessides (2006) considère que les migrations à partir des zones rurales ne sont pas la première cause de la croissance des villes. Selon elle, la croissance naturelle de la population et la reclassification de zones rurales contribuent de manière importante à la croissance et à l'étalement urbain. Selon elle, les informations sur la mobilité interne des populations dans les pays africains, bien que non vérifiées, montrent que la vision traditionnelle d'un échange en sens unique des campagnes vers les villes ne rend que partiellement compte de la réalité. Les migrations circulaires et saisonnières sont dans l'ensemble beaucoup plus importantes. Dans son analyse portant sur le développement urbain dans les villes africaines, elle prévoit que le pic de l'urbanisation africaine est encore à venir. Dans les trente prochaines années la population urbaine deviendra majoritaire. La mobilité de la population contribuera à la croissance des villes, en particulier dans les pays les moins urbanisés, mais un grand nombre de ménages

conserveront des activités dans les deux économies, rurales et urbaines. Les grandes villes (de plus d'un million d'habitants) et les nombreuses villes à croissance rapide représenteront pour les administrations locales, dont les capacités sont généralement faibles, de sérieux défis. Selon Kessiders (2006), le paysage démographique de l'Afrique n'est en somme ni anormal ni gravement divergent de ce qu'il devrait être par rapport à son niveau de développement ou à d'autres régions. Ceci démontre que la pauvreté urbaine n'est pas seulement un problème de manque d'emplois et de services dans les villes en expansion rapide comme le suggère Davis (2005).

Notre thèse porte sur la ville de Douala et s'intéresse non seulement aux processus de planification et de développement urbain dans les quartiers précaires, mais aussi aux différentes stratégies et tactiques mises en place par les habitants des quartiers précaires. Elle vise plus précisément à présenter le cadre institutionnel de la planification urbaine à Douala et à comprendre tant le rôle des différents acteurs impliqués dans le processus de développement urbain que les différentes stratégies d'appropriation de l'espace.

Pour répondre aux différentes questions posées dans le cadre de cette thèse, nous avons adopté une approche méthodologique dite qualitative combinant de l'analyse documentaire, de l'observation directe et des entretiens. Au total, nous avons lu une centaine de documents y compris les lois, les décrets et les règlements et trente-huit entretiens ont été réalisés auprès de différents acteurs (associatifs, institutionnels, internationaux et du secteur informel).

Afin de valider nos hypothèses de recherche, deux sites ont été choisis et analysés en profondeur : le quartier Mambanda et le quartier Makepe Missoke. Le quartier de Makepe Missoke est situé dans Douala 5^e et celui de Mambanda dans Douala 4^e. Les deux quartiers ont la particularité d'être situés dans des secteurs non constructibles et de présenter les mêmes dynamiques associatives. Mambanda est situé à côté du fleuve Wouri qui divise la ville de Douala en deux parties. Il s'est construit au fur et à mesure que le fleuve s'éloignait. Makepe Missoke est un quartier situé en partie sur une ancienne décharge municipale. Il a pris naissance vers les années 1960 suite à l'abandon de la décharge, jugée trop proche de la ville. Pendant notre séjour de recherche à Douala au Cameroun, nous avons également collecté des informations cartographiques et photographiques. Ces matériaux nous ont particulièrement aidés à documenter les pratiques observées ainsi que notre perception de la vie urbaine et des dynamiques urbaines dans les quartiers précaires.

Les résultats de notre recherche aideront à mieux comprendre le processus de développement urbain et la planification urbaine dans les quartiers précaires de la ville de Douala. À travers nos

différentes analyses, nous avons compris que les quartiers précaires de Douala sont générateurs de dynamiques urbaines et associatives qui participent à la construction de l'identité urbaine. Ils sont occupés et détournés parfois de leur fonction initiale par une diversité d'acteurs institutionnels. En même temps, ils sont perçus par les citoyens qui les occupent comme une ressource utile au développement de leur activité entrepreneuriale.

Notre thèse comprend cinq chapitres et une conclusion. Le chapitre 1 dresse un état des connaissances sur le concept de développement dans les villes du Sud, le cadre théorique de la recherche, ainsi que les fondements méthodologiques de cette recherche. Le chapitre 2 présente quant à lui le concept de « quartier précaire » du point de vue la planification urbaine. Il offre un aperçu de la structuration des quartiers et des caractéristiques socioéconomiques de la ville de Douala, et finalement les monographies des quartiers de Mambanda et Makepe Missoke. Sans toutefois s'attarder sur la description physique des quartiers, il met l'accent sur le mode d'acquisition des terres ainsi que le processus de construction et d'appropriation. Le chapitre 3 présente le cadre institutionnel de la planification urbaine dans la ville de Douala, en faisant une analyse des différents acteurs impliqués dans le processus de planification et des différentes institutions de la planification urbaine. Il se conclut par une analyse critique de l'échec du processus de planification dû au fait qu'une multitude d'acteurs (institutionnels et non institutionnels) sont coincés par une absence de gouvernance urbaine intégrée. Le chapitre 4 fait une analyse de la structuration urbaine dans les quartiers de Mambanda et de Makepe Missoke. Il propose une analyse des formes de dynamiques et de structures urbaines et redéfinit le rôle central de l'association dans la dynamique urbaine et associative des quartiers. On y retrouve également l'analyse des différentes stratégies mises en place par les acteurs du quartier : la religion, le rôle central de la famille, les réseaux de solidarité et de voisinage et finalement les formes d'assistance sociale comme la « tontine ».

Le chapitre 5, basé exclusivement sur les données d'entrevue, présente l'africanité de Mambanda et de Makepe Missoke. Cette africanité se traduit non seulement par l'action sociale et les stratégies sociopolitiques, mais aussi par la prise en compte de la culture et de la tradition dans le processus de développement urbain. Ce chapitre analyse les marqueurs culturels de la ville de Douala en se focalisant sur les modes de socialisation des « moto-taxis » communément appelés « ben skins » par les résidents. Il fait également une analyse des pratiques magico-religieuses en se focalisant sur la pratique du « Ngondo » qui est une pratique des Sawa qui habitent les deux quartiers. Pour terminer le chapitre fait une analyse synthétique des stratégies urbaines marquées par l'africanité de Douala. Ces stratégies définissent notre vision du

développement urbain dans les quartiers étudiés. Nous appelons ceci le développement urbain intégré, qui englobe l'habitat précaire et les activités informelles comme des outils centraux du développement urbain.

Notre recherche se termine par une conclusion qui présente l'apport scientifique et social de la thèse, ainsi qu'un retour critique sur l'approche méthodologique et les limites de notre recherche.

CHAPITRE 1 : APPROCHE THÉORIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Selon les projections des Nations Unies de 2004, l'urbanisation continuera sa progression et en 2030, plus de 60% de la population mondiale vivra dans les villes. Mais si les taux d'urbanisation des pays développés sont très supérieurs à ceux des pays en développement, il faut avoir conscience que la majorité de la population urbaine vivra dans des pays en développement : « La croissance urbaine des trente prochaines années se situera principalement dans les pays en développement. L'Afrique devrait connaître le rythme de croissance de sa population urbaine le plus élevé » (United Nations, 2004 : 4). Cette analyse, qui présente à court et moyen terme l'avenir de l'urbanisation dans les villes en développement, constitue également une préoccupation pour Davis (2005) :

« L'urbanisation du globe a progressé plus rapidement que ne l'avait prédit le Club de Rome dans son fameux rapport aux accents malthusiens de 1972, Les Limites de la croissance. En 1950, il y avait dans le monde quatre-vingt-six agglomérations de plus d'un million d'habitants. Aujourd'hui, on en compte quatre cents et, en 2015, elles seront au moins cinq cent cinquante. Ce sont les centres urbains qui ont absorbé près des deux tiers de l'explosion démographique mondiale depuis 1950, et un million de nouveau-nés et d'immigrants viennent s'y ajouter chaque semaine. Les campagnes du globe ont atteint leur maximum démographique et leur population commencera à décroître à partir de 2020. Seules les villes continueront à croître jusqu'au moment où la terre atteindra environ dix milliards d'habitants, en 2050. Le résultat le plus spectaculaire de cette évolution sera la multiplication des mégavilles de plus de huit millions d'habitants et plus sensationnel encore, des hypervilles de plus de vingt millions d'habitants » (Davis, 2005 : 10)

Pour qualifier cette croissance urbaine et la multiplication des grandes agglomérations qui la caractérise, Ascher (1995) parle de « métapolisation ». Il estime que cette métapolisation, qui désigne un « changement quantitatif et qualitatif » du processus d'urbanisation et qui a marqué les 50 dernières années, touche l'ensemble des territoires. Selon Ascher (1995), « cette métapolisation se traduit en particulier par l'accroissement de la concentration des hommes et des richesses autour d'un certain nombre d'agglomérations existantes sur des territoires de plus en plus larges; un étalement urbain et une dispersion des centralités ».

Dans ce contexte d'urbanisation, le présent projet de recherche s'inscrit dans la continuité des efforts que nous déployons depuis nos premiers pas dans le secteur du développement urbain à travers le projet portant sur « L'élaboration d'un diagnostic urbain dans les quartiers défavorisés de la ville de Douala » (Noubouwo, 2004). Il consistait à faire une analyse de l'état de la dégradation de la ville par la prolifération des quartiers spontanés connus aujourd'hui sous le terme de « quartiers précaires ».

En effet, ce travail nous a permis d'aborder la problématique des quartiers précaires de la ville de Douala, notamment en termes de manque d'accès aux services urbains de base tels que la collecte des ordures ménagères, l'accès aux services sanitaires et éducatifs, l'accès à l'eau potable et à l'électricité courante. En insistant sur le cas de quelques quartiers périphériques, nous avons pu mettre en évidence les effets de l'exode rural qui se manifestent par la reproduction en milieu urbain des comportements et habitudes hérités des milieux ruraux (Blary et al. 1990 et 1995; Bopda, 2006). En prenant l'exemple d'un service comme la gestion des ordures ménagères, on remarque que cette situation se traduit par des déversements incontrôlés de déchets ménagers dans l'espace (Tchuikwa, 2010). Les atteintes à l'environnement observées dans le cadre de cette étude montrent comment les acteurs associatifs, notamment les comités de développement de quartier (CDQ) et les chefs de quartiers (CQ), par leurs actions sociales, s'impliquent dans la recherche de solutions aux problèmes sociaux et environnementaux dans les quartiers précaires de Douala. Cette étude montre que ces organisations de base sont souvent confrontées à des difficultés techniques, matérielles et financières. Face à ces difficultés, les habitants des quartiers précaires développeront leurs propres stratégies pour sortir de la marginalité. Ces stratégies seront qualifiées de « pratiques informelles³ » par les services de l'État qui les voient comme des freins à la planification de la ville de Douala.

Tout au long de nos recherches, nous avons observé combien ces gens ont à cœur le développement de leur milieu de vie. En effet, nous avons remarqué qu'ils sont en quelque sorte les premiers acteurs du développement, puisqu'ils sont sur le terrain et vivent quotidiennement la situation.

Les réalités urbaines des quartiers précaires de la ville de Douala que nous avons étudiés dans la présente thèse sont compréhensibles par une analyse globale des enjeux du développement

³ Dans le cadre de notre thèse, nous entendons par pratiques informelles toutes les mesures et stratégies mises en œuvre par les populations des quartiers précaires pour réduire leur vulnérabilité. Nous y incluons l'occupation sans autorisation d'un espace et l'exercice d'une activité sans autorisation légale.

urbain. C'est la raison pour laquelle nous avons développé une méthodologie de recherche qualitative prenant en compte les représentations urbaines, la culture et les modes de vie, les circuits de subsistance, le cadre urbain et les relations avec l'appareil politique.

Cependant, bien qu'il existe une vaste littérature décrivant les conditions de vie dans les quartiers précaires des villes en développement (Santos, 1971; Veron, 2006; Davis, 2006), notre contact avec les résidents des quartiers précaires de la ville de Douala nous a permis de comprendre que la situation est certes dure, mais, que les résidents parviennent à vivre en mettant en place plusieurs stratégies que nous développerons plus loin. Notre recherche nous a permis de constater que les résidents des quartiers précaires de Douala sont pauvres, mais que leurs valeurs culturelles sont riches. Cette situation provient, selon nous, d'un héritage transféré depuis les générations antérieures, un héritage qui reste encore dominé par la tradition. La pauvreté est certes à l'origine de leur manque d'accès à l'économie mondiale, mais la notion culturelle d'africanité nous permet de suggérer que le processus du développement urbain qui y règne s'inscrit dans une démarche de « développement urbain intégré », car les résidents des quartiers précaires de Douala tissent des liens forts entre cette culture et le mode de vie urbain.

1-1 CADRE THEORIQUE

1-1-1 LA VILLE AFRICAINE DANS LA LITTERATURE

Comment comprendre les processus d'urbanisation? Les multiples définitions du concept de ville ne changent pas la manière de comprendre le développement urbain. En prenant par exemple un domaine comme la production des activités informelles à l'échelle des villes en développement, il s'agit bien de la plus grande masse de la production que la ville contemporaine connaîtra d'ici les prochaines décennies selon le rapport publié en 2010 par l'ONU-Habitat⁴. Le rapport, qui met l'accent sur le thème « combler les inégalités urbaines »,

⁴Dans le récent rapport de L'ONU-HABITAT, publié le 18 mars 2010, la directrice de cette institution signale : "Même si 227 millions de personnes ont quitté les bidonvilles depuis 2000, soit plus du double de l'objectif d'améliorer la vie d'au moins 100 millions d'habitants d'ici 2020 fixé par les Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD), la population globale vivant dans des taudis a augmenté de près de 60 millions. Le succès est très déséquilibré, au profit des économies émergentes les plus avancées, tandis que les pays plus pauvres n'ont pas fait aussi bien. Les résultats ne sont pas uniformément répartis entre les régions, écrit-elle en introduction du rapport biennal « L'état des villes dans le monde 2010/2011 » d'ONU-Habitat. Globalement, le nombre de personnes résidant dans des bidonvilles a augmenté, passant de 777 millions en 2000 à près de 830 millions en 2010 », a expliqué Anna Tibaijuka, Directrice exécutive de l'Agence des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), soulignant qu'il n'y a pas de place pour la complaisance.

qualifie les efforts visant à réduire le nombre de quartiers précaires de ni satisfaisants, ni suffisants, d'autant plus qu'un peu plus de la moitié de la population mondiale, soit près de 3,5 milliards d'individus, vit aujourd'hui en milieu urbain. Les concepts de « bidonvilles », « habitat précaire » ou « spontané », « *barriadas* » ou « *favelas* » en fonction du pays sont englobés dans le terme générique si paradoxal d'habitat ou d'urbanisation « informelle ».

Plusieurs recherches ont abordé la thématique des quartiers précaires. En 1990, les recherches de Canel et al (1990) ont abouti à la production d'un livre qui a influencé cette thèse : « Construire la ville africaine : chronique du citadin promoteur ». Les auteurs se demandent : « *Qui construit la ville africaine?* ». Pour répondre à cette question, Canel et al. (1990) s'appuient sur une trentaine de chantiers dans les villes de Douala au Cameroun et de Kinshasa au Zaïre. Ils découvrent que la planification urbaine est à l'origine d'un mauvais développement urbain dans les villes de Douala et Kinshasa, car après les indépendances de 1960, l'État a accéléré le processus de construction de la ville africaine en appliquant une planification urbaine basée sur le modèle occidental colonial : « le plan en damier qui symbolise autant l'ordre public que la modernité ». Cette planification urbaine prévoyait la construction de lotissements pour des catégories moyennes (fonctionnaires) ou pauvres. Ceux-ci ont été en fait accaparés par des classes plus aisées, de grandes familles souvent proches du pouvoir, dans un jeu pour s'emparer de la rente foncière. Cette planification urbaine a en partie échoué, car de nombreux citadins se sont trouvés exclus de l'habitat planifié et légal ce qui engendra le développement parallèle d'autres processus de construction urbaine et d'accès à la propriété (Canel et al. 1990). Pour eux, cette exclusion sera durable si des mesures ne sont pas prises pour traiter le phénomène dans sa racine.

Les auteurs décrivent également les différentes stratégies et attitudes développées par les promoteurs de la ville africaine. Passant de l'arrivée en ville à l'achat de la première parcelle de terrain, l'analyse de Canel et al. (1990) décrit le parcours très difficile du constructeur informel. L'analyse des auteurs a comme limite la non-reconnaissance des efforts développés par les constructeurs informels. Dans leur description, ils mettent davantage l'accent sur la difficulté et négligent l'apport du « réseautage » qui est pourtant une stratégie au cœur du processus d'acquisition et de construction. Les auteurs critiquent également le mode de sécurisation presque inexistant de la part de l'État, tout en oubliant le rôle important joué par l'autorité

coutumière dans le processus d'obtention du titre foncier⁵. À Douala par exemple, l'acte de vente coutumier délivré par le vendeur fait foi, même devant les institutions internationales comme la Banque mondiale (Mainet, 1985, Blary et al, 1990).

Dans une autre perspective, Demers (1999), dans le cadre de sa thèse de doctorat a étudié « la production de l'habitat spontané à Bamako au Mali », s'intéresse aux mobiles qui poussent les gens à entreprendre une démarche d'appropriation d'un terrain dans le secteur « spontané ». La thèse repère les moments importants de la création des quartiers dits spontanés et révèle la complexité des réseaux auxquels ont eu recours les résidents dans le processus d'appropriation de ces quartiers. Tout en insistant sur l'échec de l'État comme le font Canel et al (1990) dans le processus de développement et d'intégration sociale urbaine, la thèse de Demers (1999) met de l'avant une contribution significative qui dévoile par l'utilisation des stratégies d'acteurs les tensions entre les divers besoins des citoyens. Elle met de l'avant le rôle central de réseaux, de la famille, de l'aide à l'international ainsi que du système économique dominant.

Rejoignant l'analyse de Canel et al (1990), tout comme celle de Demers (1999), Diahou-Yapi (2000) présente l'existence des quartiers précaires à Abidjan en Côte-d'Ivoire comme un défi important pour les pouvoirs publics et dans la plupart des grandes villes des pays en développement. Il soutient que les quartiers précaires attirent une population diversifiée par les origines ethniques et culturelles mais aussi par les itinéraires migratoires et socioprofessionnels. Cette situation met en exergue la croissance démographique d'une part, et des convulsions économiques d'autre part. Par ailleurs, les populations vivant dans ces quartiers précaires, dont l'existence remonte aux années 1909, font depuis 1970 l'objet d'une attention particulière de nombreuses institutions regroupées pour la plupart sous la bannière de la Banque mondiale (Yapi-Diahou, 2000).

L'analyse de l'auteur rejoint nos points de vue sur deux aspects. Il s'agit de la prise en compte des origines ethniques comme critère pertinent dans le choix résidentiel dans les quartiers précaires et de la protection des personnes vulnérables dans le processus de restructuration des quartiers précaires par la Banque mondiale. Yapi-Diahou, (2000) propose aux bailleurs de fonds tels que la Banque mondiale d'assister les pouvoirs publics dans la gestion du foncier en prenant en compte les aspirations des populations des quartiers précaires. Nous estimons qu'il a raison, d'autant plus que depuis la parution de son livre « Baraques et pouvoirs dans

⁵ Dans la nouvelle procédure d'obtention du titre foncier au Cameroun, révisée par la loi sur l'urbanisme en 2004, le chef de village et un notable du quartier font obligatoirement partie du comité d'analyse du dossier.

l'agglomération Abidjanaise » où il a fait une série de recommandations⁶ pour améliorer la gestion de l'habitat précaire dans la ville d'Abidjan, aucun changement n'a été constaté.

« Les quartiers d'habitat précaire ne sont pas des ghettos; ils sont au contraire une composante du système socio-économique et politique urbain. La fonction de résidence se double ici, plus qu'ailleurs, d'une fonction économique ainsi qu'en témoigne la présence, dans les quartiers, d'une multitude de points d'activité artisanale. Par ailleurs, une part non négligeable des activités de l'artisanat de production gravite autour de l'habitat précaire et alimente un important commerce « informel » de matériaux de construction. Malgré leur implantation illégale, les quartiers d'habitat précaire ne sont pas exclus des champs d'activité des agents collecteurs de patentes et taxes municipales, qui les sillonnent quotidiennement au même titre que les quartiers de la ville « légale ». Sur le plan politique, l'habitat précaire est un espace où élus ou candidats aux différents scrutins viennent s'affronter et surtout chercher une légitimité parfois perdue ailleurs ».

Yapi-Diahou (2000 :13)

S'appuyant sur les recherches de Yapi-Diahou (2000) et de Blary et al. (1990) qui font une analyse des signes révélateurs d'urbanité moderne ainsi que des éléments traditionnels auxquels les habitants des quartiers précaires sont rattachés, nous essaierons de faire le lien entre développement urbain, planification urbaine et développement de l'habitat précaire, tout en restant convaincu que l'orientation que nous devons donner à notre recherche doit tenir compte des facteurs socioculturels des habitants.

Le point commun entre la réflexion de Canel et al (1985), Demers (1999), Yapi-Diahou (2000) et notre thèse est que nous avons les mêmes indicateurs pour définir les stratégies d'acteurs dans les quartiers précaires. Ces indicateurs sont entre autres : « le pouvoir d'agir », « les réseaux familiaux », « l'accès aux pouvoirs », « les réseaux de voisinage ». Mais dans l'approche de la ville de Douala, nos réflexions vont plus loin en considérant l'habitat précaire comme source positive de développement urbain. En nous basant sur les travaux de Jacobs (1961), nous

⁶ Parmi ces recommandations, nous citerons : (1). Cerner les processus de constitution et d'évolution de l'habitat précaire, dans le contexte d'une ville marquée par une double croissance démographique et économique d'une part, et par une intervention étatique constante, d'autre part. (2) Montrer les formes d'articulation entre les politiques urbaines officielles et les « politiques » non officielles, supports de l'habitat précaire. (3) Tenter par ailleurs d'appréhender et de dégager les spécificités de l'habitat précaire au niveau des mécanismes de promotion et au niveau du fonctionnement interne des établissements. (4) Définir la place et le rôle de l'habitat précaire dans le système urbain. Les rapports des quartiers avec l'extérieur, en particulier l'État, les municipalités, les organisations politiques, voire des collectivités privées, sans oublier les réseaux de relations auxquelles peuvent appartenir les habitants (Yapi-Diahou, 2000 : 15-16)

privilegions dans notre recherche une approche centrée sur l'individu et les stratégies d'acteurs tout en nous questionnant sur ce que deviendra la ville de demain, particulièrement au regard de la définition du concept de quartier précaire dans le droit de l'urbanisme camerounais

En effet, dans le code de l'urbanisme de la République du Cameroun, le concept de « quartier précaire » est associé à d'autres terminologies telles que : quartier spontané, non cadastré, informel, anarchique ou illégal, et se définit comme un quartier dépourvu des services urbains de base comme l'alimentation en eau potable, l'éclairage public, l'alimentation en énergie électrique, le service de collecte des ordures ménagères, l'insécurité foncière et des conditions de vie difficile. Les quartiers retenus dans le cadre de notre thèse correspondent globalement à tous ces qualificatifs, mais nous utiliserons tout au long de cette thèse le concept unique de « quartier précaire ».

Selon Bourdieu (1994, cité dans Lenoir 2007 : 9), même si les populations défavorisées, qui résident dans des zones d'habitat précaire, participent au processus de construction d'une certaine culture métropolitaine constamment retravaillée et réinterprétée, elles développent en parallèle des comportements visibles qui traduisent la précarité de leurs conditions de vie et leur intégration partielle dans le champ social. Pour Bourdieu, ces habitudes constituent « un système de dispositions inconscientes et durables qui agit comme une forme de grammaire génératrice de conduites et de pratiques » (Lenoy, 2007 : 9).

Pour certains auteurs, ces systèmes de dispositions structurées et structurantes, intériorisés par les populations démunies, révèlent une certaine unité et s'opposent aux comportements des groupes favorisés, dominants. Ils parlent alors de « culture du bidonville » (Paquot, 1996 : 459), de « culture de la pauvreté » (Lewis, 1986) cité dans (Duvoux, 2010 : 4) ou de « culture d'urgence » (Pedrazzini et al., 1998).

Dans les zones d'habitat précaire, ces comportements s'expriment dans des situations économiques, sociales et politiques de dépendance et d'exclusion. D'un côté, ils sont le produit d'une intériorisation progressive de cette logique de ségrégation et des conditions de vie précaires qu'elle induit. D'un autre côté, ils sont générateurs de dispositions mentales et de comportements qui visent à lutter contre ces mêmes formes d'exclusion et la situation de pauvreté et de vulnérabilité qui en résulte.

Ces aptitudes mentales et pratiques de lutte contre la précarité nous renvoient au concept de « tactique ». Il s'agit d'un enchaînement de pratiques qui sont organisées, combinées, parfois coordonnées pour atteindre un résultat, dans notre cas celui de limiter les forces ségrégationnistes et le poids de la précarité. Contrairement à la stratégie, la tactique est

soumise à la situation de dépendance de son sujet, c'est en quelque sorte la stratégie du faible.

Pour De Certeau :

« La tactique n'a pour lieu que celui de l'autre. Aussi doit-elle jouer avec le terrain qui lui est imposé tel que l'organise la loi d'une force étrangère. Elle n'a pas les moyens de se tenir en elle-même, à distance, dans une position de retrait, de prévision... Elle n'a donc pas la possibilité de se donner un projet global ni de totaliser l'adversaire dans un espace distinct, visible et objectivable. Elle fait du coup par coup. Elle profite des occasions dont elle dépend... Il lui faut utiliser, vigilante, les failles que les conjonctures particulières ouvrent dans/a surveillance du pouvoir propriétaire. Elle y braconne, elle y crée des surprises. Il lui est possible d'être là où on ne l'attend pas. Elle est ruse » (De Certeau, 1990 : 60-61).

Cependant, il faut noter ici que ces tactiques, ces enchaînements de coups objectivement organisés et mis en œuvre par les habitants des quartiers précaires, sont déterminés par leurs habitudes, et de ce fait, ne sont que rarement le produit de véritables intentions tactiques. En effet, celles-ci ne sont pas toujours conscientes, mais souvent incorporées et intériorisées par la population, donc « naturelles » et allant de soi. Elles fonctionnent comme un sens de survie acquis à travers l'expérience de conditions de vie particulièrement difficiles. Selon Bourdieu (1989), on pourrait considérer ces tactiques comme une expression particulière de l'habitus qui peut être perçu comme un sens pratique incorporé, qui fonctionne comme un sens du jeu acquis à travers l'expérience du jeu.

Aujourd'hui, le terme de précarité est approprié par les géographes et les urbanistes. De ce fait, son usage est diversifié. On parle par exemple d'une santé précaire, des conditions précaires et des espaces précaires. La précarité dans ce sens fait alors allusion aux contraintes que l'homme rencontre au quotidien. Parler de la précarité en milieu urbain, comme c'est le cas dans ce travail, revient à étudier le concept dans tous ses aspects c'est-à-dire sur le plan spatial, social, économique et politique.

Sur le **plan spatial**, la précarité se réfère aux stratégies qu'utilisent les populations pour obtenir un logement. La précarité spatiale renvoie également à l'enclavement du quartier, son état d'insalubrité et de promiscuité. Ici, nous opposons la précarité spatiale aux espaces bien aménagés et aérés. Dans cette catégorie, la précarité des conditions de vie que partagent les habitants des quartiers reste dans la majorité des cas conditionnée par les phénomènes d'exclusion économique, sociale et politique dont ils sont victimes. Cette marginalisation se traduit par la difficulté due à l'impossibilité qu'ils ont à s'intégrer aux institutions de la société

formelle et par la situation de dépendance que cette ségrégation implique. Entre l'espoir d'une reconnaissance et la crainte d'une sanction, la population des quartiers précaires doit faire face à des conditions de vie à haut risque qui se définissent essentiellement par leur caractère instable et vulnérable.

Sur le **plan économique**, la précarité est le résultat de la dualisation de l'économie métropolitaine et de la capacité d'intégration de l'économie informelle. Les habitants des quartiers précaires sont souvent confrontés à des problèmes de sous-emploi ou de chômage endémique ou sont intégrés dans des réseaux économiques qui reflètent une logique d'exploitation ou de dépendance. Les revenus instables sont souvent insuffisants et servent essentiellement à satisfaire les dépenses de nourriture. La faiblesse et la variabilité des revenus poussent également de nombreux habitants à recourir aux prêts à usure et à s'enfoncer dans la spirale de l'endettement.

Sur le **plan social**, la précarité s'exprime à travers la ségrégation sociale et les différents phénomènes d'exclusion auxquels sont confrontés les plus défavorisés. Qu'il s'agisse de l'accès à l'éducation et aux soins de base, de bénéficier de protection et d'assurances sociales ou encore de pouvoir profiter d'un logement social, les plus démunis sont victimes de leur statut et sont condamnés à trouver des solutions palliatives en dehors des réseaux sociaux formels. Notons ici que, dans le cas de la ville de Douala, les femmes, les jeunes et les aînés sont particulièrement vulnérables à ces formes de marginalisation sociale.

Enfin, sur le **plan politique**, la précarité résulte d'un déficit de citoyenneté et de participation politique. Toute action politique ou revendication des droits individuels ne peut se faire qu'à travers des relations politiques inégalitaires qui se concrétisent souvent par des rapports de clientèle.

Quant à la **précarité conjoncturelle**, elle est de l'ordre de l'événement, de l'incident ou du drame. Contrairement à la précarité structurelle, elle frappe lorsqu'on ne l'attend pas, souvent insidieusement. En premier lieu, cette forme de précarité peut résulter de la vulnérabilité face aux éléments naturels. Les tempêtes où les pluies tropicales, les inondations ou les glissements de terrain qui en résultent peuvent être autant d'éléments susceptibles de dégrader les conditions de vie des habitants. Sur le plan sanitaire, la maladie, l'accident ou la mort, lorsqu'elle atteint les piliers du foyer exercent les mêmes effets. Enfin, la perte d'une activité économique principale, le résultat de sanctions légales (amendes, emprisonnement, expulsion, etc.) ou encore les effets de la toxicomanie (alcool, drogues, etc.) renforcent ponctuellement la longue tradition de difficultés qui découlent des pressions exercées par le milieu. Cependant, nous tenons à signaler que cette dernière catégorie ne sera pas traitée systématiquement dans le présent travail. Nous nous limiterons aux précarités spatiale, économique et politique et nous

essayerons de comprendre comment ces formes de précarité se manifestent dans les quartiers précaires de la ville de Douala, et quelles stratégies les populations mettent en place pour y faire face.

Mais avant de plonger plus en avant dans la problématisation de la recherche, il nous semble important d'explorer comment la précarité s'insère dans les processus plus larges d'urbanisation et de développement.

1-1-2 URBANISATION ET DEVELOPPEMENT DANS LE SUD

Urbanisation et développement, voici deux concepts ambigus qui véhiculent lors de leur emploi un certain nombre de présupposés idéologiques. Selon le contexte, ils peuvent avoir soit une connotation positive (quelque chose qui veut se développer?), soit une connotation négative (urbanisation = société de consommation = capitalisme libéral ou individualisme) (Courade et Bruneau, 1983). Selon la personne qui les utilise, ces concepts sont soit des outils d'analyse, soit des qualificatifs normatifs. Cette section cherche à comprendre comment ces deux concepts se définissent en études urbaines. La compréhension des rapports entre l'« urbanisation » et le « développement » dans les villes du Sud est influencée par les analyses et les théories élaborées dans un contexte capitaliste développé où l'on assiste à une « urbanisation des campagnes » accélérée et à la mise en place d'un nouveau système de relations entre ces deux concepts qui structure la géographie occidentale (Dubresson et Jaglin, 2008).

Dans son essai sur les fondements du concept de développement, Tremblay (1999) nous explique comment il est devenu une notion si importante, logée au cœur du monde contemporain. Bien qu'elle explore le concept dans une réalité d'un pays du Nord, ses réflexions sont pertinentes pour le présent travail. Tremblay propose « l'après-développement » comme antithèse au développement. Selon elle, le développement est associé à la théorie de l'évolution naturelle, d'où elle tire une définition : « processus de changement ininterrompu, ayant des effets cumulatifs qui sont irréversibles et qui sont dirigés vers une finalité précise » (Tremblay, 1999 : 14). Tremblay précise également qu'il est important de reconnaître que : « Le concept de développement est polysémique, il évoque plusieurs dimensions à la fois théoriques et même idéologiques. Pour les uns, le concept de développement relève de la croyance (Rist, 1996), tandis que pour d'autres, il relève de l'idéologie (Latouche, 1990) ou encore de la théorie économique » (Tremblay, 1999 : 10).

Dans le contexte du développement des sociétés, le « développement » est assimilé selon l'auteure à « l'évolution sociale ». Cependant, la plupart des auteurs feront remarquer que ce développement, dont les moyens sont économiques et dont la finalité est également économique, n'est qu'une « invention historique et culturelle de l'Occident ». Il faut dire par ailleurs que le discours de Truman⁷ constituera un tournant décisif dans le cheminement du concept, l'imposant comme voie unique vers le bonheur personnel. Tremblay précise en effet que le schéma de l'économie mondiale, tel qu'il se présente aujourd'hui, a pour origine l'époque où les conditions favorables au capitalisme ont été réunies. Ce capitalisme a progressivement conduit à la notion du développement tel qu'il semble s'imposer aujourd'hui. Cependant, malgré toutes les théories qui ont sous-tendu le développement ainsi que les lectures scientifique et politique dont il a longtemps fait l'objet, l'histoire du concept fait face à plusieurs crises sociales.

« Ces crises représentent d'une certaine façon l'impasse des décennies de développement que nous venons de décrire. En effet, malgré plus d'un siècle de développement et de théories sur le développement, des auteurs et des analystes en arrivent à la conclusion de l'impasse et même de l'échec du développement. En d'autres mots, malgré les multiples théories, rapports sur le développement et programmes de développement, la pauvreté s'est accentuée et l'économie-monde vit une crise structurelle depuis plusieurs années. En effet, plusieurs auteurs parlent de l'échec du développement, de son inadéquation à répondre aux problèmes criants qui existent sur la planète ». (Tremblay, 1999 : 36).

Certains de ces « problèmes criants » sont particulièrement prégnants dans les grandes villes. L'urbanisation des villes du Sud fut longtemps une véritable curiosité scientifique pour les chercheurs en sciences humaines. Cette urbanisation qui a pris son véritable élan au début des années 1960 (cas de l'Afrique subsaharienne) a en effet développé des caractéristiques jusqu'alors inobservées dans les villes du Nord. « Cette urbanisation galopante ouvre de grands chantiers, mais qui restent toujours inachevés » (Galissot, 1991 : 27). Insuffisance de l'offre d'emploi, crise du logement et sous-équipement généralisé résumant assez bien la situation qui prévaut. Émergent alors de nouveaux modes de sociabilité urbaine, de nouvelles formes de production de l'économie urbaine et de nouvelles pratiques de l'habitat.

⁷ En 1949, Harry Truman (président américain) suggérait dans un discours que les pays du Nord mettent leur avance scientifique et leur progrès industriel au service de l'amélioration et de la croissance des pays « sous-développés », il exposait implicitement le développement comme l'idéal vers lequel devraient converger toutes les nations, comme l'évolution normale et naturelle de toute société humaine.

Selon Lemelin et Polèse (1995), cette urbanisation des pays en développement est étroitement associée au développement économique. Par contre, à cause de l'évolution technologique, surtout en matière de santé et d'infrastructures, l'ampleur que prend aujourd'hui la croissance urbaine dans les pays en développement, tant sur le plan de l'extension urbaine que de la croissance absolue des populations urbaines, se situe à une échelle bien différente de celle des pays développés. Devant l'ampleur du phénomène et des problèmes qu'il pose, « il n'est pas étonnant que la réaction première soit de vouloir ralentir le rythme de l'urbanisation ». Mais, selon Lemelin et Polèse (1995), il s'agit d'un objectif difficile, voire impossible à réaliser. Tout au plus les politiques de l'État auraient un impact marginal sur les taux d'urbanisation et à un coût élevé. D'une manière générale, pour les pays en développement, particulièrement en Afrique subsaharienne, l'urbanisation ne se ralentira qu'en faisant marche arrière sur l'amélioration des conditions de l'étalement urbain ou en mettant un frein aux mécanismes du développement économique.

Parmi les grands défis auxquels sont confrontés les pays en « développement » en termes d'urbanisation, mentionnons entre autres : la concentration urbaine qui peut susciter l'augmentation des prix fonciers dans les plus grandes agglomérations avec des conséquences néfastes sur les populations (Yapi-Diahou, 1994; Blary et al., 1990 et 1995); les réformes institutionnelles souvent très difficiles à mettre en pratique (Davis, 2005); les politiques de l'État en matière de logement social et enfin les exigences en équipements d'infrastructures et de superstructures (Yapi-Diahou, 2005).

Pour Polèse et Lemelin (1995), « l'urbanisation n'assure pas le développement dans les villes du Sud, car le lien en ce sens n'est pas facile à établir ». La réponse la plus évidente pour un économiste serait de faire remarquer que « l'urbanisation est la traduction dans l'espace d'une allocation plus efficace des ressources (entre la ville et la campagne, en l'occurrence) et que, par conséquent, l'urbanisation provoquera la hausse du PNB par habitant » (Lemelin et Polèse, 1995 : 32). Ce raisonnement ramène cependant l'urbanisation à un mécanisme d'ajustement aux éléments plus fondamentaux à l'origine du développement économique. À l'opposé, Jacobs (1968) développe une approche insistant sur le rôle de l'urbanisation comme moteur du développement économique dans les villes du Sud. Selon elle,

« Les villes sont les centres de la civilisation; dans les villes naissent les idées; elles sont de tous les temps les foyers indispensables d'innovation, d'invention et d'imagination. Tout cela n'a plus besoin d'être démontré, le développement économique est

inconcevable sans urbanisation et la ville reste une condition nécessaire pour le développement » (Jacobs, 1968 : 33).⁸

Finalement, Lemelin et Polèse (1995) concluent que « l'urbanisation est une condition nécessaire, mais non suffisante du développement économique. Vouloir provoquer artificiellement l'urbanisation serait finalement tout aussi inutile, voire nuisible, que tenter de la stopper » (Lemelin et Polèse, 1995 : 32).

Deux autres ouvrages incontournables (même s'ils ne traitent pas spécifiquement de l'urbain) s'intéressent à la problématique du « sous-développement » dans une société de plus en plus mondialisée et nous aident à mieux comprendre le concept de développement. Le premier est celui de Gunder-Frank (1970) qui porte sur la problématique du « sous-développement » et le second est celui d'Amin (1978) qui traite du « développement inégal » selon un courant de recherche qui sort de l'analyse classique. Son discours s'intéresse aux sociétés non rationnelles, aux mentalités primitives étrangères au monde moderne. Comme instrument d'analyse de base du matérialisme historique, Amin s'intéresse aux infrastructures et aux superstructures. Il explore la genèse du sous-développement et étudie l'intégration de la périphérie au marché mondial. Selon lui, certains peuvent jouer sur les contradictions du marché mondial, utiliser leurs ressources financières pour modifier les rapports de force internationaux et non pas rompre avec ce marché mondial. Il conclut que les pays qui ne disposent que de ressources internes limitées ne peuvent quitter le marché mondial que progressivement. En prenant l'exemple de l'Afrique noire, il montre qu'il existe une rupture brutale avec le système mondial qui provoquerait peut-être une catastrophe risquant de bloquer toute l'évolution progressive du marché mondial. L'analyse d'Amin (1978) nous paraît essentielle. Sa réflexion permet de poser les problèmes du développement dans leur dimension mondiale. Elle évite d'assimiler le sous-développement et aspect traditionnel et montre que les pays sous-développés sont le produit de la domination impérialiste qui les a transformés et intégrés au système capitaliste mondial. L'analyse théorique est étayée par une connaissance très approfondie des phénomènes du sous-développement. Elle évite les schémas dogmatiques, rejoignant ainsi l'hypothèse de Gunder-Frank (1970). Dans son analyse, Gunder-Frank (1970)

⁸ « Les villes sont-elles génératrices ou parasitaires ? » Telle est la question que pose Bairoch (1985) dans une étude quantitative qui lui permet de procéder à un examen des estimations statistiques sur le phénomène urbain à travers les âges. L'analyse de l'auteur se situe à deux niveaux : celui du système régional (composé des rapports entre une ville et sa périphérie rurale) et celui du système national (rapports des villes entre elles). Le premier niveau se révèle pertinent lors de l'urbanisation « primitive », c'est-à-dire précapitaliste (à l'exception d'économies-mondes comme l'empire romain ou la diaspora grecque classique). Le second niveau devient crucial à partir du début du XIXe siècle.

s'inspire de ses recherches en Amérique Latine et considère que l'intégration au système mondial capitaliste a métamorphosé des colonies d'Amérique latine initialement «non-développées» en formations sociales « sous développées ». Selon Gunder-Frank (1970), Le « développement du sous développement » trouve son origine dans la structure même du système mondial capitaliste, construite comme une « chaîne » hiérarchisée d'expropriation et d'appropriation des surplus économiques reliant « le monde capitaliste et les métropoles nationales aux centres régionaux. »

L'ouvrage de d'Amin (1978), tout comme celui de Gunder-Frank (1970), constitue un apport essentiel dans le renouveau de la pensée marxiste. Leurs analyses restent cependant limitées, comme toute hypothèse sur le concept de développement, car elles ne correspondent qu'à un éclairage partiel du réel. Une lecture rapide risque de ne faire retenir que des concepts comme : «périphérie», «accumulation à l'échelle mondiale», «échange inégal», «domination» au détriment d'une prise de conscience du concept de « développement » par les organisations internationales. Ce manque de positionnement opérationnel d'Amin (1978) et de Gunder-Frank (1970) sur le concept de « développement » fait émerger aujourd'hui plusieurs réactions venues d'horizons opposés :

La première est celle des institutions financières internationales qui tentent d'habiller le développement avec le paradigme de la « bonne gouvernance » et un objectif affiché de « lutte contre la pauvreté » au sein de « cadres stratégiques ».

La seconde est celle des institutions politiques internationales, surtout l'ONU à travers ses sous-composantes que sont l'ONU-Habitat et le PNUD, qui ont réussi à faire accepter le concept de « développement durable » comme nouvel objectif mondial d'atteinte des objectifs du Millénaire pour le développement⁹.

Pour Rostow (1960), le développement serait un phénomène inéluctable. Son analyse à tendance libérale décrit le développement économique comme un processus composé d'une

⁹ Les objectifs du Millénaire pour le développement (OMD) ont été adoptés par les 189 États membres de l'ONU en septembre 2000. Les OMD sont au nombre de 8 et visent à: (1) réduire l'extrême pauvreté et la faim, (2) assurer l'éducation primaire pour tous, (3) promouvoir l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes, (4) réduire la mortalité des enfants de moins de 5 ans, (5) améliorer la santé maternelle, (6) combattre le VIH/sida, le paludisme et d'autres maladies, (7) assurer un environnement durable, (8) mettre en place un partenariat mondial pour le développement (rapport de l'ONU-Habitat, 2012).

succession d'étapes devant être suivies plus ou moins par tous les pays sur la base de l'expérience des pays du Nord. Rostow (1960) présente le développement en 5 étapes :

- Le développement suppose d'abord une remise en question de la société traditionnelle, de son organisation sociale rigide et de sa production limitée à une simple économie de subsistance;
- Le développement exige une préparation pour pouvoir opérer son décollage : une agriculture capable de dégager des surplus, un État actif pour mener à bien certaines interventions favorisant l'émergence d'entrepreneurs... ;
- Le décollage du développement passe par « l'identification et la promotion de secteurs moteurs » disposant d'un niveau d'investissements qui leur correspondent, secteurs promus à la condition que soient levés les obstacles sociopolitiques nuisant à leur pénétration;
- « une industrialisation de l'agriculture » qui permet la libération d'une main-d'œuvre agricole laquelle, à son tour, peut ainsi être utilisée pour favoriser une industrialisation plus diversifiée;
- La mise en place d'une « économie de consommation de masse » : émergence d'un secteur tertiaire privé et diffusion de biens de consommation durables (appareils ménagers, automobiles, etc.).

En conclusion la réflexion de Rostow (1960) définit le concept de développement à partir de trois moteurs qui sont : l'urbanisation, l'industrialisation et l'économie de marché. Il estime que ces moteurs ont été à l'origine du développement des pays du Nord au cours du 19^e siècle.

Concernant le modèle « dépendantiste » de développement des pays du Sud, Rostow (1960) estime que les pays du Sud sont dans une situation de blocage issue de l'intervention des pays du Nord dans le Sud au temps de la colonisation et, par la suite, par une présence technologique et économique déterminante dont les entreprises multinationales ont été les fers de lance. Comme principaux éléments du blocage, il cite :

- Colonialisme et impérialisme : diagnostic de pillage des villes en développement;
- Échange inégal : on assiste à la détérioration des termes de l'échange de services et de marchandises;
- Crise de l'endettement des États du Sud envers les institutions bancaires du Nord : la crise draine également vers le Nord les flux financiers, car le paiement

des intérêts et des charges de la dette extérieure des pays du Sud remonte vers le Nord.

Bien que l'analyse de Rostow (1960) nous paraisse très pertinente pour comprendre les freins au développement dans les villes du Sud, son analyse présente un caractère universel en ce sens qu'il s'applique indifféremment à toutes les sociétés sans tenir compte de leurs spécificités. Sur le plan historique, sa théorie ignore que les pays actuellement en développement doivent faire face à des problèmes différents de ceux qu'ont eu à affronter les nations aujourd'hui industrialisées au cours de leur processus de développement. Cette analyse déterministe, calquée sur un modèle universel, nous amène à nous questionner sur une nouvelle définition du concept de développement.

Dans son essai sur les villes globales, Saskia Sassen cherche à savoir en quoi la relation entre l'État et la ville change, dans les circonstances d'une forte articulation avec l'économie mondiale. Sur cette question, Sassen adopte rejoint Manuel Castells. Tout comme Castells, elle admet que la recomposition de l'État national est inévitable (Le Galès, 2003 et Jouve, 2005). Mais le « déclin » de l'État ne signifie pas sa fin. Selon elle, l'État est responsable de l'organisation et de la supervision de la planification et du renouveau des villes, de sorte que chacune puisse trouver sa place dans l'économie mondiale. Les travaux de Sassen (2001) cherchent à montrer que la « mondialisation » est à l'origine de deux bouleversements - à la fois spatiaux et économiques - apparemment contradictoires. Les implantations industrielles connaissent un éparpillement géographique sur l'ensemble du globe, qui se traduit par les délocalisations des pays développés vers les pays à bas salaires, par les crises répétées des vieux centres industriels et par l'importance des investissements directs à l'étranger à destination des pays en développement (Waitt et Gibson, 2009).

Dans leur livre intitulé « Transnational Urbanism. Locating Globalization » Smith et Bender (2001) critiquent le parti pris économique de Sassen et Castells. Pour ces auteurs, les arguments culturels, sociaux et anthropologiques doivent être prioritaires dans la construction des théories et des typologies de développement des villes. C'est dans ce sens que les travaux de Smith et Bender (2001) sont pertinents dans le cadre de notre thèse. Ils permettent de comprendre que les concepts de « culture » et de « mode de vie » sont devenus importants dans l'analyse du processus du développement des quartiers précaires. Même si les travaux de Sassen sont pertinents, elle a tendance à présenter le monde urbain contemporain comme uniforme, en raison de l'adoption par la population des villes globales d'un mode de vie

semblable. Mais nous retiendrons, malgré les critiques, que la ville contemporaine dans un contexte de globalisation a changé d'aspect en répondant aux tendances dynamiques de l'économie mondiale et de « l'ère informationnelle ». Cet aspect était absent des théories plus anciennes du développement (Rostow, Amin, Gunder-Frank). Ainsi, tout comme la métropole, la ville globale a changé la vision du monde capitaliste par l'introduction et l'amélioration des nouveaux circuits de l'économie mondiale.

1-1-3 DE L'URBANISATION COMPLETE DE LA PLANETE AU DEVELOPPEMENT INTEGRE

Henri Lefebvre fait partie de ces auteurs dont on reconnaît de plus en plus l'importance dans le champ disciplinaire des études sur l'espace. Il faut dire que la thèse qu'il présente sur « la révolution urbaine » au début des années 1970 a une résonance bien particulière dans le développement des villes, et en particulier dans un contexte de globalisation. En effet, l'idée d'une urbanisation intégrale du monde, ou de « l'aménagement de l'espace intérieur du monde capitaliste », est déjà présente chez Lefebvre. Il opère un renversement particulièrement risqué dans la théorie marxiste entre le primat des conditions de production propre à l'économie et le phénomène d'urbanisation vu jusqu'alors comme une conséquence de la domination. Son hypothèse consiste à dire qu'on assiste, d'un point de vue historique, à « l'urbanisation complète de la société » (Lefebvre, 1970 : 7).

Bien que celle-ci ne soit pas encore complètement réalisée, elle se manifeste virtuellement à travers le processus d'urbanisation, et se présente dans l'optique de changement comme véritable révolution. Pour Lefebvre, elle est la dernière phase d'un processus comportant des étapes importantes et faisant basculer l'équilibre entre l'urbain et le rural à travers l'histoire. En effet, selon Lefebvre, l'urbanisation correspond à l'éclatement du tissu urbain jusqu'aux régions rurales. Ces extensions se manifestent d'un point de vue morphologique, mais se lient aussi à l'environnement dont les paramètres sont maintenant définis par les milieux urbains. C'est en ce sens que Lefebvre envisage un monde totalement urbanisé, un monde où les mécanismes de résistance et les leviers pour lutter contre la domination capitaliste devront être élaborés à partir d'un rapport dialectique spatialisé dans l'espace urbain.

Pour analyser le processus de transformation de la société qu'est le développement, on peut s'attacher à ses composantes. Il convient alors de rechercher quelles sont les transformations politiques, économiques, culturelles et sociales qu'implique le développement.

Notre point de départ est le « sous-développement » comme phénomène historique. On peut dire que notre époque se caractérise par une opposition de types de civilisation entre les pays qui appartiennent au système de la société technicienne et les pays qui n'ont pas intégré la dynamique technologique à leurs structures économiques et sociales. Le progrès technologique étant synonyme d'efficacité, il est certain que le premier groupe est en mesure d'exercer sur le second une influence dominante. Ainsi, on voit que la rencontre des deux types de société, ainsi que leurs influences asymétriques sont des faits à partir desquels se construit le « développement ». C'est ce que nous appellerons ici, à l'instar de Fourchard (2006), le « développement de rupture¹⁰ » qui est une tentative de transformation de la société par substitution des structures imitées de celles des pays développés aux structures anciennes. Ce processus de transformation est important et explique une partie essentielle du développement, mais il ne peut pas à lui seul rendre compte de la globalité des faits que nous observons dans les pays en développement.

Le second processus important pour comprendre le développement est celui de « l'inertie des structures » anciennes et des actions qui sont entreprises pour assurer leur survie. Dans ce processus, il est important de comprendre par exemple que, si le paysan ou l'agriculteur africain refuse des pratiques culturelles nouvelles, ce n'est pas par paresse ou par refus de l'efficacité. C'est le plus souvent parce que la modification technologique est associée à l'abandon de pratiques anciennes qui trouvaient leur fondement dans les croyances magico-religieuses de la société. De ce point de vue, l'acte est alors perçu non comme une innovation technique, mais comme une infraction qui sera sanctionnée dans différents domaines. La maladie d'un enfant, la sécheresse, l'incendie, la mort seront perçus comme des sanctions directement reliées à l'infraction qui aura été commise. La démonstration rationnelle de l'absence de lien de causalité entre la mort du grand-père et le non-respect de la tradition ne sera convaincante pour personne et cela freine le développement. De la même manière, la réorganisation du travail ne sera pas perçue comme une opération technique visant l'efficacité, mais comme la remise en cause d'un ordre social qui fondait la répartition des tâches sur des

¹⁰ Le développement de rupture se caractérise par l'édification d'un cadre structurel transporté des pays développés vers les pays en développement

considérations liées à une certaine conception du monde et des relations de l'homme avec son environnement surnaturel.

Le troisième processus, qui constitue d'ailleurs notre apport pour cette thèse, est celui du « développement urbain intégré ». Selon notre analyse du phénomène du développement, celui-ci ne provient pas d'un transfert en provenance des pays développés, mais plutôt des structures, des croyances, des coutumes anciennes et il est adapté progressivement selon les exigences du monde nouveau. Cette analyse rappelle celle de Robison (2006) au sujet du concept de « modernité » dans son livre intitulé « Ordinary Cities ». Il s'agit ainsi de la transition entre un passé dont de nombreux éléments sont conservés et un avenir qui n'est pas encore édifié.

Nous pensons que ces trois processus sont pertinents à la définition du concept de développement et permettent de mieux comprendre l'urbanité et la sociabilité dans les quartiers précaires de Douala. Nous retiendrons en termes de conclusion que l'urbanisation ne facilite pas le développement, mais sert de courroie de transmission pour la « modernisation » (Santos, 1972). Nous retiendrons également que l'urbanisation reste une condition pour le développement économique (Lemelin et Polèse : 1995). Il nous est apparu que le « développement », tel qu'il a été défini par Tremblay (1999), est un construit social, économique et culturel qui renvoie à une représentation précise. Ainsi, nous devons penser à une redéfinition du concept de « développement » en tenant compte de nos environnements. C'est pourquoi nous proposons le concept de « développement urbain intégré », concept vers lequel nous reviendrons en conclusion de cette thèse, lorsque nous discuterons de l'africanité.

1-1-4 VERS UNE NOUVELLE DEFINITION DU CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Comme nous l'avons vu dans la partie précédente, la recherche sur les quartiers précaires et le concept de développement dans les villes du Sud a été abordée par plusieurs chercheurs (Lefebvre, 1970; Orfield, 2002; Smith, 2003; Alsayyad, 2003; Penzim et de Araujo, 2004; Perlnam, 2006; Bobda, 2006; Navez-Bouchanine, 2006; Dasgupta, 2006; Davis, 2007; Fourchard, 2007; Steck, 2007; Lopez-de-Sousa, 2009). Ils ont développé des réflexions et des analyses scientifiques sur de nouveaux phénomènes qui caractérisent le paysage urbain des villes du Sud. Bien que les concepts que les auteurs utilisent pour qualifier ce phénomène

différent d'un pays à l'autre, ils font référence à l'évolution anarchique du tissu urbain selon les pratiques adaptatives des citoyens. On y voit une source de fascination pour les Occidentaux, un modèle préfigurant la ville de demain ou encore, une évolution pathologique de la ville contemporaine. Dans ce courant de pensée on trouve des auteurs comme Davis (2007), bien que son propos consiste à faire l'état des lieux d'une question devenue sérieuse à l'échelle mondiale (Veron, 2008). L'ensemble des écrits qui traversent cette thématique s'inscrit dans ce que l'auteur appelle l'anarchie apparente des « méga cités » où « mégalo-poles » en reprenant le concept de (Mumford, 1964). Le portrait que Davis livre au sujet des villes en développement fait état d'un processus d'urbanisation sans précédent dans l'histoire de l'humanité, et ceci, tant à cause de l'explosion du phénomène, sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif, rejoignant d'une certaine façon la thèse de Lefebvre sur l'urbanisation intégrale du monde. Sur le plan empirique, son constat concerne tout d'abord l'apparition des nouvelles structures posturbaines des zones intermédiaires entre les villes et les zones rurales. L'aspect le plus important de la transformation des villes selon Davis (2007) est la croissance des villes en développement, dans la mesure où cette urbanisation ne s'accompagne pas d'une croissance économique équivalente à ce qui a été observé précédemment dans l'histoire (Bairoch, 1977).

Ce déséquilibre selon Davis est à l'origine des bidonvilles. Il considère également ce phénomène comme un échec de la planification urbaine de manière générale dans les villes du sud.

Pour éclaircir l'apport de l'urbanité africaine dans le processus de planification urbaine des villes en développement, Fourchard (2007) s'interroge sur un éventuel transfert des modes de construction de l'identité urbaine des villes du Nord vers les villes du Sud. Fourchard fait reposer son raisonnement sur une déconstruction des propos de l'architecte Rem Koolhaas qui qualifie la ville de Lagos « d'avant-garde de la modernité ». Il pose ainsi la question de la transposition des expériences nordiques aux villes du Sud. Il constate que l'analyse de Koolhaas pour la ville de Lagos constitue une fausse dualité, celle de la ville coloniale contre la ville contemporaine désorganisée. Il signale également que les qualités que l'on veut donner à cette organisation urbaine ne correspondent pas nécessairement aux priorités et aspirations des habitants. Koolhaas trouve dans l'organisation de la ville de Lagos un certain échec qui se traduit par une forme d'occupation informelle des espaces publics alors que Fourchard y trouve plutôt une « forme d'urbanité » adaptée à la vie de Lagos.

À la lumière des travaux sur le développement urbain dans les villes du Sud, nous voyons la possibilité et la nécessité de repenser le concept de développement urbain sous l'angle des

pratiques culturelles africaines. Il s'agit ainsi de la nécessité de travailler avec un concept plus poreux du développement et de briser les dichotomies ville/campagne, urbain/rural, tradition/modernité, etc. généralement utilisées par les chercheurs contemporains.

Le concept de développement urbain intégré nous a paru la meilleure expression pour rendre compte du développement observé dans les quartiers précaires de Douala. Il s'agit d'un concept proche de celui de développement local qui est un processus grâce auquel la communauté participe à la transformation de son propre environnement dans le but d'améliorer la qualité de vie de ses résidents. Cette démarche nécessite une intégration harmonieuse des composantes économique, sociale, culturelle, politique et environnementale. La composante économique devient souvent une priorité compte tenu de l'importance pour chacun d'être en mesure de subvenir de manière satisfaisante à ses besoins et ceux de ses proches.

D'autres recherches par contre parlent de développement communautaire ou développement communautaire participatif. Bien que difficile à définir, on remarque dans ce concept l'existence d'un problème collectif à un ensemble de personnes. Dans cette définition, la population ne constitue pas nécessairement un groupe organisé, et si elle est déjà organisée, elle n'a généralement pas besoin de l'aide de travailleurs sociaux dans le processus d'intervention. Il s'agit ici des approches généralement présentes dans des pays développés qui n'ont pas les mêmes paramètres socioéconomiques que les pays en développement.

Le concept de développement urbain intégré est fait référence à un phénomène humain où les projets mobilisent l'ensemble des intervenants de la communauté de chacun des quartiers concernés. Le concept vise plus ou moins à intégrer simultanément, lors des interventions, des enjeux liés au développement économique, social, culturel et durable, en particulier autour de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion, l'organisation des espaces urbains, la sécurité urbaine, le développement de l'emploi, la participation sociale, le transport, les espaces verts, etc. Ce concept est utilisé en France pour l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers pauvres sous l'appellation d'« approches intégrées de développement urbain » (Jacquier, 1995). On le retrouve au Québec sous le concept de « revitalisation urbaine intégrée » qui se caractérise par une prise en compte de la diversité et la complexité des processus de transformation en cours en milieu urbain à la fois sur les plans historique, économique politique et social. Il est utile pour la compréhension des éléments structurants qui organisent les rapports sociaux dans une ville et dans un quartier et l'analyse des liens entre les problèmes de santé, d'éducation, de pauvreté et d'aménagement. La participation de la population est un élément très important. Elle vise à ce que les résidents soient associés à toutes les étapes du processus

de développement. L'approche de revitalisation urbaine est une approche transversale et inter-partenaire. La mise en synergie de ces actions suppose que l'on puisse faire collaborer des acteurs spécialisés dans leur propre domaine de compétence. Les approches intégrées ont pour objectif de faire travailler ensemble des acteurs qui jusqu'à présent s'ignoraient, de modifier leurs manières de penser et d'agir, voire de promouvoir une rénovation des systèmes de gestion. Ce partenariat doit être construit avec les habitants qui sont les partenaires les plus concernés par les programmes mis en œuvre. Ce sont eux qui rendront durables les actions entreprises.

La différence entre le développement urbain intégré et l'approche territoriale intégrée réside tant dans le mode de formation que sur le mode de gouvernance :

- **Sur le mode de formation** : l'approche territoriale intégrée (ATI) se caractérise par « une concertation des intervenants, une intervention intersectorielle qui place l'amélioration de la situation des membres de la communauté au centre d'une action globale et qui améliore la capacité d'agir tant des collectivités que des individus qui les composent. Elle contribue à une meilleure synergie entre le développement économique local et le développement social, et un meilleur arrimage des différentes stratégies sectorielles visant l'amélioration des conditions de vie des milieux défavorisés » (Stratégie de lutte contre la pauvreté et l'exclusion, 2002 : 69).
- **Sur le plan de la gouvernance** : les approches territoriales intégrées reçoivent du financement de la part des organismes pour la mise en place des projets tandis que dans le cadre du développement urbain intégré (DUI), les populations des secteurs défavorisés se cotisent et se regroupent en associations de bénévoles pour améliorer les conditions de vie dans le quartier. On associe à l'approche territoriale intégrée une meilleure articulation des interventions, une meilleure adéquation entre les besoins du milieu et les interventions. Ce qui n'est pas encore le cas pour les démarches de développement urbain intégré qui restent encore ancrées par des stratégies d'acteurs moins organisés et moins valorisés. Son plus grand défi aujourd'hui constitue la recherche du financement nécessaire pour mener des activités.

Dans le cadre de Douala, ces idées provenant de la France et du Québec nous semblent proches de la réalité observée dans les quartiers précaires étudiés. Par son site, sa position géographique, son cosmopolitisme, l'histoire de la ville de Douala est singulière dans le Cameroun. De son histoire multiforme, Douala a hérité un patrimoine riche et varié, à la fois matériel et immatériel qui fait d'elle une exception particulière au

Cameroun et en Afrique. Par exemple, une partie de la ville reste encore aujourd'hui marquée par la volonté des pouvoirs coloniaux successifs d'inscrire chacun son action dans les rues et les places publiques et d'exposer les faits glorieux de son histoire. Seulement ce patrimoine est aujourd'hui en voie de disparition, puisqu'il existe très peu de recherches qui s'intéressent à l'africanité de Douala comme forme de développement urbain.

1-1-5 OBJECTIF DE RECHERCHE

Les objectifs de notre recherche sont :

- Présenter le cadre institutionnel de la planification urbaine et comprendre tant le rôle des différents acteurs impliqués dans le processus de planification urbaine et de développement urbain à Douala;
- Contribuer à l'analyse des conditions de vie et des stratégies d'acteurs mises en places par les résidents des quartiers précaires de Douala;
- Valoriser les pratiques et les stratégies observées comme source positive du développement urbain dans un contexte africain.

1-1-6 QUESTIONS DE RECHERCHE

Trois questions sont au centre de notre réflexion. Elles concernent le processus de développement, les motivations des acteurs, et le pouvoir d'agir des habitants :

- Comment s'organise le processus de planification urbaine et du développement urbain dans les quartiers précaires de la ville de Douala?
- Comment s'organisent socialement les quartiers précaires à Douala? Et Comment les habitants se construisent-ils comme acteurs sociaux?
- Quels principes animent les stratégies d'acteurs observées dans les quartiers précaires de Douala? Qu'est-ce qui motivent les acteurs? Cette dernière question constitue notre question de recherche principale.

À travers ces questions, nous voulons comprendre le processus de planification de la ville de Douala et comment les quartiers précaires s'insèrent dans ledit processus. Nous chercherons également à faire une lecture critique et analytique du processus institutionnel de conception et de planification de la ville ainsi qu'une analyse des formes d'organisations sociales inspirantes qui existent dans les quartiers étudiés.

1-1-7 HYPOTHESES DE RECHERCHE

Afin de répondre à nos questions de recherche et de définir une méthodologie de recherche appropriée permettant l'atteinte de nos objectifs, nous formulons les trois hypothèses suivantes :

H1- Les quartiers précaires de la ville de Douala sont des quartiers qui se développent sans la prise en compte des schémas officiels de la planification urbaine. En plus, le cadre institutionnel de la planification met en confrontation plusieurs acteurs aux rôles imprécis. Face à cette situation, on observe dans le processus de planification urbaine une absence de gouvernance urbaine intégrée.

H2 : Dans le contexte d'une perception négative au sujet des quartiers précaires, vivre dans un quartier précaire de Douala c'est agir et créer des stratégies comme partout ailleurs, c'est être un acteur social de sa propre vie;

H3 : Dans les quartiers précaires de Douala, les résidents sont animés par des stratégies d'acteurs qui s'arriment à l'image de la ville africaine. Cette africanité constitue une source importante de développement urbain intégrant tradition, culture, histoire et coutume.

1-2 CADRE CONCEPTUEL

Les principaux concepts mobilisés dans les hypothèses sont ici brièvement définis : la planification urbaine en relation avec le développement urbain, le pouvoir d'agir et les stratégies d'acteurs, et finalement, l'africanité.

1-2-1 LE CONCEPT DE PLANIFICATION URBAINE

Selon Merlin et Choay (2005), la planification urbaine désigne l'ensemble des études, démarches et procédures qui permettent aux collectivités publiques de connaître l'évolution des milieux urbains, de définir les hypothèses d'aménagement concernant à la fois l'ampleur, et la localisation des secteurs de développement urbain et des espaces à protéger, puis d'intervenir dans la mise en œuvre des options retenues.

Dans les villes africaines, la planification reprend les méthodes de l'architecte, c'est-à-dire qu'elle a comme base un plan auquel on ajoute une série de recommandations (parfois appelé cahier des charges, parfois règlement de constructions) qui composent le corpus des procédures juridiques urbanistiques. Cette planification en plan permet de dessiner l'image de la ville « telle qu'elle doit être » (Tribillon, 1988) au niveau formel et institutionnel, le plan entraînant un système complet et cohérent de procédures de mises en œuvre (Tribillon, 1988).

La planification urbaine n'est plus à la mode. L'impact limité des documents qui la régissaient (schémas directeurs, plans d'urbanisme) et qui mobilisaient d'importantes énergies, a fait douter de leur bien-fondé, en particulier parce que l'extension des villes s'est poursuivie quasiment de façon incontrôlée et par ailleurs, parce que la faiblesse des budgets publics a rendu difficile toute intervention de financement (Farvacque-Vitrovic, Godin, 1997). Selon McAuslan (1986), les pratiques informelles sont souvent vues comme le symptôme d'une mauvaise planification dans les pays en voie de développement. Il estime que les véritables bâtisseurs des villes du Sud sont ceux qui habitent dans les quartiers précaires, car ils construisent eux-mêmes leurs maisons, ils s'installent où ils peuvent (sur des terres inutilisées, des collines, dans des marécages et des zones inondables). Mais cet urbanisme qu'il qualifie d'« urbanisme de la pauvreté » rend vains les efforts des fonctionnaires municipaux et des agents de l'État.

Cependant, comme l'explique Demers (1999), la planification urbaine reste nécessaire pour guider la coordination des interventions publiques et privées, tant dans la fourniture des services et équipements des quartiers anciens que dans l'aménagement des zones d'extension (Godin, 1997 et Demers, 1999). Nous remarquons que c'est exactement ce schéma qui ne fonctionne pas dans les pays africains et qui a fait que certains planificateurs soient séduits par les plans simplifiés et c'est ce qui complique davantage la mise en œuvre de la politique de développement urbain.

Dans le contexte de la ville de Douala, nous avons émis comme hypothèse que la mauvaise planification urbaine serait à l'origine d'une absence de gouvernance urbaine intégrée. Dans des publications et des analyses, nous n'avons pas trouvé une définition précise du concept de gouvernance urbaine intégrée. On trouve plutôt une multitude d'autres termes et concepts, la plupart utilisés comme synonymes. L'OCDE (1996) par exemple, fait référence à une « politique cohérente », l'ONU-habitat (2007) parle de « l'intégration des politiques » et la Banque Mondiale dans sa politique de développement urbain pour l'Afrique parle de « concertation des politiques interdisciplinaire ». Par ailleurs, des auteurs ont inventé d'autres concepts. Pour n'en citer que quelques-uns : « coordination politique » (Challis et al., 1988), « prise de décision concertée » (Warren et al., 1974) et « politique jointe » ou « gouvernement joint » (Wilkinson, Appelbee, 1999; Ling, 2002). Bien que différents, ils traitent en commun des efforts de coordination entre les différents départements spécialisés, les différents niveaux de gouvernement et d'autorités. Ils englobent le contrôle politique dans le but d'atteindre les objectifs politiques, la mise en place de nouvelles structures dans la prise de décisions et/ou des changements institutionnels au niveau du pouvoir municipal et finalement la participation de la société civile dans l'élaboration et/ou la mise en œuvre des décisions et politiques de développement urbain.

1-2-2 LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

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

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

Plusieurs auteurs attribuent à Badiane la définition du concept de « développement urbain durable ». Un concept qui est au cœur de la réflexion actuelle sur les transformations et l'avenir

des villes. Depuis quelques années, les études urbaines s'interrogent sur la manière d'intégrer les problématiques économiques, sociales et environnementales dans le cadre des projets urbains. Ainsi, le concept de développement urbain durable interroge nos modèles de représentation de la ville, de ses formes, de ses structures et de ses dynamiques, mais aussi, les modes de hiérarchisation des objectifs, de l'action publique et les régulations politiques et institutionnelles mises en œuvre pour requalifier la ville et assurer une meilleure qualité de vie pour tous (Da Cumba et al., 2005).

Dans le cadre de la ville de Douala, nous définirons le développement urbain comme un concept large sur le long terme, pour indiquer quel avenir paraît à la fois souhaitable et réalisable. Il comprend toute forme d'activités et projets (économique, social, culturel, environnemental) et englobe tous les secteurs jugés pertinents pour modifier la trajectoire d'une ville et l'orienter vers une forme plus accomplie et plus apte à assurer des conditions de vie meilleures à la population. À ce titre, il englobe naturellement les activités de la puissance publique, mais aussi les initiatives et les projets de l'économie privée et les aspirations de la société civile. À la différence des plans sectoriels existants, il n'est pas conçu en fonction d'un objectif spécifique et particulier (par exemple, assurer la maîtrise de l'occupation du sol, ou l'équilibre des finances communales), mais englobe tous les aspects jugés pertinents pour confirmer ou modifier la trajectoire de la ville.

Le développement urbain ne dépend pas seulement de l'action des autorités, mais de celle d'une multitude d'acteurs, dont particulièrement les acteurs du milieu et les acteurs communautaires et associatifs. Chacun de ces acteurs développe sa propre stratégie en fonction de ce qu'il croit que feront les autres et en anticipant sur le développement urbain.

Dans cette perspective, la différence entre la planification urbaine et le développement urbain repose donc sur une vision partagée par des acteurs institutionnels et à long terme des documents de planification mais sans parfois inclure les cheminements pour y parvenir, c'est-à-dire une succession d'actions, dans différents domaines, qui sont nécessaires pour effectuer la transformation. Il ne suffit pas d'avoir de grands desseins et des grandes actions stratégiques. Il faut encore que ceux-ci se réalisent par une série de projets qui s'insèrent correctement dans les réseaux locaux et agencés les uns avec les autres.

Ainsi par manque de planification urbaine adéquate qui prend en compte les préoccupations de la population résidente, le « développement urbain intégré » prend la place et toute initiative développée par les résidents participera à l'amélioration de leurs conditions de vie. Par exemple, dans la ville de Douala, nous suggérons que le développement de l'habitat précaire, et

la dominance des activités informelles constituent des outils du développement urbain intégré. Les politiques en matière de développement urbain visent ainsi quatre objectifs principaux:

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

1-2-3 POUVOIR D'AGIR ET STRATEGIES D'ACTEURS

D'un point de vue théorique, le concept de pouvoir d'agir présume que le pouvoir n'est pas fixe:

« Il peut se déplacer et se créer. Il ne s'ensuit pas tout pouvoir dominant ne rencontre pas d'opposition ni de résistance; au contraire, il ne manque pas d'exemples pour démontrer que lorsque les peuples se soulèvent, les détenteurs-trices n'hésitent pas à changer les règles du jeu qui les désavantagent tout à coup.» (Deslauriers, 2007 : 4).

D'un point de vue socio-politique, le pouvoir d'agir renvoie à la nouvelle attitude des citoyens vis-à-vis de la politique. De ce point de vue, l'action politique ne devrait plus se cantonner à la politique traditionnelle centrée autour du vote et des partis politiques, mais devrait défricher de nouveaux terrains d'action. « Les batailles politiques que mènent les mouvements sociaux se produisent cependant dans des arènes distinctes, des espaces de luttes et de conflit auxquels la démocratie électorale accorde peu de place ou d'importance » (Despelteau, 2006. 7). C'est ainsi qu'a ressurgi l'importance de l'action municipale et que sont apparus de multiples groupes dont l'objectif était de combler des besoins ressentis par les citoyens, mais oubliés par la bureaucratie gouvernementale.

Il est d'usage de distinguer plusieurs niveaux de pouvoir d'agir. Ces niveaux ne sont pas exclusifs et peuvent coexister; aucun ne constitue un passage obligé avant de passer à l'autre; à tout moment, selon les circonstances et les besoins, une personne peut entrer ou sortir de

diverses trajectoires possibles. Ceci dit, à tout le moins au plan théorique et de manière à permettre une meilleure compréhension du processus, il est devenu nécessaire d'en repérer les étapes.

Afin de comprendre le processus d'acquisition du pouvoir, Ninacs s'oppose avec raison à une conception du pouvoir d'agir « ... qui privilégie l'épanouissement des personnes ayant déjà la capacité d'agir de façon autonome en leur enlevant des obstacles ou en créant des conditions favorables à leur démarche » (Ninacs, 2001 : 26). Ce point de vue s'apparente à une vision libérale de la société. Harris (1997) refuse de croire à cela, car il considère que la nature des problèmes est plus sociale qu'individuelle.

Enfin, le concept du pouvoir d'agir se réalise dans l'action et l'expérimentation. Il fait appel à l'activation des ressources tant personnelles que communautaires. À partir des forces des personnes, il vise le développement du sentiment de l'efficacité personnelle, du sens critique, des compétences et de l'estime de soi (Ninacs et Benoît, 1997). Tous ces changements ne peuvent se faire en dehors de l'action et de ses exigences.

Le concept de stratégie vient du langage militaire. Mais, comme l'a montré un article de Crow (1989), il est de plus en plus couramment utilisé en sociologie. Pour Giddens (1979), l'analyse en termes de stratégie permettait d'aller au-delà dichotomie classique entre structure et action. Cependant, il n'existe pas vraiment de consensus sur ce que l'on peut qualifier de stratégie ni sur la nature des relations entre stratégie et action ou des relations entre stratégie et rationalité. Pour beaucoup, elle s'applique seulement à certains types d'actions, prenant place dans des situations largement prévisibles. Elle implique la présence de décisions conscientes et rationnelles, prises dans une perspective à long terme. Chez Wood et Kelly (1982, cités par Crow), les connotations liées à la notion de stratégie sont ainsi celles de compréhension, de cohérence, de perspectives à long terme et de conscience.

Il est vrai que si l'on considère les stratégies comme des ensembles d'actions coordonnées ou de conduites articulées entre elles en fonction d'un but ou pour arriver à un résultat précis, il est important qu'elles soient guidées par une vision relativement claire des objectifs à atteindre. Pourtant, selon Bourdieu (1986 : 21), il peut y avoir des stratégies inconscientes : ce sont « des ensembles de pratiques et de représentations qui peuvent être objectivement adaptées à leur but sans supposer la visée consciente des fins et la maîtrise expresse des opérations nécessaires pour les atteindre » et qui sont « collectivement orchestrées sans être le produit de l'action organisatrice d'un chef d'orchestre ». Rappelons enfin que le concept de stratégie fait partie intégrante de la théorie du choix rationnel, en particulier de la théorie des jeux (Crow,

1989 ; Godart, 1988), et est souvent lié aux questions du choix et du pouvoir, mais aussi aux caractéristiques des interactions. Par exemple, les stratégies des chefs d'entreprise (management control stratégies) dépendent étroitement des stratégies déployées par le personnel et leurs syndicats. En effet, on considère presque unanimement qu'une stratégie ne peut être analysée et prendre tout son sens qu'en référence au système d'interactions.

La particularité du concept de stratégie est que son élaboration met en jeu de nombreux aspects de la vie économique, sociale, culturelle et symbolique des ménages. Pour faire face aux effets néfastes des conditions de vie dans les quartiers précaires de Douala, nous utilisons le concept de stratégie pour parler des gestes d'adaptation élaborés, soit individuellement, soit collectivement, à partir de connaissances endogènes. Ainsi en est-il des stratégies collectives telles que les prières aux divinités (religion, croyances et traditions).

Dans les quartiers précaires de Douala, **la structure sociale** serait également un élément important pour la compréhension des différentes stratégies mises en place par les acteurs. L'une des analyses fondatrices de la structuration sociale a été exposée par Karl Marx (1818-1883). Pour ce philosophe, toute société est marquée par un antagonisme majeur entre deux grands groupes sociaux, une « lutte des classes ». Dans la société, cette division a pour fondement la propriété privée des moyens de production, détenus par la bourgeoisie capitaliste, alors que le prolétariat ne possède, quant à lui, que sa force de travail. Cette asymétrie place la classe prolétarienne sous la domination de la classe bourgeoise, dans un rapport d'exploitation. Ces rapports de production permettent aux capitalistes de rémunérer au minimum vital la force de travail que leur louent les prolétaires, en s'appropriant la « plus-value », c'est-à-dire la partie de la valeur du travail qui n'est pas payée aux prolétaires.

Marx distingue cependant deux états de la classe sociale. La « classe en soi » rassemble des individus aux intérêts communs mais qui n'ont pas conscience de cette communauté d'intérêts. L'émergence d'une « conscience de classe », c'est-à-dire d'une reconnaissance de la communauté de destin et de la volonté de lutter pour transformer la structure sociale, transforme la classe en soi en « classe pour soi ». La lecture marxiste des groupes sociaux débouche donc sur une conception « réaliste » des classes sociales. Celles-ci existent, fabriquent l'histoire à travers leurs conflits et ne sont pas de simples constructions abstraites d'un observateur extérieur.

D'un autre côté, les analyses de Bourdieu (1930) ont, d'une certaine manière, tenté de rapprocher la vision weberienne et la vision marxiste. Ce sociologue distingue en effet un mode de classement social fondé sur la plus ou moins grande détention des trois formes de capital

que sont le capital économique (revenus et patrimoine), le capital culturel (niveau de diplôme et pratiques culturelles) et le capital social (réseau de relations, prestige, connaissance des règles du jeu du pouvoir social). Dans le cas de Mambanda et Makepe Missoke, nous nous intéresserons au dernier cas.

Afin de mieux comprendre les stratégies développées par les acteurs dans la ville de Douala, les indicateurs suivants seront pertinents pour notre analyse :

Mode de vie : dans le cadre de notre recherche, le concept, de mode de vie trouve difficilement une définition exacte. La littérature existante le compare directement à son équivalent anglais «lifestyle» et l'adapte au monde du commerce et de la publicité. Vu sous cet angle, le concept de mode de vie devient une cible marketing pour s'approcher au mieux des besoins et des envies de consommation d'une population particulière. Dans notre thèse, le concept de « mode de vie » désigne plutôt la manière de vivre, d'être et de penser d'une personne ou d'un groupe. C'est son comportement quotidien, sa façon de vivre autour et pour certaines valeurs. Cela inclut ses types de relations sociales, sa façon de consommer, sa façon de se divertir, de s'habiller. Un mode de vie reflète également l'attitude d'un individu, ses valeurs, sa façon de voir le monde dans lequel il vit.

Réseau social : en théorie, il est difficile de fournir une définition universelle de ce que représente le concept de réseau social. Selon nos recherches dans les quartiers précaires de la ville de Douala, on peut définir les réseaux sociaux comme des stratégies par lesquelles les gens peuvent communiquer entre eux. On peut aussi l'envisager comme une communauté d'individus reliés entre eux par différents centres d'intérêt, un groupe dans lequel ils peuvent faire des échanges et s'entraider. Dans les quartiers précaires de la ville de Douala, les réseaux sociaux permettent aux gens de vivre, de survivre, de s'identifier et de se positionner. Une grande part des énergies s'investit alors en lui, chacun tente par tous les moyens de consolider et d'étendre son réseau social. La première condition pour étendre son réseau est bien entendu le « mariage ».

L'association : dans le registre du lien social dans la ville de Douala, nous évoquerons l'association. Cette institution sociale est très importante dans les quartiers précaires de Douala. Elle est un marqueur social et détermine le rang et le niveau social de chaque

acteur. Elle est l'un des principaux instruments dans la conquête statutaire. L'appartenance à une famille permet de revendiquer et de réconforter son statut de « responsable » non seulement en ville, mais aussi au village.

La débrouillardise : la référence à la débrouillardise et à la solidarité est récurrente dans de nombreuses études qui portent sur les conditions d'existence et sur les logiques d'intégration des populations défavorisées dans les métropoles des villes en développement. L'idée de la débrouillardise renvoie aux notions de créativité, d'ingéniosité, d'habileté ou encore de ruse. C'est un ensemble de dispositions d'esprit et de comportements qui visent à contourner une difficulté, à se sortir d'une situation confuse lorsqu'on est confronté à une pénurie de moyens. C'est l'idéologie de ce que l'on appelle communément la « débrouillardise », l'idéologie du bricolage permanent et des astuces en tout genre. Il est vrai que, dans les quartiers précaires, on ne peut être qu'étonné devant l'inventivité et l'astuce des petits travailleurs informels, particulièrement celles des récupérateurs. Ils sont capables de transformer des déchets domestiques ou industriels en objets de consommation. Tel est le cas des boîtes métalliques transformées en lampe à pétrole ou des pneus usagés reconvertis en sandales. Même si la débrouillardise s'exprime de manière particulièrement affirmée dans le champ de l'économie informelle, elle touche également les autres sphères de la vie.

La solidarité : la notion de solidarité désigne un état d'esprit et un ensemble de pratiques qui favorisent des relations interpersonnelles d'entraide et d'assistance. Elle fonctionne comme un système d'obligations réciproques, lié au sentiment d'appartenance à un même groupe. En tant qu'expression de cette identité de groupe, la solidarité privilégie l'intérêt de la communauté face au désir d'obtenir des avantages personnels. Dans les zones d'habitat précaire, les relations d'entraide et d'assistance prennent forme à travers des réseaux qui se développent au sein du groupe familial, de la communauté de voisinage ou encore selon des logiques d'appartenance religieuse, ethnique ou politique. Elles se matérialisent le plus souvent par des services ou des échanges non économiques, mais aussi parfois par des formes de redistributions au sein du groupe. Dans les quartiers précaires de Douala, ces relations de solidarité s'expriment à travers la création de tontines ou de systèmes d'épargne forcée, le prêt et l'entretien de personnes.

La religion : l'adhésion à une religion est une stratégie de plus en plus utilisée dans la recherche statutaire. Elle constitue pour beaucoup une sorte de seconde famille, car en cas d'un éventuel problème, on se tourne vers ses « frères en Christ ». La religion est d'autant plus indiquée dans les discours et paraît d'autant plus présente dans la vie quotidienne des individus qu'ils prennent de l'âge. Elle semble être une stratégie pour les individus qui subissent de plein fouet les aléas de la vie quotidienne.

Stratégie politique : nous appelons stratégie politique, toute stratégie visant au bon déroulement, à la modification ou à la création des rapports institutionnalisés entre les résidents des quartiers précaires qui vivent ensemble sans pour autant avoir des liens personnels entre eux. La stratégie politique agit sur des règles institutionnelles qui régissent ces rapports mais aussi sur leur application et leur création. Dans les quartiers précaires de la ville de Douala, l'acteur social n'est pas une personne qui a trouvé la recette miraculeuse pour atteindre le bonheur. C'est une personne qui, dans sa conquête statutaire, tente d'appliquer certaines stratégies dont l'application n'est pas toujours satisfaisante. La plupart de ses actions ne s'opposent pas entre elles et il n'est pas évident que chacun trouve son propre compromis.

1-2-4 LE CONCEPT D'AFRICANITE

D'après Djigui (2012), le concept d'africanité peut se définir comme l'exigence du retour aux valeurs de civilisation et de culture de l'Afrique pour la compréhension de certains phénomènes urbains. Ce concept a été développé par plusieurs auteurs. C'est sans doute depuis les indépendances que ce concept large a pris de la vigueur et s'est doté d'un corpus et d'une forme remarquable. Dans son livre intitulé « Défis d'Afrique et stratégies gagnantes », l'éloge fait à l'africanité et sa revendication prônée par les politiques dans les États africains nouvellement indépendants, traduisent un besoin d'affirmation et d'identité culturelle. Au plan culturel comme au plan philosophique, le concept d'africanité renvoie à la volonté manifeste d'un retour aux valeurs culturelles et de civilisations africaines.

Dans son livre intitulé « Enjeux de la seconde évangélisation de l'Afrique noire », Messomo-Ateba (2005) définit l'africanité comme l'ensemble des éléments qui construisent une configuration commune et propre aux différentes cultures de l'Afrique traditionnelle. Selon lui, cet ensemble est constitué par les techniques de production (culture sur brûlis), l'économie

(travail en équipe sur les champs collectifs), la politique (une prise de décision à l'unanimité et non à la majorité), la parenté et la famille (une grande importance accordée à la solidarité du lignage), la philosophie (l'unité vitale comme principe de la multiplicité des existants et l'art (une représentation impressionniste de l'image mentale de l'homme).

L'auteur propose deux fondements pour comprendre le concept d'africanité :

La culture profonde : ce niveau correspond aux changements couverts par la notion de base, les métaphores fondamentales, les symboles prégnants, la vision première de l'Homme. Selon l'auteur, il s'agit de l'appartenance de base d'un peuple, qui s'inspire non seulement de son expérience, mais aussi de l'interprétation fondamentale qu'il en dégage en réponses cruciales aux questions de l'existence.

L'unité Africaine : ce niveau touche sans doute à la question du sens aux questions essentielles de l'existence. Il englobe tous les rites qui consacrent les moments critiques de la vie comme la naissance, le mariage et la mort, mais aussi les valeurs de la société, telles que la solidarité, l'hospitalité et le respect de la vie. Dans ce niveau, la religion constitue également un élément important.

Parmi les indicateurs de l'africanité qui seront les plus utilisés dans le cadre de cette thèse, nous pouvons citer :

Culture. Selon Taylor (1871), la culture est un ensemble qui comprend les connaissances, les croyances, l'art, le droit, la morale, les coutumes, et toutes les autres aptitudes et habitudes qu'acquiert l'individu en tant que membre d'une société. Cette définition, qui est plutôt une description, présente ceci de particulier qu'elle se rapporte plutôt à un ensemble de faits qui peuvent être directement observés à un moment donné du temps; on peut donc en suivre l'évolution, ainsi que l'a fait Taylor lui-même. Dans cette définition, on note trois éléments très pertinents. Premièrement, elle reprend la théorie de Durkheim sur la « manières de penser, de sentir et d'agir » qui garde aussi une formule plus synthétique et aussi plus générale que l'énumération de Taylor et présente l'avantage de souligner les modèles, les valeurs, symboles qui composent la culture incluant les connaissances. Selon Taylor, l'acquisition de la culture résulte des divers modes et mécanismes de l'apprentissage. Les traits culturels ne sont donc pas partagés par une pluralité de personnes de la même façon que peuvent l'être des traits physiques; on peut dire que les derniers sont le fruit de l'hérédité, tandis que les premiers sont un héritage que chaque personne doit recueillir et faire sien. Plusieurs

auteurs ont d'ailleurs défini la culture comme étant un «héritage social»; d'autres ont pu dire que c'est « tout ce qu'un individu doit apprendre pour vivre dans une société particulière ». Recourant à des formules différentes, la définition de Taylor nous paraît la plus complète car bien qu'elle date de 1871, elle reste toujours citée comme référence aujourd'hui.

La tradition et coutume. Dans la Ville de Douala, la tradition est un héritage immatériel qui constitue le vecteur d'identité de toutes les communautés. Dans son sens absolu, la tradition est une mémoire et un projet, en un mot une conscience collective. En science humaine, la tradition désigne une coutume ou une habitude qui est mémorisée et transmise de génération en génération, à l'origine sans besoin d'un système écrit. Comme le souligne Simmel (2006), le lien entre la tradition et la modernité est complexe à étudier. Des traditions anciennes et orales peuvent naître peu à peu des traditions modernes et écrites, à une autre époque, dans un autre espace. La tradition est universelle. Elle se présente sous différentes formes selon les pays et n'est pas toujours à l'échelle nationale, elle peut être familiale.

La tradition illustre l'histoire d'un peuple, se transmet de génération en génération. Sa transmission dure à travers le temps et concerne des doctrines qui peuvent être religieuses, morales ou encore politiques. Une coutume est une pratique qui passe à travers les générations afin de reproduire et de conserver les mêmes habitudes et les mêmes agissements anciens d'un peuple, d'un pays ou d'une famille. La coutume et la tradition sont intimement liées et sont souvent associées, mais la tradition peut être définie comme la pensée qui entoure la mise en application concrète des coutumes. Tout comme la religion, elle permet à un individu d'acquérir un statut. À Douala, cette stratégie est beaucoup plus efficace pour la consolidation du groupe.

La sorcellerie. Pour un panorama de la littérature consacrée à ce sujet on peut se référer à Geschiere (1995 a : 261-277, 279-286). Il est intéressant de constater que, dans d'autres régions d'Afrique, des individus s'estimant dominés ont dû mener de vastes mouvements de contre-sorcellerie - et non pas de sorcellerie - pour s'affranchir d'une tutelle, généralement générationnelle (des aînés sur les cadets).

« Les modes d'intervention de la sorcellerie sont multiples si la logique interne propre à celle-ci est fort complexe. L'accusation de sorcellerie, formulée ou implicite, est supposée viser celui qui n'agit pas conformément aux normes sociales, ou qui manipule la

«coutume» en fonction de ses seuls intérêts - le puissant abusif, le riche qui capitalise à son seul avantage, le dissident en rupture de statut, etc. Elle a donc un rôle «correcteur» par la crainte ou la peur qu'elle inspire; elle rectifie ainsi les déviations qui pourraient remettre en cause la définition de la société. Par ailleurs - et c'est peut-être le plus important - l'identification du sorcier et les pratiques qui requièrent sa recherche et son châtiment interviennent dans le sens de la conformité. Elles désignent publiquement, et éliminent souvent, le « fauteur de trouble ». Elles contribuent à une remise en ordre dramatisée et au renforcement de la position des défenseurs de l'ordre. C'est le processus de la victime émissaire, la conversion d'une violence faite à l'ordre établi en une violence « légalisée », sacralisée, qui restaure les institutions et les « pensées » par lesquelles elles se légitiment ». Geschiere (1995 a : 261-277)

C'est à cause de l'omniprésence de la tradition et du réseau social dans la vie quotidienne qu'il est difficile de parler, comme Louis Wirth (1976), de « phénomène urbain comme mode de vie » spécifique aux tensions sociales qui tendent à être anonymes, superficielles et éphémères. Certes, la ville offre beaucoup de possibilités de « s'accomplir », de « trouver son propre progrès », mais cette évolution s'effectue dans un imaginaire social et dans un réseau social quasi identique à ceux que l'on trouve au village. La seule différence est la multiplication des liens amicaux et professionnels avec des personnes venues « d'ailleurs » qui, bien qu'elle soit importante, ne justifie pas que l'on cherche à distinguer une « personnalité urbaine » spécifique.

Selon certains chercheurs, la sorcellerie serait un mode d'action populaire. Elle permettrait aux « dominés », aux « faibles », aux « sans-voix » d'exercer une pression sur les puissants et de leur rappeler certains devoirs. Pour d'autres, en revanche, elle serait un formidable instrument de domination, qui allierait au pouvoir politique, social et économique, un pouvoir mystique et psychologique. À la violence physique s'allie la violence symbolique. Dans les deux cas, elle pourrait être assimilée à une véritable stratégie politique.

La corruption. Selon De Sardan (1996), l'économie morale de la corruption en Afrique ne concerne pas seulement la corruption au sens strict du terme, mais « le complexe de la corruption ». Au sens large, elle inclut tout un ensemble de pratiques illicites, et techniquement distinctes de la corruption, mais qui ont toutes en commun avec la corruption d'être associées à des fonctions étatiques, paraétatiques ou bureaucratiques. Ces pratiques sont en contradiction avec l'éthique officielle du « bien public », ou du

« service public » et permettent des formes illégales d'enrichissement qui reposent sur l'abus de positions de pouvoir. Dans cette perspective, il n'est pas sans intérêt d'élargir la notion de corruption à ce qu'on pourrait appeler le « complexe de corruption », à savoir, outre la corruption au sens strict, le népotisme, les abus de pouvoir, le délit d'ingérence, les détournements de fonds et malversations diverses, le trafic d'influence, la prévarication, les délits d'initiés, les abus de biens sociaux, etc. cette corruption « est devenue, dans la quasi-totalité des pays africains, un élément routinier du fonctionnement des appareils administratifs ou para-administratifs, du sommet à la base ». Cependant, « la stigmatisation de la corruption et les récriminations à son encontre sont un élément central de tous les discours, publics comme privés, à tous les niveaux de la société, et ont scandé toutes les étapes politiques depuis l'indépendance ». De Sardan (1996 :109) remarque que, « les pratiques de la corruption, juridiquement condamnables et largement réprouvées, sont cependant considérées par ceux qui la mettent en œuvre comme légitime, et bien souvent comme n'étant pas de la corruption. Autrement dit, la frontière de fait entre ce qui relèverait de la corruption et ce qui n'en relèverait pas est fluctuante et dépend du contexte et de la position des acteurs ». (De Sardan, 1996 : 110)

La tontine. Le principe des tontines est relativement développé au sein de la population camerounaise. Cela s'observe à Douala en particulier où les mécanismes de solidarité entre ressortissants du même « village » acquièrent une importance capitale dans l'environnement urbain lors des situations de crise. La tontine est un groupement d'individus désirant mettre leur épargne en commun pour disposer d'une somme plus ou moins importante afin d'investir ou de faire face en cas de problème. Ils se connaissent et se font une confiance mutuelle. Si cette confiance est trahie par l'un des membres, il est exclu du groupe et sera complètement marginalisé avec pour conséquence d'immenses difficultés puisqu'il sera dépourvu de tout lien social. Les tontines sont généralement rotatives (tous les participants versent leur cotisation et la totalité de la collecte lors d'une réunion revient tour à tour à chacun d'entre eux selon un ordre préétabli). La cotisation peut être matérielle (ex. : tontine de savon). Il existe aussi des tontines aux enchères (la totalité de la somme collectée lors d'une réunion est mise aux enchères et offerte au plus offrant). Selon M. Lelart (2005), il s'agit d'un mécanisme non officiel de circulation de l'argent qui repose sur une accumulation temporaire de dettes ou de créances. Son caractère lui donne de la souplesse puisqu'il est libre de tout

règlement et n'est pas assujéti aux impôts bien qu'il soit toléré par les gouvernements. La finance informelle dispose donc d'avantages économiques et conceptuels. Par ailleurs, ces structures sont aussi exemptes de frais de gestion.

Pour comprendre l'ensemble du processus, il s'avère très important de développer une approche méthodologique qui s'adapte non seulement aux réalités du terrain, mais qui prend aussi en compte l'expérience personnelle et locale dans le processus de production de l'habitat précaire. Notre analyse se fera par une approche méthodologique qualitative, combinée à des observations directes et une analyse documentaire.

1-3 APPROCHE METHODOLOGIQUE

Le choix de la ville de Douala a été motivé par le fait qu'elle est la capitale économique du Cameroun, et partant de ce fait, abrite les plus grandes institutions financières et pôles industriels de la sous-région d'Afrique centrale. Cette position stratégique fait que sa population est en constante augmentation et l'échec de l'État dans les politiques de planification urbaine rend toujours l'intégration des nouveaux arrivants difficile. Les personnes nouvellement arrivées (nouveaux immigrants venus des zones rurales et des pays voisins) dans la ville se trouvent dans l'obligation de recourir aux pratiques informelles dans le but d'obtenir un logement et un gagne-pain pour la famille. Ils commencent par la création des zones dites « de première installation », généralement situées dans les zones non constructibles (Mainet, 1985; Michelon, 2007). Au sein de ces quartiers d'habitats précaires, ils développeront des systèmes d'entraide multiformes entre habitants leur permettant de résister aux risques multiples que réserve une vie dans les zones vulnérables.

En choisissant de travailler dans la ville de Douala et sur une thématique liée à la transition urbaine, nous voulions replacer l'apport des études urbaines au centre des réflexions sur les problèmes qui émergent à l'interface entre environnement et sociétés dans les métropoles en pleine croissance en Afrique subsaharienne. À ce titre, il est question de faire des analyses susceptibles de contribuer à la gestion durable des quartiers précaires où règnent vulnérabilité et risque. C'est donc le constat de la dégradation des conditions de vie dans la principale ville du Cameroun, et notre détermination à contribuer à l'avancement des connaissances dans le domaine du développement urbain, qui justifient le choix de Douala comme terrain de recherche.

1-3-1 CHOIX DES DEUX SITES D'ETUDES

Afin de traiter au mieux les informations et de vérifier nos hypothèses de recherche, plusieurs sites ont été présélectionnés. Nous ne retiendrons finalement que deux quartiers précaires sur lesquels nos recherches seront plus approfondies (Mambanda et Makepe Missoke). L'un est situé en bordure de mer et l'autre sur un ancien site d'enfouissement et à côté d'un drain. Le choix de ces deux sites constitue également un critère très important de notre problématique d'étude. Le but visé est d'arriver à un résultat qui présente des phénomènes semblables sur deux sites différents habités par des communautés immigrantes différentes. D'une part, il est également question de montrer l'aspect invariable du concept de « stratégie de survie » qui se manifeste de la même manière, à partir de différents contextes de vulnérabilité.

Conformément à la structure sociale des quartiers précaires dans la ville de Douala, un effort a été porté sur la sensibilisation, l'information et l'analyse des problèmes soulevés par les différents acteurs de la société civile et les acteurs institutionnels : cadres de la CUD, mairies d'arrondissement et habitants. Pour cela, deux réunions ont été organisées respectivement le dimanche 04 juin 2011, à Mambanda et samedi 11 juin 2011, à Makepe Missoke pour faire émerger les principales préoccupations de la population. Les réunions avaient lieu le matin, aux environs de 10 h, juste après les séances de travail d'investissement humain¹¹. La particularité de ces réunions est que tout le monde pouvait y prendre part (enfants, adolescents, adultes et personnes âgées) et donner son avis pour l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers. Ces réunions se tenaient chez le chef de chaque quartier. Dans le quartier Mambanda, 55 personnes étaient présentes à cette réunion tandis, que dans le quartier Makepe Missoke, on comptait 43 personnes.

Un accent particulier a été apporté sur la restitution des réunions organisées au sein des quartiers pour faire ressortir sans détour la perception qu'ont les habitants de leurs conditions de vie. Cette restitution effectuée volontairement dans un style proche de celui exprimé oralement par les personnes rencontrées met d'autant plus en exergue l'acuité des problèmes qu'elles ont à surmonter au quotidien.

¹¹ Dans la ville de Douala, les séances d'investissement humain désignent des séances de travaux bénévoles qui contribuent à l'amélioration des conditions de vie dans le quartier. Elles sont organisées par les responsables du comité du développement (CD) de chaque quartier et concernent généralement les travaux d'assainissement dans les quartiers.

L'analyse des quartiers présélectionnés lors de la première étape de notre étude a été poursuivie par une reconnaissance approfondie du terrain doublée d'enquêtes plus ciblées auprès des chefs de quartiers, de blocs et d'habitants. Cette première phase de travail débouche sur l'établissement de fiches par quartier retraçant leur évolution, leur situation socio-économique, et donnant les principales caractéristiques techniques urbaines. À l'issue de cette analyse, une typologie a été réalisée permettant de cerner les problèmes. Cette phase de sélection a été faite sur un total de 5 quartiers.

Tableau 1: Liste des quartiers présélectionnés

Types	Nom du quartier	Priorités d'intervention selon les habitants
Quartier du centre historique	Bonamikengué	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer le réseau d'assainissement. • Améliorer le réseau d'éclairage public. • Favoriser l'accessibilité et la desserte interne : voie quaternaire piétonne, voie tertiaire.
Poche urbaine en mutation à la périphérie du centre	Kassalafam	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la desserte interne. • Améliorer le réseau d'assainissement. • Améliorer le réseau d'éclairage public.
Quartier en première couronne urbaine	Nkolmintag	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'accessibilité (réseau secondaire et tertiaire). • Améliorer l'accès au réseau d'eau potable. • Traiter de nombreux problèmes liés à l'assainissement.
Quartier d'extension périphérique marécageuse	Mambanda	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la dynamique urbaine dans le quartier et favoriser l'implication des résidents; • Traiter de nombreux problèmes liés l'assainissement. • Améliorer le réseau de voirie interne des quartiers (essentiellement les cheminements piétonniers).
Quartier d'extension périphérique à étapes	Makepe Missoke Bépenda Petit Wouri	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'accès au réseau d'eau. • Traiter de nombreux problèmes liés l'assainissement. • Améliorer la dynamique urbaine dans le quartier et favoriser l'implication des résidents.

Source : travail effectué par Antoine Noubouwo en 2008 lors de l'étude portant sur l'amélioration des conditions de vie des habitants des quartiers précaires de Douala.

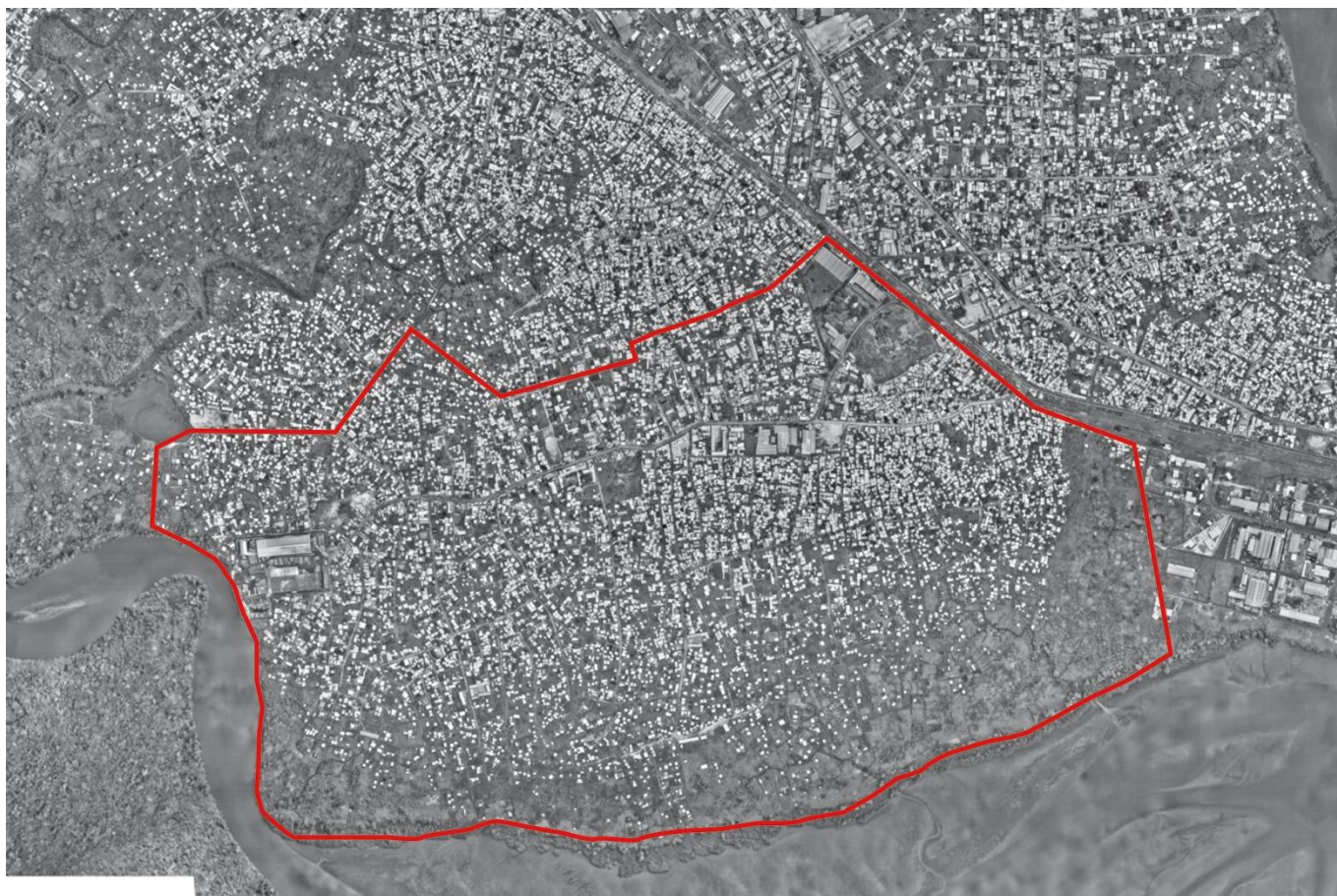
Finalement, nous avons porté notre choix sur deux quartiers. Ces choix prennent en compte les aspects évolutifs de la dynamique sociale et urbaine dans les quartiers. Il s'agit du degré d'implication des populations non seulement pour un traitement des éventuels conflits dans le quartier, mais aussi de leur implication dans le processus d'appropriation des aménagements urbains en vue de favoriser la gestion ultérieure des équipements collectifs.

1-3-1-1 LE QUARTIER MAMBANDA

Quartier situé sur la rive gauche du fleuve Wouri¹² et constitue une zone du recul dudit fleuve. Il a été approprié par les habitants au fur et à mesure que le fleuve s'éloigna. Il est occupé principalement par les populations migrantes en provenance de l'Ouest et du Nord-Ouest du Cameroun, les Dschangs, les Bamendas et les Dualas (Sawa). La zone a la particularité d'être le siège des inondations à répétition, surtout en saison pluvieuse. Elle montre une rareté des services urbains de base, et finalement, ses habitants dépendent du secteur dit « informel » (Konguep et al., 2003).

¹² Le fleuve Wouri est un fleuve qui divise la ville de Douala en deux parties, nos deux sites d'études sont situés de part et d'autre du fleuve Wouri.

Figure 1: Image aérienne du quartier Manbanda à Douala 4ème



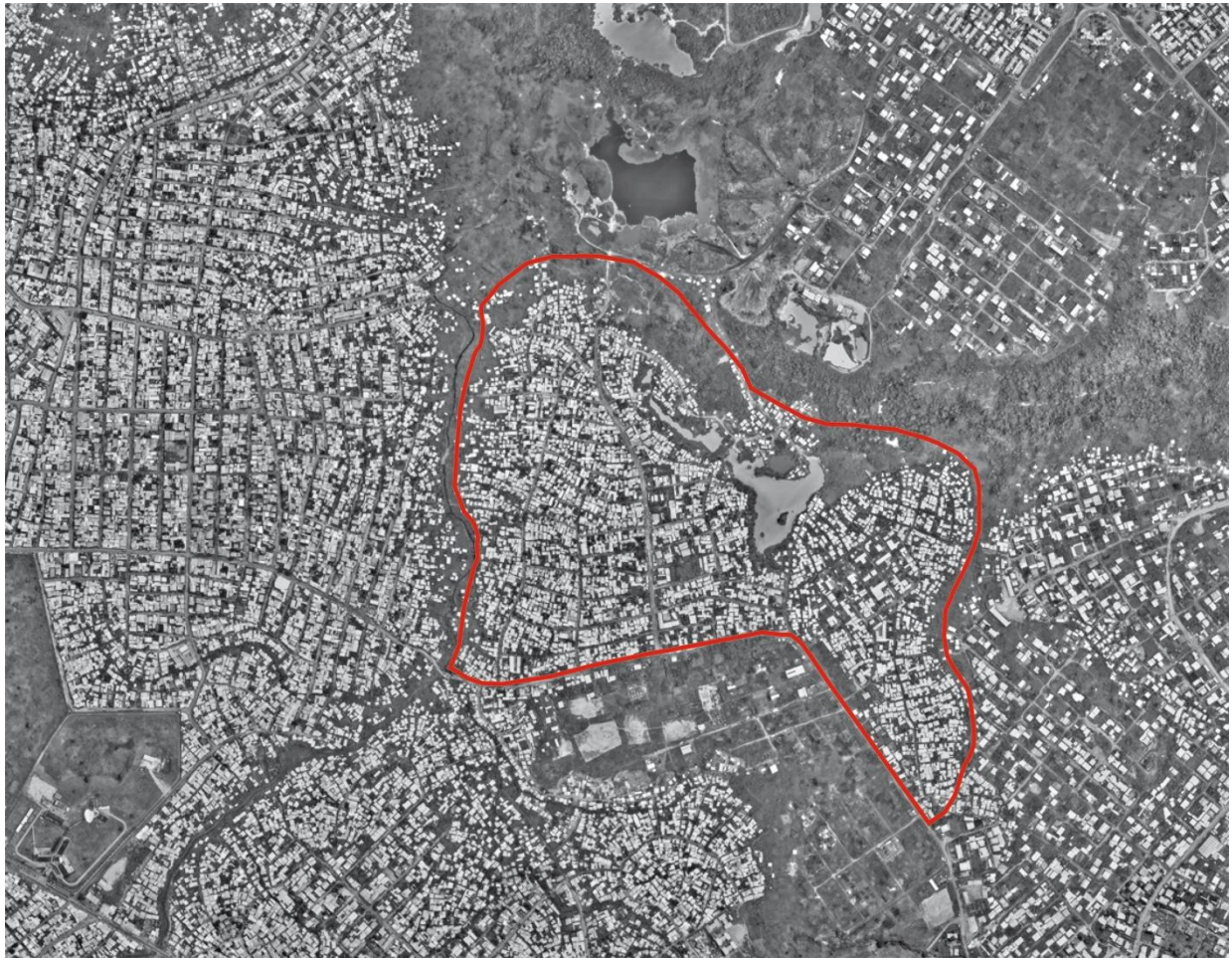
Source : Image aérienne ville de Douala, traitement : Antoine Noubouwo, mai 2012

1-3-1-2 LE QUARTIER MAKEPE-MISSOKE

Localisé en plein cœur de la commune du 5^e arrondissement de Douala, Maképé-Missoké est situé sur une ancienne décharge publique non contrôlée, abandonnée par la communauté urbaine de Douala, dans les années 1970, parce que jugée trop proche des populations (Konguep et al., 2003). Cette zone constitue un village situé dans la ville, car les habitants, contrairement au premier cas, proviennent uniquement de la province de l'ouest du Cameroun, les Dschang, les Boudas et une petite communauté «Douala». Ces deux ethnies contrairement au premier cas sont reconnues pour leur facilité à transposer les comportements et habitudes d'un point d'origine vers un lieu d'accueil. Au-delà d'être également le siège des épidémies de choléra à répétition comme dans le premier cas, on y retrouve également des zones inondables,

une rareté des services urbains, des glissements de terrain à répétition ou l'enfouissement de certaines constructions (Mainet, 1985, Konguep et al. 2003). Comme dans le premier cas, ils sont également dépendants du secteur informel.

Figure 2: Image aérienne du quartier Makepe Missoke 5è



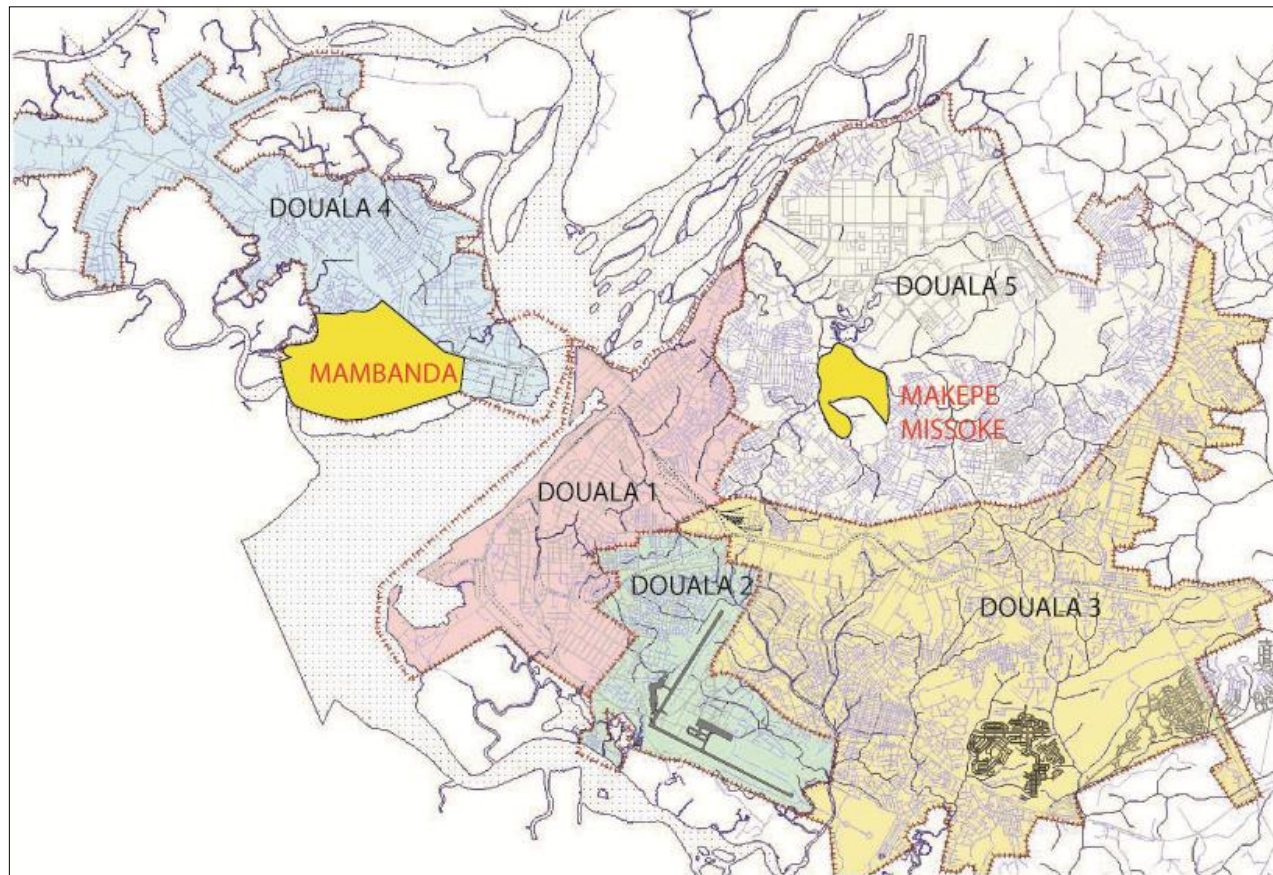
Source : image aérienne ville de Douala, traitement : Antoine Noubouwo, mai 2012

Tableau 2: Caractéristiques des deux quartiers étudiés

Quartiers	Manbanda	Makepe Missoke
Caractéristiques	Population : 469.000 habitants Superficie : 43 ha Nombre de blocs : 15	Population : 352.000 habitants Superficie : 29 ha Nombre de blocs : 11

Source : Diagnostic urbain sur les quartiers sous-intégrés de la ville de Douala et dernier recensement de la population 2006

Figure 3: Localisation des deux zones d'études



Source : Fond de carte : CUD, conception et réalisation Antoine Noubouwo, janvier 2012

1-3-2 LA COLLECTE DES INFORMATIONS

Nous avons adopté une approche qualitative basée sur l'observation directe, l'analyse documentaire et des entretiens. L'objectif est la vérification de nos hypothèses à travers la connaissance du territoire de Douala, de l'univers du quotidien des populations, ainsi que des divers réseaux de sociabilité qui soutiennent et participent au développement des services urbains de proximité. Notre projet s'intéresse d'abord au sens et à l'analyse d'un phénomène social en milieu urbain mais aussi à l'analyse d'un échantillon restreint, mais étudié en profondeur (Deslauriers, 1991). Cette méthodologie mise sur l'observation des relations dans les quartiers précaires, mais n'exclut pas l'analyse des formes et des structures urbaines. Elle rejoint également les préoccupations du « droit à la ville » au sens de Lefebvre¹³ (1968). En

¹³ Dans son livre intitulé « Le droit à la ville » réalisé en 1968, Henri Lefebvre trace les pistes permettant de rendre compte de l'évolution de la ville et anticipe la compréhension des mutations sociales et spatiales étudiées par les

adoptant une telle méthodologie, nous voulons ainsi valoriser la ville comme lieu de construction des identités urbaines et comme l'œuvre des populations qui l'habitent, l'aménagent à leur guise et l'occupent chaque jour, défiant ainsi toutes les règles et toutes les lois de la gestion urbaine.

1-3-3 L'ANALYSE DE DOCUMENTS

Cette partie constitue en effet l'une des étapes très importantes de notre méthodologie de recherche. Afin de valider certaines de nos hypothèses liées à l'approche institutionnelle et politique de la gestion du territoire et de l'informalité dans la ville de Douala, plusieurs recherches documentaires ont été effectuées au sein des institutions. Ces recherches se sont déroulées simultanément au : ministère du Développement urbain et de l'habitat; ministère des Affaires foncières et des domaines, et finalement au ministère de la Décentralisation et des collectivités locales. L'objectif était de fouiller la documentation existante pour mieux comprendre l'historique de la planification urbaine à Douala, le cadre institutionnel de la planification urbaine et de la gestion de la vulnérabilité urbaine au Cameroun et dans la ville de Douala en particulier. Ces recherches nous ont permis de faire une analyse synthétique et critique des documents suivants : la nouvelle Loi sur l'urbanisme et l'aménagement en vigueur au Cameroun depuis 2004; les textes régissant l'occupation du sol, le déguerpissement et l'expropriation pour cause d'utilité publique; les textes régissant l'élaboration des documents d'urbanisme (schéma directeur, plan local d'urbanisme, plan d'occupation des sols, plan d'aménagement sectoriel); les textes régissant l'obtention des titres fonciers, le permis de construire, le permis d'habiter, et le permis d'implanter. Nous avons également fait un tour d'horizon des études et recherches faites par des chercheurs et des consultants. L'objectif final de cette partie était de faire ressortir les capacités de l'État au niveau de la prise de décision institutionnelle, et de la mise en œuvre des politiques publiques.

Dans cette section, nous avons également utilisé les données issues du dernier recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 2005, les résultats de l'enquête sur le cadre

travaux contemporains. Selon Lefebvre, « le droit à la ville » annonce l'éclatement et la fin de la ville historique au profit d'une nouvelle réalité urbaine. Il propose de mettre « le droit à la ville » au rang des autres droits essentiels. Son livre laisse également son empreinte dans les écrits théoriques consacrés à l'urbain, mais influence aussi la pensée sociologique dans le milieu des études urbaines, notamment l'urbanisme, l'aménagement et la sociologie urbaine.

de vie des ménages (ECAM) de 2000 et 2007 et finalement les résultats de l'enquête sur le cadre de vie et l'environnement (CAVIE) de 2002. Toutes ces enquêtes ont été menées par l'institut national de la statistique du Cameroun (INS). Ces données ont été complétées par celles de ONU-Habitat (2010) « L'état des villes africaines 2010 » et rapprochées des estimations fournies par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) de 1983 et le City Development Strategy (CDS) de 2010.

1-3-4 L'OBSERVATION DIRECTE

Cette phase s'est déroulée sur les places publiques de nos deux sites d'études ainsi que le long des grandes rues commerçantes, où l'activité informelle est dominante. Dans l'optique de faire une collecte de données bien structurée, cette phase a été divisée en trois étapes :

La première étape sur le terrain a consisté à faire ce que Spradley (1980 : 3) appelle « le grand tour de la situation d'étude ». Il s'agit particulièrement de la prise de connaissance des grands traits du territoire d'étude. C'est à ce moment que s'est déroulé le repérage des lieux et des objets symboles du lieu d'étude, ainsi que la prise des photos. Pour ce qui est de l'observation des lieux, nous avons mis l'accent sur la morphologie et la topographie générale de nos deux sites d'études. Il s'agissait en quelque sorte de l'observation du type de construction (matériaux précaires ou mixtes); du réseau d'assainissement et du type de collecte des ordures, etc. Pour ce qui est de l'observation des actions, nous avons mis l'accent sur les formes d'activités informelles se développant dans la zone d'étude.

Après cette première étape, qui donne l'aperçu général du site d'étude et les éléments à observer, nous nous sommes concentré sur les interrelations entre les diverses dimensions, tout en cherchant à répondre aux questions de type : quels types d'acteurs ont un rôle à jouer dans la vie urbaine de Makepé Missoke et de Mambanda ? Quels types de relations observe-t-on entre ces divers acteurs? Quelles caractéristiques, attitudes ou valeurs partagent ces acteurs? Et enfin, nous avons cherché à comprendre quel processus social façonne ce comportement au sein des populations. Cette étape correspond pratiquement à ce que Spradley (1980) et Laperriere (2003 : 282) désignent par « minitour d'une situation d'étude ».

Pour mieux comprendre les phénomènes décrits ci-haut, nous avons essayé de participer, de manière informelle, à deux séances de réunion du Comité du développement des quartiers étudiés. Celle du quartier Mambanda s'est tenue le samedi 09 avril 2011, entre 17 h et 21 h et celle du quartier Makepe Missoke le samedi 16 avril 2011, entre 17 h et 21 h. Cette participation nous a permis de connaître les acteurs qui participent aux comités de développement de chaque quartier, les sujets traités lors de chaque séance du comité, les réactions des participants face aux sujets traités, et finalement les mesures prises face à telle ou telle décision. C'est au cours de cette étape que nous avons eu l'occasion d'identifier les candidats potentiels pour les entrevues.

Notons ici que le choix des personnes dépendait de leur motivation à réagir sur les points inscrits à l'ordre du jour ou de leur prise de position. Il faut noter qu'à cette étape, nous ne participions pas encore aux débats, mais, quand les habitants voulaient savoir qui nous étions, nous leur donnions notre vraie identité (Chercheur de l'INRS-UCS, qui travaille dans le quartier). Cependant, dans le but de faire disparaître le sentiment d'étrangeté, j'habitais le quartier et je prenais part aux activités associatives et aux séances d'investissement humain, ce qui me donnait l'accès à toutes les réunions organisées par le comité du développement de quartier (C.D.Q.).

Nous avons également complété notre observation par des conversations informelles, spontanées et confidentielles avec certains acteurs du quartier. Selon Patton (1980) et Deslauriers (1991), bien qu'elle se résume à la conversation de courtoisie, ce genre d'entrevue peut donner des indications précieuses au chercheur et lui permettre d'avoir une information qu'il n'aurait pu avoir autrement. Ces conversations, ainsi que nos impressions personnelles furent consignées quotidiennement dans un journal.

Afin de faciliter le traitement et l'analyse des informations issues de l'observation directe, nous dessinions à chaque étape de l'observation un diagramme des lieux observés, avec la position de chacun dans la salle de réunion ou les différents mouvements observés sur une place publique. Ceci nous a aidé à retracer les déplacements, à faire resurgir les événements et incidents momentanément oubliés et enfin à recréer la chronologie des événements (Lofland, 1971).

Enfin, nous avons procédé à l'analyse sélective de toutes les informations recueillies par observation directe dans les quartiers Makepé Missoké et Mambanda. Cette sélection

des informations nous a permis de modifier et de raffiner certaines de nos hypothèses jusqu'à ce qu'aucune observation nouvelle ne vienne les infirmer (Laperriere et Gauthier, 2003).

Nos observations ont eu lieu en hiver 2011 et se sont déroulées de la manière suivante :

Du lundi au mercredi, les observations avaient lieu uniquement les matins entre 8 h et 11 h. Dans cette tranche horaire, les travailleurs formels n'étaient plus dans le quartier. Seuls les enfants et les sans-emplois étaient présents et il était important de voir l'ambiance du quartier à ce moment de la journée. Au cours de cette phase, nous observons de manière plus attentive les types d'activités informelles qui se pratiquent dans le quartier, l'âge des pratiquants ainsi que leur sexe.

Du jeudi au dimanche, les observations se déroulaient exclusivement en après-midi, entre 15 h et 20 h. Ce choix est dû au fait que tous les rassemblements, les réunions et les activités de plein air commencent généralement les jeudis soirs dans les quartiers de Douala et se terminent le dimanche avec les réunions des différents groupes ethniques. Pour cette tranche horaire, l'objectif était d'avoir la chance de participer à plusieurs événements culturels et associatifs.

1-3-5 **LES ENTREVUES**

Cette phase d'entrevues a été organisée autour de quatre points importants qui ont conditionné sa réussite : la méfiance (éviter de créer un climat de méfiance), l'exploitation (diminution du sentiment d'étrangeté), la coopération (mettre la personne interviewée en confiance afin d'obtenir le maximum d'informations) et la relation de continuité (garder une bonne relation avec toutes les personnes interviewées).

Figure 4: Entrevue avec un chef de quartier



Photo. Antoine Noubouwo, avril 2011

Les acteurs interrogés sont divisés en quatre grandes catégories : les acteurs institutionnels, les acteurs internationaux, les associations de quartiers et les habitants.

Les acteurs institutionnels : dans cette catégorie, nous incluons les fonctionnaires de la fonction publique centrale (ministères) et les fonctionnaires municipaux (Communauté urbaine de Douala).

Les acteurs internationaux : il s'agit de tous les bailleurs de fonds qui financent les grands projets de développement urbain dans la ville de Douala. Dans un premier temps, il y a la Banque mondiale pour ses deux programmes (le programme de réhabilitation des infrastructures de Douala et le Programme d'amélioration de la qualité de vie des populations dans les quartiers précaires). D'un autre côté, il y a les fonctionnaires de la coopération française en poste au Cameroun, avec en tête le responsable du développement urbain qui pilote actuellement le programme PADUDY (programme d'appui au développement urbain de Douala et Yaoundé).

Les associations : dans cette catégorie, nous avons pris en compte tous les regroupements présents dans nos deux sites qui participent à la défense des intérêts

des habitants ou à la valorisation des savoir-faire des habitants. Il s'agit des chefs de quartiers, des présidents des associations des habitants dans les quartiers, des présidents du comité du développement des quartiers, ONG locales, etc.

Les habitants : dans cette dernière catégorie, nous avons choisi les habitants qui exercent dans le secteur informel et ceux déguerpis d'un site urbain.

Tableau 3: Récapitulatif des acteurs interviewés

Acteurs	Service	Personnels à contacter	Nbre	Date d'entrevue
Institutionnels (niveau local et État) 6	Communauté urbaine de Douala (Local)	Directeur de la planification et du développement durable (ville).	01	Lundi 25 avril 2011 entre 15 h et 17 h À la salle des fêtes d'Akwa
		Directeur de l'urbanisme et de la construction (ville).	01	Mercredi 27 avril 2011 entre 16 h et 17 h À l'hôtel de ville
		Directeur de la réglementation et du désordre urbain (Ville)	01	Mardi 03 mai 2011 entre 18 h et 19 h
	Service provincial du cadastre, des domaines et de l'urbanisme du littoral (État)	Chef service provincial du cadastre du littoral (fonctionnaire).	01	27 avril 2011 entre 10 h et 11 h à la délégation provinciale du cadastre du Littoral
		Chef service provincial des domaines du littoral (fonctionnaire).	01	27 avril 2011 entre 11 h et 12 h à la délégation provinciale du cadastre du Littoral
		Chef du service provincial de l'urbanisme du littoral (fonctionnaire).	01	28 avril 2011 entre 10 h et 12 h à la délégation provinciale de l'urbanisme du Littoral
Internationaux 6	Ambassade de France Service de coopération et d'action culturelle	Représentant du secteur développement urbain.	01	09 mai 2011 entre 10 h et 11 h à l'ambassade de France à Yaoundé
		Représentant du secteur gouvernance local.	01	09 mai 2011 entre 14 h et 15 h à l'ambassade de France à Yaoundé
		Conseiller technique du délégué du gouvernement auprès de la ville de Douala.	01	27 avril 2011 entre 9 h et 10 h à l'hôtel de ville de Douala
	Agence française de développement (AFD)	Représentant du pôle infrastructure et développement urbain	01	11 mai 2011 entre 14 h et 15 h au service de l'Agence française de développement à Yaoundé
	Banque Mondiale	Responsable des infrastructures urbaines.	01	13 mai 2011 entre 10 h et 11 h au siège de la Banque Mondiale au Cameroun (Yaoundé)

	(BM)	Chef unité suivi et d'évaluation des projets d'amélioration des conditions de vie des populations	01	13 mai entre 14 h et 15 h au siège de la Banque Mondiale au Cameroun (Yaoundé)
Associations 12	Quartier	Chefs de quartiers ou son représentant	02	01 et 02 juin 2011 entre 16 h et 18 h respectivement dans les quartiers Mambanda et le Makepe Missoke
		Présidents du comité de développement des quartiers.	02	03 et 04 juin 2011 entre 16 h et 18 h respectivement dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke
		Responsables d'ONG dans les quartiers	04	06, 07 et 08 juin 2011 entre 14 h et 15 h respectivement dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke
		Responsable de la sécurité dans le quartier.	04	13, 14 et 15 juin entre 14 h et 15 h respectivement dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke
Habitants 12	Quartier	Personnes exerçant dans le secteur informel	08	16 et 17 juin 2011 aux heures variables dans les rues commerçantes de Mambanda et de Makepe Missoke
		Personnes ayant été déguerpie d'un site urbain par la ville.	04	20 et 21 juin 2011 aux heures variables dans les zones détruites par la ville de Douala
TOTAL			38	

Source : Antoine Noubouwo, janvier 2011

Dans l'optique de comprendre les différents discours au sein de chaque catégorie d'acteurs, nous avons préparé trois types de questionnaires (voir annexe).

Le premier questionnaire concerne les acteurs institutionnels. Il vise à comprendre le rôle de l'État, ainsi que celui de la ville de Douala dans le processus de prise de décision et de gestion du territoire. Il met également l'accent sur la politique de planification ainsi que les documents de planification dans la ville de Douala. Finalement, il porte sur la position de l'État face au maintien du secteur informel.

Le deuxième questionnaire s'adresse aux acteurs internationaux. Il vise à comprendre leur politique de financement, leurs positions par rapport à la réglementation du secteur informel ainsi que les relations avec les autorités locales et étatiques.

Le dernier questionnaire concerne les acteurs associatifs et les habitants. Il met l'accent sur les relations entre le pouvoir local et les associations, le rôle des associations de quartier dans les processus de développement, les pratiques informelles comme opportunités d'affaires et l'apport des réseaux sociaux dans le développement du quartier.

1-3-6 TRAITEMENT ET ANALYSE DES INFORMATIONS

À la fin de la collecte des informations sur le terrain entre avril et septembre 2011, nous avons commencé leur traitement par le codage de toutes les données récoltées. Cette opération a consisté à faire le découpage des informations : il s'agit de prendre un élément d'information, le découper, l'isoler, le classer avec d'autres du même genre, le désindividualiser, le décontextualiser et enfin l'enregistrer selon un code préétabli et logiquement déduit (Charmaz, 1983 : 111).

Afin de conserver une bonne qualité et de rendre le travail exploitable, nous avons utilisé les logiciels de traitement d'information : Excel, pour le traitement des données et Illustrator Photoshop, pour la conception et l'illustration cartographique. Au cours de cette analyse de données, nous avons opté pour une démarche déductive : après avoir défini les concepts et hypothèses, nous avons exploité les données du terrain pour infirmer ou confirmer nos hypothèses.

1-3-7 CONSIDERATIONS ETHIQUES ET PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Pour les entrevues avec les acteurs institutionnels et les acteurs internationaux, nous avons envoyé à chaque acteur une lettre d'information sur le projet de recherche accompagnée d'une lettre de sollicitation de rendez-vous.

Pour les acteurs associatifs et les habitants, nous avons envoyé une lettre d'information au chef du quartier qui annonçait officiellement notre présence et l'objet de notre présence, lors de chaque réunion du quartier qui a lieu une fois par mois (le premier samedi de chaque mois). Au

cours de cette présentation par le chef de quartier, nous avons profité pour dire à tous les membres présents le but de notre présence dans le quartier.

Dans le cadre de notre recherche, le niveau hiérarchique n'est pas intervenu dans le choix des personnes à interviewer. Ni le chef de quartier, ni son chef de bloc ne prenaient part à l'entrevue avec un autre acteur dans le quartier. Toutefois, pour des besoins de sécurité, le chef ou son représentant nous accompagnait sur le terrain pour la collecte d'informations et pour certaines observations directes. Donc, en ce qui concerne la liberté de consentement, nous pouvons dire que les liens d'autorité n'ont pas influencé l'acceptation ou le refus de personnes se trouvant dans des niveaux hiérarchiques subordonnés. Au cours de nos recherches, nous avons constaté que, dans la ville de Douala, bien qu'il existe une architecture hiérarchique fonctionnelle, chaque palier de décision est libre de donner son point de vue sur la vie de quartier.

Lors des entrevues, nous avons procédé aux enregistrements avec un dictaphone. La personne interviewée était néanmoins libre de mettre fin non seulement à l'enregistrement, mais aussi à l'entrevue à tout moment si elle le souhaitait. Nous avons rencontré ce problème particulièrement avec les personnes exerçant dans le secteur informel. Aucun acteur du secteur informel n'a voulu que la conversation soit enregistrée. Nous avons donc pris le plus de notes possibles durant l'entretien et complété lors du retour à la maison le jour même.

Lors des observations sur le terrain, nous avons toujours en main plusieurs copies de la lettre d'information, afin donner aux gens qui le souhaitaient une preuve que nous agissons effectivement dans le cadre d'une recherche.

Dans le cas des entretiens avec les différents acteurs, nous avons pris soin de leur expliquer la stricte confidentialité que nous assurons aux informations collectées. C'est dans cette optique que nous avons, dès le début de chaque entrevue (par écrit et oralement), expliqué les objectifs du projet et sa pertinence pour améliorer la gouvernance de l'informel à Douala. Dans cette logique, nous pensions avoir réduit le risque au minimum, puisque certaines questions portaient sur la légalité de l'occupation du logement. Du fait que notre recherche se déroulait également dans un environnement où on était en contact avec les acteurs du secteur informel, et que les gens ont peur de se faire dénoncer, nous avons également pris soin de discuter avec cette catégorie de personnes tout en leur assurant que les informations collectées ne seront pas transmises. Et finalement, qu'elles seront utilisées exclusivement dans le cadre de la recherche doctorale.

Concernant cette protection des répondants qui pratiquent l'activité illégale au Cameroun, nous nous sommes appuyés sur les considérations éthiques liées à la recherche en vigueur au Canada. Car, au Cameroun, les aspects éthiques de la recherche ne sont pas pris en considération. Chaque chercheur est libre d'orienter sa recherche dans l'axe qu'il souhaite et comme il veut.

Bien que j'ai vécu dans les deux quartiers auparavant, les participants à l'étude ne me connaissaient pas, ni aucun membre de ma famille. J'ai vécu dans le premier quartier (Manbanda) autour des années 1994 avec ma tante, mais depuis 1997, elle a construit sa propre maison et a quitté le quartier. Pour le deuxième quartier (Makepe Missoke), je passais souvent les vacances avec une autre tante qui exerce dans le secteur informel, elle aussi s'est construite en périphérie de Douala depuis 1999. En général, les quartiers précaires de Douala sont utilisés de manière transitoire, les habitants y restent pendant un temps et après la construction d'une maison dans un autre quartier, ils déménagent et mettent l'ancienne maison en location ou l'utilise pour aider le nouvel arrivant dans sa phase d'installation et de transition.

1-3-8 RETOUR D'EXPÉRIENCE : UN ÉTRANGER CHEZ SOI

Dans le cadre de notre collecte de données sur le terrain dans la ville de Douala, nous nous sentions un peu comme un étranger chez soi. Bien que né au Cameroun et ayant vécu pendant plusieurs années dans la ville de Douala, un sentiment d'insécurité était présent lors de la recherche dans les deux quartiers. Le statut de chercheur en études à l'INRS au Canada était source d'avantage et d'inconvénient.

L'avantage était d'être perçu comme quelqu'un de bien, quelqu'un que tout le monde veut recevoir chez lui. Ainsi, au-delà des rencontres dans le cadre de mes recherches, certaines personnes me donnaient des rendez-vous, juste dans le but de connaître le Canada. Ceci constituait une fierté pour moi de partager ma petite expérience du Québec avec ceux qui ne connaissent pas. D'une part, parce que je viens d'un pays développé et de surcroît une grande puissance mondiale, beaucoup de jeunes sollicitaient des séances de conseils avec moi, car il faut noter qu'avec la misère ambiante qui monte dans les quartiers précaires de la ville de Douala, chaque jeune rêve de se retrouver un jour au Canada, malheureusement les conditions d'entrée sont très difficiles et la procédure demande aussi beaucoup d'argent. Face à ce sentiment de quelqu'un de bien, je me retrouvais constamment en train de répondre aux questions de

type : « mon frère raconte nous comment est le Canada, on dit qu'il fait froid là-bas, c'est vrai? Ou encore : « comment faire pour aller au Canada, est-ce que vous pouvez aider une personne à faire ses papiers? »

L'inconvénient était d'être perçu comme une personne qui détient beaucoup d'objets de valeur. Ma caméra, mon appareil photo ainsi que mon sac à dos étaient des témoins visibles qui faisaient ressortir mon caractère de quelqu'un de bien. J'aurais pu intégrer la couleur locale dès mon arrivée, mais cela aurait posé d'autres problèmes. Les gens se seraient posé des questions : "est-ce qu'il vient vraiment du Canada ce monsieur ? Peut-être c'est un gars qui espionne le quartier". C'est la question qu'éveille une présence étrangère douteuse dans le quartier.

Face à ce sentiment de quelqu'un qui vient de loin avec des objets de valeurs, le risque est qu'on peut se faire cambrioler à tout moment par des jeunes désespérés. Ça a été le cas une fois. Mon téléphone portable a été emporté à travers la fenêtre de la chambre donnant sur une rue du quartier.

En termes d'enseignement, nous n'avions pas perçu cela comme un inconvénient lié à la recherche dans les quartiers précaires, mais plutôt comme une expérience réelle qui permet de vivre au quotidien la vie urbaine de ces quartiers précaires. Pour terminer, nous pouvons dire que le sentiment d'étrangeté était dû à l'éloignement, et le fait d'avoir été pendant plusieurs années à l'extérieur du pays. Cette période hors du Cameroun nous a donné le privilège de développer une autre culture qui se démarque très vite une fois en terre d'origine.

CHAPITRE 2 : URBANISATION ET DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS PRÉCAIRES À DOUALA

Douala, capitale de la province du littoral, est divisé en cinq arrondissements urbains et un arrondissement rural. Chaque arrondissement constitue une commune dont le maire et le conseil municipal sont élus. La Communauté urbaine de Douala regroupe tous les arrondissements et est dirigée par un délégué du gouvernement nommé. Le conseil municipal de la communauté est quant à lui constitué des cinq élus des communes d'arrondissements. Au niveau local, la Communauté urbaine est compétente en matière d'urbanisme et d'aménagement urbain, de circulation et de transport, d'entretien de la voirie principale et de signalisation, de stationnement. Mais, elle doit partager ses compétences avec les administrations centrales et leurs délégations locales sans que les délimitations soient toujours très nettes. C'est, par exemple, le Ministère du Développement urbain et de l'Habitat (MINDUH) qui doit piloter les documents de planification. Celui des travaux publics doit gérer les grands chantiers de construction. De même, un certain nombre d'autorisations de transport sont délivrées par les communes d'arrondissement, sans droit de regard de la communauté urbaine.

Ce chapitre est divisé en trois grandes sections : la première présente de manière sommaire l'urbanisation de la ville de Douala depuis les années 1960, la deuxième les données sociodémographique de la ville de Douala et la troisième la monographie des quartiers Mambanda et Makepe Missoke. Bien que ce chapitre ne réponde pas directement à nos questions de recherche, elle permet de comprendre la formation de la ville de Douala, le mode de gouvernance mis en place la description des deux quartiers en tenant compte de l'accès aux services urbains de base, la formation des quartiers et la dynamique sociale.

2-1 DOUALA : ARCHITECTURE INSTITUTIONNELLE

Le Cameroun est un pays d'Afrique centrale, sous protectorat français et Allemand. Il est un État unitaire dirigé par un président de la République et assisté d'un premier ministre, chef du gouvernement. Le Cameroun comporte dix provinces, parmi lesquelles huit francophones et deux anglophones. La ville de Douala, chef-lieu de la province du Littoral et du département du

Wouri est la capitale économique du Cameroun. Comparativement à Yaoundé (capitale politique), elle est la ville la plus peuplée du Cameroun avec ses deux millions d'habitants¹⁴. Avec son port autonome, Douala dessert les pays voisins (Tchad, République Centrafricaine, Congo) qui n'ont pas accès à la mer. Elle est gérée par deux institutions : l'État central et le pouvoir local (communauté urbaine de Douala).

2-1-1 LES FONCTIONNAIRES DE L'ADMINISTRATION CENTRALE (ÉTAT)

Douala est sous la gouvernance politique d'un préfet de département assisté de six sous-préfets d'arrondissements. Ces personnes sont toutes des fonctionnaires. Elles gèrent la ville en suivant des instructions politiques qui viennent directement de Yaoundé¹⁵. Dans cette catégorie, on retrouve également les délégués provinciaux¹⁶ et départementaux de chaque ministère ainsi que certains services décentralisés de l'État comme la police, la gendarmerie, la défense nationale, les postes et télécommunications, etc. Cette catégorie d'acteurs tire ses moyens financiers des impôts sur les particuliers et des revenus de certaines matières premières comme le pétrole. Ses finances (publiques) sont gérées par trois institutions étatiques : le ministère des Finances, le ministère du Budget et le Trésor public.

2-1-2 LES ELUS ET LES FONCTIONNAIRES MUNICIPAUX

Douala comporte une communauté urbaine (CUD) dirigée par un délégué du gouvernement. Ce haut fonctionnaire de la collectivité locale est un homme politique nommé par le président de la République pour un mandat indéterminé. Les modalités de sa nomination relèvent du pouvoir

¹⁴ Nous utilisons ici les résultats du dernier recensement général de la population en 2006.

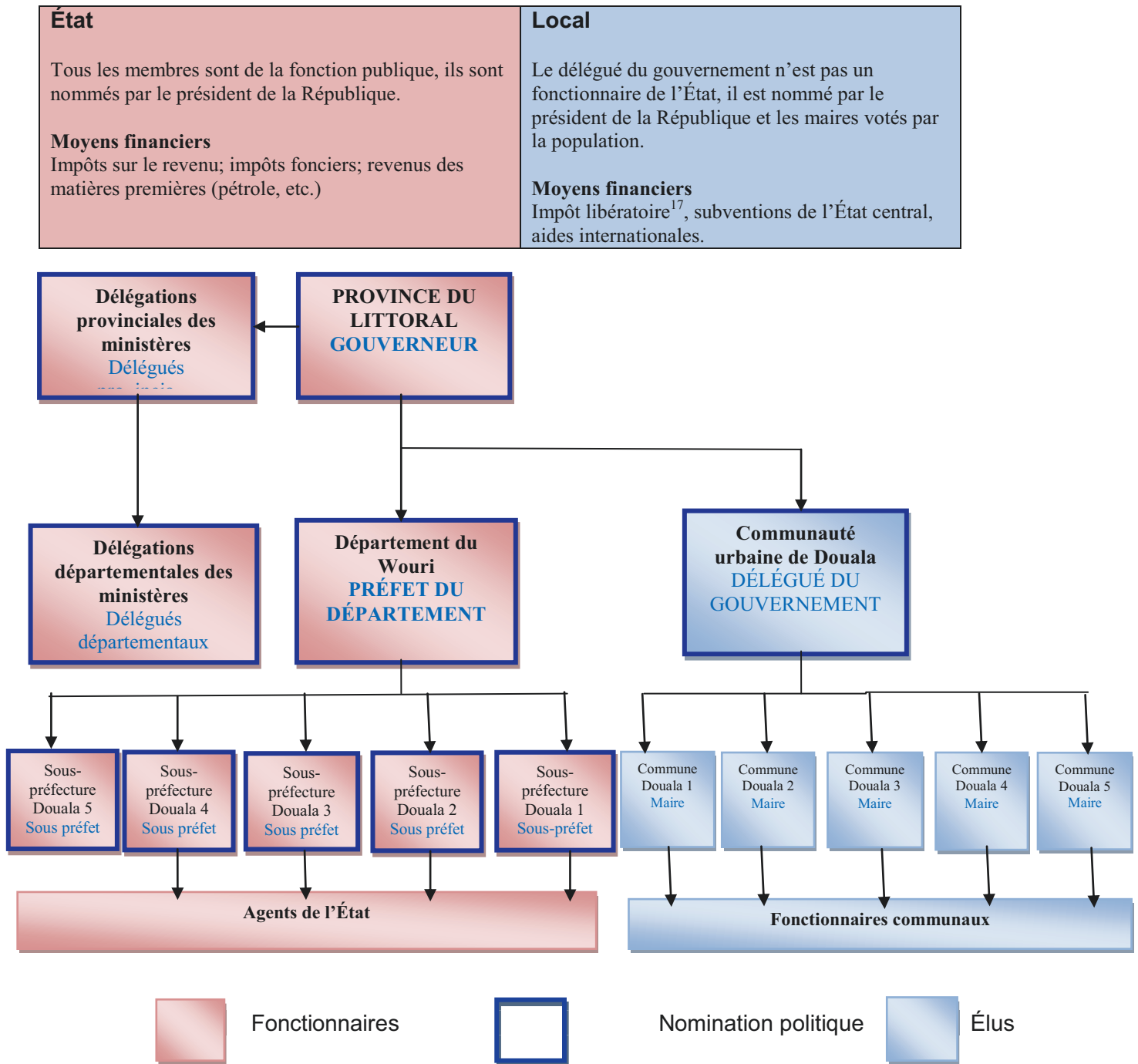
¹⁵ Yaoundé est la capitale politique où sont localisées toutes les institutions nationales et internationales.

¹⁶ La délégation rattachée à l'administration centrale qui s'occupe de l'aménagement du territoire est celle du « ministère du Développement urbain et de l'Habitat », elle est chargée de l'élaboration, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique du gouvernement en matière de développement urbain et d'habitat dans la province du littoral. Il s'agit entre autres de la définition des normes en matière d'assainissement, du drainage et du contrôle du respect de ces normes; de l'élaboration et de la mise en œuvre des stratégies de développement social intégré des différentes zones urbaines ; de la définition des normes en matière d'hygiène et de salubrité, de l'enlèvement et du traitement des ordures ménagères, ainsi que du contrôle du respect de ces normes ; de l'embellissement des centres urbains, en liaison avec d'autres départements ministériels (Domaines, cadastre et environnement) et les collectivités intéressées ; de l'élaboration et de la mise en œuvre des stratégies d'amélioration de la circulation dans les grands centres urbains.

discrétionnaire du président de la République. Sous le délégué du gouvernement, on retrouve cinq maires des communes d'arrondissement. Mais, comparativement au délégué du gouvernement, ces maires ainsi que les membres du conseil municipal sont élus par la population.

Les moyens financiers des élus proviennent des taxes municipales, de l'impôt sur l'occupation du domaine public (impôts libératoires), ainsi que des ristournes et redevances accordées par l'État à la communauté urbaine de Douala. Les fonds sont gérés par le service des finances de chaque mairie. Les personnes chargées de la gestion de ces fonds sont des agents de la mairie et des fonctionnaires du ministère de l'Économie et des Finances.

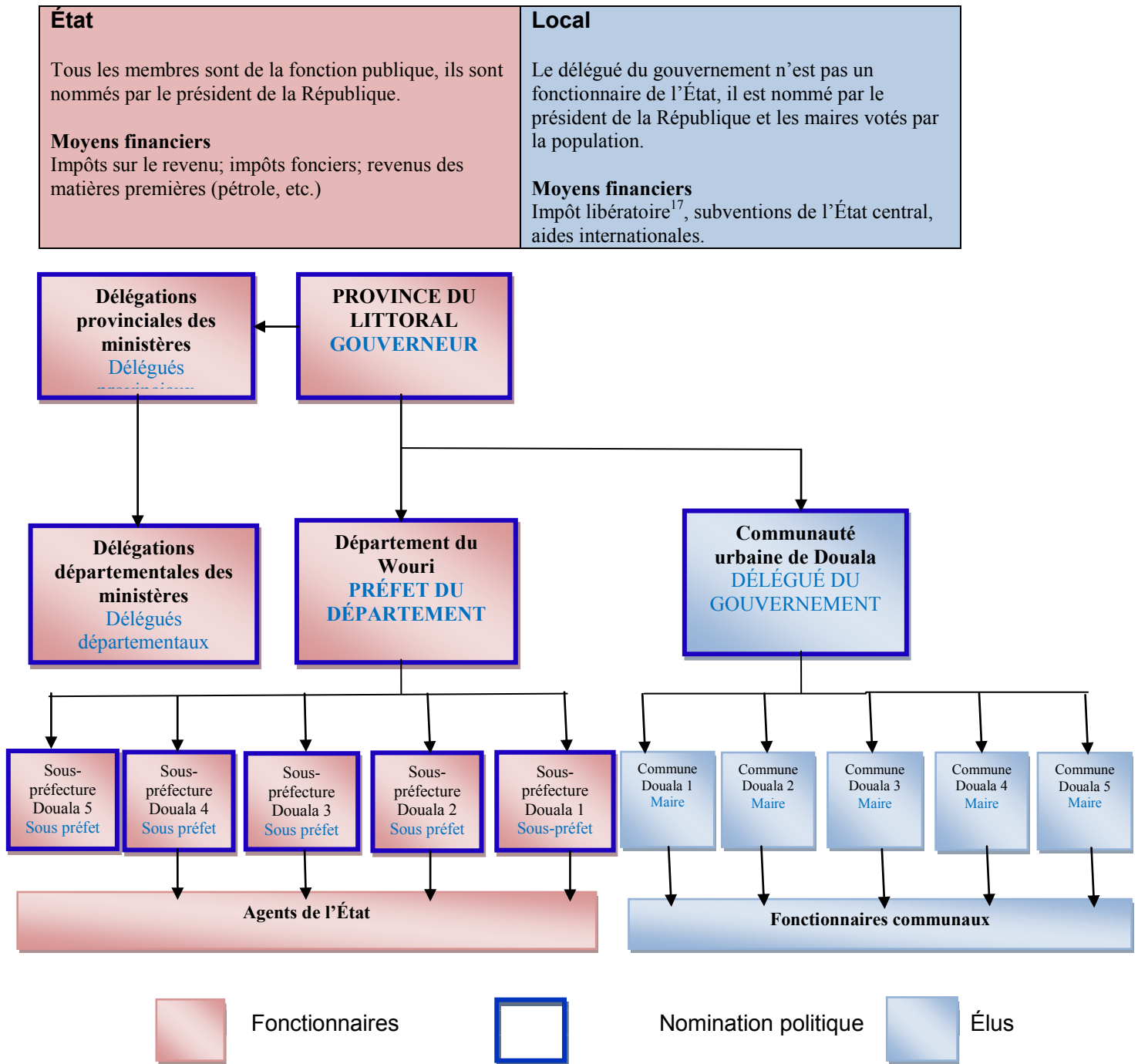
Figure 5: Architecture institutionnelle du pouvoir dans la ville de Douala



Source : Antoine Noubouwo, septembre 2010

¹⁷ Il s'agit d'une taxe que toute personne qui occupe de manière temporaire ou définitive une portion de l'espace public paye. Elle est collectée par les communes d'arrondissement.

Figure 5: Architecture institutionnelle du pouvoir dans la ville de Douala



Source : Antoine Noubouwo, septembre 2010

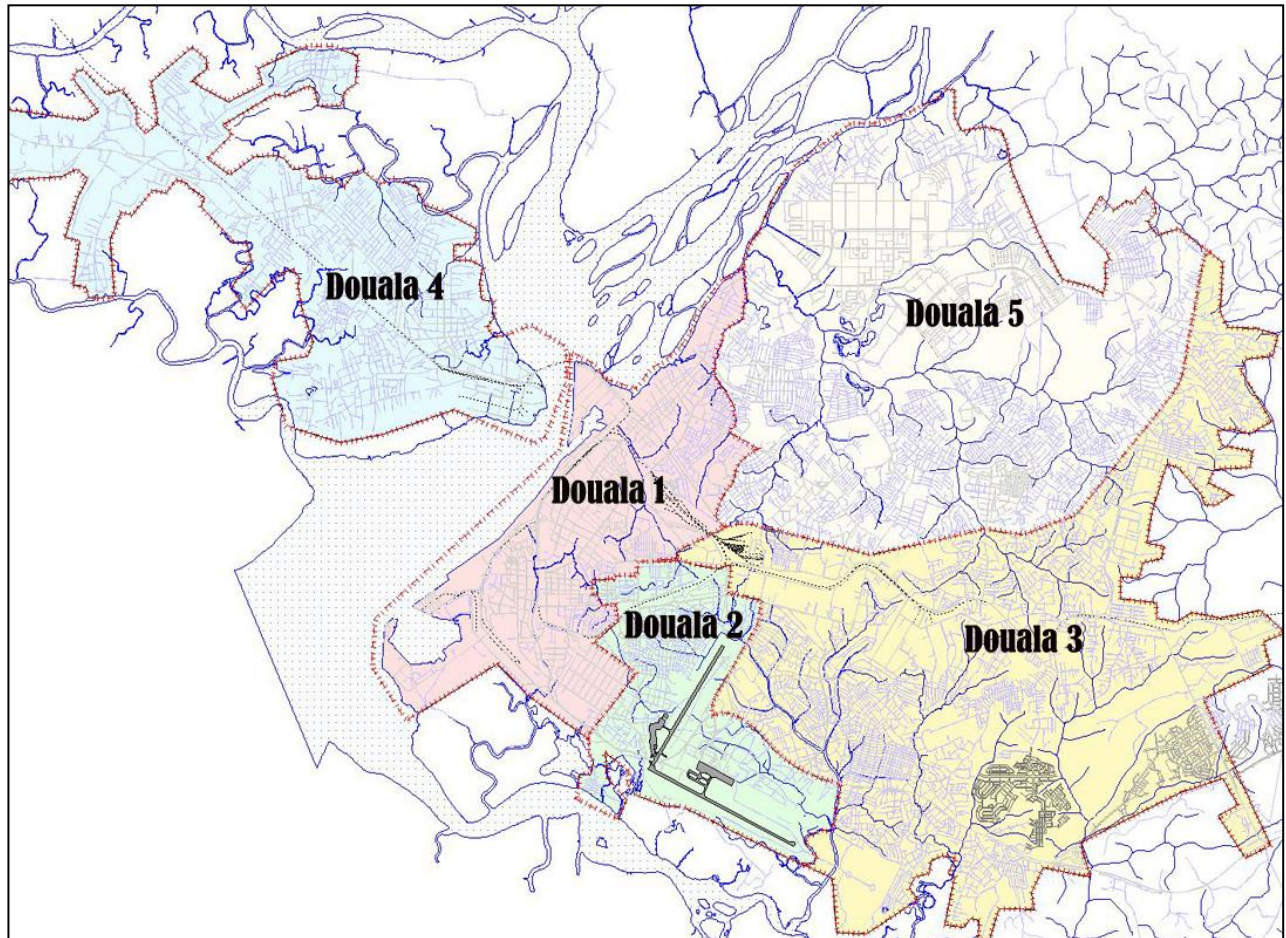
¹⁷ Il s'agit d'une taxe que toute personne qui occupe de manière temporaire ou définitive une portion de l'espace public paye. Elle est collectée par les communes d'arrondissement.

2-1-3 RELATIONS ENTRE LES ACTEURS

Bien que les deux pouvoirs exercent de manière indépendante, les fonctionnaires de l'État central (fonction publique) ont plus de pouvoir parce qu'ils contrôlent les finances du niveau municipal. D'un autre côté, toutes les décisions prises par les autorités municipales doivent être validées par l'autorité compétente qui est l'État, y compris le recrutement d'un nouvel agent communal. Ce jeu de pouvoir influence même la prise de décision dans les grands projets de développement urbain ou des documents de planification urbaine. Tout document d'urbanisme, bien qu'élaboré et financé par la Communauté urbaine de Douala (CUD) doit au préalable être validé par l'État. Le délégué du gouvernement nommé par le président de la République, doit aussi se confronter avec ses collaborateurs (le préfet du département ou le gouverneur), bien qu'ils soient tous nommés par le président de la République.

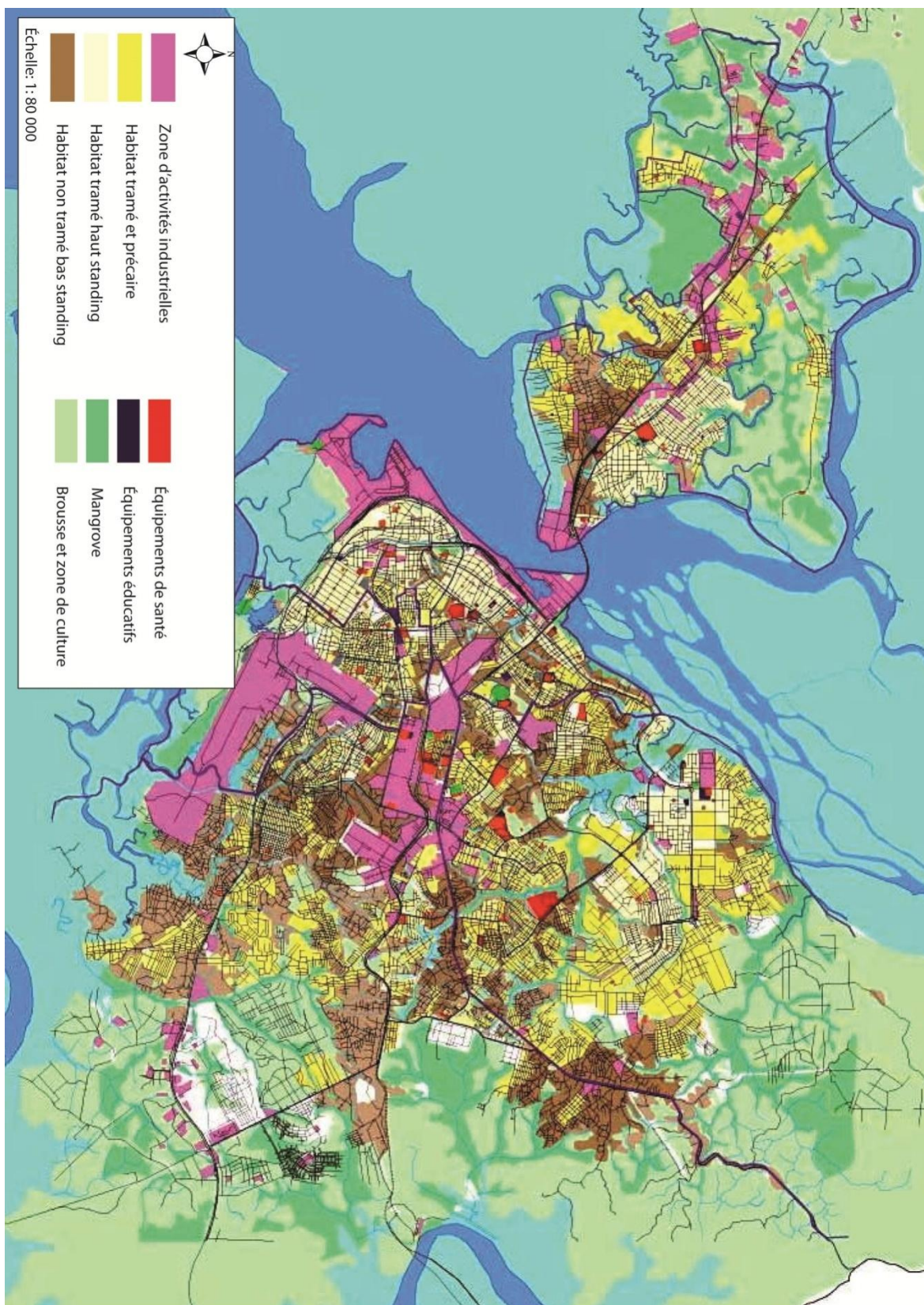
Au niveau local, il existe aussi des polémiques entre le délégué du gouvernement nommé et les maires élus par le peuple. Pour les maires élus, ils se disent plus proches de la population que le délégué du gouvernement qui est leur supérieur hiérarchique.

Figure 6: Carte des différents arrondissements de Douala



Source : Fonds de plan CUD, conception et réalisation : Antoine Noubouwo, janvier 2012

Figure 7: Mode d'occupation des sols (2003)



Source : Fond de plan/ville de Douala. Conception et illustration, Antoine N. Août, 2008

L'analyse spatiale montre qu'en 2005 la majorité de la population vivait dans les arrondissements de Douala III et d'une partie de Douala V en périphérie Est de la ville. En 2005, ces deux arrondissements concentraient 62 % de la population de la ville; ils en concentraient déjà 55 % en 1987 avant l'éclatement¹⁸ de Douala III en deux communes. Ces communes accueillent, depuis 25 ans, plus de 40 000 habitants par an, soit l'équivalent d'environ 10 000 ménages. Elles sont la seule alternative à la congestion du centre-ville. Ici, il est relativement plus facile d'obtenir une parcelle de terrain ou un logement à louer à coût modéré. À Douala V par exemple, on trouve encore des terrains à bâtir, surtout vers les villages de Bangué et de Bonangang. De même, plus au sud, à Douala III, la présence de « l'axe lourd¹⁹ » Douala - Yaoundé favorise l'extension en direction de la rivière *Dibamba*. L'étalement spatial et la fragmentation du tissu urbain illustrent toutefois la difficulté des autorités à canaliser l'avancée anarchique du front d'urbanisation. Douala IV surprend également par sa très forte croissance annuelle entre les deux derniers recensements : +9,09 %, soit plus de 10 000 habitants nouveaux par an et un besoin en parcelle/logement de plus de 2 500 unités. Le phénomène est d'autant plus inquiétant que cet arrondissement se caractérise par de nombreuses zones marécageuses impropres à l'urbanisation comme à Mambanda dans Douala V. Les arrondissements centraux de Douala I et II ne représentent plus, en 2005, que le quart de la population de Douala, contre 40 %, 20 ans auparavant. Ce sont toutefois les arrondissements qui bénéficient de la plus grande partie des investissements publics, compte tenu de leur fonction économique et administrative.

À l'issue du recensement général de la population de 1987, les autorités avaient souligné l'étouffement de Douala dans des limites trop restreintes²⁰. Apparemment, la réforme de 1993 a permis un élargissement du périmètre à l'est et éventuellement au nord (Douala III, IV et V). La

¹⁸ Le découpage de Douala en arrondissements est défini par la loi n°87/105 du 15 juillet 1987 portant création des Communautés Urbaines au Cameroun et son décret d'application n°87-1366 du 24 septembre 1987. Les limites des arrondissements ont été revues en 1993 (décret n°093-321 du 25 novembre 1993) : Douala V a été créé par éclatement de Douala III; Douala VI a également été créé par le même décret.

¹⁹ Le concept « d'axe lourd » au Cameroun désigne une route ayant un trafic très dense qui relie généralement deux grandes métropoles.

²⁰ cf. Institut National de la Statistique du Cameroun - Rapport de présentation des résultats définitifs du recensement général de la population de 1987.

superficie totale de la ville (hors Douala VI) serait d'environ 40 000 ha. La surface urbanisable est estimée à un peu moins de 20 000 ha. La surface occupée (y compris la voirie et les grands équipements) est évaluée, en 2010, à 15 000 ha, à comparer aux 6 600 ha, évalués en 1982, par le SDAU, ce qui donne une multiplication par 2,3 en un peu plus de 25 ans. La surface nette occupée (hors voirie et grands équipements) est évaluée en 2010 à 11 000 ha²¹, soit la moitié de la surface urbanisable.

Les arrondissements n'existaient pas au moment de l'établissement du SDAU de 1983. Il n'a donc pas été possible d'établir des tendances spatialisées par arrondissement. L'enquête CAVIE, menée en 2002 par l'Institut national de la statistique (INS) du Cameroun fournit des données sur la taille des parcelles à Douala : un peu plus de 55 % des parcelles seraient inférieures à 200 m², et près de 70 % à moins de 300 m² (CAVIE, 2002).

2-2 L'URBANISATION DE LA VILLE

L'urbanisation de ville s'est faite en cinq périodes principales.

2-2-1 LA PERIODE COLONIALE FRANÇAISE

Après la Première Guerre mondiale, la France reçoit le mandat d'administrer le Cameroun dit francophone : les administrateurs coloniaux abandonnent le plan allemand de « freizezone » et laissent les Douala Bell se réinstaller à Bali (ils ont « définitivement » perdu le plateau Joss)²². Contrairement aux autres villes de son empire colonial africain, l'administration française devra prendre en compte la situation foncière particulièrement délicate de la ville, héritée de la période du protectorat allemand. En 1932, l'administration coloniale française reconnaît aux autochtones la propriété foncière individuelle de leur terre coutumière, en instituant des titres fonciers immatriculés ouvrant le droit aux transactions. Les bases du droit foncier du Cameroun sont ainsi jetées avec la reconnaissance des droits acquis et l'immatriculation des terrains. Les chefs coutumiers utiliseront pleinement ces dispositions sur les terrains où la pression européenne se

²¹ Cette surface dérive de l'étude faite par le cabinet Urbaplan en 2010, dans le cadre de l'élaboration du City Development Strategy.

²² Première zone de Douala occupée par les autochtones.

fait particulièrement sentir, mais également là où la poussée de migrants venus du reste du pays se fait la plus incontrôlée.

Historiquement, la propriété privée ne procède donc pas à Douala du domaine privé de l'État. Avant l'Indépendance, les applications de ce principe sont :

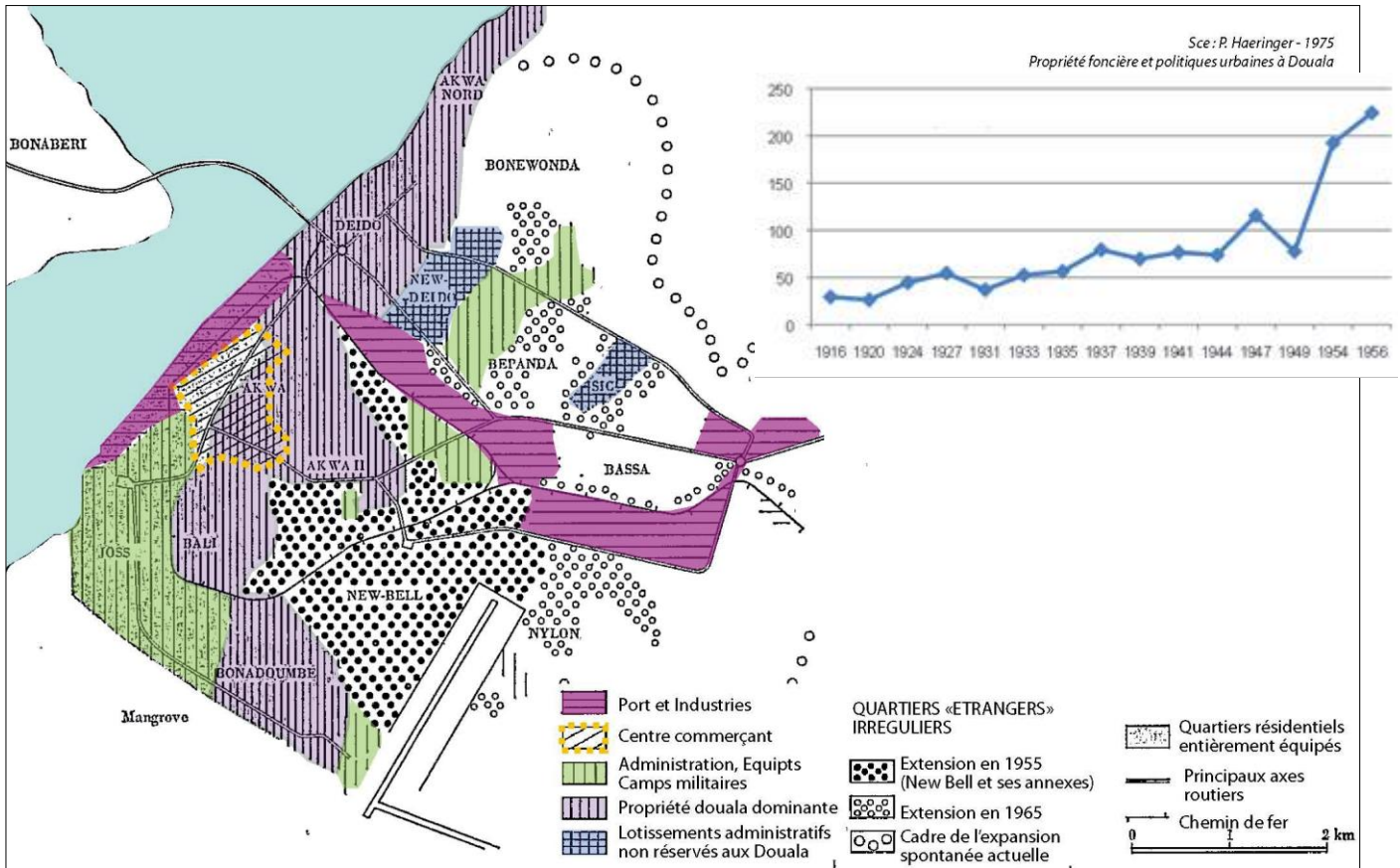
- des habitations et activités européennes qui s'étendent progressivement au-delà de Joss, de Bonanjo à Akwa, sur des terrains dont les Douala restent propriétaires (coutumiers);
- les occupants sont donc locataires et disposent de baux et de baux emphytéotiques (notamment pour les activités industrielles);
- les profits immobiliers constituent une source de revenus non négligeable. Cette situation aura un impact décisif sur l'organisation de l'espace et sur l'occupation des sols²³ ;
- les quartiers précaires s'étendent en dehors de toute politique foncière et d'urbanisation. Le résultat en est une ségrégation moins grande que celle constatée dans d'autres villes africaines de cette importance.

Le développement du port et le reflux de la population Douala vers ses quartiers d'origine s'accompagnent d'une politique d'incitation de l'administration coloniale en direction de la population issue d'autres régions (Bassa, Bamileke, etc.) qui s'installent d'abord à New Bell, partiellement asséché.

Après la Deuxième Guerre mondiale, la croissance du trafic portuaire reprend et Douala connaît un afflux de migrants. Le pont sur le Wouri est mis en service en 1955, l'aéroport en 1958. À cette période, la population est alors estimée à 130 000 habitants, dont 24 000 seulement sont d'origine Douala (SDAU, 1983).

²³ Dans les quartiers centraux, les parcelles d'origine sont très souvent morcelées pour permettre la construction d'un front bâti d'immeubles de rapport permettant de générer des revenus immobiliers. L'arrière de la parcelle est occupé par le propriétaire.

Figure 8: Implantation de la population avant l'Indépendance et évolution de la population entre 1916 et 1956



Source : Philippe Haeringer, 1975, extrait du CDS de la ville de Douala 2010

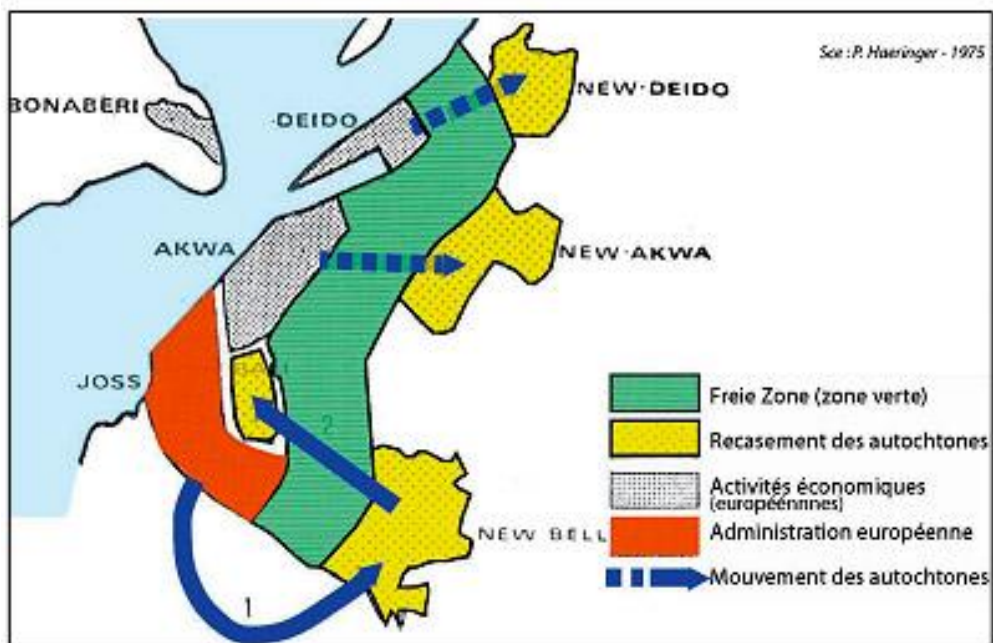
2-2-2 LA NAISSANCE D'UNE VILLE AU PROTECTORAT ALLEMAND

L'établissement du site de Douala remonte à la fin du XVe siècle et repose sur la pêche (rivière des crevettes), mais ce n'est que dans la deuxième moitié du XIXe siècle que se développe le commerce maritime. Le commerce s'effectue d'abord à partir de bateaux artisanaux au milieu du fleuve. Les premiers aménagements du port datent de 1881 et sont réalisés par une entreprise allemande, la Woerman Linie²⁴, en accord avec les Rois Douala qui négocient avec le

²⁴ Le pavillon Woerman Linie était une compagnie maritime à Hambourg. Il consistait 1885-1941 et était l'une des entreprises les plus importantes de transport maritime vers l'Afrique.

gouverneur J. Von Puttkamer. Il existe à l'époque trois quartiers Douala occupants respectivement les trois plateformes qui dominent l'estuaire du Wouri : Joss, Akwa et Deido (du Sud au Nord). Le projet allemand pour l'organisation de l'espace urbain et l'aménagement de Douala repose alors sur l'aménagement des trois plateaux au profit de l'administration coloniale et sur le relogement de la population autochtone à l'Est, à quelques kilomètres du rivage, séparé de la ville européenne par une bande de terrain vague de 1 km de large (la feie zone) ceinturant entièrement la ville européenne (Haeringer, 1975). Seule la première phase de ce programme sera exécutée avant que les Allemands ne cèdent la place aux Alliés en 1914 : première opération violente de déguerpissement de la population menée en 1913 du plateau Joss en direction du quartier de New Bell. Les conflits et contentieux fonciers avec l'Allemagne que va faire naître cet événement ont marqué l'histoire et le traitement de la question de la gestion foncière et de l'urbanisme à Douala.

Figure 9: Le projet allemand d'aménagement de Douala



Source : Philippe Haeringer, 1975 et SDAU, 1983, extrait du CDS de Douala 2010

Sur cette carte, on remarque une localisation des activités économiques aux abords de la Besseke, ce qui crée un lien direct avec le port autonome de Douala. Le premier marché est construit également au bord de la Besséké (au nord) et de la gare de manière à permettre aux pirogues de l'approvisionner en produits frais. Le Plateau Joss est désigné comme le quartier

administratif de la ville, notamment grâce à sa situation qui surplombe le Wouri. Plusieurs bâtiments administratifs construits à cette époque subsistent aujourd'hui.

2-2-3 L'URBANISATION DE DOUALA DEPUIS L'INDÉPENDANCE (1960)

La « ville étrangère » s'étend très rapidement à Bassa et du côté de Deido, en partie sous l'impulsion des propriétaires coutumiers concernés. Elle est le fruit d'un effort pour implanter des lotissements plus ou moins quadrillés s'articulant avec des parcelles de grande taille et un habitat mono familial. Ces lotissements s'implantent en dehors de toute planification (le Plan Dorian de 1959 est le seul document règlementaire dont disposent les autorités) et de politique d'équipements.

Les années 70 marquent le lancement d'un peu plus d'une décennie de grands projets d'habitat et d'une reprise en main par l'État du développement de la ville : inscription dans les Plans quinquennaux de la création de grandes zones d'habitat sur Douala Nord (Bonamoussadi, Makepe, Kotto, etc). La restructuration du quartier Nylon (13 000 parcelles restructurées) est menée dans le cadre du PDU1 financé par la Banque mondiale. D'un point de vue institutionnel et opérationnel, ces grands projets s'accompagnent de l'adoption des ordonnances du 6 juillet 1974 sur le régime foncier, le régime domanial et l'expropriation qui tentent de mettre en cohérence et de faire cohabiter droit moderne et droit coutumier. On assiste également à la création de la MAETUR en 1977 qui vise à assurer le rôle d'aménageur foncier de l'État. Cette structure va jouer un rôle actif pendant un peu plus de 10 ans dans la mise en œuvre des grandes opérations d'aménagement foncier et dans l'expérimentation de la restructuration de quartiers existants.

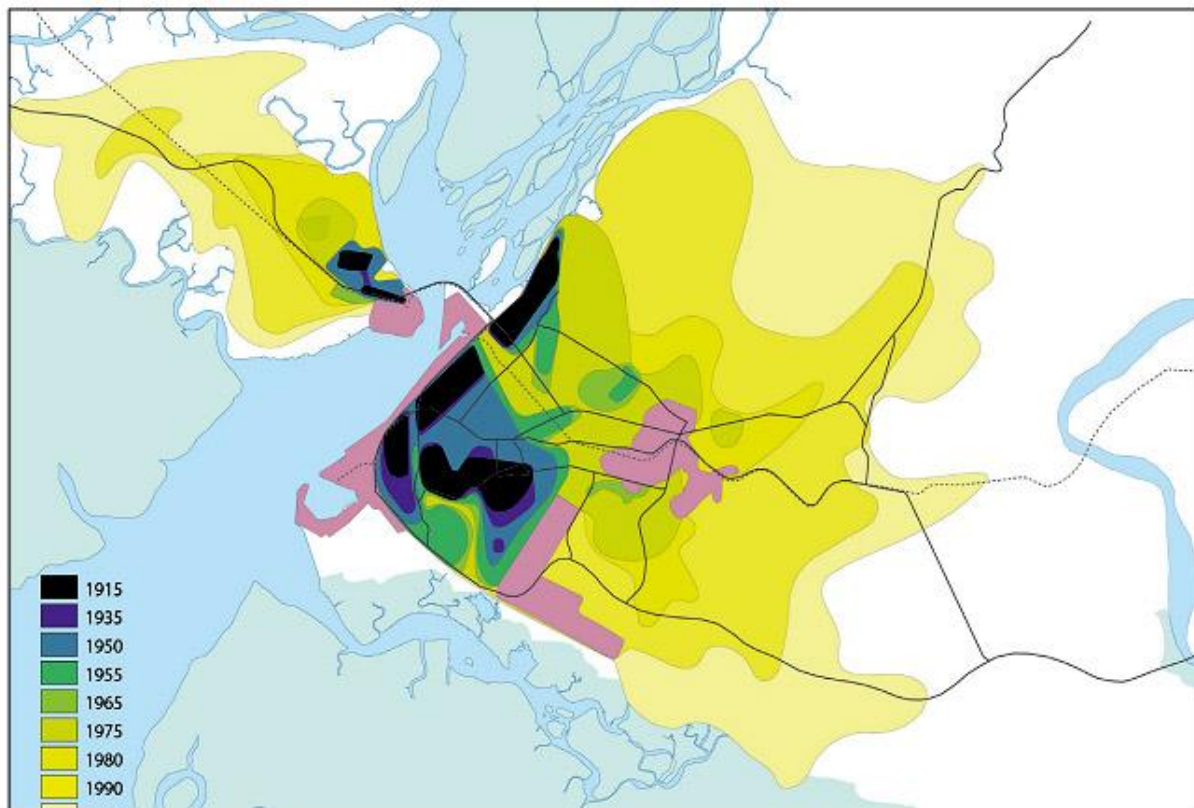
Toutefois, la crise économique de la deuxième moitié des années 80, à laquelle s'ajoutent la dévaluation du franc CFA²⁵ de 1994, les standards d'aménagement trop élevés, et la reprise du domaine national par les coutumiers²⁶, aura raison de cette période et des dispositifs mis en place. En 1982, le SDAU évalue à 6 600 ha la surface urbanisée de la ville pour une surface urbanisable estimée à 20 000 ha. La gouvernance de la ville est réformée en 1987, avec la

²⁵ Monnaie de l'Afrique centrale et de l'ouest

²⁶ L'opération « Douala Nord » lancée initialement sur environ 3200 ha verra le dernier tiers finalement rétrocédé aux autorités coutumières dans le cadre de l'opération massive de déclassement du domaine national au profit des coutumiers.

création de la communauté urbaine de Douala (CUD), qui se substitue à la Ville de Douala et voit la naissance de 4 communes d'arrondissement. La CUD confirme son rôle en matière d'urbanisme et de gestion foncière avant l'heure avec la création de la société d'Aménagement de Douala (SAD) en 1998 et le lancement de l'opération grande trame de Mbanga Japoma sur environ 300 ha à proximité de l'axe lourd. Une deuxième opération, également sur 300 ha, est engagée à partir de 2009 à Bonamatoumbé sur Douala IV.

Figure 10: Évolution spatiale de Douala à partir de 1915



Source : PDU, 2012, Ville de Douala

Figure 11: Plan Calsat et plan Dorian



Source : Archives de la communauté urbaine de Douala, avril 2010.

Après la Deuxième Guerre mondiale la croissance du trafic portuaire reprend et Douala connaît un afflux de migrants. Le pont sur le Wouri est mis en service en 1955, l'aéroport en 1958 : la population est alors estimée à 130 000 habitants, dont 24 000 seulement sont d'origine de Douala. New-Bell est alors déjà considérée comme une véritable catastrophe urbaine, compte tenu de sa surpopulation et de la prolifération de l'habitat spontané. Cependant, il faut noter que ces opérations restent toutefois marginales par rapport aux enjeux auxquels est aujourd'hui confronté Douala à la fois en matière de gestion des extensions, restructuration des quartiers anciens et équipement des quartiers intermédiaires. La loi de 2004 implique définitivement la CUD et les communes d'arrondissement dans la gestion urbaine. Agir sur les quartiers existants et s'entendre avec les coutumiers pour aménager les extensions constituent les principaux enjeux auxquels est confrontée la ville en matière de gestion de l'habitat. D'autres grands projets, comme notamment le Plan de déplacement des transports et le nouveau plan d'urbanisme adopté en 2012, viennent compléter la situation actuelle d'urbanisation et l'élargissement de la gouvernance métropolitaine que préconise le City Development Strategies²⁷ (CDS).

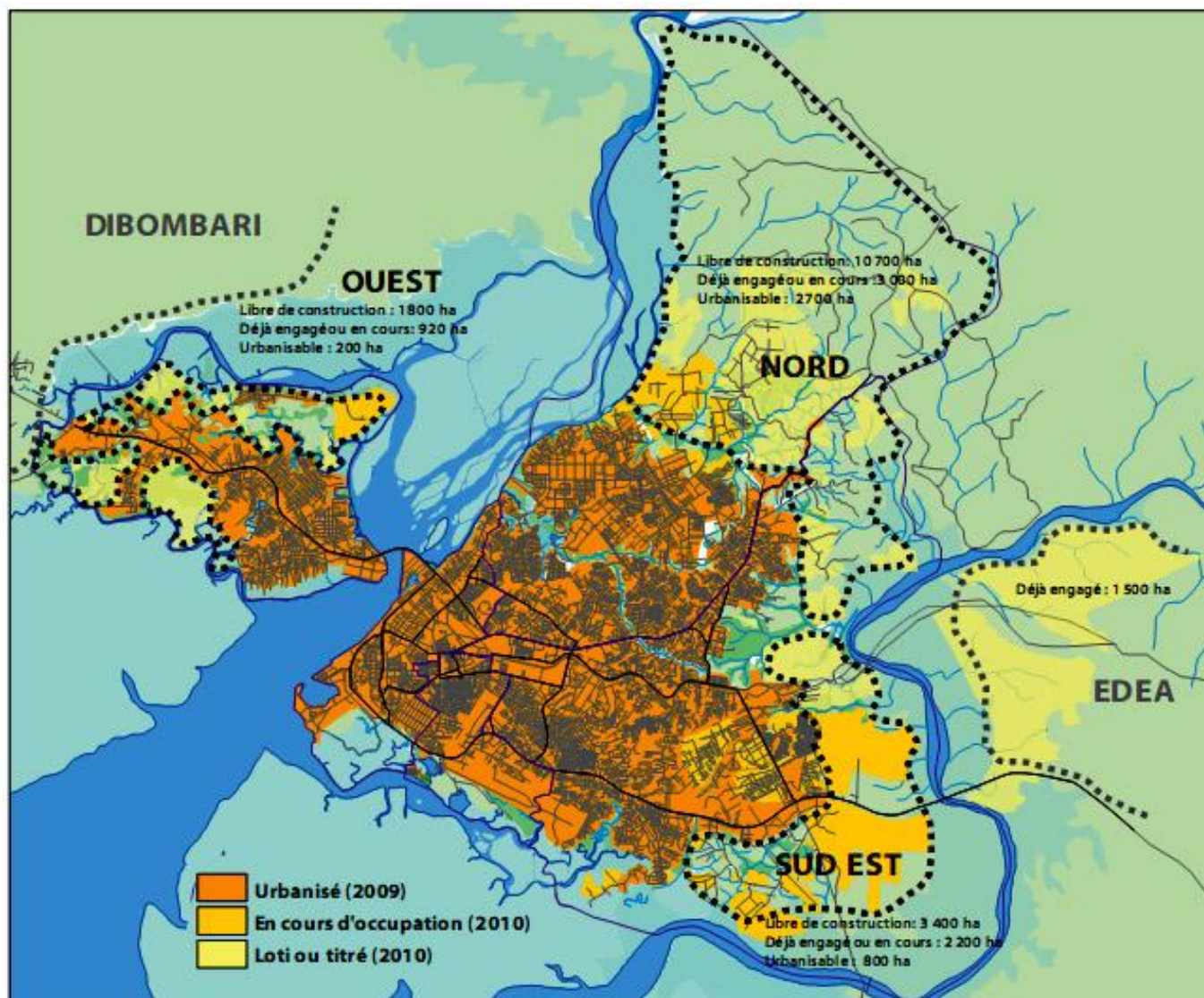
²⁷ En 2006, le gouvernement de la république du Cameroun a obtenu un financement de City Alliance et de la Banque mondiale pour la réalisation d'un plan de développement de Douala et de son aire métropolitaine dénommé

On observe sur cette carte que, jusqu'aux années 1945, la ville était encore dominée par l'influence coloniale avec le développement des activités commerciales le long des deux quartiers centraux (Akwa et Bonanjo). À partir des années 1935, on assiste au développement des zones industrielles, ainsi qu'à la requalification des zones portuaire et aéroportuaire. C'est finalement à partir des années 1975 qu'on assiste à une ville qui se développe dans tous les sens et à la production de l'habitat précaire.

Les zones urbanisables, existantes ou partiellement engagées, sont estimées à environ 25 700 ha. Elles étaient évaluées, par le SDAU de 1983, à environ 20 000 ha. Il semble que les critères utilisés étaient trop restrictifs. Ils ont été rattrapés par la réalité du terrain, avec l'occupation de nombreuses zones classées comme non urbanisables, mais qui, en réalité, ont été occupées par l'habitat ou des activités.

City Development Strategy (CDS). Lancée suite à un appel d'offres international, le 21 août 2007, ses objectifs se résument comme suit : « établir et de valider, à travers un processus participatif en relation avec les parties prenantes locales et les partenaires au développement » une vision à long terme de l'aménagement de la ville et de l'aire métropolitaine, « adossée à un programme pertinent d'actions prioritaires à court terme ». Il vise à renforcer l'attractivité et la compétitivité de la ville de Douala, créer les conditions de la croissance d'un pôle économique compétitif, être capable d'attirer les investisseurs et à améliorer la gouvernance urbaine à travers notamment un cadre institutionnel rénové et adapté au contexte.

Figure 12: Estimation des disponibilités en terrains urbanisables dans les limites de Douala



Source : nouveau plan directeur de la ville de Douala, 2012, extrait du plan directeur d'urbanisme de 2012

Cette carte présente deux tendances :

En rive gauche du Wouri, il existe une zone d'environ 124,2 km², où s'est implantée et développée la ville initiale. Les terrains sont assez favorables à l'urbanisation et elle se prolonge au nord par une zone de 25 km² (Bonamoussadi, Logpom). On observe également une zone d'environ 72 km² à l'est et au nord des zones précédentes de la ville. Là, des lotissements ont été développés, mais ils sont encore faiblement occupés. Les terrains sont moins propices à l'urbanisation en raison des pentes et des coupures

hydrographiques. Il existe également une zone encore inoccupée, d'environ 26,5 km², en raison de contraintes topographiques importantes.

En rive droite du Wouri, une zone d'environ 25,5 km² (Bonaberi) située entre le Bomono et le Mungo est déjà occupée par la ville actuelle et 9,3 km² sont en cours d'urbanisation. L'ensemble de ces zones couvre plus de 300 km².

2-2-4 ÉTAT DU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE 1983

Lors de l'élaboration du SDAU de 1983, les recommandations en termes d'urbanisation, de destination, et d'utilisation des sols ont été globalement respectées. L'implantation des zones d'activités et industrielles a suivi les recommandations du SDAU, même si pour ces dernières années, la délimitation de ces zones est moins nette, et les activités se mêlent à d'autres occupations. Les zones d'habitat formel suivent également les recommandations du SDAU, mais ceci est probablement davantage dû aux contraintes naturelles du site qu'à une réelle volonté des pouvoirs publics. On remarque toutefois l'occupation de nombreuses zones par de l'habitat, parfois formel et loti, parfois spontanée dans des zones classées inondables par le SDAU, donc non constructibles. On note également que les prévisions de l'époque avaient été plus ambitieuses, et qu'aujourd'hui, plus de 10 ans après son terme, on n'atteint que partiellement l'urbanisation qui avait été prévue pour l'horizon 2000.

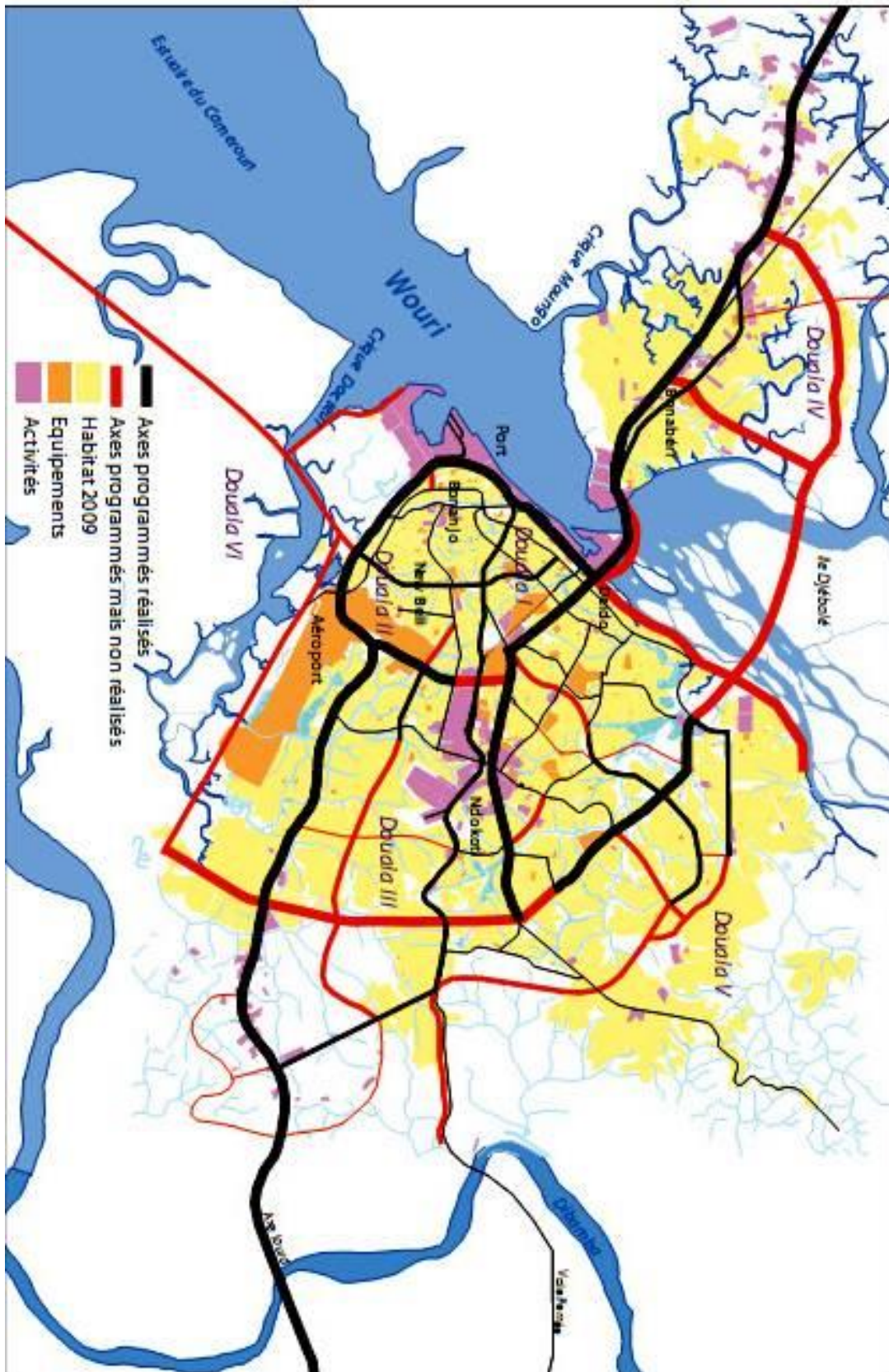
Quant à l'implantation des Centres de services pour décongestionner le Plateau Joss, les recommandations n'ont été que partiellement suivies : seul Maképé fonctionne avec des équipements publics (mairie, lycée...), des services de banque et autres. Ngwélé (rive droite) n'a pas évolué et est partiellement compensé par Bonassama, où sont implantés quelques services administratifs de niveau communal. La situation est identique à Ndogpassi à l'Est (Douala III), et on note un embryon à Logababa (mairie, sous-préfecture, hôpital de district).

Figure 13: Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de 1983



Source : Extrait du SDAU de 1983 : archives de la ville de Douala

Figure 14: État d'exécution du SDAU de 1983



Source : Extrait du PDU de Douala en cours de réalisation : archives de la ville de Douala, évaluation du SDAU de 1982-2000

2-2-5 ZOOM SUR LE PLAN D'URBANISME ADOPTE EN 2012

Avec presque deux millions d'habitants (RGPH, 2005), Douala reste la première ville du pays, mais avec une faible avance sur Yaoundé. Sa croissance a été moins rapide que prévu dans le SDAU de 1983 qui tablait sur une population de 2,7 millions d'habitants en 2005. Cependant, elle concentre toutefois 10 % de la population du Cameroun et environ 20 % de la population urbaine du pays (RGPH, 2005). La surface actuellement urbanisée est majoritairement occupée par l'habitat (64 %), dont 24 % par de l'habitat « précaire ». Depuis 1960, 16 300 ha ont été urbanisés, soit en moyenne 326 ha par an. Dans le cadre du plan directeur d'urbanisme validé en 2012, l'estimation des futurs besoins en terrains a été basée sur une série de trois hypothèses de croissance démographique :

Hypothèse d'une croissance tendancielle : Selon une information reçue auprès des autorités de la ville, cette hypothèse se fonde sur les évolutions de population observées entre les recensements (1976, 1987, 2005). La baisse progressive du taux de croissance est prolongée sur les années futures et se traduira par un doublement de la population à l'horizon 2025, soit 4 millions d'habitants environ.

Hypothèse haute : Selon les autorités, elle consiste à prolonger de façon quasi uniforme le taux de croissance constaté entre 1987 et 2005 et conduit à une population de près de 5 millions d'habitants en 2025. Cette hypothèse, conformément au CDS (2010), devrait correspondre à une forte relance de l'activité économique de Douala.

Hypothèse basse : Dans la réalité, cette hypothèse suppose que la croissance de la population de Douala ralentira dans des proportions plus importantes que dans les années passées. Elle pourrait correspondre à la baisse d'activité du port autonome de Douala, et plus globalement, de l'économie formelle, car avec la création de deux nouveaux ports dans les villes de Kribi et Limbé, on assistera à une montée en puissance d'autres villes pour la fonction d'approvisionnement de l'arrière-pays. La population en 2025, selon cette hypothèse, sera alors estimée à 3,4 millions habitants en 2025.

Tableau 4: Évolution de la population de Douala et projections à l'horizon 2025

	1964	1976	1987	2005	2010	2015	2020	2025
Hypothèse basse	229	458	810	1907	2 292	2 673	3 036	3 371
Hypothèse tendancielle	229	458	810	1907	2 886	2 886	3 456	4 073
Hypothèse haute	229	458	810	1907	2 417	3 059	3 869	4 889

Source : projet de PDU de Douala, 2012

En appliquant ces différentes hypothèses, les besoins en nouveaux terrains, pour les périodes 2020 et 2025, sont d'environ 6 000 ha en hypothèse basse, 9 000 ha en hypothèse tendancielle et 13 000 ha en hypothèse haute. En 2025, les surfaces urbanisées seraient en moyenne respectivement de : 24 000, 27 000 et 31 000 ha. Pour le cas des hypothèses basses et tendanciennes, la capacité du site dans ses limites administratives serait suffisante; en revanche, pour l'hypothèse haute, il manquerait environ 5000 ha et il serait sans doute nécessaire de franchir les limites administratives de Douala, pour accueillir les nouveaux urbains et, vu l'incapacité de l'État satisfaisant à cette exigence, on continuerait d'assister à l'occupation anarchique, à l'insuffisance des équipements urbains de base dans les quartiers récents, ainsi qu'à l'enclavement des parcelles et la promiscuité dans les quartiers populaires.

À la question de savoir dans quelles mesures le nouveau document de la ville de Douala sera efficace, un agent de l'État nous confirme que sa vraie force c'est : « les populations qui devraient le respecter afin que tout entre dans l'ordre ». Il souligne également la question de transfert du pouvoir au niveau local, car depuis la publication de la nouvelle Loi sur l'urbanisme au Cameroun, l'élaboration des documents de planification revient à la charge des municipalités.

Ce qui va changer avec le nouveau plan directeur de la ville de Douala c'est que, les citoyens doivent d'abord s'approprier la Loi sur l'urbanisme pour qu'ils essayent de bien manager leur entreprise de construction. Ce qui fait qu'en 2012, nous allons terminer avec le plan directeur d'urbanisme de la ville de Douala. La particularité de ce document est qu'il s'impose à tout le monde y compris l'État. Il y a un désordre fou aujourd'hui dans la ville et c'est chacun qui fait ce qu'il veut au mépris des autorités municipales. À travers ce plan, nous allons tout ramener au niveau de l'exécutif municipal. (Propos recueillis lors d'une entrevue avec un agent de l'État).

2-3 PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DE LA POPULATION DE DOUALA

Selon les données de l'institut national de la démographie (2008), il tombe en moyenne 4 000 mm de pluie par an dans la ville Douala. On compte en moyenne 180 jours de pluie par an, dont la quasi-totalité est étalée sur neuf mois. Les mois de décembre, janvier et février sont les moins arrosés et reçoivent seulement 50 mm d'eau en moyenne chacun. Les précipitations sont très abondantes et engendrent des graves écoulements d'une rare intensité. Avec une population d'environ 2.5 millions d'habitants selon le recensement général de la population de 2006, Douala est une ville portuaire dont, depuis une vingtaine d'années, la population en pleine croissance. La ville s'étend actuellement sur plus de 200 km² de terres basses, de plateaux et de collines à dominante argilo sableuse et dont l'altitude ne dépasse pas 40 m. Chaud et humide, le climat de Douala se caractérise par une température à peu près constante autour de 30 °C, et des précipitations très abondantes, particulièrement pendant la saison des pluies de juin à octobre.

On retiendra des données l'Institut national de la statistique (INS) de 2005 que la population de Douala se caractérise par une distribution des genres en faveur des hommes. Les hommes émigrent vers Douala à la recherche d'un emploi ou de conditions de vie meilleures. Des écarts significatifs sont toutefois visibles selon les arrondissements, Douala II étant l'arrondissement où le rapport de masculinité est le plus important. Selon les données de l'INS (2005), la population de Douala continue de rajeunir avec un tiers (32,8 %) d'habitants de moins de 15 ans. Les moins de 25 ans représentent plus de 50 % de la population. L'âge médian de la population est inférieur à 20 ans (20,7 ans en 1987). Toutefois, le RGPH (2005) mentionne que 50 % de l'ensemble de la population camerounaise (urbaine et rurale confondues) aurait moins de 17,7 ans, l'âge médian de la population urbaine étant, au niveau national, de 19,1 ans, soit l'âge plus élevé que celui constaté dans les zones rurales. On en déduit que les besoins en équipements sociaux collectifs tels que les écoles, les équipements de santé, les équipements sportifs sont prioritaires à Douala, compte tenu de la structure de sa population. La densité de la population jeune à Douala optimise la politique d'investissement dans ce domaine, les équipements étant plus rapidement rentabilisés que dans des zones rurales ou dans les villes plus modestes. Certaines préoccupations comme le travail des enfants, leur scolarisation effective, la situation socio-économique des très jeunes femmes, constitue autant de sujets majeurs pour l'État, mais également pour les autorités de Douala.

Tableau 5: Équilibre Homme-Femme

Arrondissement	Population de 2005		Total	répartition de la population	rapport de masculinité
	Hommes	Femmes			
Douala1	109 658	113 556	223 214	12 %	96.6 %
Douala 2	135 158	126 249	261 407	14 %	107.1 %
Douala 3	323 870	317 201	641 071	34 %	102.1 %
Douala 4	121 743	121 078	242 821	13 %	100.5 %
Douala 5	269 149	269 300	538 449	28 %	99.9 %
Douala 6	263	254	517	0 %	103.5 %
Total	959 841	947 638	1 907 479	100 %	101.3 %

Source : INS-ANADOC-RGPH2005

2-3-1 NOMBRE DE MENAGES ET IMPACTS SUR LA DEMANDE DE LOGEMENT

En prenant la définition du ménage retenue par l'INS dans l'ECAM,²⁸ le nombre de ménages vivant à Douala en 2005 est estimé à 502 000, soit un nombre moyen de personnes par ménage de 3,8 à comparer à 4,8 en 1987 (RGPH2). La baisse tendancielle de la taille des ménages conduit à accentuer de manière très significative la poussée démographique déjà très rapide de la population. Si la population de Douala a augmenté de 4,87 % entre 1987 et 2005, celle du nombre de ménages a cru de 6,24 % sur la même période. Sur ces bases, le nombre de nouveaux ménages est estimé à 18 000 par an. La diminution de la taille des ménages est plus importante à Douala que dans les autres villes du Cameroun. Elle se traduit, pour partie²⁹, par une demande accrue en parcelles et en logements et donc par une forte consommation d'espaces périurbains et une densification de l'occupation des sols des quartiers pauvres. Le phénomène de la baisse tendancielle de la taille des ménages semble toutefois illustrer une certaine modernisation de la société camerounaise vivant dans la capitale économique et une amélioration des conditions de vie. L'enquête ECAM3 (2007) mentionne que la taille des ménages pauvres est de 6 personnes par ménage et que celle des ménages non - pauvres est de 3 par ménage.

²⁸ L'unité de ménage telle que définie par l'ECAM est composée : (i) d'une personne, ou (ii) de deux personnes ou plus vivant ensemble, c'est-à-dire partageant le même logement (simple ou composé), partageant les repas, partageant un budget commun pour (au minimum) les dépenses d'alimentation et de logement.

²⁹ Dans l'enquête ECAM 3, l'augmentation du nombre de ménages résulte en partie de l'augmentation du nombre de ménages constitués d'une seule personne (homme célibataire ou étudiant).

2-3-2 TAUX DE PAUVRETE DANS LA VILLE DE DOUALA

En se référant aux données de l'enquête ECAM3 réalisée en 2007, Douala affiche le taux de pauvreté le plus bas du Cameroun, soit 5,5 %, contre 5,9 % à Yaoundé. Selon ECAM3, ce taux a été divisé par cinq entre 1996 et 2001, puis par deux depuis 2001. L'évaluation souffre toutefois d'un handicap important : le seuil de pauvreté monétaire utilisé est un seuil unique quel que soit le milieu enquêté (rural ou urbain)³⁰. Il ne rend donc pas compte des difficultés des ménages à bas revenus à consentir des dépenses de base comme le logement, le transport et l'alimentation, beaucoup plus élevées à Douala que dans des villes secondaires ou dans des zones rurales. La plupart des analyses s'accordent pour considérer que cette baisse impressionnante de la pauvreté en zone urbaine, et plus particulièrement à Douala, a été rendue possible par le développement des emplois précaires et faiblement rémunérés dans le secteur informel.

Selon les rapports de recherches que nous avons parcourus, on ne dispose pas encore de données spécifiques sur les revenus des ménages résidant à Douala. On rappellera que le salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) est de 28 216 FCFA³¹ par mois depuis juillet 2008, soit un montant à peine supérieur au seuil de pauvreté défini à partir de l'ECAM3 (voir plus haut), et qu'un travailleur sur cinq du secteur informel non agricole est rémunéré en dessous de ce seuil. Dans le secteur informel non agricole, majoritaire à Douala, les rémunérations sont inférieures en moyenne de deux à trois fois au secteur formel et sont très hétérogènes à qualifications égales. Les rémunérations les plus élevées, au-delà de 200 000 FCFA³² mensuels, sont perçues par les travailleurs indépendants, les cadres du secteur privé formel et les hauts fonctionnaires, mais elles ne concernent que peu d'individus.

³⁰ Le seuil de la pauvreté monétaire est de 269 443 FCFA par équivalent adulte et par an (2007), soit 22 454 FCFA par mois ou encore 748 FCFA soit USD 1,5.

³¹ Soit l'équivalent d'environ 70 dollars CAD.

³² Soit équivalent de 400 dollars CAD

2-3-3 LA MONTEE EN PUISSANCE DU SECTEUR INFORMEL

Selon les données du City Development Strategy (2010), le secteur informel occupe près de trois travailleurs sur quatre et s'est particulièrement développé au cours des dernières années. En 2007, les emplois informels représentaient 73 % des emplois, contre seulement 57 % en 2001. Le nombre des emplois informels est ainsi passé de quelque 300 000 en 2001 à environ 440 000 en 2007. Ce développement rapide du secteur informel à Douala renvoie plus à des logiques de survie qu'à l'émergence d'activités productives alternatives. En effet, les revenus sont très dispersés et pour une grande partie des actifs très faibles, et nettement en dessous du seuil de pauvreté monétaire. Ces emplois sont donc en grande partie des revenus accessoires au sein des ménages.

L'étude City Development Strategy (2010) a réalisé un diagnostic assez complet des marchés de Douala : inventaire, relations entre ces marchés, niveaux d'activités, attentes des commerçants, etc. On en rappellera ici succinctement quelques éléments. Ces équipements, par leur nombre et leur importance, contribuent au fonctionnement et aux dysfonctionnements de la ville. Très peu d'actions ont été menées par les autorités pour améliorer le fonctionnement de ces équipements, tant dans l'armature qu'ils représentent que pris un par un. Les principaux dysfonctionnements soulignés sont : une répartition déséquilibrée des places de vente due à la surconcentration de vendeurs dans l'hyper centre commercial; une insuffisante desserte commerciale des zones d'extension par les marchés de proximité et un maillage déficient des marchés de proximité en particulier dans l'arrondissement de Douala III. Le canevas de base de l'implantation du secteur informel dans la ville de Douala demeure la dichotomie héritée de la période coloniale : deux pôles majeurs

Historiquement, le premier pôle s'est développé dans les quartiers d'Akwa et de Bonanjo (Douala I), le « centre-ville » de la ville de Douala coloniale. Il regroupait le grand commerce, les activités tertiaires formelles des secteurs publics et privés et les centres de services administratifs et politiques. Ces quartiers comprennent aujourd'hui le secteur moderne de la distribution (quelques supermarchés). Ce secteur n'occupe encore qu'une part très minoritaire de la distribution de produits de consommation à Douala et s'adresse exclusivement à une clientèle de classe moyenne ou aisée.

Le second pôle commercial et de services s'est développé dès la veille de la Seconde Guerre mondiale dans le grand quartier New Bell (Douala) aux principaux points de ruptures de charge des circuits des produits et marchandises pour l'approvisionnement des ménages populaires (la gare routière de Camp Yabassi et la gare ferroviaire de New Bell). Les trois grands marchés de Kassalafam, Gare New Bell et Marché Lagos constituent à la veille de l'Indépendance le nouveau centre de la ville de Douala populaire.

Cependant, quatre étapes nous permettent de comprendre l'évolution du secteur informel dans la ville de Douala.

1960 - 1980 : 11 marchés sont créés ou se développent spontanément. Trois seulement sont en dehors des arrondissements centraux (Douala I et Douala II). La construction de marchés de détail par les pouvoirs publics se révèle insuffisante pour desservir correctement l'ensemble des nouvelles zones urbanisées.

1980 - 1990 : On assiste à l'explosion du nombre de marchés spontanés dans les zones d'extension. Sur les 20 marchés qui se créent durant cette période, 16 sont en effet situés dans les arrondissements périphériques. La tendance à l'occupation anarchique des rues adjacentes aux marchés par les installations des vendeurs ambulants s'accélère : c'est l'effet des années de crise et de l'explosion du secteur informel urbain dans les métiers du commerce et des services.

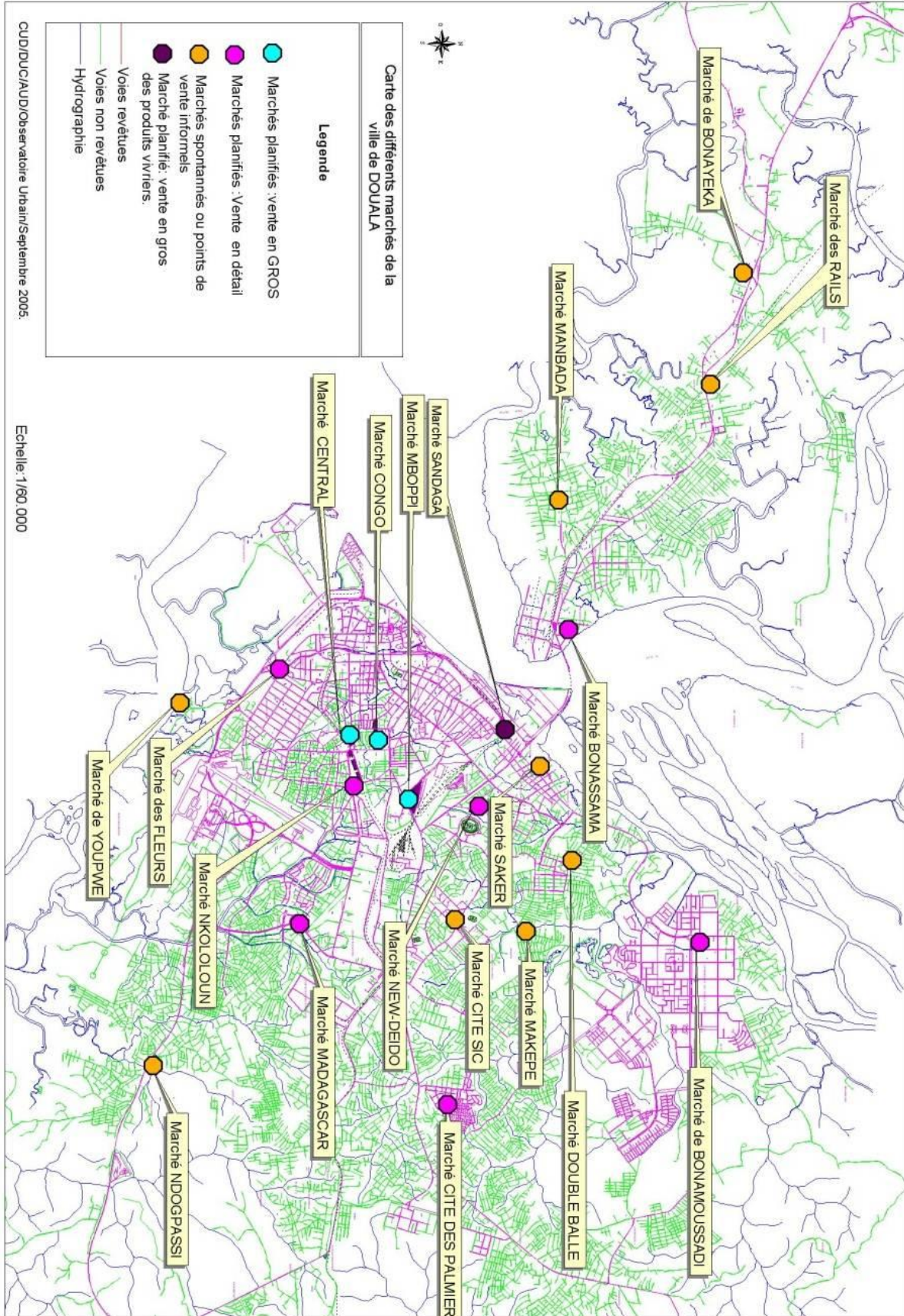
1990 - 2000 : Les années « ville morte³³ » donnent une nouvelle impulsion à la création de marchés spontanés (12). Leur développement est en partie lié aux difficultés de déplacement inter-quartiers vécues par les habitants des zones excentrées. Ces facteurs

³³ Le terme « villes mortes » ou blocus général est né au début des années 1990 avec le large mouvement de démocratisation des pays africains. Dans la douleur, les jeunes partis d'opposition face aux pouvoirs en place dénonçaient un manque d'écoute de ces derniers, qui manquaient même de considération pour leurs dirigeants. La seule solution invoquée par ces partis et la population était d'appeler à la grève générale, ici caractérisée par la fermeture des commerces, des services et des entreprises. En mai 1996, la force et la contrainte des jeunes organisés en groupe au Cameroun a paralysé toute la ville de Douala et les grandes agglomérations de l'ouest et du littoral.

conjugués sont en large partie à l'origine de la situation actuelle qui se caractérise par la saturation, la désorganisation et l'insalubrité des équipements existants, ainsi que par l'occupation généralisée des emprises de la voirie par les vendeurs et la multiplication de marchés spontanés dans les quartiers mal desservis.

2000 - 2010 : On observe un certain ralentissement dans la création des marchés dans les zones périphériques et la concentration des marchés à New Bell et Ndokoti. La décennie se caractérise surtout par l'irruption en force d'opérateurs privés - des « promoteurs » - alors que les années précédentes avaient vu les commerçants des marchés construire eux-mêmes leurs équipements. Diverses modalités sont observées : délégation par la Communauté urbaine de Douala au secteur privé de la construction de nouveaux marchés (concession) et de la gestion (affermage) des principaux marchés de la ville. Il s'agit d'une initiative totalement privée de promoteurs investissant dans la construction de marchés, certains se rapprochant du type centre commercial qu'on retrouve généralement dans les pays développés.

Figure 15: Catégorisation des marchés informels dans la ville de Douala



Source : Rapport d'étude sur le diagnostic urbain, Noubouwo (2008)

En reprenant les chiffres de l'enquête sur le cadre de vie des ménages (ECAM), seule la location est accessible et encore dans les formes d'habitat les plus précaires pour cette catégorie de personne. Tant qu'il y aura cette pauvreté, il faut se résigner à voir les quartiers s'agrandir de constructions autoproduites en matériaux précaires et se densifier par la location partielle des baraques.

La ville n'est capable ni de fournir des parcelles équipées à des prix accessibles aux pauvres. Elle ne peut pas leur fournir ni les contenir dans des zones d'aménagement progressif, où serait assurée une certaine sécurité foncière et surtout réserver les emprises qui permettraient à l'avenir de se connecter à d'autres services urbains. Cette analyse nous amène un questionnement sur la formation des quartiers dans la ville de Douala.

2-4 FORMATION DES QUARTIERS PRECAIRES

Dans la ville de Douala, la pérennité des quartiers précaires, malgré les tentatives timides d'intégration, constitue un problème majeur de développement urbain. Considéré, dans les années 60 comme effet transitoire de croissance appelé à se résorber, l'habitat précaire reste aujourd'hui l'un des plus grands défis qu'affrontera la ville de Douala pour répondre aux objectifs du développement urbain. Les gouvernements se révèlent incapables d'organiser une planification urbaine et une politique foncière. À Douala, le phénomène de développement des quartiers précaires obéit à deux processus: un exode rural massif et une forte croissance démographique.

Un exode rural massif : À Douala, l'urbanisation se réalise d'une manière incontrôlée dans la partie Est de l'agglomération. Dans la partie nord, l'urbanisation est restée relativement maîtrisée et se fait en grande partie conformément au Schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU) de 1983. Ce processus d'urbanisation rapide et peu contrôlé de Douala est à l'origine du développement des quartiers précaires. Ce phénomène était déjà présent au milieu des années 1980, mais n'a fait que s'aggraver depuis lors. L'exode rural est le principal facteur d'explication de la formation de ces quartiers. C'est le reflet d'une tendance significative de la population à trouver dans la ville le lieu d'un possible espoir de gravir l'échelle sociale.

Cette tendance explique largement la crise de l'emploi urbain. En effet, l'installation en ville se conçoit non pas dans une perspective d'amélioration immédiate des conditions de vie, mais

avec l'idée de tenter sa chance et de pouvoir accéder à long terme à une réussite sociale... Un pari sur l'avenir qui ne rebute pas les candidats, malgré les conditions de vie très précaires que subissent les premiers migrants. La ville attire aussi pour des raisons culturelles. Elle est un lieu d'éducation, de diffusion de la modernité, et également le lieu de la libération des pratiques villageoises, le lieu de refuge en période de crise...

Cet exode rural a été grandement influencé par la vitalité économique de la ville de Douala. Le dynamisme du secteur productif a encouragé les migrants à s'installer en ville. Douala est l'un des pôles d'attraction des migrants dans la province du Littoral, et peut-être le pôle par excellence du pays, à cause de l'intensité de ses activités commerciales et industrielles. Le phénomène migratoire est caractérisé ici par un double flux en provenance de l'intérieur de la province et également de l'extérieur (autres provinces et autres pays). « Douala connaît ainsi 27 % de sorties et 66 % des entrées de population au Cameroun. Outre les Camerounais, des autres régions du pays, on y distingue les ressortissants des pays voisins (Tchad, Nigeria et Centrafrique surtout), des pays de l'Afrique de l'Ouest, des Asiatiques et des Occidentaux »³⁴.

L'étude du parcours résidentiel des nouveaux migrants réalisé par le PNUD (2004) explique également ce phénomène de quartiers précaires. Par expérience, on sait que les nouveaux arrivants s'installent d'abord le plus près des lieux d'emploi. Ils se logent de manière transitoire chez un parent ou en partageant une chambre de location avec d'autres migrants. Comme le confirme un répondant exerçant dans le secteur informel à Douala. « On vient s'installer ici parce qu'on connaît quelqu'un dans le quartier, moi, j'ai été accueilli dans le quartier par mon frère qui est chargeur au Port de Douala. Aujourd'hui, il a construit sa propre maison et maintenant il me loue celle-ci à un prix abordable, et c'est comme ça que moi je compte faire aussi ». Cette première insertion urbaine se fait en général dans les quartiers précaires. Les quartiers de la 2e couronne de développement. Dans un deuxième temps, les immigrants cherchent ensuite à acquérir une parcelle et construire une habitation, ce qui les pousse dans les zones d'extension périphérique de la ville.

Une forte croissance démographique : la formation des quartiers précaires s'est traduite dans un premier temps par l'étalement de la tache urbaine. En 1960, l'emprise de la ville de Douala correspondait à ce que l'on appelle « le Plateau » et qui surplombe le port et le Wouri. À cette époque, les quartiers précaires étaient quasi inexistantes. Les quartiers populaires étaient regroupés dans les secteurs de New Bell et de Ngodi Village avec une population totale estimée

³⁴ PNUD, Diagnostic de la délinquance urbaine à Douala, novembre 2004

à 160 000 habitants (Mainet, 1986). L'emprise de 1982 représente trois fois la surface de la ville de 1960. Les relevés effectués dans le cadre du SDAU font apparaître en 1982 une surface urbaine qui a triplé. Les emprises nouvelles des quartiers de Nylon et de Maképé principalement représentent chacune une surface équivalente à celle que la ville couvrait en 1960.

Selon les données de l'Institut national de la statistique du Cameroun, en 1987, la population de la ville de Douala s'élevait à environ 850 000 habitants. Par la suite, les quartiers se sont densifiés, accentuant la pression foncière. Le relevé de 2003 montre que l'emprise a doublé durant cette nouvelle période de 20 ans, avec une population urbaine que l'on s'accorde à situer aux alentours de 2 millions d'habitants. La population de Douala double tous les 20 ans. Elle est actuellement de l'ordre de 2,5 millions d'habitants. Elle augmente à un rythme rapide évalué à 5 % par an.

2-4-1 TYPOLOGIE DES QUARTIERS PRECAIRES DANS LA VILLE DE DOUALA

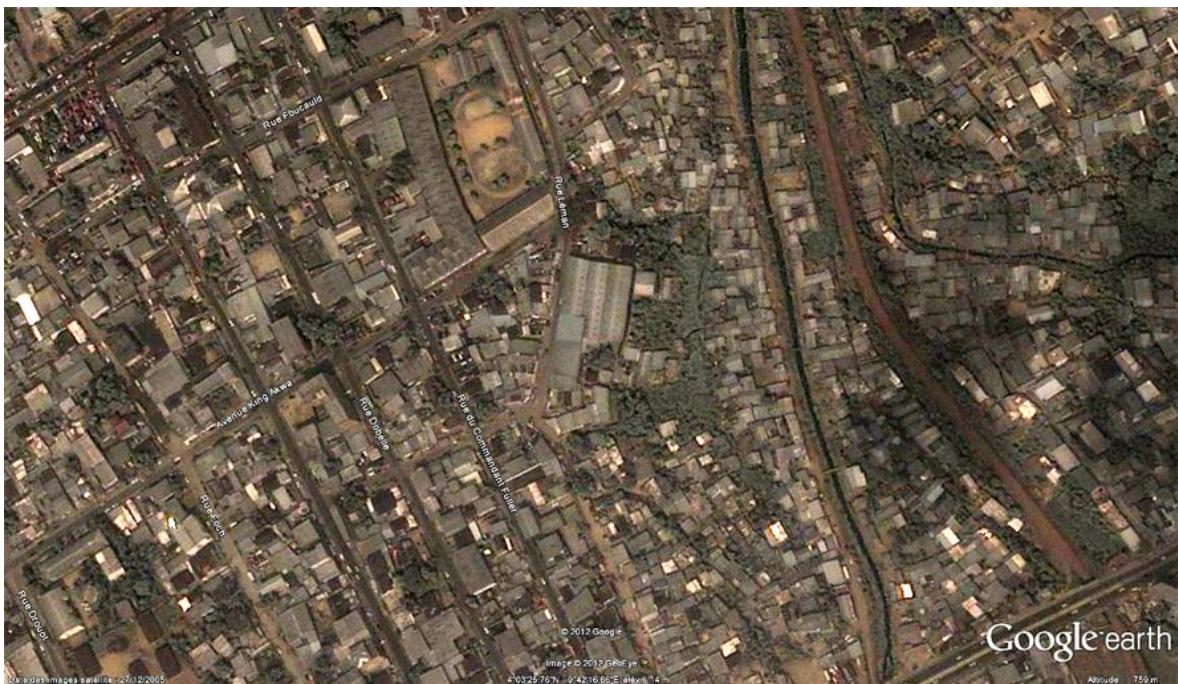
Afin de plonger dans l'univers des quartiers précaires dans la ville de Douala, il est important de connaître la configuration socio spatiale et géographique des quartiers de Douala. Dans l'étude réalisée par Noubouwo (2008), portant sur le diagnostic urbain des quartiers défavorisés de Douala, on découvre que la morphologie de la ville de Douala laisse apparaître quatre types de quartier : les quartiers du centre historique; les poches urbaines en mutation; les quartiers en première couronne urbaine et finalement les quartiers d'extensions périphériques. Dans cette typologie, les priorités diffèrent en fonction des types de quartiers. Elles dépendent tout aussi bien de leur localisation dans la ville que de la topographie de la zone où ils se sont installés.

2-4-1-1 QUARTIERS DU CENTRE-VILLE HISTORIQUE

Ces quartiers sont situés au cœur de la ville historique. Ils font partie des premiers quartiers urbanisés dans le cadre du plan Dorian de 1959 et de ce fait, leur insertion urbaine est très forte. Ils ont subi des mutations en termes de population et d'habitat, qui en font des quartiers d'habitation relativement hétérogènes, mais bien desservis. Les cœurs d'îlot présentent une mixité de types d'habitat : des immeubles, des maisons en matériaux définitifs et des maisons

en carabottes³⁵. L'activité commerciale est importante à proximité de ces zones. Les gens du reste de la ville y viennent pour se divertir. Des regroupements sont fréquents et donnent lieu à toute sorte de pratiques illicites. La prostitution est très répandue et une insécurité palpable règne dans ces quartiers au niveau de vie très faible. Pour améliorer l'image de ces quartiers, il convient de se soucier du réseau d'assainissement, de la desserte interne (voie tertiaire et quaternaire) et de conserver une mixité urbaine offrant à la fois des zones d'habitation et des zones commerciales. Parallèlement, lors de cette restructuration, il faut également veiller à renforcer l'éclairage public pour diminuer l'insécurité. Cependant, du fait du caractère extrêmement urbain de la zone, et de la faible proportion de population résidente comparée à celle extérieure qui fréquente le quartier, cette zone se caractérise par une faible dynamique sociale. Les quartiers Bonamikengue et Nkane font partie de cette catégorie.

Figure 16: Vue aérienne d'un quartier du centre historique (Bonamikengue)



Source : Google, 2012

³⁵ Généralement le concept de carabottes dans la typologie d'habitat dans la ville de Douala désigne les maisons construites avec les planches.

2-4-1-2 POCHEs URBAINES EN MUTATION A LA PERIPHERIE DU CENTRE

Les poches urbaines en mutation sont situées à la périphérie du centre. Les commerces sont peu nombreux à l'intérieur des îlots à l'exception d'une partie du camp Yabassi, où les commerçants de pièces détachées de voitures sont très nombreux. En revanche, sur les voies bitumées, à la périphérie des quartiers le long des grands axes, on trouve des immeubles à étages où se développe l'activité commerciale. Ces quartiers sont caractérisés par la présence en cœur d'îlots de logements pauvres (construits en planches, tôles et autres matériaux provisoires). Ils sont plutôt animés en début de soirée, mais redeviennent calmes une fois la nuit tombée. On peut donc les qualifier de « quartiers-dortoirs ». Les infrastructures y sont en grande majorité très dégradées. Par ailleurs on y observe des problèmes d'assainissement et une desserte insuffisante à l'intérieur des îlots. La densification urbaine s'y opère de façon incontrôlée. Avec le développement économique de la ville, et leur proximité au centre, ils seront certainement amenés à changer de physionomie et à accueillir à moyen ou long terme d'autres fonctions urbaines. La transformation de ces quartiers par le simple jeu du marché foncier semble inéluctable. On y retrouve un phénomène de « gentrification » avancée. Les habitants les plus pauvres sont déjà tentés de réaliser des plus-values en cédant leurs parcelles aux plus offrants pour aller se reloger dans des quartiers extérieurs. L'augmentation de la pression foncière est un bon indicateur du développement économique de Douala. Cette évolution naturelle des quartiers traduit leur bonne imbrication économique avec le reste de la ville. L'amélioration du réseau de voirie tertiaire ainsi que le réseau d'assainissement impliquant la population permettront d'accompagner progressivement cette mutation. Dans la ville de Douala, les quartiers suivants font partie de cette catégorie : Kassalafam, Camp Yabassi, New Bell quartier Haoussa (Kassalafam II), New Deido (partie basse).

Figure 17: Vue aérienne d'une poche urbaine en mutation (Deido)



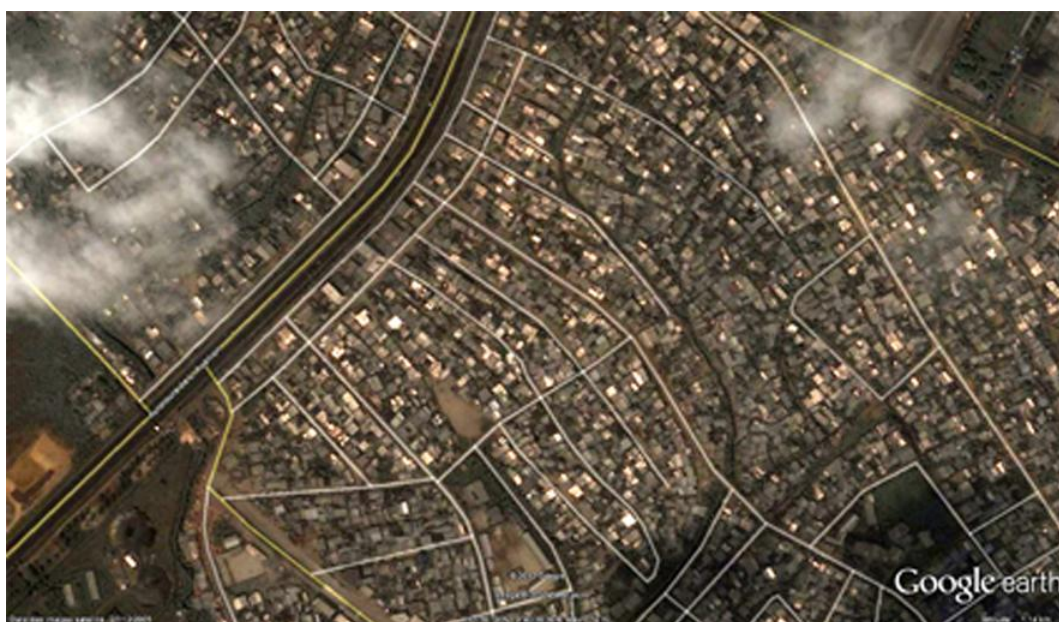
Source : Google, 2012

2-4-1-3 QUARTIERS EN PREMIERE COURONNE URBAINE

Ces quartiers denses sont situés à la limite et à l'extérieur de la rocade du kilomètre 5 (autoroute de l'aviation). Ils sont caractérisés par une occupation désordonnée et le plus souvent sans titre foncier. Les terrains sont majoritairement dénués d'infrastructures adéquates, car ils sont en attente de régularisation foncière. Le paiement d'un titre foncier à la Mission d'aménagement et d'études des terrains urbains et ruraux (MAETUR) est considéré par les autorités comme un préalable pour effectuer le raccordement aux réseaux. Les habitants refusent pourtant d'acquiescer quoi que ce soit tant que les travaux de viabilisation ne sont pas réalisés. Le quartier Tergal sort un peu du lot en raison de la présence sur son territoire d'une zone industrielle dynamique et du boulevard des Nations Unies qui est un axe structurant de la ville. Il permet aux habitants de se connecter rapidement aux autres parties de la ville en taxi.

Le niveau d'équipement des quartiers de ce type est relativement supérieur à celui des autres types de quartiers. C'est le résultat de la restructuration amorcée par le passé à l'aide de projets pilotes soutenus par la coopération internationale. Cette approche s'est révélée trop ambitieuse, coûteuse, difficile à mettre en oeuvre, peu durable (les conditions de maintenance n'étant pas assurées après la fin des projets) et mal gérée. Tous les travaux de restructuration prévus n'ont pas été réalisés. Cette approche doit dorénavant être remplacée par une action plus modeste, impliquant les populations et les faisant participer activement à la recherche de solutions ainsi qu'à leur mise en oeuvre. Pour cela, il convient de revoir tout d'abord le système viarie interne afin d'améliorer l'accessibilité de ces quartiers et leur permettre de mieux s'insérer dans le tissu urbain. Parallèlement, du fait des conditions imposées par le projet de lotissement, les habitants ne disposent pas d'un accès à l'eau suffisant. Au sein de la ville de Douala, les quartiers suivants font partie de cette catégorie : Tergal, Diboum I, Oyack, Nkolmintag.

Figure 18: Vue aérienne d'un quartier de première couronne urbaine (Oyack)



Source : Google, 2012

2-4-1-4 QUARTIERS D'EXTENSIONS PERIPHERIQUES

La dernière catégorie regroupe les quartiers périphériques. Ils reproduisent les conditions de création des quartiers non structurés : implantations incontrôlées, sans titre foncier, sans vision d'ensemble et sans plan directeur des réseaux de voirie et d'infrastructures, ou sur la base de lotissements incompatibles avec les règles d'urbanisme les plus simples. Ces quartiers sont

construits sur des zones encore marécageuses, ce qui occasionne beaucoup de problèmes en terme de viabilisation et de constructibilité. Pour l'heure, aucun aménagement de grande envergure n'a été réalisé dans ces quartiers (contrairement aux quartiers de première couronne urbaine) bien que les bailleurs de fonds commencent à s'y intéresser en raison des problèmes de choléra particulièrement préoccupant qui y sévissent. Dans cet ensemble, on distingue deux sous catégories :

Quartiers d'extension périphériques « à étages » : Ces quartiers sont construits dans la deuxième couronne de la ville. Ils sont caractérisés par la présence de deux parties bien distinctes : un plateau non inondable où l'habitat est relativement de bonne qualité, bien connecté au réseau de voiries primaires, et une zone marécageuse en contrebas composée d'un habitat en matériaux provisoires et où les inondations sont fréquentes. La circulation dans cette zone est très difficile en raison de l'absence de voirie tertiaire et des cheminements piétonniers qui se terminent souvent dans les marécages. Cette morphologie entraîne également des disparités en terme d'accès aux services (eau; ordures ménagères). Cette absence d'hygiène a des conséquences sanitaires graves. Ces quartiers ont été parmi les principaux foyers de propagation du choléra. Il convient donc d'améliorer l'alimentation en eau potable, de traiter les nombreux problèmes liés à l'assainissement afin d'améliorer les conditions sanitaires et de renforcer la desserte interne de ces quartiers (essentiellement les cheminements piétonniers), de manière à leur redonner une unité (notamment sécurisant les passerelles piétonnes traversant les zones humides). Les quartiers suivants font partie de cette catégorie : Maképé Petit Pays, Maképé zone de recasement, Maképé Missoké³⁶, Bépanda Yoyong Bépanda Petit Wouri.

³⁶ Premier terrain de la présente recherche

Figure 19: Vue aérienne d'un quartier périphérique à étape (Makepe)

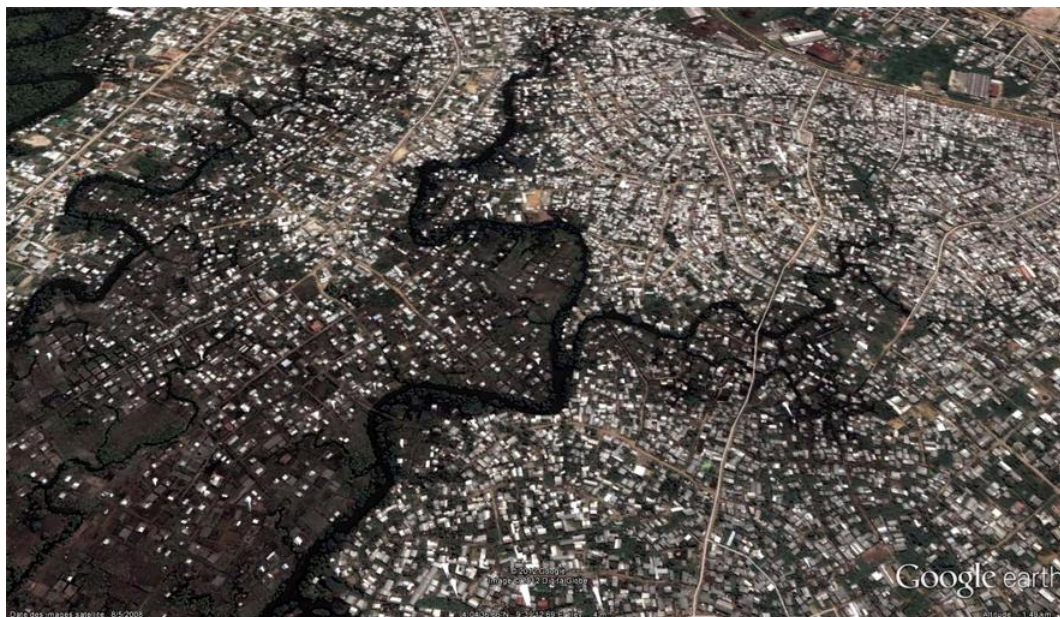


Source : Google, 2012

Quartiers d'extension périphériques « marécageux » : Ces quartiers sont pour la plupart construits dans des zones très excentrées par rapport au reste de la ville. Elles sont pour la plupart en bordure d'un affluent du Wouri. Ce sont des quartiers qui ont été progressivement viabilisés par le remblaiement des zones humides. À proximité de la rive du fleuve, il existe de nombreuses habitations sur pilotis. Ces quartiers demeurent régulièrement inondés par la pluie et la marée. À l'opposé, à la proximité des grands axes routiers, les habitants bénéficient de terrains de meilleure qualité et un habitat en matériaux durable s'y est développé. Cette différence se retrouve également en termes d'accès aux services et à l'assainissement. L'accès à l'eau potable constitue un problème dans ces zones. Des épidémies de choléra ont par ailleurs, gravement touché ces quartiers qui demeurent éloignés des équipements de santé. Les quartiers suivants font partie de cette catégorie : Grand Hangar, Bilingue, Nkomba, Mambanda³⁷, Bobongo.

³⁷ Deuxième terrain de la présente recherche

Figure 20: Vue aérienne d'un quartier d'extension périphérique marécageux (Nkomba)



Source : Google, 2012

L'étude portant sur la pauvreté urbaine réalisée par l'Institut national de la statistique (2006) montre que la plupart des zones d'habitat précaire situées à proximité du centre métropolitain de Douala assurent en premier lieu, une fonction d'accueil des nouveaux migrants. Fraîchement arrivés de la campagne, les migrants ont tendance à se diriger, dans un premier temps, vers le centre des métropoles pour trouver leur premier emploi. En effet, ces zones résidentielles permettent un meilleur accès aux ressources économiques et facilitent la recherche d'un premier emploi. Ce phénomène est trop récurrent dans la ville de Douala, compte tenu du fait qu'elle est la capitale économique du Cameroun et la présence de son port autonome attire beaucoup de nouveaux citoyens. Cependant, ces quartiers centraux, fortement densifiés, favorisent le développement d'un marché locatif et obligent souvent les migrants à louer leur logement. Dans un deuxième temps, ils se déplacent dans des zones plus périphériques pour acquérir un terrain et construire leur propre maison. La périphérie constituerait le lieu d'une installation plus « définitive ».

2-5 MONOGRAPHIE URBAINE DU QUARTIER MAMBANDA

2-5-1 HISTORIQUE ET SITUATION FONCIÈRE

Constitué de 15 blocs, le quartier de Mambanda est situé dans la circonscription administrative de Douala 5^e, avec une superficie de 276 ha et une population de 76 000 habitants (recensement général de la population, 2002). Il a été créé au début des années 1970. Selon le chef de quartier, étymologiquement, le nom Mambanda vient de bambou de Chine, car avant l'installation des populations, cette zone était un champ de bambou de Chine. Ces bambous transformaient la zone en forêt logée sur une mangrove. Selon le chef, cette mangrove avait plusieurs fonctions. Elle servait de lieu d'approvisionnement pour la population et ses raphias servaient à la fabrication des nattes.

Les gens sont venus s'installer dans cette zone marécageuse suite à des déguerpissements de la zone proche de l'ancienne gare de Bonaberi. Le quartier s'est densifié par la suite du fait de sa position, car il permet l'accès facile à l'axe principal, la route Nationale N03. Il est situé à proximité d'un pôle d'emploi industriel et d'une zone commerciale importante (Marché de Mambanda). C'est un quartier ayant conservé une dimension rurale très forte. Cette tendance dominante de la ruralité sur l'urbanité vient du fait que la grande partie de la population est issue de l'immigration villageoise. Il ressort dans leurs modes de vie un transfert de comportements d'un point d'origine vers un point d'accueil, sans une prise en compte du changement d'environnement. Selon les informations obtenues auprès du chef de quartier Mambanda, le processus d'obtention d'une portion de terrain dans le quartier se fait de manière informelle, en général de bouche à oreille et par l'intermédiaire d'un frère, ami ou connaissance.

2-5-2 PRESENTATION PHYSIQUE ET HUMAINE

Sur le plan morphologique, le quartier est traversé par un drain qui marque la limite avec le quartier Bilingue. Il est limité au Nord par le quartier Grand Hangar, à l'Est par les quartiers Bilingue, au Sud par Nkomba et à l'Ouest par le fleuve Wouri. Situé sur les berges du Wouri, dans une zone basse, il subit constamment les contrecoups des marées. De nombreux blocs sont affectés par les fluctuations du niveau du Wouri. Ces derniers présentent par conséquent de vastes espaces marécageux. Étant dans une zone basse, la faible dénivellation de ce

quartier favorise la stagnation des eaux usées. La planéité est l'une des causes de fréquentes inondations qui y sont enregistrées. Selon le rapport du schéma directeur d'assainissement de la ville de Douala (SDA, 2006), le sol est hautement hydromorphe, argileux ou boueux et la nappe phréatique trop superficielle. Ce qui explique la très mauvaise qualité des eaux de puits, notamment dans les zones marécageuses.

Sur le plan humain, au cours des trois dernières décennies, l'occupation de l'espace à Mambanda s'est accrue à cause de l'exode rural de plus en plus accéléré et généralisé, des regroupements ethniques, des implantations liées aux déguerpissements des populations des autres sites urbains. C'est ce qui explique la grande diversité des ethnies présentes.. Parmi les plus importantes, on peut citer : les Bamilékés, les Bétis, les Sawa, principalement des originaires du Nord-Ouest : (les Ngemba, les Winbum, Les Bansa,...), les Bassa, les Mbo, les Yabassi. On y retrouve aussi d'autres groupes ethniques, mais qui sont minoritaires. Selon l'information obtenue auprès du chef de quartier, le quartier est à la base une zone marécageuse que les populations ont occupée suite à deux événements. Le premier correspond au déguerpissement des populations sur les servitudes des rails traversant le quartier Bonabéri. Le second événement est l'occupation chronologique faite au fur et à mesure que le fleuve s'éloignait. Mambanda est localisé dans l'espace foncier non tramé (habitat dense, diffus urbain et villageois) caractérisé par l'occupation souvent illégale, l'absence d'éclairage public, l'absence d'eau potable, l'absence de servitude. On assiste ainsi à une extension urbaine mal contrôlée, par une occupation périphérique spontanée. Des terrains dont la vocation n'est pas l'habitat sont vendus sans titre foncier, tout en paraissant légalement acquis aux yeux de leurs nouveaux propriétaires. On y retrouve des portions de terres vendues à plusieurs acquéreurs à la fois. Cette extension se fait généralement au détriment du taux global d'équipement urbain et de la fiabilité de fonctionnement des réseaux urbains (approvisionnement en eau, assainissement liquide et solide...). L'équipement des quartiers (construction de dispensaires, d'écoles...) devient difficile dans de nombreuses zones du fait de l'absence de réserves foncières et de l'illégalité des terrains.

2-5-3 VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Le quartier est traversé par un axe principal, il s'agit d'une voie non bitumée qui le divise en deux. Bien que Mambanda soit un quartier de création spontanée, il existe une hiérarchisation de la voirie dans le quartier. Parmi ces voies secondaires, seules deux routes sont praticables et

les camions ne peuvent y circuler qu'en saison sèche. Partant de ces voies, des voies tertiaires (des ruelles) traversent le quartier dans la partie sud encore en cours de remblaiement. Certaines se terminent en voies piétonnes qui relient des nouvelles habitations sur pilotis. Ces axes tertiaires sont des espaces publics importants où les jeunes jouent au football chaque soir et où se déroulent, en fin de semaine différents types de cérémonies. Selon le chef du quartier, un système de péage pour des nouvelles constructions a été mis en place. Il s'agit de faire payer tous les camions qui viennent faire des remblais dans le quartier. Ce système de péage a été institué suite au constat par les habitants que les gros camions participent fortement à la destruction de l'infrastructure routière. Ainsi, pour chaque camion qui vient remblayer, le comité de développement prélève une somme de 2.000 F CFA, soit 4 dollars CAD, pour l'entretien de l'infrastructure routière. Pour ce qui est des voies piétonnes, elles sont nombreuses dans le quartier et permettent de circuler dans les zones marécageuses. Les moyens de transport les plus utilisés à Mambanda sont la marche à pied et la moto-taxi communément appelée « ben skin ». L'impraticabilité de la chaussée principale et le degré de dégradation avancée des voies tertiaires renchérissent le coût du transport et dégrèvent énormément les maigres revenus des habitants.

2-5-4 ASSAINISSEMENT DES EAUX ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Dans l'ensemble, le quartier Mambanda ne comporte pas de système d'assainissement. Cela pose d'énormes problèmes notamment pour les latrines sans fosses septiques dont les eaux-vannes se mélangent aux eaux de surface en cas d'inondation. Le drain, qui marque la limite entre le quartier Mambanda et le quartier Bilingue, est une source de pollution, car il est le réceptacle des eaux usées diverses, des matières fécales (plusieurs habitants surtout dans les zones marécageuses défèquent directement dans le cours d'eau, à travers des toilettes construites sur pilotis au dessus de ceux-ci). En période de crue ou en marée haute, à travers les inondations, ces eaux envahissent le quartier et les puits d'eau déjà en très mauvaise qualité en temps normal. C'est ce qui peut expliquer d'ailleurs que Mambanda soit parmi les quartiers où sévissent avec acuité les maladies diarrhéiques dont le choléra.

Figure 21: Exemple de latrines sur pilotis dans le quartier de Mambanda



Source : Antoine Noubouwo, mai 2011

Selon les populations, la société hygiène et salubrité du Cameroun (Hysacam) collecte de « temps en temps » les ordures ménagères dans le quartier. Cependant, les camions se limitent exclusivement aux abords de l'axe principal. Le fait que les camions Hysacam ne pénètrent pas à l'intérieur du quartier pourrait justifier la création des points de dépôt sauvage rencontrés sur le terrain. À cause de la faible dénivellation du quartier et du manque de canalisations, le quartier souffre de la stagnation des eaux usées. L'accumulation de ces eaux usées favorise la prolifération des moustiques et autres bestioles, vecteurs de maladies telles que le paludisme, la fièvre et bien d'autres. Les eaux de pluie recueillies pour différents usages ont une couleur noire. Ceci est dû au dépôt sur les toits des maisons des cendres émanant de la Société Alpicam. En outre, le rejet direct des déchets liquides dans le fleuve par l'usine Alpicam est une source de pollution. Ceci est d'autant plus préoccupant que les populations riveraines y pêchent. Il ressort de nos constats de nombreux risques anthropiques : l'inaccessibilité de certaines zones du fait de la promiscuité, des constructions anarchiques parfois sur la zone de servitude des drains ou des rigoles avec pour conséquence des inondations dans de nombreux blocs. Concernant l'alimentation en eau potable, le réseau principal de la société nationale des eaux du Cameroun (SNEC) est présent le long de l'axe principal menant à Alpicam. Certaines habitations sont

situées à deux kilomètres de ce réseau principal. Dans le quartier, des particuliers ont créé des bornes-fontaines privées et le prix de l'eau dans le quartier varie en fonction de la pression du réseau SNEC et de la durée de la coupure. Le quartier est alimenté depuis l'autre rive de Douala. De ce fait, la pression du robinet est faible et les coupures d'eau sont fréquentes. Pour ceux qui n'ont pas assez d'argent pour se procurer de l'eau auprès des revendeurs privés, ils boivent soit l'eau du puits, soit celle de la pluie après l'avoir filtrée. Selon les données du recensement de la population de 2006, plus 90 % de la population n'a pas accès à l'eau potable à domicile. 50 % parcourt une distance moyenne de 800 mètres, pour accéder à l'eau potable auprès d'un forage industriel avec risques d'accidents de circulation pour les enfants et la qualité douteuse de l'eau du forage collectée. Le débit du réseau d'alimentation d'eau potable de la SNEC alimente faiblement cette zone. Selon une information obtenue dans le Schéma directeur d'assainissement (SDA, 2006) de Douala, la nappe phréatique de toute la zone de Mambanda est polluée, ainsi que l'eau de pluie, par les composés volatils de l'usine Alpicam.

Selon l'étude sur la pauvreté et la mobilité réalisée en 2004, réalisée par le réseau SITRASS³⁸ et financée par la Banque mondiale, les eaux-vannes présentent un risque sanitaire extrêmement important en raison de leur charge bactériologique très élevée. Celle-ci est constituée par l'ensemble des germes de la flore intestinale.

Figure 22: Revente d'eau potable dans le quartier Mambanda



Source : Antoine Noubouwo, mai 2011

³⁸ SITRASS : Solidarité internationale sur les transports et la recherche en Afrique subsaharienne. L'étude a été réalisée dans le cadre du programme de politique de transport en Afrique subsaharienne (SSATP).

En ce qui concerne l'alimentation en énergie électrique, il n'y que les axes principaux et les axes secondaires qui sont alimentés en électricité haute tension et basse tension. Le reste du quartier a également accès à l'électricité, mais de manière informelle, c'est de la « sous-traitance »; c'est-à-dire, une personne s'abonne auprès de la société de distribution de l'énergie électrique et alimente à son tour ses voisins de manière informelle. Cette pratique est d'autant plus critiquée par les populations dans la mesure où les revendeurs vendent l'énergie électrique deux à trois fois plus cher que la société d'État AES Sonel. La mauvaise connexion des fils électriques cause souvent des incendies dans le quartier.

2-5-5 OFFRE EN EQUIPEMENTS PUBLICS

En dépit de sa situation sur un site marécageux, Mambanda dispose d'un nombre assez varié d'équipements collectifs. Cette présence, il la doit à la forte demande qui y est sans cesse grandissante. À cet effet, on note l'existence de plusieurs établissements scolaires privés laïcs (8 écoles primaires, 6 écoles maternelles et 6 collèges), bien que la demande soit loin d'être satisfaite, les lieux de culte sont variés (les églises et la mosquée). La clinique, la Croix-Rouge camerounaise et les centres médico-sociaux (2) y sont aussi présents. Par ailleurs, comme de tradition pour les quartiers allogènes de la ville de Douala, les foyers socioculturels à Mambanda sont parmi les équipements les plus représentatifs (5).

Équipement de santé : Dans tout le quartier, il existe un centre de santé communautaire en gestion d'utilité publique. Deux agents communautaires animent ce lieu peu équipé. Le centre de Santé le plus proche est celui de Bonassama, situé à environ 2,5 km du quartier.

Figure 23: Le comptoir de vente informelle de médicaments dans le quartier de Mambanda



Équipements marchands : le marché de Mambanda fonctionne depuis les années 1990. Il est géré directement par la mairie d'arrondissement de Douala 4^e. L'activité commerciale est importante puisqu'elle occupe une bonne partie de l'emprise des voies des quartiers Mambanda. Dans la majorité des cas, les produits vendus sont essentiellement vivriers. Les autorités du quartier militent pour un transfert du marché derrière les locaux d'Alpicam.

Figure 24: Le marché des légumes et des céréales de Mambanda



Source : Antoine Noubouwo, avril 2011

Figure 25: Le lycée de Mambanda construit en zone marécageuse



2-5-6 NIVEAU D'INSERTION DU QUARTIER DANS LA VILLE

À Mambanda, l'influence urbaine est à l'origine de l'émergence du petit commerce qui occupe surtout le long de la grande route, mais aussi le devant des habitations. Le petit commerce est aussi pratiqué au marché qui porte le nom du quartier (marché Mambanda). Les bars, les grossistes des brasseries, les dépôts de bois, la teinture des vêtements, les épiceries de très petite taille, font partie du décor de l'artère principale de Mambanda. De plus, sa situation en retrait de la ville a favorisé l'installation de l'usine Alpicam, un grand pollueur de l'environnement qui emploie plus d'un millier de personnes en provenance d'autres quartiers de la ville de Douala. Contrairement à certains quartiers, les activités traditionnelles (agriculture, la pêche et l'élevage) sont pratiquées à Mambanda. Elles sont d'ailleurs à la base de l'alimentation de plusieurs familles.

La plupart des actifs de Mambanda exercent dans le secteur informel. Selon le rapport de l'étude pauvreté et mobilité urbaine réalisée en 2004, le taux de chômage des jeunes est très élevé; c'est assez visible compte tenu du nombre de jeunes sans emplois rencontrés dans les différents carrefours du quartier lors de notre passage. Le taux de chômage serait estimé à 70 % (source chefferie). Le revenu moyen journalier des populations est nettement inférieur à 500 F CFA, soit 1,09 dollar CAD par jour, alors que le coût moyen annuel de soin par personne oscille autour de 30 000 F CFA, soit l'équivalent de 80 dollars CAD. La population active est majoritairement ouvrière dans les usines de la ville. En principe, les habitants du quartier n'ont accès ni aux prêts bancaires, ni au micro crédit, ni au prêt auprès des personnes privées (faute de garanties suffisantes ou de revenu permanent). Pour se soutenir, ils sont obligés de recourir aux tontines, à l'entraide familiale ou au soutien des associations multiformes. La plupart des habitants du quartier sont propriétaires de leur maison mais, très peu disposent d'un titre foncier, ce qui crée un doute permanent sur la légalité de leur bien foncier et immobilier. Le quartier est plus ou moins structuré dans sa partie non marécageuse, mais, ces aménagements sont généralement le fruit des initiatives communautaires.

Globalement dans le quartier, l'habitat est mixte (parpaings, planches ou carabottes) dans les zones non marécageuses. La hauteur des constructions varie entre 2.5 et 3 mètres. La densité d'occupation du sol est relativement forte, si l'on se réfère à son aspect visuel. La demande de location est faible à cause des difficultés d'accès au quartier et de la fréquence des inondations surtout en saison de pluies. Nous avons toutefois noté environ 10 maisons placées en location pendant la période de collecte des données.

Figure 25: Habitat construit en matériaux provisoires à Mambanda



Source : Antoine Noubouwo, avril 2011

Présence de projets : dans le cadre du programme de désenclavement des quartiers, la mairie de Strasbourg et celle de Bonabéri-Douala IV ont signé une convention de partenariat / jumelage portant sur la coopération décentralisée, les échanges d'expériences sur les stratégies de lutte contre le VIH / SIDA dans ces deux villes. D'une part, la municipalité de Douala IV et la SNEC ont entrepris d'acquérir et d'installer deux supprimeurs pour augmenter le débit de l'eau dans les canalisations et faciliter une meilleure distribution de l'eau potable dans l'arrondissement. Lors de notre passage sur le terrain, nous avons également pris connaissance du projet EXXONMOBIL portant sur une campagne d'assainissement, d'hygiène et de sécurisation de l'eau potable qui était déjà en cours. Il est piloté conjointement par la délégation provinciale de la santé publique du Littoral et le programme germano-camerounais santé Sida (GTZ).

Dynamique sociale : grâce à leur dynamisme, les populations de Mambanda ont pu repousser le marécage, viabiliser d'importantes parcelles non constructibles et organiser des systèmes de remblai des marécages via des apports financiers. C'est ainsi qu'elles ont pu également convaincre le Rotary Club de participer au financement du collège d'enseignement secondaire implanté dans leurs quartiers. La recherche du bien-être social collectif est partout présente et affirmée. Ce dynamisme se heurte toutefois à des

conflits d'intérêts, des querelles de leadership et des trafics d'influence dont nous parlerons dans la deuxième partie du présent chapitre consacrée à l'analyse. On note l'existence d'un comité de développement; d'un comité d'hygiène et de salubrité; d'un comité de surveillance et vigilance; d'un comité local de lutte contre le Sida avec des sous-comités dans chacun des blocs; d'un comité de santé (plus visible sur le terrain uniquement lors des campagnes de vaccination) et finalement d'un groupe amicales femmes et filles du quartier Mambanda. Selon une information reçue auprès du service des affaires sociales de la ville de Douala, un audit structurel desdits comités est envisagé pour mesurer le dynamisme effectif et durable des populations de Mambanda. Une analyse sommaire a permis de relever des faiblesses de ces structures : une vision de développement peu partagée, des objectifs non clairement définis, la composition des groupes sur base de copinage, une méconnaissance par la majorité des habitants de leur existence.

2-6 MONOGRAPHIE DU QUARTIER MAKEPE MISSOKE

2-6-1 HISTORIQUE ET SITUATION FONCIERE

Avec ses 11 blocs, le quartier Makepe Missoke fait partie de la circonscription administrative de la mairie d'arrondissement de Douala V^e. Il a une superficie de 53 ha et une population de 6220 habitants. Selon les entretiens avec le chef de quartier de Makepe Missoke, le mot « Missoké » est un mot originaire de la langue locale « Bassa ». Il signifie « colline » et « perché ». Il rend hommage au chef de village qui était perché en haut de la colline. C'est l'une des premières collines occupées par l'ethnie « Bassa ». Avec l'évolution du temps, le village est devenu un quartier de la ville de Douala et les « Bassas » qui étaient les premiers occupants sont devenus minoritaires. Le quartier est aujourd'hui habité en grande partie par les ressortissants de la région de l'ouest Cameroun, exilés depuis les années 1960 à Douala, à la recherche du travail. Dans l'ensemble, depuis l'installation des premiers occupants jusqu'aujourd'hui, le quartier se développe avec l'aide des associations de quartier et les comités de développement.

2-6-2 PRESENTATION PHYSIQUE ET HUMAINE

Tout comme Mambanda, le quartier Makepe Missoke a suivi plusieurs étapes dans sa transformation : un plateau non inondable où l'habitat est relativement de bonne qualité, et bien connecté au réseau de voirie primaire; une zone marécageuse en contrebas, composée d'un habitat en matériaux provisoires où les inondations sont fréquentes; une absence de voirie tertiaire et les cheminements piétonniers se terminant souvent dans les marécages; finalement, plusieurs problèmes liés à l'assainissement, à l'alimentation en eau et au choléra. Le quartier comporte une colline avec un sommet bien construit. Cependant, les autres parties se situent dans les bas-fonds marécageux qui subissent sans cesse des problèmes d'inondations. Avant les indépendances, les propriétaires fonciers possédaient le livret foncier, ce dernier n'a pas été traduit en titre foncier. En 1965, l'État a frappé d'expropriation des terres des autochtones pour cause d'utilité publique. Il ne les a restituées qu'en 1995. Entretemps, les terrains ont été vendus à des allogènes qui ont construit sans titre foncier. Les terrains appartiennent donc aujourd'hui à la chefferie, selon le chef de quartier. Dans l'ensemble, le quartier est non viabilisé, donc il n'y a pas d'infrastructures de base. Cependant, il existe un plan de lotissement fait par le chef et il compte vendre les lots. Le quartier compte tenu de sa proximité avec le campus universitaire accueille beaucoup d'étudiants.

2-6-3 VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Il existe un axe majeur venant de « Bépenda Boulangerie de la paix » jusqu'au Lycée de Ndogbong. C'est l'axe principal qui dessert le quartier et le relie au centre. Un autre axe, qui passe devant la chefferie, permet de relier le quartier à la Cité Makepé. Cette voie est difficilement franchissable en saison pluvieuse. Comme dans tous les autres quartiers précaires de la ville de Douala, la circulation dans les rues du quartier n'est pas chose facile, car on y retrouve une occupation anarchique et incontrôlée de la voirie publique. Par contre, les voies piétonnes et les passerelles sont nombreuses. On citera notamment le pont des singes qui permet de relier le quartier à Bépendda Yong-Yong, il permet sur une longueur de 300 m d'éviter de marcher dans le marécage.

Le réseau d'éclairage passe dans le quartier et les gens peuvent se raccorder. Cependant, comme dans le cas de l'alimentation en eau potable, la grande partie du raccordement en énergie électrique se fait de manière informelle. Une personne est abonnée au réseau et revend

son énergie électrique à d'autres personnes qui, financièrement ne peuvent pas souscrire un abonnement auprès de la société d'État AES-SONEL. Il ya en quelque sorte une instrumentalisation de l'énergie électrique, car la personne abonnée revend le kilowatt (kw) de l'énergie plus cher.

Figure 26: Ouvrage de franchissement d'un drain construit par les résidents



Source : Antoine Noubouwo, janvier 2008

2-6-4 ASSAINISSEMENT ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les inondations y sont fréquentes. Elles sont dues en grande partie aux fortes pluies du mois d'août, à l'occupation des servitudes des cours d'eau aux rejets des ordures ménagères dans le lit des cours d'eau, et finalement au fait que les drains ne suivent pas un programme d'entretien saisonnier et préventif. Concernant les latrines, on retrouve à la fois dans le quartier des latrines simples sans fosses et sur pilotis comme le cas du quartier Mambanda.

Figure 27: État général de la voirie dans le quartier de Makepe Missoke



Source : Antoine Noubouwo, juin 2011

Dans le quartier, la collecte des ordures ménagères est faite généralement sur les deux grands axes du quartier. Les camions de la société de collecte des ordures HYSACAM passent trois fois par semaine (lundi, mercredi et le vendredi) afin de collecter les ordures. Cependant, la population venant dans la majorité des cas des zones rurales n'est pas encore consciente de la protection de l'environnement dans lequel ils vivent. Ils continuent toujours de jeter les ordures dans les cours d'eau, la chaussée. Certains restent encore attachés à leurs anciennes méthodes villageoises : créer une plantation dans le tissu urbain et utiliser les ordures comme engrais organique traditionnel afin de rentabiliser la production et la récolte. Notons également que le quartier en elle-même constitue un lieu de stockage des ordures ménagères, car il est situé partiellement sur une décharge abandonnée par la communauté urbaine de Douala à cause de sa proximité avec la population. Selon les résultats de l'étude portant l'élaboration du Schéma directeur d'assainissement (SDA, 2006) de la ville de Douala, le drain traversant le quartier est également pollué par des eaux usées de l'hôpital public et des industries situés en amont.

Concernant l'accès à l'eau potable, les deux grands axes du quartier sont alimentés par le réseau de la SNEC. Pour ceux qui ne sont pas connectés au réseau de la SNEC, deux forages ont été installés dans le quartier pendant la période du Choléra et ceux-là se dirigent pour avoir

accès à l'eau potable. Certains habitants vendent l'eau du robinet, à raison de 25 F CFA, un seau de 10 litres. La couche de population la plus pauvre a recours à l'eau des puits.

2-6-5 OFFRE EN EQUIPEMENTS PUBLICS

Centre de santé : il n'y a pas de centre de santé publique ni de dispensaire dans le quartier. Cependant, on y retrouve des multiples cliniques privées, mais parfois dans un état très pauvre, non seulement en personnels qualifiés, mais aussi en équipements. Certaines sont même généralement situées dans les zones marécageuses ou inondables. Entre 2004 et 2005, le quartier a été l'un des plus touchés par l'épidémie du choléra. Avec la présence des moustiques, la nappe phréatique qui est polluée, le paludisme frappe constamment les habitants de ce quartier. Toute la zone est desservie par l'Hôpital public de la Cité des Palmiers, qui est situé à une distance de 4 km du quartier. Pour des cas de maladies graves, les populations doivent partir à l'hôpital général de Douala situé à environs 10km ou à l'hôpital Laquintinie de Douala. Mais l'accès y est aussi réservé à la population moyenne, car se payer des soins nécessite de gros moyens financiers.

Marché : comme dans tous les quartiers précaires de la ville de Douala, il existe un marché créé de manière spontanée par les populations. Les recettes de ce marché sont assez importantes et sont encaissées par le service des recettes de la mairie de Douala V^e. En dehors de ces marchés vivriers du quartier Makepe Missoke, les habitants se rendent également dans les deux grands marchés de la ville qui sont : « Sandaga » pour les vivres et le grand marché « Mbopi », pour l'achat de tout ce qui est électroménager.

École : Il n'ya pas d'école publique dans le quartier, mais on y compte une dizaine d'écoles privées. Pour des enfants, qui ne peuvent pas aller dans les écoles privées compte tenu des frais de scolarité élevés, ils doivent aller soit à l'école publique de la cité SIC, soit à celle de Ndogbong ou finalement celui de Bépenda.

2-6-6 NIVEAU D'INSERTION DU QUARTIER DANS LA VILLE

Économie : Le quartier compte un marché assez dynamique. Quelques habitants travaillent à la carrière située au nord du quartier. Certains habitants font du tri des déchets dans les décharges, afin de revendre ce qui peut être réutilisable. Bref, les habitants du quartier se

débrouillent tant bien que mal pour survivre, malgré les conditions extrêmement difficiles et la pauvreté ambiante.

Niveau de vie : Dans l'ensemble, c'est l'un des quartiers qui abrite beaucoup de chômeurs de la ville de Douala. Ils sont entre autres des jeunes sans emplois, des personnes qui ont perdu leurs emplois suite à la crise économique de 1992. On y compte également en grande partie des commerçants du secteur informel.

Figure 28: État de la chaussée en saison pluvieuse



Source : Antoine Noubouwo, juillet 2011

Dynamique sociale : Le quartier est sur la gouvernance d'un chef de quartier assisté des chefs de blocs qui sont également des responsables des comités. Tout comme dans le quartier Mambanda, le quartier Makepe Missoke comporte une structure hiérarchique avec une forte participation des associations et des comités dans le processus du développement :

- Un comité d'hygiène et de salubrité : il organise tous les dimanches matins de 6 h à 9 h des travaux collectifs. Les habitants qui ne contribuent pas physiquement doivent le faire financièrement;
- Un comité de santé (COSA), ce comité très actif à appuyer la mise en place des forages pendant la période de fortes épidémies de choléra à Douala;

- Un comité de vigilance et de surveillance. Comme dans tous les quartiers précaires de Douala, il n'existe pas de poste de police dans le quartier Makepe Missoke. Les habitants s'organisent pour créer un comité de surveillance et de vigilance, ce comité placé sous la supervision du chef de quartier veille sur la sécurité de ses habitants. Ils opèrent en appliquant le concept de « justice populaire³⁹ ».

CONCLUSION PARTIELLE

L'examen détaillé de la description de diverses situations d'habitat précaire à Douala met en relief la confrontation des besoins avec le moyen et ressource mobilisables. Au terme de cette définition des éléments de la précarité urbaine dans la ville de Douala, il ressort que l'on doit réhabiliter l'urbanisme réglementaire, après avoir constaté l'échec et l'insuffisance des résultats de l'urbanisme opérationnel. C'est dans cette hypothèse que nous nous proposons de faire une analyse de la faisabilité des documents d'urbanisme existants, ainsi que leurs conditions d'utilisation dans le prochain chapitre qui porte sur le cadre institutionnel de la planification urbaine à Douala. Dans le chapitre suivant, nous montrerons que les quartiers précaires de Douala, bien qu'édifiés sur des terrains vulnérables et non-équipés, sont en général le produit de processus informels d'accès au sol (invasion, lotissement précaire) et de production de la construction (autoconstruction, autoproduction).

³⁹ Il s'agit d'un système qui consiste à mettre hors d'état de nuire toute personne étrangère qui tente de cambrioler une résidence du quartier. Selon les jeunes du quartier, toute personne surprise avec preuve en train de voler doit être tuée avant que la police ne se présente sur les lieux.

CHAPITRE 3: CADRE INSTITUTIONNEL DE LA PLANIFICATION URBAINE À DOUALA

Ce chapitre cherche à répondre à notre première question de recherche: comment s'organise le processus de planification urbaine et de développement urbain dans les quartiers précaires de la ville de Douala? Quels jeux d'acteurs peut-on observer? Quels sont les usages des cadres légaux de la planification? Comme la plupart des villes en développement, la ville de Douala dispose d'un cadre institutionnel, ainsi que des documents de planification lui permettant de faire face aux défis de la ville de demain (Mathieu et Guermond, 2005). Afin de faciliter la maîtrise de la croissance urbaine et ses conséquences, des outils de planification urbaine (plans d'urbanisme directeurs, schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme) ont été élaborés à l'instar de ceux utilisés dans les pays développés. Les prévisions y sont simulées avec généralement des hypothèses de croissance démographique et économique. Malheureusement, la ville continue de s'étendre plus vite que les prévisions de l'actuel plan d'urbanisme directeur en vigueur et réalisé en 1983. Très vite, on remarque que les outils de planification mis en place dans la ville de Douala sont des outils inefficaces pour deux types de raisons : une inadaptation des moyens et des carences institutionnelles qui seront développées plus loin dans l'analyse. Il faut à cet effet préciser que les plans d'urbanisme ont été copiés sur ceux utilisés dans les pays développés sans tenir compte des ressources mobilisables ni de l'environnement sociologique (Fourchard, 2006). Mais aussi les carences telles que le jeu politique et le leadership institutionnel (répartition des compétences et attributions) au sein des différentes institutions de l'État et certaines procédures administratives trop longues et complexes ont freiné la réalisation desdits plans (De Certeau, 1990; De Soto, 2003; Calas, 2011).

Avec l'avènement des Programmes d'Ajustement Structurel (PAS) imposés par les institutions internationales, la planification urbaine a été remplacée par l'urbanisme des lotissements (Pettang et al. 1995). En effet, depuis les années 1980, l'abandon des documents d'urbanisme réglementaire s'est effectué au profit de l'urbanisme opérationnel caractérisé notamment par la réalisation de plusieurs projets de lotissements (Mainet, 1985). Si les schémas d'aménagement sophistiqués sont inadaptés, il est néanmoins possible de réaliser des schémas simplifiés indiquant les réseaux de voirie primaire, les zones à lotir et les réserves foncières à conserver pour l'implantation future des équipements publics. Il s'agit là d'une partie essentielle de la planification globale, qui doit prendre en compte ces aspects spatiaux, généralement délaissés

dans la mesure où ils ne s'intègrent pas facilement dans les découpages sectoriels usuels. Pour le moment, on remarque que le seul moyen de parvenir à une organisation rationnelle de l'espace réside dans les opérations de lotissement, mais il faut encore que ces lotissements respectent les exigences d'urbanisation des plans locaux : concordance avec le schéma d'aménagement, préservation des normes d'habitat, lutte contre la spéculation sur les parcelles en contrôlant les domiciliations.

Bien que le chapitre paraît en grande partie une description des acteurs et des documents de planification avec le cadre législatif, il se termine par une analyse qui nous montre que : les quartiers précaires de la ville de Douala se développent sans la prise en compte des schémas officiels de planification urbaine. On y remarque également que le cadre institutionnel de la planification met en confrontation plusieurs acteurs aux rôles imprécis, ainsi, dans le processus de planification urbaine on observe une absence de gouvernance urbaine intégrée. Ces résultats du chapitre 3 aboutissent à une validation de notre première hypothèse formulée de la manière suivante : les quartiers précaires de la ville de Douala sont des quartiers qui se développent sans la prise en compte des schémas officiels de planification urbaine. Qui plus est, le cadre institutionnel de la planification met en confrontation plusieurs acteurs aux rôles imprécis, ainsi, dans le processus de planification urbaine on observe une absence de gouvernance urbaine intégrée.

3-1 LES ACTEURS INSTITUTIONNELS

La Communauté urbaine de Douala (CUD) est compétente en matière d'urbanisme et de planification urbaine, telle que définie par la Loi de décentralisation n° 2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes. Elle exerce cette compétence conformément à la politique gouvernementale en matière d'urbanisme, notamment pour l'établissement des documents de planification et la maîtrise de l'occupation des sols, telle que mise en œuvre par le MINDUH. La Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun fixe les règles et procédures, et organise les relations entre les différents acteurs. Sur le plan environnemental, ils sont complétés par certains dispositifs de la loi n° 96/12 du 5 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement. La nouvelle loi sur la décentralisation au Cameroun stipule que ce sont les communes urbaines qui sont désormais responsables de la planification urbaine (cf. article 17 de la loi n° 2004/18 du 22 juillet 2004 sur la décentralisation, fixant les règles applicables aux communes). À ce titre, la commune est

compétente pour : « l'élaboration des plans d'occupation des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement..., mais aussi pour la délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir ». Selon l'article 71 du même texte, c'est le maire qui est chargé « sous le contrôle du conseil municipal, de délivrer les permis de bâtir et de démolir ainsi que les autorisations d'occupation des sols »⁴⁰.

Dans le cas d'une collectivité à deux échelons comme Douala (échelon communal et échelon intercommunal), des dispositions spécifiques contenues dans la même loi prévoient la répartition des compétences entre la CUD et les six communes d'arrondissement qui composent actuellement l'agglomération de Douala. Concernant la CUD, on retiendra deux dispositions spécifiques de la loi de 2004 :

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

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

Les communes d'arrondissement sont quant à elles dessaisies de la compétence communale d'« élaborer des plans d'occupation des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement... ». En revanche, elles conservent « la délivrance des certificats d'urbanisme, des autorisations de lotir, des permis d'implanter, des permis de construire et de démolir » et, selon l'article 71, du nouveau Code de l'urbanisme, c'est le maire d'arrondissement qui est chargé « sous le contrôle du conseil municipal, de délivrer les permis de bâtir et de démolir ainsi que les autorisations d'occupation des sols ».

Selon l'analyse des informations obtenues lors des entrevues, nous pouvons dire que la CUD subit aujourd'hui des contraintes importantes dans l'application de ses nouvelles prérogatives en

⁴⁰ Voir la section analyse qui donne la perception des administrations sur la décentralisation.

matière d'urbanisme. Elle ne dispose pas d'outils réglementaires à jour qui lui permettrait de réglementer l'aménagement de l'espace (permis de lotir et permis de bâtir). Elle ne dispose pas non plus de réserves foncières qui lui permettraient de gérer plus directement ses extensions. Enfin, nous remarquons aussi qu'il manque de précisions en ce qui concerne le partage des compétences entre la CUD et les communes d'arrondissement. Notamment pour ce qui est de l'élaboration des permis de construire. Au niveau des mécanismes de financement des aménagements fonciers (vente de charges foncières), les communes d'arrondissement jouent un rôle très marginal dans le processus d'urbanisation de la ville. Ceci ne permet pas d'envisager un financement pérenne de la viabilisation des terrains. Selon la Loi sur l'urbanisme et l'aménagement, les communes d'arrondissement prendront la responsabilité de l'élaboration des permis de construire, tandis que la communauté urbaine de Douala s'occupera de la planification générale de la ville (élaboration de la politique générale de la ville en matière de développement urbain).

Concernant les documents de planification, dans la ville de Douala, le dernier Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de Douala a été réalisé en 1983, il y a donc plus de 25 ans. Le nouveau, approuvé en 2012, devrait donc combler le retard et permettre à la CUD de disposer d'un document d'orientation à 2025, opposable aux tiers. Puis le nouveau schéma de 2012 est adopté par le conseil et n'est pas encore en vigueur, le seul document détenu par la ville de Douala pour délivrer les permis de construire est le Plan Dorian⁴¹ de 1959 dont l'extension à d'autres zones a toutefois été plus ou moins menée en 1987 permettant à la CUD de disposer d'un document assimilé à un Plan de Développement Local (PDL).

Du point de vue de la gestion domaniale, nous avons constaté que les moyens de la CUD et des communes d'arrondissement sont limités par l'absence de domaines communal ou intercommunal. La loi 2004/018 sur les règles applicables aux Communes ne nous donne la possibilité de connaître ni le domaine public, ni privé de la communauté urbaine de Douala. Cependant elle donne la possibilité aux collectivités territoriales décentralisées d'acquérir tout ou partie du domaine privé de l'État situé sur leur territoire, ou d'en avoir usage après affectation par l'État (Titre II, art. 9 et 10). De même, elle accorde à la commune ou à la CUD la possibilité d'immatriculer en son nom des terrains relevant du domaine national, notamment pour servir

⁴¹ Jusqu'en 1987, le plan Dorian ne couvrait que trois zones urbaines - A, B, C - et huit secteurs. En 1987, il s'élargit à cinq zones, subdivisées en 18 secteurs. Il s'apparente officieusement à un Plan directeur local (PDL) qui s'applique désormais aux trois quarts de la surface de la ville, le quart restant relevant globalement de cahiers de charges spécifiques, notamment ceux des opérations de la MAETUR et de la SAD.

d'assiette à des projets d'équipements collectifs (Titre II, art. 14). Finalement, cette loi oblige l'État à consulter la CUD, pour toute opération initiée sur le domaine national situé sur son territoire (cf. Titre II, art. 13).

Selon notre analyse, il ressort que la portée de ces dispositions se heurte toutefois à la faiblesse des réserves foncières titrées au nom de l'État, susceptibles de donner une visibilité aux opérations d'urbanisme et d'habitat à mener à Douala. La plupart des terrains situés en périphérie relèvent actuellement des dépendances de première catégorie du domaine national et sont pour une grande partie titrées à l'initiative de collectivités coutumières qui ont compris, depuis quelques années, les enjeux attachés à se mettre en conformité avec l'ordonnance n°74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial au Cameroun.

Il ressort également de nos analyses que la CUD projette des opérations foncières et immobilières par le biais de la Société d'aménagement de Douala (SAD), opérateur parapublic privilégié de la Communauté urbaine depuis sa création en 1998. Cependant, hormis le cas de la ville de Douala, il faut dire que la présence de société d'aménagement de type SEM dans le contexte français détenue par des collectivités locales est rare sur le continent africain et mérite d'être soulignée. Par ailleurs, la SAD a su travailler en partenariat avec les autorités coutumières détentrices des terrains. Toutefois, son activité reste limitée par rapport aux enjeux auxquels est soumise la CUD et répond surtout à la demande d'une catégorie de ménages plutôt favorisés. Elle a dû renoncer à sa fonction initiale de grossiste foncier pour se lancer dans la promotion immobilière. La seule opération de restructuration des quartiers centraux populaires est celle menée sur la zone de Nylon, dans les années 80, avec l'appui de la Banque Mondiale et de la Coopération Suisse⁴². La MAETUR avait assuré la maîtrise d'œuvre de cette opération au travers de l'ARAN aujourd'hui dissoute, mais dont une partie du personnel continue encore aujourd'hui de gérer les encaissements auprès des « relogés de Nylon »⁴³.

Au sein des acteurs qui interviennent dans la planification urbaine à Douala, l'État est principalement représenté sur le secteur de l'urbanisme par le ministère du développement urbain et de l'Habitat (MINDUH) et le ministère des Affaires foncières (MINDAF). Ces deux

⁴² L'opération d'aménagement de la zone Nylon a été l'opération phare du premier projet de développement urbain financé par la Banque Mondiale au Cameroun dans les années 80 et 90. Elle a concerné 8 000 familles qui ont bénéficié soit d'une restructuration de leur quartier soit d'un relogement à proximité (à Diboum dans la zone de Nylon ou à Ndogpassi, près de l'aéroport international de Douala). Le coût de l'opération a été d'environ 30 milliards FCFA selon la MAETUR avec une récupération de coût espérée à 15 milliards FCFA dont 5 seulement ont été encaissés à ce jour (contribution pour la sécurisation foncière et contribution aux coûts).

⁴³ Il s'agit de l'agence MAETUR de Douala, lors de notre visite au sein de l'agence, nous avons constaté qu'elle emploie aujourd'hui 30 agents dont 5 anciens de l'ARAN.

ministères disposent de services déconcentrés au niveau de Douala (délégation départementale et délégation provinciale). Leur mission a considérablement évolué avec les textes adoptés en 2004, en matière d'urbanisme et de décentralisation, mais également, la même année, avec l'adoption de textes spécifiques modifiant leur organisation et leurs attributions respectives.

Le ministère du Développement urbain et de l'Habitat (MINDUH) : créé en 1979, il a été restructuré plusieurs fois, donc en 2004, où il a intégré les prérogatives attribuées auparavant au ministère de la Ville, mais a perdu au profit du ministère des Affaires foncières certaines de ces attributions. Par rapport à la problématique de la planification urbaine, on retiendra que son rôle est : « d'instituer et d'appuyer la mise en place effective du cadre réglementaire des opérations d'urbanisme et de construction ». Il faut cependant noter que cette mission n'est pas toujours aisée, car l'institution a eu plusieurs échecs dans la procédure avec l'État central basé à Yaoundé. Nous pouvons citer entre autres : (i) tentative échouée de mise en œuvre du schéma directeur de Douala en 1983, (ii) extensions non approuvées du plan Dorian de Douala en 1987 couvrant l'ensemble de la commune sous forme de plan de développement local, (iii) révision non approuvée du schéma directeur en 2000. Cependant, l'activité du Ministère s'est beaucoup accélérée ces dernières années sur l'urbanisme comme sur l'habitat, témoignant de l'importance accordée au secteur : (i) élaboration d'une nouvelle loi 2004/003 régissant la construction et l'urbanisme au Cameroun suivi en 2008 de ses décrets d'application, (ii) lois 97/003, 2001/020, 2007/1419/PM relatives à l'aménagement urbain.... , (iii) préparation des décisions 0021/E/2, 0018/E/2 et 0019/E/2 de 2008 relatives aux professions de promoteurs et d'agents immobiliers, (iv) conception et vulgarisation des arrêtés 009/E/2, 003/E/2 de 2008, les décisions 0030/E/2 de 2008 relatives à l'habitat social, etc. Le ministère du Développement urbain s'occupe entre autres : « De planifier avec ses partenaires opérationnels les opérations d'aménagement et de logements d'envergure », dont le plus récent est le programme spécial de 10 000 logements et 50 000 parcelles initié en 2003 à Douala.

Le ministère des Domaines et des Affaires foncières (MINDAF) : ses missions étaient rattachées au MINDUH (Cadastre) et au MINEFI (Domaines) jusqu'à la fin 2004. Le MINDAF a été créé en 2005 avec pour missions principales de reconstituer les réserves foncières de l'État et de moderniser le cadastre⁴⁴. Concernant les réserves foncières, le plan d'action (programme CRF⁴⁵) prévoit le « prélèvement » de 2 millions

⁴⁴ Décret no 2004/320 du 08 décembre 2005 portant organisation du gouvernement de la République du Cameroun.

⁴⁵ Il s'agit d'un programme visant à faire la constitution des réserves foncières (CRF) de l'État.

d'hectares à l'échelle du Cameroun pour un coût estimé à 1070 milliards FCFA. Le secteur urbain et de l'habitat, identifié comme l'un des quatre secteurs prioritaires⁴⁶ pour la reconstitution de ces réserves ne représenterait que 309 hectares demandés par le MINDUH, pour permettre l'exécution du programme gouvernemental. Ainsi, il faut donc préciser que le MINDAF se heurte toutefois dans sa tâche de reconstitution des réserves foncières de l'État à plusieurs obstacles à la fois techniques (support cartographique inexistant) et financiers (projet de mise en place d'un fonds de réserves foncières dont les sources d'alimentation restent à définir). Concernant la modernisation du cadastre, le MINDAF est appuyé par la Banque africaine de développement. Cette composante est particulièrement stratégique pour les activités de ministère : elle devrait permettre de fiabiliser les titres fonciers et de faciliter la localisation des lotissements.

Selon nos entrevues avec un haut cadre du ministère des Domaines, la procédure d'obtention des titres fonciers a été révisée, c'est l'administration territoriale (préfectures et sous-préfectures selon les cas) qui accueille les demandes, veille à l'instruction des dossiers, gère les commissions consultatives, les services déconcentrés de l'administration des domaines (services régionaux) étant chargés du suivi technique de ces mêmes dossiers. Dans la pratique, les dossiers pour l'obtention d'un titre foncier ne remontent plus au niveau du ministère des Domaines et des Affaires foncières (MINDAF) tel que le précise le décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier. Par ailleurs, ce décret réduit le nombre d'intervenants dans la procédure et fixe des délais, que s'ils sont respectés, devraient réduire la longueur de la procédure à six mois, car la durée actuelle varie entre 12 à 15 mois pour l'obtention d'un titre foncier. Selon le fonctionnaire, il n'est plus possible de corrompre à un fonctionnaire pour obtenir un service public.

Les choses sont en train de changer. Le gouvernement a lancé depuis deux ans une vaste opération qui permet de traquer les fonctionnaires qui escroquent la population. Une telle pratique n'est plus tolérée dans nos services, affirme l'acteur institutionnel numéro 2.

Cependant au sein des populations, cette parole est très vite contredite et on découvre le contraire :

L'État nous a fait comprendre que la procédure pour l'obtention du titre foncier a été réduite ainsi que le délai. C'est faux, aujourd'hui, ça fait pratiquement 2 ans que j'ai engagé mon dossier de titre foncier, actuellement c'est bloqué au niveau du service des

⁴⁶ Selon le MINDAF, on y retrouvera aussi les secteurs comme l'agriculture, l'industrie, l'énergie et les mines.

domaines. Je pense que le monsieur veut de l'argent, car chaque fois que je passe, il me dit que mon dossier n'est pas encore traité, il faut que je repasse, je dois attendre jusqu'à quand? Ici c'est comme ça, quand tu as de l'argent, on s'occupe de toi, si tu n'en as pas, personne ne s'occupe de toi, c'est de la corruption, affirme une femme qui tente de faire faire le titre foncier de son terrain depuis près d'un an. (Propos recueillis auprès d'une habitante du quartier Makepe Missoke).

Nous avons effectué des recherches sur les deux procédures (l'ancienne et la nouvelle) : bien que le dossier soit toujours déposé à l'arrondissement, c'est le sous-préfet et non plus le préfet qui prend l'arrêté fixant la date de « constat d'occupation et d'exploitation de la parcelle ». Une fois ce constat effectué, la commission consultative procède au bornage du terrain. Ensuite cette commission organise une réunion consultative qui permet de déterminer si l'avis de bornage peut être publié. On remarque également que la publication des « avis de clôture et de bornage » dans le bulletin des avis domaniaux et fonciers a été transférée au niveau de la délégation régionale du MINDAF⁴⁷, alors que depuis 1976, elle ne se faisait qu'au niveau central, dans le Journal officiel de la République du Cameroun.

Dans l'ancienne procédure, c'était le préfet qui transmettait le dossier à la direction du domaine de l'ex-MINUH. Aujourd'hui, c'est le délégué départemental des Domaines et Affaires foncières qui le transmet au délégué régional des Affaires foncières⁴⁸. Les dossiers de demande d'immatriculation, visés antérieurement par le directeur du domaine au niveau du ministère, le sont au niveau de chaque région. Par ailleurs, toujours dans le sens d'une déconcentration de la gestion foncière, la conservation foncière à qui est transmis le dossier après visa par le chef de service régional pour immatriculation de l'immeuble dans le livre foncier, a été transféré du niveau de la délégation départementale des domaines et affaires foncières (DDDAF).

Dans la théorie, il ressort un grand changement dans le système, mais dans la pratique, ce sont les mêmes gens qui sont restés, donc au final, c'est la procédure et le système qui changent et non les hommes. Les mêmes pratiques clientélistes continuent de hanter l'administration dans sa politique de délivrance des titres fonciers.

⁴⁷ Art 15.4 Décrets n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

⁴⁸ Art. 15.1, Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005, texte précité. Le décret de 2005 parle en fait « de délégué provincial », mais nous avons souligné qu'en 2008, la circonscription provinciale est devenue la région. Décret n° 2008/376 du 12 novembre 2008 portant organisation administrative de la République du Cameroun.

3-2 LES ORGANISMES PARAPUBLICS

L'objet de ce paragraphe est de passer en revue les organismes opérationnels rattachés à l'État ou la Communauté urbaine de Douala chargés de faire les mises en œuvre des opérations d'aménagement foncier et la création de logements sur Douala. Il s'agit de la société d'aménagement de Douala (SAD), société d'économie mixte de la ville de Douala créée en 1998, et du triptyque historique MAETUR-SIC-CFC sous la tutelle de l'État.

3-2-1 LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE DOUALA (SAD)

La société d'aménagement de Douala est une société d'économie mixte (56 % détenus par la CUD) qui a été créée en 1998, avec un capital social de 20 millions de CFA⁴⁹. Sa création intervient dans le contexte de la fin des années 90 marqué notamment par la rétrocession par l'État du domaine national aux autorités coutumières. Sa mission est au départ celle d'un aménageur grossiste (vente d'îlots de 1 à 5 ha, à des promoteurs qui réaliseront des lotissements pour la promotion et l'auto construction). Elle est principalement justifiée par le lancement de l'opération grande Trame Mbanga-Japoma⁵⁰ sur Douala au milieu des années 90. Elle a ensuite connu une évolution significative de ses missions, passant successivement « d'aménageur grossiste », à lotisseur, puis à promoteur-constructeur, statut qu'il garde jusqu'en juin 2011 (date de nos recherches sur le terrain).

La SAD dispose de plusieurs atouts qu'elle a acquis en évitant de reproduire les travers constatés au niveau d'autres organismes aménageurs et de promotion, et en s'adaptant au contexte : elle négocie directement avec les propriétaires coutumiers pour l'acquisition des

⁴⁹ Ce capital est initialement partagé entre la CUD (56 %), la Collectivité coutumière de Bakoko (16 %), la MAETUR, la SIC, le CFC, la SNEC (23 %), et des personnes physiques (6 %). La SAD est confrontée, depuis 2004, à un problème juridique sérieux : en effet, l'article 65 de la Loi n° 2004-17 du 22 juillet 2004, d'orientation de la décentralisation, dispose que : « la participation des collectivités territoriales ou du regroupement des dites collectivités territoriales ne peut excéder 33 % du capital social des entreprises ou organismes visés à la présente section », soit dans les sociétés à participation publique. Cela suggère que son capital devrait évoluer, soit par cession d'au moins 23 % à des tiers, publics ou privés.

⁵⁰ Le projet de la Grande Trame Mbanga Japoma est situé sur la sortie Est de la ville de Douala, sur une superficie viabilisée de près de 170 hectares. Sur ce site doit déboucher à terme, la construction de 500 logements sociaux. Lors de notre passage à Douala en été 2011, près de 190 maisons étaient déjà bâties. Les coûts d'acquisition varient entre 17 et 40 millions FCFA. À ce propos, quatre facteurs sont pris en compte : le type de logement (en étage ou en plein pied), le modèle (pas moins de cinq sont proposés), la superficie du lot sur lequel la maison va être bâtie, et le niveau de finition. Il en existe quatre ; allant du moins fini ou gros œuvre, au niveau le plus fini, encore appelé clé en main. C'est la société d'aménagement de Douala, qui s'occupe de l'aménagement avec un financement conjoint du crédit foncier du Cameroun.

terrains et a acquis une expérience très utile en la matière; l'ensemble des coûts d'aménagement in site sont répercutés sur le prix de sortie; elle est liée par une convention avec la CUD pour la rétrocession des ouvrages réalisés lors de la réalisation des lotissements; elle a également mis en place avec le crédit foncier du Cameroun (CFC) un dispositif efficace de financement (avances promoteurs consolidés par des prêts acquéreurs). Toutefois, elle ne touche qu'une clientèle considérée comme « nantie » puisque composée de ménages ayant un salaire d'au moins de 300 000 CFA/mois, soit l'équivalent de 700 dollars CAD⁵¹. Elle vend ses produits avec des marges réduites et le dénouement des opérations est excessivement long; mais l'exploitation est équilibrée et n'est pas grevée par des frais de fonctionnement exagérés et par un personnel pléthorique.

Le mode d'aménagement concerté qu'elle applique avec les autorités coutumières est laborieux. La SAD est dépendante de négociations toujours difficiles avec les collectivités coutumières pour acquérir du foncier dans un cadre concerté (avec rétrocession de terrains et/ou de logements). Toutefois, l'expérience acquise est à souligner et l'aboutissement de certaines opérations comme la Grande-Trame semble avoir contribué à établir la confiance et à faciliter les prochaines transactions.

Une convention lie la SAD à la CUD et au MINDUH pour la rétrocession des ouvrages (voirie et équipements); toutefois, autant qu'il soit possible les emprises réservées pour les équipements publics sont commercialisées en direction du privé pour la production, y compris pour le scolaire et la santé, compte tenu des pesanteurs et du manque de crédits des ministères techniques concernés. La SAD ne touche aujourd'hui que les ménages aisés. Il reste assez de demandes sur ce segment pour assurer l'avenir de SAD et une urbanisation maîtrisée. Les prix de sortie restent trop élevés pour répondre à une demande sociale. Comme les autres lotisseurs/promoteurs, la SAD attend une meilleure structuration des appuis de l'État, de la CUD et des banques. La question sociale et celle de l'efficacité du système d'aide efficace pour les revenus faibles s'adresse à l'État dont le rôle est d'assurer la redistribution des ressources de la collectivité, avec la même aide à l'habitat partout, pour tous les ménages de caractéristiques identiques.

⁵¹ Selon un rapport intitulé pauvreté et mobilité urbaine réalisé par la Banque Mondiale en 2004, le revenu moyen par an des ménages pauvres à Douala est de 500.000 Fcfa, soit l'équivalent de 1100 dollars canadien.

3-2-2 LE TRIPTYQUE MAETUR-SIC-CFC

Ce triptyque a eu un rôle important dans l'aménagement de Douala des années 60 à 80 (notamment pour la SIC créée en 1956; plus tardivement pour la MAETUR créée en 1977). Aujourd'hui, en dehors de la gestion des opérations antérieures (Douala Nord et les cités), le triptyque historique de l'État est uniquement impliqué à Douala dans le projet de mise en œuvre du programme national des 50 000 parcelles et 10 000 logements défini en 2003 par le gouvernement, mais dont le démarrage tarde à se concrétiser⁵². Douala est potentiellement concerné par ce programme pour environ 3 000 hectares à Mbang Bakoko et 180 hectares dans le Bois des Singes. La première de ces opérations a démarré en 2010 sur une quinzaine d'hectares seulement permettant la réalisation d'un peu plus de 1000 logements. À ce stade, on rappellera ci-après quelques informations permettant de positionner ces trois acteurs dans le contexte institutionnel.

Mission d'aménagement des terrains urbains et ruraux (MAETUR) : Elle a été créée en 1977 avec comme opération phare celle de Douala Nord⁵³. Au départ, l'objectif, était de compléter le dispositif d'exécution des politiques de l'État, en réalisant l'aménagement et la viabilisation de grands terrains pour les opérations initiées par l'administration, la SIC étant chargée de réaliser des programmes de logements. Le CFC était chargé de financer les investissements de la MAETUR et de la SIC, ainsi que les prêts aux salariés en logement locatif. Jusqu'en 1987, la MAETUR dépendait intégralement du financement de l'État – qui prenait en charge le coût de l'infrastructure primaire - et du CFC pour financer son activité. Les difficultés budgétaires de l'État, puis la grave crise du CFC ont profondément modifié ses conditions de fonctionnement, l'obligeant à réduire sa production à moins de 500 lots par an, dans les années 1990 et 2000. Cela a affecté substantiellement sa capacité financière. Le prix de vente des terrains a été fortement renchéri pour pouvoir récupérer rapidement les coûts de viabilisation sur les acheteurs de terrains, qui appartiennent désormais à des catégories de revenus bien supérieures à celles qui devaient être la cible de la MAETUR à l'origine. L'opération la plus significative est celle d'aménagement de Douala Nord qui projetait l'urbanisation de 3200 hectares. La MAETUR se heurte aujourd'hui au déclassement massif du domaine foncier national au profit des coutumiers; contrairement à la SAD, elle n'a pas engagé d'opération concertée avec les coutumiers.

⁵² Le programme d'urgence, tel qu'arrêté en 2003, est estimé à 517 milliards de FCFA dont près de la moitié serait apportée par l'État. Le programme est porté initialement par les acteurs publics. Il conduit à un coût de revient moyen de 11 933 FCFA/m² pour les parcelles aménagées et de 15,9 millions FCFA pour les parcelles non aménagées.

⁵³ La Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) a été créée par décret n°77/193 du 23 juin 1977, sous la forme d'un établissement public. Ce statut a été supprimé depuis, la loi obligeant à une transformation de la MAETUR qu'il reste à réaliser.

La société immobilière du Cameroun (SIC) : La SIC dispose d'un parc sur Douala estimé aujourd'hui à 2385 logements, dont la plupart ont été construits entre 1952, date de sa création, et la fin des années 1970, dans le cadre de la politique des cités pratiquée à l'époque (cheminots, enseignants, douaniers, etc.). Ce parc est en mauvais état. Il représente environ la moitié du parc locatif encore détenue par cette société d'État dont la CUD est actionnaire minoritaire. Selon les informations obtenues dans les documents du ministère des Affaires foncières, l'endettement de la SIC vis-à-vis de l'État et du CFC est estimé à près de 100 millions de FCFA. La SIC est en attente du programme d'urgence qui devait être mis en œuvre par le gouvernement, à Douala 3, à la sortie sud de la ville (opération Mbanga Bakoko de 1175 logements collectifs. Le poids écrasant de l'État dans cette société est illustré à la fois par le fait que l'État détient 86 % de ce capital, et que l'article 6 de ses statuts permet à l'État, dans l'exercice de sa tutelle, de prendre des décisions aussi essentielles que la fixation des loyers pour les logements SIC.

Le crédit foncier du Cameroun (CFC) : Le CFC a été créé par l'État en 1977 avec pour mission de financer les activités de la MAETUR et de la SIC, en parallèle des schémas simplifiés indiquant les réseaux de voirie primaire, les zones à lotir et les réserves foncières à conserver pour l'implantation future des équipements publics. Il s'agit là d'une partie essentielle de la planification globale, qui doit prendre en compte ces aspects spatiaux, généralement délaissés dans la mesure où ils ne s'intègrent pas facilement dans les découpages sectoriels usuels. Pour le moment, on remarque que le seul moyen de parvenir à une organisation rationnelle de l'espace réside dans les opérations de lotissement, mais il faut encore que ces lotissements respectent les exigences d'urbanisation des plans locaux : concordance avec le schéma d'aménagement, préservation des normes d'habitat, lutte contre la spéculation sur les parcelles en contrôlant les domiciliations.

Bien que le chapitre paraît son activité de prêts aux particuliers. D'abord créé sous la forme d'un établissement public à caractère commercial, il a été transformé en société à capital public en 2001. Ses ressources proviennent : du prélèvement à la source sur les salaires de 2,5 %, dont la charge est partagée entre les salariés et les employeurs, et qui lui est directement affecté⁵⁴, et des remboursements des prêts antérieurement accordés (affectés d'un taux d'impayés en diminution, mais encore élevé). Disposant d'une ressource gratuite, le CFC a pu pratiquer des taux largement hors marché tant sur les dépôts d'épargne que sur les crédits.

⁵⁴ Loi n° 77-10 du 13 juillet 1977 instituant la Contribution au CFC et la Contribution au Fonds National de l'Emploi.

3-3 LES ACTEURS PRIVÉS

Comme évoquée plus haut, l'intervention d'aménageurs structurés (SAD ou MAETUR) n'est plus, depuis longtemps, le principal mode de gestion urbaine et foncière à Douala. Les acteurs privés tiennent une place beaucoup plus importante dans le développement des extensions de la ville. Selon les données d'une étude menée par Pettang et al. (2002), les achats de parcelles à Douala se font selon les proportions suivantes : 25 % de particulier à particulier; 1,5 % auprès des chefs de quartiers et de villages; et 0,5 % auprès des chefs coutumiers. Dans la même étude, il ressort que la difficulté d'avoir un logement urbain décent a poussé la plupart des citadins, qui ne disposent pas de moyens financiers importants, à s'adresser au secteur informel, car ce dernier est le seul à pouvoir leur proposer des mécanismes de production de l'habitat adaptés à leur pouvoir d'achat et à leur savoir-faire : ainsi, ce secteur informel, très souvent critiqué parce que mal connu, permettrait, selon le rapport du conseil économique et social⁵⁵ (1985), à près de 87 % de la population urbaine du Cameroun de se loger (Pettang et al., 2002). Le reste (73 %) se fait avec des habitations « informelles », autrement dit avec des acteurs revendiquant des droits coutumiers leur permettant de céder les parcelles. Cette présentation conduit à reconnaître que c'est le statut des terrains qui décide du mode d'aménagement de ces terrains. Les lots étant majoritairement détenus, de droit ou de fait, par des propriétaires privés, ces derniers se sont institués « aménageurs fonciers », et recourent à plusieurs modes d'aménagement : l'aménagement direct ou informel; l'aménagement avec recours à des lotisseurs quasi règlementaires (géomètres et ingénieurs du cadastre); l'aménagement en partenariat avec des promoteurs immobiliers agréés (SAD et privés).

3-3-1 LA PRODUCTION FONCIERE INFORMELLE

Les acteurs coutumiers peuvent être constitués dans certains cas en associations permettant d'obtenir une personnalité juridique, afin de pouvoir gérer les patrimoines fonciers communautaires⁵⁶. Il constitue toutefois le mode majoritaire de développement des extensions

⁵⁵ Le Conseil économique et social est créé par la Constitution (Article 54), et est régi par la loi N° 86/009 du 5 juillet 1986. Il est saisi par le président de la République des demandes d'études ou d'avis. Cette saisine est obligatoire pour avis des projets de loi de programme ou de plan à caractère économique. Le Conseil économique et social se compose de 150 membres nommés par décret présidentiel.

⁵⁶ Il s'agit ainsi des groupements d'initiative foncière urbaine, prévus dans l'article 74, ces groupements « sont constitués entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations... » spécifiquement énumérés à

et reste, pour la majorité des ménages, l'unique possibilité d'accession à la propriété. Les propriétaires coutumiers laissent la population (généralement migrante) s'installer, moyennant un prix modique.

La limite fondamentale de ce mode de production du foncier est l'absence totale d'aménagement (hors site et in site). D'où l'intérêt de limiter par tous les moyens ce mode de production et de s'acheminer vers les deux modes suivants de production.

3-3-2 LES LOTISSEURS QUASI REGLEMENTAIRES

À partir de 1992, les coutumiers ont multiplié les demandes de titres fonciers auprès de l'État, pour des terrains du domaine national, dont ils étaient en mesure de justifier l'occupation et la mise en valeur. Une fois titrés, ces terrains ont intéressé les professionnels du lotissement, éventuellement du découpage dans le contexte « d'une association » où chacun y trouvait son compte. Ce qui n'a pas empêché le développement massif de lotissements ou plutôt de morcellements informels conduisant à une occupation de surfaces constructibles ou non constructibles, échappant de la sorte à tout contrôle réglementaire. L'ambiguïté de la loi 2004/003, dont l'article 59, autorise sans procédure de lotissement un morcellement en quatre lots ou moins⁵⁷, ouvre à nouveau la porte à la multiplication de lotissements informels⁵⁸.

Ainsi, les propriétaires coutumiers disposent aujourd'hui de l'essentiel des terrains restant à urbaniser à Douala, que ces terrains soient immatriculés ou non. Ils sont donc les principaux pourvoyeurs de parcelles et recourent aux services de géomètres et ingénieurs du cadastre (MINDAF) qui produisent des « plans de morcellement » ou « plans de découpage » permettant

l'article 75, à savoir : « les opérations de remembrement de parcelles, la modification corrélative des droits de propriété, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ; le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement ; la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, espaces verts ou de loisirs ; la conservation, la restructuration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ; les opérations de restructuration ou de rénovation urbaine. » La création de ces groupements d'initiative foncière urbaine est autorisée par l'« autorité administrative » qui demande préalablement l'avis du maire sur l'opération envisagée qui justifie la création du groupement. Ceci contraste avec la lenteur des demandes de titres décrites précédemment.

⁵⁷ La loi 2004/003 mentionne effectivement à l'article 59 que le permis de lotir n'est exigé qu'à partir de plus de quatre lots. Cet article ne précise pas si un morcellement de quatre lots, eux-mêmes issus d'un morcellement précédent de quatre lots ou moins, est également exempt de permis de lotir. Le seuil de quatre lots est confirmé par l'article 12 du décret d'application 2008/0738.

⁵⁸ Principe d'un « lotissement » par tranches : 4 ha divisés en 4x1ha – 1ha divisé en 4x2500m² et ainsi de suite, selon une procédure connue.

la vente des lots aux particuliers. Ce processus permet de répondre à près de 50 % de la demande annuelle de terrain sur Douala, et ne concernerait que des opérations de moins de 4 hectares. Au-delà de cette surface, l'obtention du permis de lotir devient inévitable⁵⁹.

Selon le statut des terrains au départ (immatriculés ou non), les acquéreurs peuvent obtenir un permis d'implanter (équivalent à un permis de construire depuis quelques années) délivré par la CUD. Généralement, le géomètre ou agent du Cadastre aide le propriétaire coutumier à immatriculer son terrain, procède au bornage des lots, puis à une viabilisation très sommaire. Il s'institue ainsi lotisseur privé professionnel pour le compte de propriétaire privé. Cette pratique se fait soit pendant les heures de travail régulières ou après les heures de travail. Aucune norme minimale de viabilisation n'est requise avant commercialisation de ces terrains, la collectivité (ville de Douala) étant chargée d'intervenir après coup sans perspective de recouvrement des coûts.

3-3-3 LES PROMOTEURS

Le MINDUH a initié, en 2007, une procédure d'agrément des promoteurs et un certain nombre de mesures destinées à favoriser la production d'unités d'habitation par cette nouvelle catégorie d'opérateurs. Il est attendu que la production de logements sociaux de ces promoteurs privés suppléant la SIC et que leur intervention soient suffisamment significatives pour répondre aux importants besoins de la population des deux plus grandes villes, dont Douala.

Le MINDUH a ainsi agréé un peu plus d'une vingtaine de promoteurs installés au Cameroun (décision 0020/E/2/MINDUH/SG), dont huit installés à Douala. Ces promoteurs sont généralement des entreprises du secteur du bâtiment et travaux publics (BTP) ou des agences immobilières ayant décidé d'obtenir l'agrégation pour élargir leur champ d'intervention⁶⁰. Pour ce

⁵⁹ L'approbation du plan de découpage se gère au cadastre en deux semaines. Le permis de lotir relève d'un arrêté préfectoral et l'approbation est obtenue au mieux au bout de deux à trois mois. L'obtention du titre foncier représente en général 10 % de montant de la prestation totale du technicien. Sa rémunération se fait souvent en nature.

⁶⁰ Elles ont généralement un statut de SARL ou de SCI avec un capital social limité, de 1 million de FCFA ; 20 % d'entre elles présentent toutefois soit un statut différent (SA ou Société Coopérative) soit un capital social plus important lié notamment à la nature et à l'importance de leurs activités. On trouve également deux sociétés coopératives agissant principalement à Yaoundé pour le moment (la MUPROF-GIC et LOGGIA). Ces sociétés de promotion ont généralement domicilié leurs comptes dans une ou plusieurs banques commerciales de la place (Afriland et ECOBank sont les plus représentées) ; six d'entre elles ont obtenu une attestation de solvabilité d'établissements de microfinance de 2e catégorie ; enfin, dix des sociétés ont présenté une attestation de solvabilité fournie par un autre établissement que l'établissement de domiciliation bancaire par ailleurs déclaré (Minduh, 2011)

qui est du montage financier, on retiendra principalement des premières années d'intervention de ces promoteurs sur Douala, que :

- L'assiette foncière des programmes est négociée avec des autorités coutumières. La majorité des programmes s'opère en aménagement concerté, la société de promotion évitant par ce biais une mise de fonds trop importante, les coutumiers récupérant sous forme de foncier viabilisé, voire construit, l'équivalent du montant de la cession foncière d'origine;
- Les programmes qu'ils proposent n'ont pas le caractère social recherché, même s'ils se réclament tous de la catégorie des promoteurs de logement social. Le choix des sites découle en priorité d'opportunités foncières négociées avec des coutumiers, et la plupart des promoteurs se plaignent de la lourdeur de la fiscalité (droit d'enregistrement) et des complications rencontrées avec les services du cadastre.

À ce stade, la production effective de la promotion privée réglementaire ne dépasse pas actuellement quelques programmes et quelques centaines de logements par an sur les deux villes de Douala et de Yaoundé. Elle joue, d'un point de vue quantitatif, un rôle très marginal dans la production annuelle globale de logements urbains. Par ailleurs, la capacité de production réglementaire de la promotion privée en dessous de 10 millions FCFA est aujourd'hui quasi-nulle, en raison des coûts de production trop élevés du foncier équipé et des logements semi-finis ou finis répondant aux normes de l'administration.

En revanche, les promoteurs sont susceptibles de capter et de geler à leur profit des emprises foncières importantes auprès de propriétaires coutumiers, réduisant d'autant les perspectives de gestion des extensions au profit du plus grand nombre. En termes de conclusion partielle, nous pouvons dire que, dans la ville de Douala, le cadre actuel de la gestion foncière est inadapté et l'essentiel de la production de terrains pour l'habitat est assuré par le secteur informel. Cependant, on note également une forte présence des acteurs internationaux au sein du système institutionnel de la ville de Douala. La section suivante nous permettra de mieux cerner le discours des acteurs internationaux impliqués dans le processus du développement urbain à Douala.

Concernant l'implication des opérateurs privés dans le processus de gestion foncière et de création des lotissements illégaux, nous leur avons demandé : « pourquoi vous contournez la procédure officielle qui implique la présence de l'État dans l'élaboration des lotissements privés ? » La réponse à cette question nous a permis de comprendre l'entre-deux (formel et informel) extrêmement ambigu et dangereux dans lequel Douala se trouve actuellement. Dans l'analyse, il apparaît que l'État est bien présent dans le processus, mais de manière

« officieuse »⁶¹. Les opérateurs privés acceptent ceci, question de faciliter la réalisation du projet.

d'une part, il est vrai que le secteur « informel » est un recours social, mais il reste toujours un danger économique en termes de développement du secteur « moderne ». pourtant, les résultats d'une enquête réalisée de 2001 à 2003 (enquête cavie, 2003) dans la région du littoral confirment que si les acteurs du secteur informel exercent leur activité en dehors des régulations publiques, ce n'est en général pas par volonté délibérée d'y échapper, mais du fait de l'inadaptation des procédures en vigueur. un nombre important d'unités de production informelles seraient prêtes à s'enregistrer, et même à payer des impôts, pour peu qu'un contrat clair soit passé entre elles et les autorités, à condition que ces prélèvements participent effectivement à l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers.

3-4 LES ACTEURS INTERNATIONAUX

Dans la continuité des actions de coopération entreprises depuis plusieurs années avec le gouvernement du Cameroun et certains bailleurs de fonds, plusieurs acteurs internationaux interviennent dans le processus du développement urbain dans la ville de Douala. Le foncier étant un sujet politique sensible, les partenaires au développement hésitent souvent à s'y engager. Outre la complexité du sujet et les risques de conflits qu'il peut porter, la légitimité d'une intervention extérieure ne va pas de soi, car certaines interventions sur l'amélioration des conditions de vie des populations aboutissent soit au déguerpissement, soit à l'expropriation des populations. Face à ce sujet sensible, la réflexion internationale permet de préciser les conditions et modalités d'un engagement de la coopération dans le développement urbain et en particulier le foncier. Dans la ville de Douala, trois acteurs majoritaires interviennent dans le processus de développement : l'Union européenne, la Banque mondiale, la coopération française et l'agence française de développement qui apportent une assistance technique au niveau des services centraux et décentralisés de l'État, principalement dans les domaines de la santé, du développement urbain, de l'agriculture et de la coopération militaire.

⁶¹ Nous voulons ainsi faire référence aux agents de l'État qui interviennent à titre individuel comme consultants dans des projets privés.

3-4-1 UNION EUROPEENNE (UE)

Selon l'UE, les réformes des politiques foncières sont des processus complexes qui nécessitent un engagement de l'État et un appui de toute la société. Elle estime que « l'appui des bailleurs doit n'être ni dogmatique, ni intrusif, avec en préalable, une bonne information sur les contextes locaux. L'appui des bailleurs de fonds doit s'accompagner d'un dialogue au plus haut niveau avec l'État pour favoriser débats et coordination entre les ministères » (European Union, 2004). Il convient ainsi que, dans ce cas, les réformes deviennent des processus sur le long terme qui réclament une approche « itérative ». Les bailleurs doivent donc les accompagner sur une longue période. De ce fait, l'UE émet un certain nombre de principes.

Éviter une « logique de l'offre » fondée sur les conceptions ou compétences des bailleurs de fonds et non sur les demandes nationales. Mélanger appui aux politiques foncières et promotion des techniques, matériels et savoir-faire du pays donateur est souvent la source d'investissements inadaptés et inutiles.

Appuyer des démarches nationales et des projets acceptés par les populations concernées. Sans consensus sur les orientations, les projets les plus pertinents vont s'enliser, se heurter à d'innombrables résistances, à des détournements de finalité.

Définir en fonction de la maturité du débat sur le foncier, selon que les problèmes à traiter et les solutions à adopter sont ou non identifiés et partagés. Parfois, les interventions peuvent appuyer certains acteurs qui cherchent à faire reconnaître un problème ou à favoriser l'information du public. Elles peuvent aussi accompagner la réflexion sur une réforme ou sur un outil de gestion.

Veiller à l'ancrage institutionnel de l'intervention et à ce qu'il induit. Les organismes publics chargés du foncier ont souvent une lecture des problèmes qui est fonction de leur mandat, de leur discipline, de leurs logiques institutionnelles. Il n'existe pas toujours un cadre consensuel au sein duquel s'inscrire : l'une des fonctions de la coopération peut être de faciliter son émergence.

Éviter de promouvoir des transferts de technologie (cadastre, système d'information financière, réformes juridiques comme les codes fonciers ou la fiscalité), institutionnelles (modernisation des administrations) ou des réformes de procédures (attribution ou enregistrement des droits, régularisation foncière) sans tenir compte des traditions juridiques locales et de la capacité des institutions à accompagner les changements dans la durée. Échapper aux modèles implicites suppose la maîtrise de toute une gamme de références internationales et une bonne connaissance du pays.

Prendre au sérieux les conditions de réussite que sont le calendrier et la progressivité, la conduite des processus de réforme institutionnelle et les besoins en formation. Permettre d'éviter les démarches contradictoires compromettant le pilotage des réformes par les institutions nationales. Chaque bailleur a sa politique, ses instruments, son équipement (en termes de modalités de préparation et de financement d'actions, de rythme de réactions, etc.), pour répondre aux différentes questions.

Extrait d'European Union, 2004

Bien que non suffisants pour sécuriser l'accès à la terre tant des femmes que des hommes, les bailleurs doivent contribuer à une meilleure compréhension des intérêts et des stratégies en présence afin d'encourager la recherche de solutions consensuelles. Les bailleurs accompagnent la conception et la mise en œuvre des réformes, en mobilisant la recherche et en favorisant le débat sur les retours d'expérience et les questions émergentes.

3-4-2 LA BANQUE MONDIALE (BM)

Dans la ville de Douala, la Banque mondiale est l'acteur international le plus visible dans plusieurs domaines et particulièrement le secteur du développement urbain. Ses premières interventions remontent aux années 1960 avec le tout premier projet de développement urbain (PDU 1). Composé de 13 quartiers situés dans les zones marécageuses, le projet du développement PUD1 visait à faire une restructuration totale d'un ancien tissu urbain désuet et en quête d'un nouveau souffle.

Lancée en 1980 et financée par le concours de la Banque mondiale, l'opération visait à sortir les habitants de 13 quartiers précaires de la ville de Douala de leur vulnérabilité urbaine. Le projet comprend les volets suivants :

La construction d'infrastructures de base en voirie, drainage, eau potable, électricité et d'équipements collectifs dont un grand marché de détail;

La restructuration complète de quartiers par la réalisation des voiries et réseaux divers, le remodelage du parcellaire en vue de consolider les droits des occupants par la délivrance du titre foncier;

Le crédit à l'habitat, l'assistance administrative, architecturale et le soutien aux travaux communautaires;

L'assistance aux artisans, le développement de l'épargne et la création de mécanismes financiers visant à l'intégration du système informel dans l'économie (De Soto, 2000).

Le projet piloté par le MAETUR avait nécessité la mise en place d'une structure spécialisée appelée Agence de Restructuration et d'Aménagement de Nylon (ARAN) qui prenait en charge le suivi de l'exécution. Certains volets du projet nécessitaient le déplacement des populations afin de faciliter la construction de la voirie, du drainage, des équipements collectifs. Il fallait

disposer de terrains pour reloger les personnes délogées du site. Une zone d'une trentaine d'hectares avait été aménagée et affectée au ressassement des personnes déplacées. Le projet qui avait démarré finalement en 1983 devrait s'arrêter en 1997. Malheureusement, son évolution et sa gestion ont été fortement influencées par la crise économique des années 1980.

En guise d'analyse, nous pouvons dire que ce premier projet urbain de la Banque mondiale à Douala a été un échec complet du point de vue des politiques mises en place, car sur l'ensemble des objectifs fixés au départ, très peu ont finalement vu le jour.

Il était prévu de financer les autres zones par la récupération des coûts réalisés sur la première zone financée. 3500 parcelles de ressassement ont été aménagées pour les déguerpis de Nylon dans les lotissements de Dibom II et Ndogpassi II. Pour assurer la maintenance des infrastructures, il était prévu dans le projet un volet intitulé « actions d'appui ». Ces actions comportaient le redressement de la Caisse populaire de Nylon et le développement de l'épargne. Les travaux communautaires se sont poursuivis, mais le manque de structure d'encadrement des populations les a rendus aléatoires de plus en plus.

Les conditions de vie des populations restées ou déguerpies sur place n'ont pas été améliorées et on retrouvait sur le site près de 20 000 ménages, qui devaient payer chacun 1 500 000 FCFA soit 3200 \$ chacun, pour finaliser les opérations d'aménagement. La technique de récupération des coûts n'était pas coercitive, le recouvrement a rencontré beaucoup de résistance de la part des populations bénéficiaires.

Concernant la régulation des titres fonciers individuels, la procédure s'est avérée très longue et coûteuse et le coût de la parcelle, 1 500 00 FCFA, pour une parcelle de 150 m, soit 10 000 F/m pour le terrain aménagé, paraît énorme pour les populations sans revenus.

Les études techniques préalables ont été insuffisantes. Certaines infrastructures sont hors de prix par rapport à la politique initiale d'assainissement des quartiers insalubres. Des ajustements techniques, suite à l'insuffisance des études préliminaires, ont renchéri les coûts.

Du côté de l'État, on remarque qu'il n'a pas honoré ses engagements. L'organisme de Crédit n'a pas honoré son engagement à accorder 450 millions FCFA de prêt acquéreur au motif que les

prétendants n'étaient pas crédibles. Et pire encore, l'État n'avait prévu aucun cadre juridique pour la récupération des coûts.

Nous avons remarqué, lors de cette opération de rénovation pilotée par la Banque mondiale qui visait à revaloriser une zone périphérique ancienne, que les populations pauvres des quartiers précaires ont été repoussées dans la périphérie. Là, elles ont reconstitué de nouveaux quartiers insalubres, car les opérations de déguerpissement n'ont pas été suivies par les services compétents de la municipalité. Nous pouvons dire que ces échecs ont amené la Banque mondiale à redéfinir sa politique de restructuration des quartiers précaires, car avec l'arrivée du PDU2, on remarque que ses efforts se concentrent maintenant beaucoup vers la réhabilitation⁶² que la rénovation⁶³.

3-4-3 LA COOPERATION FRANÇAISE

Les interventions de la coopération française au Cameroun s'inscrivent dans le cadre du document-cadre de partenariat (DCP) signé en 2006 entre les autorités camerounaises et françaises et élaboré en conformité avec la stratégie de réduction de la pauvreté du gouvernement camerounais, « Vision 2030 ». Les secteurs prioritaires d'intervention de la France au Cameroun sont : l'amélioration des infrastructures, notamment l'électricité et les routes; l'eau et l'assainissement et l'environnement et les aires protégées. Pour guider son action, la coopération a élaboré un « cadre d'intervention stratégique » spécifique pour le Cameroun, qui s'inscrit dans la stratégie française et répond aux priorités définies par le gouvernement camerounais. Ce document ambitionnait de consolider et de renforcer les interventions de la coopération française en faveur des infrastructures structurantes, et de soutenir les dynamiques urbaines camerounaises par le financement de programmes urbains intégrés et d'investissements essentiels entre 2003 et 2008.

L'apport de la coopération française dans le domaine du développement urbain est important et reste orienté dans le domaine des institutions (redéfinition du cadre légal et réglementaire, réformes des codes domaniaux et fonciers) et de l'administration foncière (mise en place de cadastres ou des systèmes d'informations foncières). Cependant, depuis le début des années 2000, elle est associée aux activités de « Cities Alliance », créée par la Banque mondiale et les Nations Unies, au côté d'autres coopérations bilatérales.

⁶² Aménagement de l'existant sans aucune opération de déguerpissement ni de déplacement temporaire des populations.

⁶³ La rénovation consiste à raser tout un secteur et à procéder à la reconstruction. C'est une opération très délicate du point de vue juridique et très coûteuse.

3-4-4 L'AGENCE FRANÇAISE DE DEVELOPPEMENT

Dans la ville de Douala, l'AFD constitue un acteur important pour la mise en œuvre des politiques publiques et institutionnelles. Elle accompagne et anticipe les politiques de décentralisation et de renforcement de l'autonomie locale par des partenariats renouvelés avec les collectivités et par des appuis à la maîtrise d'ouvrage locale. Elle accompagne les collectivités en étroite coordination avec la ville de Douala et le ministère de l'Administration et de la Décentralisation. Tout comme la coopération française, sa mission est de participer à l'amélioration des conditions de vie des populations urbaines et promouvoir les démarches respectueuses de l'environnement. À Douala, la vision de la ville que soutient l'AFD est très vaste, car elle conjugue un meilleur accès des populations à un logement décent, aux services de base et aux équipements publics, aux politiques de mobilité adéquate assurant l'accessibilité du territoire et finalement la promotion d'activités économiques et de l'emploi local. Au cours de la période de 2000 à 2011, nous pouvons classer l'intervention de l'AFD à Douala en trois catégories.

Pour l'amélioration des conditions de vie des populations urbaines, il s'inscrit dans une logique d'une meilleure prise en compte de la vulnérabilité urbaine. Les interventions à Douala concernent notamment le financement et la réalisation du diagnostic urbain des quartiers défavorisés. Le projet portant amélioration des conditions de vie dans les quartiers précaires est financé conjointement par la Banque mondiale, la Coopération française et l'AFD. Ce projet a permis la réalisation du réseau d'alimentation en eau potable, du réseau d'éclairage public et de collecte des ordures ménagères dans 9 quartiers précaires de la ville de Douala (Noubouwo et al, 2008).

Sur le dossier de l'aménagement du territoire, et la protection du patrimoine, l'AFD participe de manière efficace au financement et à la réalisation des projets. Nous pouvons citer, à titre d'exemple, la réalisation de l'étude portant sur la protection et la sauvegarde du patrimoine architectural et urbanistique de la ville de Douala en 2008, l'élaboration d'un nouveau plan de déplacement de la ville de Douala financé conjointement par l'AFD et la coopération française, et finalement la réalisation en cours du nouveau plan d'urbanisme de la ville de Douala.

Qu'il s'agisse de la Banque mondiale, de la Coopération française, de l'UE ou de l'AFD, nous avons remarqué tout au long de nos recherches que les interventions sont orientées soit sur le plan technique, soit sur le plan institutionnel. Ces intervenants accordent une importance

primordiale à la concertation avec les acteurs locaux, pour identifier au mieux les différentes problématiques.

Pour ce qui est de la planification du territoire de Douala, avec l'implication de l'AFD dans la réalisation du nouveau plan d'urbanisme de la ville, on constate une nette évolution de la planification stratégique qui oriente le développement plutôt que de tenter de la maîtriser dans sa forme, son contenu et le processus d'élaboration. Dans l'élaboration du nouveau plan d'urbanisme de la ville de Douala, la démarche du New Urban Planning⁶⁴, affirmée notamment lors du troisième forum urbain mondial à Vancouver en 2006, a prolongé ces tendances avec l'idée de fonder une politique urbaine sur sa capacité d'auto développement et sa durabilité économique. Cependant, la planification stratégique qui trouve sa place au cœur du nouveau plan d'urbanisme de la ville de Douala, se heurte elle aussi à un contexte institutionnel flou. La grande difficulté des collectivités camerounaises, et de Douala en particulier, est la relation difficile entre l'offre technique française de qualité et la demande locale qui ne semble plus aussi claire qu'auparavant. Les autorités locales, bien informées sur les politiques françaises en matière de développement, hésitent face aux propositions tandis que les autorités françaises conscientes des tensions que suscite présentement l'intervention de la France ou de la communauté internationale restent vigilantes sur le terrain et se réservent de faire des propositions « fatalistes ». C'est pourquoi tout au long de nos recherches, aucun acteur international n'a voulu se prononcer sur les questions de l'informalité, du déguerpissement ou d'expropriation. Ils estiment que c'est une question qui relève de l'autorité nationale. C'est ainsi que nous chercherons à connaître, dans la section qui suit les instruments locaux qui régissent la planification urbaine et leur degré d'application dans la ville de Douala.

⁶⁴ Au cours de l'élaboration du plan directeur d'urbanisme (PDU) de la ville de Douala, la ville a souhaité que toutes les parties prenantes, tels que les groupes communautaires, les élus et les citoyens débattent sur des questions de fond et suggèrent des orientations de même que des actions qui contribueront au développement futur de leur ville. Pour ce faire, une approche transversale, basée sur la participation citoyenne a été favorisée sous la forme de forum urbain, et c'est dans ce sens que nous parlons de nouvelle approche en urbanisme, puisque cette approche n'avait pas été prise en compte dans le SDAU de 1983.

3-5 LES INSTRUMENTS DE LA PLANIFICATION URBAINE A DOUALA

3-5-1 CADRE LEGISLATIF

Au Cameroun, l'ensemble du dispositif législatif est structuré autour de la réforme de 1974, basée sur le souci du législateur de donner à l'État les moyens de mener une politique domaniale et foncière très centralisée et très volontariste. Cette volonté n'a malheureusement pas été concrétisée dans une réelle finalisation de la législation et de la réglementation, puisque l'on conserve un certain nombre de problèmes et d'incertitudes. Le dispositif comporte plusieurs concepts qu'il nous paraît important de définir.

Le domaine public : son régime est défini par les dispositions spécifiques de l'ordonnance 74-1 du 6 juillet 1974. Faute de décrets d'application de ce texte, la pratique administrative se réfère à un décret de 1921, notamment pour la gestion des dépendances de ce domaine par des concessions ou des droits d'occupation, selon les règles classiques. Concrètement, le domaine public est mal connu, mal compris, rarement appliqué. Il suffit de regarder les espaces publics à Douala, pour se questionner sur ce fameux concept. La législation relative au domaine public a été modifiée en 1996, par la loi-cadre relative à la protection de l'environnement⁶⁵, notamment à propos du domaine public maritime (littoral et eaux maritimes, ce qui s'applique en particulier au cas de Douala), en particulier dans son article 34, relatif aux occupations dudit domaine⁶⁶.

Le domaine national : curieusement intégré dans le texte de base régissant le régime foncier⁶⁷, alors que les terrains concernés ne font pas l'objet d'un droit de propriété établi par écrit et que les mêmes terrains sont susceptibles d'être incorporés au domaine, public ou privé de l'État⁶⁸. Ce domaine contient « les terres qui ne sont pas classées dans le domaine public ou privé de l'État ou des autres personnes morales de droit public ». L'un des alinéas du texte précise que : « ne sont pas incluses dans le domaine

⁶⁵ Loi n° 96-12 du 5 août 1996, portant Loi-cadre relatif à la gestion de l'environnement.

⁶⁶ Art. 34 Loi n° 96-12 précitée : « L'administration chargée des Domaines peut accorder, sur demande, une autorisation d'occupation du domaine public. L'occupation effectuée en vertu de cette autorisation ne doit entraver ni le libre accès aux domaines publics maritime et fluvial, ni la libre circulation sur la grève, ou être source d'érosion ou de dégradation du sol. 2) Seules sont autorisées sur le domaine public maritime et fluvial, à titre d'occupation privative temporaire, les installations légères et démontables. »

⁶⁷ Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier.

⁶⁸ On peut ici penser que le législateur a voulu clairement dissocier les terrains faisant partie du domaine et ceux qui n'en relèvent pas, regroupant ces derniers sous la rubrique régime foncier. Cependant, le concept même de domaine national ne procède pas de la logique de ce dernier.

national les terres faisant l'objet d'un droit de propriété tel que défini à l'article 2 ci-dessus » (art.14 al. 1 et 2 Ordonnances 74-1). Ces dispositions un peu obscures sont heureusement précisées par l'article suivant de la même ordonnance : « les dépendances du domaine national sont classées en deux catégories :

« Les terrains d'habitation, les terres de culture, de plantation, de pâturage et de parcours dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante ». (En fait, il s'agit ici des terrains qui font l'objet de droits coutumiers);

« Les terres libres de toute occupation effective». Il s'agit des terres vacantes et sans propriétaires. L'État peut disposer des terrains relevant de ce domaine national par voie de concession, de bail ou d'affectation; il peut les classer dans son domaine public ou les incorporer dans son domaine privé⁶⁹. Il faut enfin signaler que la législation ne prévoit pas de différenciation de procédure entre les zones rurales et les zones urbaines, sinon pour les conditions de mise en valeur des terrains⁷⁰.

Le domaine privé de l'État : selon l'ordonnance 74-2 du 6 juillet 1974, il comprend les terres acquises à titre onéreux ou à titre gratuit, « les terrains qui supportent les édifices, constructions, ouvrages et aménagements réalisés et entretenus par l'État... », les concessions rurales ou urbaines frappées de déchéance ou du droit de reprise, les prélèvements de l'État sur le domaine national (art. 10 Ordonnance 74-2). L'État peut disposer des terrains de son domaine privé comme le ferait tout propriétaire de droit privé. Il peut également l'affecter à des personnes morales de droit public et en attribuer la jouissance, à des personnes publiques ou privées.

Les terrains relevant du régime foncier : il s'agit des terrains sur lesquels est reconnu un droit de propriété privée, soit par un titre foncier, soit par un autre document authentique. L'ensemble des règles applicables à ces terrains fait l'objet d'un texte

⁶⁹ Art. 17 Ordonnance précitée, telle que modifiée par l'ordonnance 77-1 du 10 janvier 1977.

⁷⁰ En zone rurale, préalablement à l'attribution de concessions sur le domaine national, la commission consultative (voir organisation de la gestion domaniale) doit proposer au préfet la répartition de l'espace rural en zone agricole et zone pastorale, selon les besoins des populations (Art. 14 Décrets n° 76-166 du 27 avril 1976, fixant les modalités de gestion du domaine national).

spécifique de 1974, modifié et complété notamment en 1977⁷¹. Notons qu'en 2005, la conservation de ces titres a été déconcentrée au niveau départemental⁷².

Les droits coutumiers : Ils bénéficient d'un régime spécifique, même s'ils pourraient être, au moins partiellement, rattachés à la catégorie précédente et si, dans la législation, ils relèvent du domaine national. En effet, ils peuvent être transformés en droit de propriété immatriculé si les conditions d'occupation et d'exploitation sont satisfaisantes⁷³. Il faut surtout souligner que les incertitudes de la loi témoignent clairement de l'ambiguïté permanente des rapports entre l'administration et le monde coutumier. De fait, aux termes de la loi, tous les statuts coutumiers auraient dus être « modernisés », transformés en droit écrit, sous peine de déchéance, dans les dix ans à compter de la date de promulgation du texte. Dans la pratique, évidemment, il n'en a rien été et ces droits sont d'autant plus présents que l'administration est plus ou moins forcée de les reconnaître, en dépit de la loi.

Au Cameroun, il existe un droit de préemption qui permet à la puissance publique de se porter acquéreur prioritaire d'un bien immobilier qu'un propriétaire désire vendre. Ce droit s'applique dans les zones où la puissance publique souhaite s'assurer de la maîtrise du sol, veut contrôler l'évolution des prix fonciers ou acquérir certains immeubles bâtis ou non bâtis, sans toutefois avoir recours à la procédure d'expropriation. L'État et les collectivités territoriales décentralisées peuvent exercer ce droit de préemption sur tout immeuble pour la réalisation de certaines opérations répondant à des objectifs tels que : la restructuration urbaine; l'organisation ou le développement d'activités économiques; la réalisation d'équipements collectifs; la mise en place d'une politique globale de l'habitat; la stabilisation des prix immobiliers. Le droit de préemption s'applique sur les terrains classés dans les documents de planification urbaine approuvés en tant que : quartier à restructurer et/ou à rénover; immeuble à démolir pour non-respect d'un plan

⁷¹ Art. 2 de l'ordonnance 74-1 précitée : « Font l'objet du droit de propriété privée... : a) les terres immatriculées ; b) les "freehold lands (terrains situés dans les zones de colonisation anglaise) ; c) les terres acquises sous le régime de la transcription (soit avant la mise en place de l'immatriculation) ; d) les concessions domaniales définitives donc des terrains mis en valeur, celle-ci étant constatée, mais sans que le concessionnaire ait demandé l'attribution d'un titre foncier) ; e) les terres consignées au

« Grundbuch » (donc des terrains inscrits au livre foncier du régime allemand) ».

⁷² Décret no 2005/320 du 08 décembre 2005 portant organisation du gouvernement (Création du MINDAF) et Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

⁷³ Art. 17, Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 « les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise qui [...] occupent ou exploitent paisiblement des dépendances de première catégorie prévue à l'article 15, continueront à les occuper ou à les exploiter. Ils *pourront, sur leur* demande, y obtenir des titres de propriété » ; pour comprendre la portée de cet article, il faut évidemment ajouter les dispositions de l'article 15 mentionnées : « les terrains d'habitation, les terres de culture, de plantation, de pâturage et de parcours dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante. ». Il faut enfin préciser que si le décret d'application de l'ordonnance indique la procédure pour obtenir le titre foncier, il ne fixe rien concernant les paramètres permettant d'apprécier l'évidence de l'emprise, le caractère probant de la mise en valeur, ni la paisibilité de l'occupation, encore que cette dernière puisse être mise en évidence par l'enquête préalable à l'immatriculation.

d'alignement ou de servitude de construction; espace à aménager en : (voie ou place; espace vert public ou de loisirs; équipement collectif; zone de logements sociaux; zone de restauration de bâtiment; zone d'activité industrielle; zone sensible à sauvegarder pour des raisons environnementales, culturelles, historiques ou touristiques; réserve foncière). Tout propriétaire d'un immeuble situé dans une zone faisant l'objet d'un droit de préemption, et qui désire l'aliéner informe le bénéficiaire de ce droit par voie de déclaration et de publicité, indiquant le prix souhaité et les conditions de vente. Le bénéficiaire du droit de préemption doit se prononcer dans un délai de deux mois en indiquant le prix qu'il se propose de payer. Le silence du bénéficiaire du droit de préemption pendant ce délai vaut, pour le titulaire, renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le propriétaire est alors fondé à aliéner son bien à un tiers au prix indiqué dans sa proposition.

Une réserve foncière : Pour répondre à leurs besoins futurs liés au développement urbain, l'État ou les collectivités territoriales décentralisées se constituent des réserves foncières en zone urbaine ou périurbaine. Pour les constituer, ils sont habilités à acquérir des biens fonciers et immobiliers par voie de droit commun, incorporation, expropriation pour cause d'utilité publique ou exercice du droit de préemption. Chaque bénéficiaire d'une réserve foncière est tenu d'en assurer la protection par toutes les voies de droit en vigueur : le ministre chargé des domaines dans le cas des réserves foncières situées sur le domaine privé de l'État et les collectivités territoriales décentralisées dans le cas des réserves foncières situées sur leur domaine. Le bénéficiaire d'une réserve foncière est autorisé, après une mise en demeure restée sans effet, à procéder sans délai à la démolition des constructions et installations irrégulièrement érigées sur cette réserve. Il peut, dans ce but, requérir l'assistance des forces de l'ordre. Tout prélèvement dans une réserve foncière urbaine est subordonné à l'élaboration et à l'approbation d'un plan d'aménagement approprié ou d'un document de planification urbaine.

3-5-2 CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE A DOUALA

Au Cameroun, la loi a reconnu aux communes le droit de disposer « d'un patrimoine, d'un domaine public et d'un domaine privé » (cf. article 30 de la loi n° 2004/017 du 22 juillet 2004 d'orientation de la décentralisation), mais aussi du devoir de rendre compte de la gestion et de l'évolution du patrimoine (cf. article 36 de la loi n° 2004/017 du 22 juillet 2004 d'orientation de la décentralisation). Dans cette logique, nous pouvons noter qu'il existe trois stratégies officielles par lesquelles l'État peut se constituer une réserve foncière.

L'incorporation : l'incorporation au domaine public est une sorte d'expropriation qui permet de classer les biens meubles et immeubles, soit dans le domaine public, soit dans le domaine privé de l'État ou des collectivités locales. Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent

dans l'ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial et l'ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier. Cette incorporation au domaine public ou privé de l'État des autres personnes morales de droit public sert à trois niveaux différents :

appliqué dans le domaine public, il rend les biens inaliénables, imprescriptibles et insaisissables;

dans ce cas, aucune occupation, ni aucun titre de propriété ne peut alors être délivré;

et finalement, il permet de renforcer les capacités financières des communes, en développant des techniques de valorisation (une utilisation rationnelle) de ce patrimoine : tel bâtiment, tel terrain, telle forêt sera louée, exploitée, ou vendue.

Le patrimoine communal constitue dans ce sens, l'un des éléments clé pour une commune, car il peut lui permettre, d'une part d'engendrer des revenus susceptibles d'impulser le développement local et, d'autre part, grâce à la reconquête d'espace, de concrétiser l'offre de services de base aux populations (routes, marchés, logements, etc.)

Le déguerpissement : le déguerpissement foncier consiste à chasser les occupants d'un sol par voie d'exécution forcée administrative. L'Administration considérant que « ces gens n'ont aucun droit à être là » procède à leur évacuation par la force. Il est néanmoins rare que les occupants d'un site n'aient aucun droit à faire valoir et donc puissent être assimilés à des manifestants occupants la voie publique la liberté de circulation. Selon une information reçue auprès d'un agent des services de l'État, « le déguerpissement pur et simple, sans aucun dédommagement ni ménagement, opéré par l'Administration elle-même, ne se pratique plus, sauf peut-être à l'égard de gens qui se sont installés dans un site à aménager malgré la défense faite par les autorités ».

L'expropriation : Contrairement au déguerpissement, l'expropriation est une opération par laquelle une municipalité peut, aux fins d'utilité publique, acquérir de façon forcée un immeuble (terrain bâti ou non) de propriété privée moyennant indemnité.

Le recours à l'expropriation permet à la municipalité de s'approprier :

- tout bâtiment ou terrain, dont elle a besoin pour toutes fins municipales (sauf s'il fait partie du domaine public) ou servitude nécessaire à l'exécution de travaux qu'elle ordonne par règlement, procès-verbal ou ordonnance dans les limites de ses attributions;
- tout bâtiment ou terrain en vue de créer une réserve foncière ou dans le cadre d'un programme d'acquisition d'un immeuble au centre-ville en vue de le céder à un promoteur privé;
- tout immeuble ou servitude que l'autorité administrative croit nécessaire pour assurer les équipements, infrastructures ou services publics.

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent principalement dans la loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation, et la loi n° 2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun. Les procédures sont de rigueur et doivent être strictement suivies sous peine de nullité. L'objet d'une procédure d'expropriation doit naturellement répondre à la réalisation d'objectifs d'intérêt général (article premier de la loi n° 85-09 du 04 juillet 1985).

Selon les informations obtenues sur le terrain, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique n'est pas spécialement complexe, mais dépend très largement de la vitesse de traitement des dossiers dans les services déconcentrés de l'État (SDE). Le déclenchement de la procédure est nécessairement porté par un département ministériel qui dresse un dossier préliminaire en deux exemplaires au ministre chargé des domaines (MINDAF). Une collectivité territoriale décentralisée ne peut adresser directement le dossier au ministre compétent. Elle doit s'en remettre, en collaborant à la constitution du dossier, au département ministériel qui couvre l'opération (ministère de l'Éducation pour la construction d'une école, etc., ministère des Travaux publics pour l'alignement de la voirie urbaine, etc, ministère du Développement urbain et de l'Habitat pour les opérations d'aménagement concerté, de rénovation urbaine, etc).

La procédure est véritablement engagée avec la déclaration d'utilité publique « DUP ». L'arrêté est signé par le ministère des Domaines. Cette déclaration a pour effet d'engager la procédure d'identification des biens et des droits à exproprier par le moyen d'une enquête diligentée par une commission dite de constat et d'évaluation des biens mis en cause qui se conclut par un décret d'expropriation. Cette commission peut constituer une sous-commission technique de trois membres au moins à l'effet d'expertiser une catégorie de ces biens. L'enquête est menée dans toutes ses phases en présence des populations concernées. Conformément à l'article 10 du décret n° 87/1872 du 18 décembre 1987, elles doivent être informées au moins trente jours à l'avance du jour et de l'heure de l'enquête par convocation adressée aux chefs de quartiers, chefs de blocs et responsables d'association par voie de publicité telle que spécifié à l'article 9 du même décret. Faute d'accord amiable entre l'expropriant et l'exproprié, il appartient au ministre chargé des domaines d'ordonner le transfert des biens et de fixer l'indemnité (conformément aux dispositions précisées à l'article 15 du décret n° 87/1872).

À Douala, lors des opérations de déguerpissement, les propriétaires peuvent être instamment déguerpis dès lors que juridiquement les terres appartiennent au domaine national. La procédure d'expropriation des détenteurs coutumiers et d'appropriation par l'État peut frapper tout terrain inclus dans les limites de l'agglomération urbaine (Touna, 1996). Cette procédure

permet de déguerpir les occupants coutumiers (occupants historiques des terrains et leurs acquéreurs). Dans ce cas précis, il s'agit de tout propriétaire terrien qui est détenteur selon la coutume, mais qui n'est pas propriétaire au sens de la loi écrite d'un titre foncier. Dans ces conditions, l'indemnité d'expropriation ne porte que sur la mise en valeur apparente⁷⁴, ce qui exclut évidemment la terre elle-même, puisqu'elle n'est pas la propriété de l'exproprié. En effet, il s'agit d'une incorporation au domaine privé de l'État puisque, dans ce cas, celui-ci ne paie pas le prix de la terre proprement dit, mais indemnise la contre-valeur des biens qui s'y trouvent (exploitation agricole, construction d'une maison, etc.). Cette pratique permet très souvent de créer un quartier de haut standing destiné aux riches qui y construisent très souvent leurs immeubles de rapport. Cette construction est financée à l'aide d'un crédit bancaire dont l'amortissement est assuré par le locataire (Tribillon, 1984, 1993).

3-6 LES DOCUMENTS D'URBANISME REGLEMENTAIRE

Selon la nouvelle Loi sur l'urbanisme au Cameroun, les documents d'urbanisme réglementaire sont de quatre types : le Plan directeur d'urbanisme (PDU), le Plan d'occupation du sol (POS), le Plan sommaire d'urbanisme (PSU) et le Plan de secteur (PS). Les modalités précises d'élaboration et de révision de chaque document de planification sont fixées dans le décret n° 2008/0736/PM du 23 avril 2008. Un certain nombre d'étapes sont à respecter : initiative, prescription, réalisation des études et publicités, enquête publique d'aménagement, avis des services techniques, délibération du conseil municipal, et approbation par l'autorité compétente.

Par ailleurs, en vertu des dispositions de l'article 2.2 du même décret, tous les documents de planification urbaine comprennent : un rapport justificatif, des documents graphiques, un règlement, des annexes éventuelles. En l'absence de documents d'urbanisme, l'article 8 fixe une règle de principe : « Les communes ne possédant pas de document de planification urbaine en cours de validité, ou comprenant des zones de leur centre urbain non couvertes par un plan en vigueur, appliqueront les dispositions prévues aux règles générales d'urbanisme et de construction définies dans la section II ci-après ».

⁷⁴ Lors des opérations de déguerpissement ou d'expropriation dans la ville de Douala, deux documents importants permettent de faire l'estimation du montant d'indemnisation. Il s'agit du titre foncier qui permet de calculer la valeur vénale du terrain et du permis de construire qui permet de calculer la valeur vénale de la maison construite sur le terrain.

Le Plan directeur d'urbanisme (PDU) : l'article 32 de la loi le définit comme « un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement d'un territoire urbain, la destination générale des sols et la programmation des équipements ». Selon l'article 33 de la présente loi, c'est un instrument spécifiquement destiné aux communautés urbaines ou aux agglomérations importantes du Cameroun.

Le Plan d'occupation des sols : en vertu de l'article 37, le POS est « un document qui fixe l'affectation des sols et les règles qui la régissent pour le moyen terme (10 à 15 ans). Il définit le périmètre de chacune des zones d'affectation et édicte, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol... ». Il est obligatoire pour toutes les communes urbaines et communes d'arrondissement (art. 38). Dans le cas de Douala, chaque arrondissement aura son POS. Selon l'article 38-2 du Code de l'urbanisme de la République du Cameroun, les dispositions du plan d'occupation des sols doivent être compatibles avec les orientations du plan directeur d'urbanisme, s'il en existe un.

Le Plan de secteur (PS) : le Plan de secteur est le « document qui, pour une partie de l'agglomération, précise de façon détaillée l'organisation et les modalités techniques d'occupation du sol, les équipements et les emplacements réservés, et les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructure ». En vertu de l'article 41.1 de la nouvelle Loi sur l'urbanisme, « le plan de secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un plan d'occupation des sols », ce qui revient à dire que l'existence préalable du POS est la condition d'existence du plan de secteur. Le contenu du plan de secteur est réglé par l'article 42 : « de manière détaillée, les prescriptions relatives aux servitudes, à la localisation, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné ». Selon les informations reçues auprès des autorités locales à Douala, le dispositif de production d'un plan de secteur suit les quatre étapes suivantes : initiative (appartient au maire); prescription (par arrêté municipal après délibération du conseil municipal et avis des services locaux de l'urbanisme), élaboration (maire) et approuvé par arrêté municipal.

Le plan sommaire d'urbanisme (PSU) : il s'agit d'un document « de transition » à la disposition des communes en attendant que celles-ci puissent se doter d'un POS. C'est un document simplifié, c'est un document qui fixe l'affectation des sols et définit le périmètre de chacune des zones d'affectation. Il édicte de façon sommaire, pour chacune d'entre elles, les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sol. À la différence du POS et du plan de secteur, il peut exister sans un PDU préalable (art. 45.3). Son dispositif de production est le suivant : initiative (appartient au maire); prescription (arrêté préfectoral après avis des

services techniques locaux « déconcentrés »); élaboration (sous l'autorité du maire); approbation (arrêté municipal, après délibération du conseil municipal).

Note : Au cours de nos entrevues avec les différents acteurs, nous avons remarqué que très peu de gens sont au courant de ces documents de planification, y compris au niveau des institutions d'État. L'explication la plus directe, que nous avons pu obtenir auprès d'un haut cadre de l'État, est qu'il manque des campagnes de sensibilisations auprès des populations et des autres services de l'État, comme le confirme cet extrait d'entrevue avec le délégué provincial du MINDUH le 28 avril 2011.

Il y a des tournées en vue de la vulgarisation des textes sur la Loi d'urbanisme, parce que les gens ignorent complètement les règles d'urbanisme au Cameroun. Ce qui fait qu'il y a même des confusions qui s'opèrent au sein même des administrations et qui font des choses à l'encontre de la réglementation en vigueur. Nous verrons donc en 2011, la vulgarisation de la Loi sur l'urbanisme et ses décrets d'application. Il y a aussi la loi sur la promotion immobilière qui est aussi inconnue. Les gens font des transactions immobilières sans se mettre en sécurité comme l'exige la loi. Vous savez que les documents de planification urbaine sont de mise dans nos cités. Cette fois-ci, l'État a fait des mains, les personnalités, l'épicentre de la gestion urbaine. Et le rôle des services locaux du développement urbain, c'est d'assurer un secrétariat technique de ses commissions pour que les dossiers soient diligentés.

3-7 LES OUTILS D'URBANISME OPÉRATIONNEL

L'urbanisme opérationnel consiste à mettre en place les actions nécessaires à la réalisation d'un projet urbain. En cela, il se différencie de l'urbanisme réglementaire qui regroupe l'ensemble des documents thématiques et réglementaires de planification stratégique et de programmation. Bien qu'étant une de ses principales composantes, il convient également de distinguer l'urbanisme préopérationnel de l'urbanisme opérationnel. Le premier vise à décliner et à approfondir à une échelle plus restreinte les orientations d'une politique d'aménagement par la réalisation d'études : des études d'opportunité pour vérifier si une volonté politique sur un secteur donné est pertinente; des études de faisabilité qui visent à concevoir un projet urbain, définir un programme de constructions, ses retombées en terme d'équipements, sa faisabilité financière et choisir le mode opérationnel le plus adapté; des études préalables qui visent à

mettre en place d'un point de vue administratif, juridique et financier le mode opérationnel retenu. L'urbanisme opérationnel stricto sensu correspond, quant à lui, à la réalisation physique d'un projet urbain, comprenant à la fois l'acquisition et la commercialisation de terrains, ainsi que la réalisation de travaux de mise en état des sols et d'aménagement.

Au Cameroun, à côté de l'urbanisme réglementaire, l'article 51, de la nouvelle Loi sur l'urbanisme de 2004, propose plusieurs dispositifs d'aménagement urbain : la restructuration et/ou rénovation urbaine; le lotissement et les opérations d'aménagement concerté.

La restructuration et/ou rénovation urbaine : cette catégorie d'opération concerne Douala pour son centre ancien, mais également pour toute opération de restructuration⁷⁵ à mener dans des quartiers plus récents ou d'extension. Ce sont des opérations complexes et longues qui nécessitent une concertation importante et des procédures permettant d'agir pour partie sur des propriétés privatives. Douala a plusieurs fois expérimenté ce type d'opérations dans son histoire. La plus connue est la restructuration de la zone Nylon, dans le cadre du programme de développement urbain, financé par la Banque Mondiale.

Le lotissement : l'article 59, de la Loi sur l'urbanisme définit le lotissement comme l'opération par laquelle se fait la division en lots d'une propriété foncière. Elle n'innove pas par rapport aux dispositions antérieures. Le recours à la procédure du lotissement nécessite donc l'immatriculation préalable du terrain. Seuls les lotissements de plus de quatre lots sont soumis à autorisation, sous peine de nullité de tous les actes liés à l'opération (pas de superficie minimale précisée). En outre, tous les lotissements de plus de quatre lots doivent comprendre : le bornage des parcelles, l'ouverture des voies et la construction des petits ouvrages de franchissement (art. 12.2, décret n° 2008-0738-PM, du 23 avril 2008, portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier).

Les opérations d'aménagement concerté : selon l'article 65 de la Loi sur l'urbanisme, ce sont des opérations qui sont menées en vue de l'aménagement, de la restructuration ou de l'équipement de terrains situés en milieu urbain ou périurbain, et qui sont conduites sous forme concertée entre la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés, portant sur une

⁷⁵ L'article 53 définit, en deux alinéas, les deux opérations qui peuvent être menées de manière complémentaire sur le terrain. **La restructuration urbaine** est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destiné à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations. Par contre, **la rénovation urbaine** désigne l'ensemble de mesures et opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles.

zone spécifiquement définie, ce qui justifie le nom de « zone d'aménagement concerté ». Les ZAC peuvent être créées à l'initiative de l'État, d'une commune, d'un groupement de communes, d'un aménageur public ou privé, ou encore d'un groupement d'initiative foncière urbaine. Les opérations d'aménagement peuvent porter sur des terrains titrés, mais aussi, et c'est important dans le contexte, sur des concessions du domaine national octroyées à une personne morale « constituée des populations concernées et de l'aménageur public ou privé » (art. 69), Ce dernier point justifie qu'une convention soit signée entre les parties constitutives de la personne morale. Ce document qui fera partie du cahier des charges de la concession fixant les modalités de mise en valeur de celle-ci.

3-8 LES DOCUMENTS RELATIFS A L'UTILISATION DU SOL ET A LA CONSTRUCTION

Le certificat d'urbanisme : les modalités relatives au certificat d'urbanisme sont fixées d'une part, par la Loi sur l'urbanisme, et d'autre part, par le décret n° 2008/0739/PM du 23 avril 2008, fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction. Les modalités pratiques sont fixées par l'arrêté n° 165-A-SECTP du 09 août 1968, fixant la forme des demandes de permis de construire, des accords préalables et des certificats de conformité (texte demeurant applicable dans la mesure de sa conformité à la nouvelle législation). L'article 101 de la loi le définit comme « un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain. Compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de jouissance applicable à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, il indique si ledit terrain peut : (i) être affecté à la construction, ou (ii) être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée ». Ce certificat est obligatoire pour toute transaction foncière et immobilière et doit être joint à toute demande d'utilisation du sol. Il est délivré par le maire de la commune concernée, si celle-ci est dotée d'un document de planification; cette rédaction « étrange » de l'article 102 pose des questions. On peut comprendre d'abord que si la commune n'a pas de document de planification, ce n'est pas le maire qui délivre; mais d'une part, la loi sur les communes lui donne ce pouvoir, d'autre part, la Loi sur l'urbanisme ne propose pas d'alternative. On peut aussi comprendre que lorsqu'il n'y a pas de document de planification, il n'y a pas de certificat. Mais cela a pour effet d'interdire toute transaction immobilière, puisqu'il est obligatoire à l'appui de cette dernière.

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

Le permis d'implanter : la notion de permis d'implanter n'est pas nouvelle. Elle est reconfirmée par la loi de 2004. Elle a été progressivement généralisée à toute construction non éligible au permis de construire, notamment à toute construction projetée sur un terrain en cours d'immatriculation (décret 2008/0739). Déjà en 2003, la loi 2004/003 appliquait cette notion aux constructions provisoires ou réalisées avec des matériaux précaires. Ces dysfonctionnements expliquent en partie la faiblesse du nombre de permis de construire instruits par la CUD : sur les 482 permis de construire instruits par la CUD (moyenne 2008-2009), 430 concernent l'habitat individuel, nombre qui conduit à estimer à 2 % l'habitat réglementaire et à 98 % l'habitat informel⁷⁶.

Le permis de construire : il est obligatoire puisqu'il a pour effet d'autoriser une construction après vérification des règles d'urbanisme en vigueur pour l'implantation de la construction, ainsi que des règles relatives à la propriété foncière, condition d'accès au sol qui doit supporter la construction. C'est donc une obligation préalable. Il est aussi obligatoire pour les modifications de constructions existantes.

Selon nos enquêtes auprès des habitants des quartiers précaires, ce permis ne fait pas partie de leur quotidien, ils ne les demandent pas, car ils savent que ça va leur coûter de l'argent pour rien. « Permis de construire, nous on ne connaît pas ça ici, car avec ça ou pas, on va nous chasser ici un jour. C'est comme ça, même quand tu payes de l'argent on te donne un permis d'occupation provisoire » clame un habitant du quartier Mambanda. Il est toutefois très peu respecté. Selon lui, l'État connaît qu'ils sont en situation irrégulière, mais profite quand même pour percevoir les taxes. « Ils nous trompent, si nous on habite un secteur non autorisé, pourquoi nous devons payer l'impôt libérateur et l'impôt foncier, pourquoi quand nous payons pour l'obtention du permis, on nous donne un permis provisoire? L'État profite de nous et nous trompe aussi », dit la même source.

Le permis de démolir : c'« est un acte administratif qui autorise la destruction partielle ou totale d'un immeuble bâti » (art. 114.1). Il constitue une obligation préalable à tout acte de destruction et s'impose aussi à l'État, aux collectivités territoriales décentralisées, aux établissements

⁷⁶ Sur la base d'environ 20 000, ménages en quête de logement chaque année à Douala.

publics, et aux concessionnaires de services publics. Par contre, il ne s'applique pas aux constructions réalisées sur un permis d'implanter. Il fait l'objet d'un dossier de demande comportant outre un formulaire ad hoc rempli, des annexes, dont un plan de situation, et un plan de masse des constructions à détruire. La demande justifie un affichage d'un avis de dépôt à la mairie pendant la durée de l'instruction qui ne saurait excéder 45 jours à compter de la date de son dépôt. À défaut d'une décision de rejet dans le délai, le permis est réputé acquis. Il est délivré par le maire de la commune, sur décision d'une commission ad hoc (art. 40 décret 0739). Il est périmé si la destruction n'est pas réalisée dans le délai de un an à compter de la date de délivrance du permis. Le permis doit être affiché sur le chantier pendant toute sa durée, et une déclaration d'ouverture de chantier doit être adressée par le demandeur à la mairie.

Le certificat de conformité : il s'agit plus d'un instrument de contrôle que d'un instrument d'accès au sol ou à la construction. Il est l'acte par lequel le maire constate que l'ouvrage réalisé est conforme aux indications contenues dans les documents ayant fait l'objet de la délivrance du permis de construire ou du permis d'implanter dudit ouvrage. C'est un acte obligatoire. Le bénéficiaire de la construction doit adresser une déclaration, selon un modèle fixé par arrêté, au maire de la commune dans les 30 jours de la date d'achèvement des travaux. Un plan de récolement est joint qui doit permettre à la mairie de vérifier la conformité des travaux réalisés. Si le constat est positif, la mairie délivre le certificat de conformité dans un délai de 45 jours à compter de la date de dépôt de la déclaration. Dans le cas contraire, le maire avise le déclarant des irrégularités constatées et qui devront être modifiées ou des pénalités imposées.

Si très peu de gens connaissent le permis de construire, la majorité des gens que nous avons rencontrés dans les quartiers précaires de Douala ne connaissent ni le certificat d'urbanisme, ni le certificat de conformité ou un « permis de démolir ».

Ce genre de choses ne nous concerne pas dans ce quartier, la conformité c'est pour les « grands⁷⁷ » là-bas à Bonanjo. Pour le permis de démolir, ah, est-ce que pour démolir ma maison, j'ai besoin de permis? Je fais ce que je veux, après tout, c'est ma maison. Propos recueilli le 7 juin 2011 auprès du responsable d'association numéro 4 et propriétaire d'un immeuble de 4 appartements à Mambanda.

Afin de confronter l'ignorance des habitants aux discours de l'État, nous avons rencontré un haut fonctionnaire de l'État chargé des questions urbaines. Nous avons cherché à comprendre

⁷⁷ Dans la ville de Douala, un «grand» veut dire quelqu'un qui a de l'argent et qui vit bien (qui a une voiture, une belle maison et des biens...)

pourquoi il y a un si grand décalage entre la théorie et la pratique. Selon lui, cette méconnaissance est due au fait que l'État n'a pas encore créé toutes les institutions chargées de vulgariser ces outils de planification :

Elle n'est pas respectée parce qu'on est confronté à certaines difficultés. Les commissions devant siéger pour l'élaboration des permis de construire, de l'examen des permis de démolir, de l'autorisation de lotir ne sont pas encore mises en place jusqu'à présent. C'est pourquoi on assiste parfois à une cacophonie entre les ministères. On sait que le MINDUH a la charge d'établir le plan de lotissement dans nos villes. Mais, comme par le passé, il y avait un jumelage avec le ministère des Domaines et des Affaires foncières, certaines personnes trouvent encore la possibilité, la facilité et le courage d'établir des plans de lotissement, alors que c'est normalement un document de l'urbanisme. L'autorisation de lotir se trouve à notre niveau. Il est vrai que, lorsqu'il s'agit d'un terrain domanial, c'est le MINDAF qui approuve ce dernier. Mais, la maîtrise d'œuvre revient au MINDUH, qui produit le document en cinq exemplaires qu'il dépose chez le préfet avec le visa du maire, et c'est au préfet de l'acheminer au MINDAF pour approbation. Mais, s'il s'agit d'un domaine communal, c'est le préfet qui l'approuve au niveau local. En somme, on ne fait pas le lotissement pour rien, car, il rentre aussi dans la sécurité des populations. Prenez par exemple le cas de la cité sic Kotto, il y a des voies de trois mètres de large tout autour desquelles il y a des immeubles. S'il advient qu'une voiture tombe en panne sur la chaussée, tous les habitants sont bloqués et il y a danger. C'est pourquoi on demande un plan d'aménagement de lotissement approuvé, parce qu'en cas de catastrophe, on va demander des comptes à la personne ayant validé le plan de lotissement. Si le document n'existe donc pas, qui peut-on arrêter en cas de danger? C'est le lieu pour moi d'attirer l'attention de l'administration et de tous les usagers de faire ce document. Car, les gens doivent comprendre que le respect de la loi est une sécurité et une garantie pour eux-mêmes. Ce qui fait aussi défaut, c'est que chacun reste dans son coin. Quand bien même on ferait des séminaires pour la vulgarisation, ce n'est pas du tout respecté. Tout ça plonge les populations dans l'insécurité. Propos recueillis auprès de l'acteur institutionnel numéro le 27 avril 2011.

3-9 ANALYSE DU CADRE INSTITUTIONNEL DE LA PLANIFICATION : VERS UN PROCESSUS DE DECENTRALISATION INACHEVEE

3-9-1 LA PERCEPTION DES ADMINISTRATIONS

Au Cameroun, la loi constitutionnelle du 04 mars 1960, consacre un titre entier aux collectivités territoriales de la République et fixe, de ce fait, le cadre autour duquel s'articulent les lois décentralisatrices du 22 juillet 2004. Pour définir la répartition des compétences entre l'État et les collectivités territoriales, il est habituel de se référer au principe de subsidiarité. Selon ce principe, chaque niveau de bien commun doit être géré par l'entité qui lui est la plus proche. Tout ce qui ne peut être géré efficacement à ce niveau doit être transféré au niveau supérieur. Dans le cas des collectivités territoriales camerounaises, dont la plupart sont dotées de faibles ressources, le principe de subsidiarité doit être appliqué avec pragmatisme.

Selon nos recherches sur le cadre législatif de la décentralisation au Cameroun⁷⁸, il ressort que le législateur doit respecter un principe d'équilibre dans la répartition des compétences. La libre administration impose le respect des compétences de chaque collectivité territoriale et s'oppose à tout contrôle émanant d'une personne publique autre que l'État. Pour cette raison, aucune collectivité ne peut exercer une quelconque tutelle sur une autre, qu'elle soit administrative, financière ou technique. La loi impose de ne pas faire de différence entre les collectivités qui ne soit fondée sur des situations différentes ou justifiées par l'intérêt général. Le principe d'égalité s'applique aux collectivités territoriales appartenant à une même catégorie. En effet, en vue de rendre opérationnelle la décentralisation sur tout le territoire, l'État a donné les mêmes compétences à toutes les collectivités de même niveau quelle que soit leur taille ou leur viabilité économique.

Aussi consistantes qu'elles soient, les compétences au profit des collectivités territoriales décentralisées posent un problème du point de vue de leur effectivité. À la lumière des documents de stratégie sectorielle des ministères, l'État et les administrations territoriales ont du mal à prendre les dispositions nécessaires pour effectuer les transferts. Les politiques publiques sectorielles nationales ne réservent qu'une place marginale aux collectivités locales. En premier lieu, les documents de stratégie sectoriels restent très imprécis sur la définition du rôle et des

⁷⁸ Loi 2004/017 du 22 juillet 2004 d'orientation de la décentralisation ; Loi 2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes, loi 2004/019 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux Régions.

objectifs opérationnels des services déconcentrés. Les documents stratégiques ministériels ne précisent pas qui, des services déconcentrés ou de l'administration centrale, doit assister les collectivités territoriales décentralisées (CTD). Près de 3 ans après l'adoption des lois de décentralisation, à quelques rares exceptions, les ministères n'ont toujours pas modifié leur organisation.

Aux dires des personnes rencontrées, un consensus minimum s'est cristallisé, dans les services centraux et déconcentrés, autour des réformes décentralisatrices. L'État camerounais est critiqué dans sa centralisation, d'une part parce que la périphérie reste de ce fait dans une situation de sous-administration, d'autre part parce que cette organisation induit un déséquilibre régional important. Pour autant, les administrations centrales n'accueillent pas le processus de décentralisation avec le même enthousiasme. Selon le rapport de l'évaluation intermédiaire du programme d'appui à la décentralisation au et au développement local (PADDL) au Cameroun, élaboré par Thomas Boysen pour le compte de la coopération allemande (GTZ), les attitudes des services centraux laissent ainsi poindre trois grands courants :

Les **conservateurs**, qui craignent le changement suscité par la réforme de la décentralisation, notamment parce qu'ils n'en connaissent pas l'ampleur. Ce courant représenterait, très grossièrement, 30 % des agents des services centraux.

Les **progressistes**, enclins à transférer rapidement les compétences et les ressources aux collectivités locales. Ce courant, qui concernerait environ 25 % des agents, comporte à la marge des agents partisans d'un transfert des ressources important et immédiat au bénéfice des CTD, et ce parfois à la limite de l'imprudence.

Les **indécis** enfin, très faiblement sensibilisés aux lois et aux enjeux de la décentralisation, constitueraient près de la moitié des agents des administrations centrales.

Au regard de ces trois différents courants, l'enjeu est donc, en termes de conduite du changement, de convaincre les indécis pour qu'ils deviennent les moteurs de la mise en œuvre de la décentralisation. Quoi qu'il en soit, la cartographie du positionnement des acteurs face à la décentralisation se pose d'abord en termes de déficit d'information : une forte majorité des agents des services centraux n'ont pas lu les lois de décentralisation ou en ignorent le contenu.

3-9-2 UNE ABSENCE DE COORDINATION DANS LA GESTION DU FONCIER URBAIN

Comme nous venons de le décrire ci-haut, le paysage institutionnel urbain dans la gestion du foncier au Cameroun est marqué par l'intervention de plusieurs acteurs publics. Les relations entre les organismes centraux de l'État et les collectivités territoriales décentralisées (communautés et communes urbaines) sont définies par le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant sur l'organisation du gouvernement. Selon les dispositions de ce décret, les villes sont administrées, à l'échelon central, par le ministère du Développement urbain et de l'habitat qui est chargé de la mise en œuvre de la politique nationale en matière de développement urbain de l'habitat. La gestion des affaires foncières et domaniales est confiée au ministère des Domaines et des Affaires foncières qui est chargé de la préparation, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique domaniale, foncière et cadastrale du pays. Le financement du développement urbain des villes est généralement assuré grâce aux budgets des municipalités (recettes propres), des ministères responsables des problèmes urbains, des projets financés par les organisations internationales. Malgré l'existence de ces diverses structures, le financement mobilisé pour le secteur urbain reste insuffisant. Les besoins en renforcement des capacités sont énormes au sein des communes qui ne disposent pas, pour la plupart, d'un plan cadastral pour la gestion du foncier. Quelques programmes de renforcement des capacités pour la gestion urbaine et des affaires locales sont mis en œuvre par ONU-HABITAT et le programme PACDDU (Programme d'appui aux capacités décentralisées de développement urbain) de la coopération entre le Cameroun et l'Union européenne. Mais ils restent parfois incompétents compte tenu du manque de coordination entre les différents acteurs.

Suite à cette conclusion partielle, on comprend que l'État n'assure la sécurité foncière qu'aux personnes en règle dans la ville de Douala, mais une question reste posée : comment les personnes qui n'ont ni titre foncier et/ou certificat d'immatriculation se font-elles une place au sein du système de gestion foncier dans la ville de Douala?

3-9-3 AMBITIONS ET IMPUISSANCE DE L'ÉTAT : LE TITRE FONCIER COMME LA CAUSE DE TOUS LES PROBLEMES

Nos différentes observations et analyses amènent à s'interroger sur le rôle effectif de l'État camerounais en matière de régulation foncière. L'intention initiale, contenue dans le code foncier de 1974, s'avérait ambitieuse. Par la constitution de domaines public, privé et national, l'État s'est arrogé depuis 30 ans le monopole de la gestion foncière, dont un bilan succinct invite aujourd'hui à un constat mitigé. L'utilité du titre foncier, pivot de la politique foncière, n'apparaît plus clairement dans le circuit de la prise de décision. L'obtention du titre n'est pas recherchée là où l'autorité coutumière assure la gestion du foncier. Avant la crise économique des années 1990, le titre cautionnait encore l'octroi de crédit bancaire. Aujourd'hui, le titre apparaît davantage comme une exposition à l'imposition. Dans ce cas, certains habitants ne trouvent pas trop nécessaire de faire ce document qui est non seulement couteux, mais qui demande aussi une procédure très longue. « Ici c'est du n'importe quoi, l'État ne peut pas nous aider dans la réalisation du titre foncier. La procédure est longue et couteuse. Mais à quoi ça sert de l'obtenir si les banques ne peuvent pas nous faire des prêts avec? ». S'exclame l'acteur informel n° 2 (7 juin 2011), du Bloc 4 de Makepe Missoke. Le coût de la procédure augmente annuellement par une charge fiscale et ceci modère l'enthousiasme pour l'immatriculation dans les contextes où l'utilisateur ne se sent pas menacé. Le titre est devenu, soit une arme utilisée par les « élites » pour conquérir des terres, soit une défense pour parer à ces tactiques d'accaparement.

Le titre foncier n'a pas pour vocation de régler des litiges. Il stabilise une appropriation déjà clarifiée et sera opposable en cas d'arbitrage judiciaire. D'aucune utilité pour une « première appropriation », il ne peut servir dans les situations – les plus courantes – où l'on cherche à identifier des droits. Les commissions consultatives ne jouent plus le rôle qui leur était initialement attribué⁷⁹. Elles avaient pour fonction de régler tous les litiges fonciers et de constater la mise en valeur des terrains pour la délivrance de titres. Actuellement, rares sont les conflits tranchés par ces instances. Les obstacles au bon fonctionnement des commissions consultatives tiennent essentiellement à leur financement défaillant. Depuis que l'État ne

⁷⁹ Article 12 du décret n° 76-166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national

subvient plus au fonctionnement des services fonciers, la procédure est financée par le requérant, ce qui transforme les commissions en juteux fonds de commerce⁸⁰.

La complaisance et la disparition de facto de ces commissions attestent d'une impossible régulation de l'accès aux ressources en sol par les seuls pouvoirs publics. Quand les populations considèrent que l'État a moins de légitimité que les organisations traditionnelles, la légalité de son dispositif institutionnel devient caduque. À Douala, la gestion du foncier se fait maintenant par un système qui met complètement l'État hors circuit. La reconnaissance de l'usage sur le sol et des transactions se fait désormais sans l'État. D'ailleurs, les sous-préfets seraient rapidement débordés s'ils devaient engager des commissions pour répondre aux demandes d'immatriculation, pour constater de nouvelles mises en valeur, pour déterminer des limites et valider leur changement. Les sous-préfets interviennent pour contenir les litiges, sans s'appuyer sur une base juridique, au mieux en fonction de leur intuition, ou au pire, en fonction de leur propre identité. Ils évoluent entre le respect du Code et la reconnaissance des pratiques. Malgré l'interdiction de vendre les dépendances du domaine national non titrées, ils tolèrent la circulation des actes établis entre particuliers, des certificats distribués par les chefferies, et s'en servent lors des arbitrages. Cette posture montre sans doute la voie à des systèmes fonciers intermédiaires, où l'autorité administrative reconnaît la légitimité des pratiques coutumiers.

Dans la ville de Douala, les textes fonciers sont ceux en application dans tout le Cameroun. Ils correspondent au niveau de fonctionnement de l'État en 1974 qui, 20 ans plus tard, s'avère inférieur au niveau de rigueur exigée par l'application du Code (Roche-gude, 2000). On remarque ainsi que l'affaiblissement des pouvoirs publics accentue le décalage entre l'aspiration des producteurs à une reconnaissance de leurs droits et l'illusion d'une régulation réservée aux services fonciers, hérités d'une culture politique autoritaire, plus tentée de faire respecter l'ordre dicté par l'État que d'écouter les revendications sociales et de respecter les légitimités locales. La loi décidée en haut doit être appliquée en bas, alors que la loi pourrait aussi se concevoir comme une codification des modes de gestion foncière généralisés par la pratique. Ces orientations de politique foncière sont étroitement liées à l'étendue de la citoyenneté, comprise ici comme le sentiment d'appartenance à la nation camerounaise. En fonction du niveau d'adhésion à la cité et à ses institutions, la terre est considérée soit comme le bien d'une

⁸⁰ On parle dans les cas extrêmes de plusieurs millions de F CFA répartis en diverses enveloppes : frais de carburant, location de véhicule, nourriture des membres des commissions, puis des brigades de topographes. Il s'agit de ce que nous entendons par pratiques clientélistes dans le cadre de cette thèse.

communauté, soit comme un moyen de production privatif et échangeable en fonction de règles standardisées à l'échelle du territoire national.

3-9-4 LES INSTITUTIONS COUTUMIERES : ACTEURS CLES DANS LA VENTE ET LA GESTION DE LA TERRE

Selon les informations obtenues auprès des institutions coutumières chargées de la vente et de la régulation des problèmes fonciers, le patrimoine foncier des autochtones est progressivement vendu aux générations successives de « nouveaux arrivants » ou est cédé à des agro-industries. On réalise en fait que les transactions foncières du point de vue coutumier ne se font pas de manière complètement informelle, car, à défaut d'une popularisation de l'immatriculation, le marché se réalise selon des arrangements validés par les responsables de structures traditionnelles. Chaque transaction foncière fait l'objet d'un certificat de vente avalisé par le chef de la communauté ethnique du vendeur. Ce certificat est un contrat de vente, cautionné par plusieurs témoins. En présence des voisins, les limites de la parcelle sont matérialisées par différents repères. La position des parcelles voisines et l'identification de leurs occupants sont mentionnées sur les actes. L'acte de vente est consacré par une cérémonie conviviale à laquelle sont invités les témoins et les responsables de la communauté. Ces ventes se font de manière préférentielle au sein des communautés ethniques.

Dans le contrat de vente, on ne fait à aucun moment recours au Code foncier. La vente de biens fonciers est théoriquement proscrite tant que l'attribution d'une portion du domaine national n'est pas formalisée par la procédure d'immatriculation. Les arrangements s'effectuent selon l'appartenance ethnique (provenance d'un même village), sans l'intervention des Domaines ou du Cadastre, mais l'apposition d'un tampon d'un quelconque service d'État est systématique pour renforcer la validité des actes. Sans valeur juridique, cette coloration officielle du certificat rassure néanmoins les contractants. Ainsi, l'État, par le biais de ces services déconcentrés, reconnaît implicitement une pratique située hors de toute référence réglementaire. Issus de normes inventées collectivement, ces documents participent à l'émergence d'une formalisation écrite de droits à des coûts avantageux. Même s'ils ne proposent qu'une sécurisation relative des droits sur la terre, ces « petits papiers » (Koné et al., 1999) s'avèrent pleinement légitimes

dans la mesure où ils sont mis en œuvre par la plupart des populations⁸¹. Cette analyse nous conduit finalement à deux hypothèses possibles :

Considérer et promouvoir la terre comme le bien d'une communauté : cette option suppose que la gestion coutumière du sol, garante d'une interdiction de cessions individuelles, soit admise et encouragée, tout en étant balisée pour éviter des abus d'autorité. Ainsi, le maintien d'une gestion coutumière suppose l'acceptation d'un arbitrage rendu par les chefferies, de coûts d'application des pouvoirs coutumiers sous forme de diverses taxes, d'une pleine reconnaissance du pouvoir coutumier, ce qui revient à accepter un retrait de l'administration, chose que les Doualais ne sont pas encore prêts à accepter. Cette orientation risque de renforcer les pouvoirs coutumiers et partant, des décisions arbitraires et des revendications identitaires qui peuvent représenter de sérieuses menaces pour la paix sociale et l'intégration nationale.

Considérer et promouvoir la terre comme un bien individuel et échangeable : ici, nous concevons que la vente de terres non immatriculées ne facilite pas le processus de gestion foncière et de développement urbain tant souhaité par les populations. Mais comment convaincre les autorités coutumières de cette importance ? Sans mesures d'accompagnement généralisant le crédit et l'assurance foncière, on peut faire l'hypothèse que cette marchandisation de la terre n'ouvre pas davantage l'accès au sol, qui demeure le privilège d'exploitants.

3-10 VERS UNE ABSENCE DE GOUVERNANCE URBAINE INTEGREE

Comme nous venons de le définir plus haut, un Plan directeur ou schéma est une série de projets réunis dans un programme. Si ces programmes fonctionnent dans les petites villes, ou le développement spatial n'est pas important, force est de constater qu'ils donnent peu de résultats dans les grandes villes comme Douala. Pour arriver à un bon processus de planification, il ne suffit pas de réaliser une gamme complète de documents si l'on ne dispose pas d'une instance de pilotage et si on ne donne pas de moyens aux institutions gestionnaires (Massiah, Tribillon, 1988). Comme le confirme Tribillon (1998), « une bonne politique urbaine ne sert à rien si l'appareil de mise en œuvre n'est pas prévu ». La gestion nous apparaît ici comme

⁸¹ Cette « *marchandisation imparfaite* » de la terre (Le Roy, 1995 et 2001) tend d'ailleurs à se professionnaliser. Notons l'apparition d'agences immobilières en milieu rural et urbain qui vendent des terrains à travers un service d'intermédiation entre acheteurs et vendeurs et de formalisation d'actes de vente standardisés ce qui est très important.

une implication quotidienne de la planification et de la politique dans les processus de développement. Ces trois éléments (les politiques, la planification et la gestion) ont une influence sur la planification urbaine.

La planification urbaine de la ville de Douala d'aujourd'hui ressemble à la série SimCity, où les autorités fabriquent de très beaux plans de développement des villes qui ne sont jamais appliqués à 40 %. Le parallèle à ce jeu vidéo de création et de gestion d'une ville tient dans le fait que dans les deux cas, tout semble possible. Les recettes de fabrication d'une « bonne ville » sont simples et réalistes dans la ville de Douala. La population a besoin, dans un premier temps, d'avoir accès aux services urbains de base (routes, eau potable, électricité, assainissement, etc.).

Alors que le Nord travaille sur les processus, sur la gouvernance, sur la participation et autre jeu de pouvoir, le Sud transporte les modèles de villes européennes sans une prise en compte du cadre institutionnel, du jeu politique et de l'environnement (Fourchard, 2006). C'est du moins le cas de Douala. De cette planification « à la française », à peine adaptée, c'est souvent la beauté du trait qui guide le procédé. C'est l'idée persistante qu'un beau plan de ville donne une belle ville. Là, la planification rejoint l'imaginaire urbain au sens de Lefebvre.

La planification urbaine dans la ville de Douala reprend les méthodes de l'architecture coloniale, c'est-à-dire qu'elle a comme base un plan auquel on ajoute une série de recommandations, parfois appelée « cahier de charges », parfois règlement ou loi qui compose le vocabulaire des procédures juridiques appliquées en aménagement du territoire. Cette planification en plan permet de dessiner l'image de la ville « telle qu'elle doit être » (Tribillon, 1988). Au niveau formel et institutionnel, le plan entraîne un système complet et cohérent de procédures de mises en œuvre (Tribillon, 1988).

Afin d'adapter la planification urbaine de la ville de Douala à la réalité urbaine camerounaise et africaine, les planificateurs devraient voir dans quelles mesures ils sont capables de faire respecter l'aspect réglementaire. Ainsi, il serait plutôt souhaitable de mettre en place un outil simplifié indiquant l'emplacement des principales infrastructures en vue d'une urbanisation future (Farvacque-Vitrovic, Godin, 1997).

La planification urbaine reste cependant nécessaire pour guider la coordination des interventions publiques et privées, tant dans la fourniture des services et équipements des quartiers anciens que dans l'aménagement des zones d'extension (Farvacque-Vitrovic, Godin, 1997). Le travail de planification prend la forme d'une évaluation de la dynamique urbaine, appréhendée sous quatre angles différents :

L'implantation des équipements et des services et notamment la réserve des emprises nécessaires à l'aménagement des réseaux;

Une répartition équitable des services entre les quartiers, le désordre spatial diminuant souvent l'accessibilité des quartiers défavorisés et contribuant ainsi à leur marginalisation;

Un fonctionnement adéquat des activités, en particulier grâce à une viabilisation suffisante pour faire fonctionner les moyens de transport;

Un plus grand respect de l'environnement, la surveillance des zones protégées ou à risque étant plus aisées si l'organisation urbaine n'est pas désordonnée.

Ainsi, la gouvernance urbaine intégrée représente dans le fond une approche managériale. Elle concerne la gestion de problèmes interdisciplinaires au cours de l'élaboration des politiques de planification et de développement urbain transcendant les limites de champs politiques établis. Elle comprend aussi la gestion de la responsabilité des politiques au sein d'une organisation ou d'un secteur. La gouvernance intégrée se réfère à la fois à l'intégration horizontale entre secteurs politiques (entre différents services), à l'intégration intergouvernementale verticale (entre différents niveaux de gouvernement) et dépasse les frontières administratives (dans les deux sens : de l'administration municipale à l'administration régionale / nationale et de l'administration à la société civile).

En particulier, dans la ville de Douala, nous avons constaté qu'il existe une absence de gouvernance intégrée dans le cadre de l'élaboration de la planification urbaine qui prend en compte plusieurs champs interdisciplinaires. La gouvernance urbaine intégrée offre un nombre d'avantages potentiels permettant d'améliorer l'efficacité des décisions et des structures gouvernementales. On peut les résumer ainsi :

Elle encourage la cohérence des politiques de différents secteurs, à différents niveaux de la prise de décision et la mise en place des solutions « gagnant-gagnant » entre secteurs, maximisant ainsi l'efficacité des politiques et/ou de la fourniture de service;

Elle réduit le risque de chevauchement dans le processus d'élaboration des politiques et dans la mise en œuvre de projets, assurant ainsi une économie de temps et d'argent;

Elle assure une plus grande concentration sur les objectifs généraux d'un gouvernement, soutient son rôle conducteur, encourage l'innovation dans le développement de politiques et dans leur application ;

Elle favorise la transparence au niveau des décisions et des mesures, encourage la compréhension publique des décisions administratives et politiques incluant des acteurs de la société civile grâce à la participation publique.

Suite à ces avantages de la mise en place d'une politique de gouvernance urbaine intégrée, nous pouvons dire que, pour Douala, les résultats insatisfaisants du processus décisionnel fondé sur un fonctionnement hiérarchique, ainsi que les expériences antérieures et actuelles concernant la prise de décision hiérarchique faite par des départements mono-disciplinaires, ont abouti dans diverses situations problématiques à des résultats très peu satisfaisants et que cela a entraîné :

Un public mal informé du développement de sa ville car, un public de mieux en mieux informé insiste sur la transparence des décisions municipales et sur sa participation au processus. Dans bien des cas (surtout dans les pays émergents), les politiciens et les fonctionnaires n'ont pris conscience de certains problèmes que grâce à des représentants du public (par exemple avec des groupes d'action citoyens). Dans d'autres cas, les communautés locales se sentaient de plus en plus désabusées et insatisfaites face à l'incapacité des gouvernements à résoudre leurs problèmes.

Gaspillage des ressources : l'acceptation selon laquelle certains problèmes ne peuvent être résolus que de façon inefficace (ou même ne pas être résolus du tout) dans des structures administratives traditionnelles a prédominé dans la réalisation du nouveau plan d'urbanisme de Douala - même aux dépens d'une utilisation massive de ressources. Ceci s'applique plus particulièrement aux problèmes tels que la dégradation sociale et physique, la diminution de la pauvreté, les dysfonctionnements au sein de la famille et de la communauté, la dégradation environnementale, la criminalité, etc. Dans l'avenir, les coûts d'intervention augmentent malgré le peu de probabilité d'obtenir des résultats satisfaisants.

Les causes interdisciplinaires de certains problèmes : il apparaît de plus en plus que des facteurs de causalité identiques sont à l'origine de nombreux problèmes auparavant traités par des départements centraux sans intégration des compétences et des disciplines divers. Dans le cas du nouveau plan directeur validé en 2012, ceci concerne en particulier les problèmes sociaux et spatiaux (comme la ségrégation spatiale).

3-10-1 CONCEVOIR LES APPROCHES INTEGREES POUR DES MODIFICATIONS ORGANISATIONNELLES ET STRUCTURELLES

Dans de nombreuses villes, par exemple Porto Alegre, des comités ont été créés et agissent comme des organes fournissant des conseils dans le domaine des politiques. Ces comités sont composés de représentants de niveaux officiels variés ainsi que de membres de la société civile. Cet instrument important – et également décisif dans la coopération au-delà des limites de la ville – facilite la formulation d’objectifs de politique intégrée, car il est alors possible d’accorder dès le début une grande attention à des points de vue et à des intérêts très variés. On a également constaté que celui-ci s’accompagne d’une stratégie-cadre globale, politiquement acceptée, et dont les objectifs intégrants et interdisciplinaires soutiennent les projets intégrés proches des problèmes et des conditions de vie des personnes visées par ces mêmes projets. La plupart des stratégies-cadres réussies ont été précédées par la longue élaboration d’une vision de l’avenir qui a rassemblé des politiciens et des membres de l’administration et du public.

Dans la même perspective, la mise en place d’instruments organisationnels tels que des comités interdépartementaux et interdisciplinaires, des commissions, des groupes de travail et d’organisation, ou même de nouveaux départements, permet de rassembler les membres de différents organes et disciplines administratives. C’est un moyen de surmonter non seulement les différences, mais aussi les barrières dues aux différences de langages techniques, d’opinions professionnelles et d’intérêts. Cela favorise aussi la coopération entre départements et secteurs, et soutient ainsi une nouvelle culture administrative.

3-10-2 LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET D’AUTRES ACTEURS DE LA SOCIETE CIVILE

Le recours à la consultation et à d’autres types de participation et de coopération du public peut entraîner la réalisation d’une politique et de pratiques plus intégrantes du fait que la collectivité perçoit souvent la politique d’une façon plus holistique que les professionnels de la politique. De plus, cette procédure permet d’éviter que des points de vue et des intérêts particuliers (ceux du milieu des affaires local, de communautés ethniques, de groupes à faibles revenus, etc.) ne soient omis dans le processus de développement de programmes et de projets intégrés. Un instrument de grande portée dans la participation publique est la concertation. Il donne la possibilité de mener un débat public sur des sujets importants et éventuellement controversés et

livre une décision finale démocratique reflétant les intérêts d'une majorité d'habitants de la ville ou de la zone d'un projet. Sans la prise en compte de ce paramètre, on encourt le risque que les intérêts de minorités et de groupes « vulnérables » ne soient pas pris en compte.

3-10-3 FAVORISER LE TRANSFERT DES POLITIQUES ET PROCESSUS REUSSIS

Lorsqu'on parle de transférabilité, on considère que les politiques, les pratiques et les leçons apprises peuvent être transférées, de même que les idées générales, les philosophies, les modèles analytiques, les cadres politiques ou juridiques, les objectifs et instruments politiques, les programmes, les projets ou les structures administratives. En général, le transfert des leçons apprises, des idées générales ou des philosophies est le type de transfert le moins exigeant, tandis que le transfert de structures administratives et de cadres juridiques est le plus délicat. Dans le cadre de transfert des politiques et des schémas de planification du territoire, Douala n'a pas tenu compte de sa propre réalité urbaine. Les documents d'urbanisme sont une copie conforme de ceux existant en France, sans une véritable prise en compte de l'environnement urbain, de l'histoire et du niveau culturel auquel la population est attachée.

Nous savons qu'un transfert à 100 % n'est pas possible dans tous les cas. Il existe des contraintes et écueils divers liés pour la plupart aux différences de cultures, de valeurs, et de pratiques administratives et politiques dans les différents pays. Mais nous pensons que pour étudier une maquette de transférabilité d'un point à l'autre, il est pertinent de prendre en compte les éléments suivants :

L'utilisation et le rôle de certains instruments professionnels tels que l'évaluation de l'impact, le suivi, etc, dépendent également de la « culture » et des pratiques administratives d'une ville et sont en outre profondément ancrés dans le système;

Le processus de consultation et de participation publique qui dépend de l'habitude qu'ont les citoyens à participer. Dans ce contexte, le rôle des ONG ne peut être sous-estimé.

4. SURMONTER LES OBSTACLES

Les nombreux obstacles à la gouvernance urbaine intégrée ne sont pas spécifiques à la ville de Douala. On constate que la majorité des dysfonctionnements dans la ville de Douala sont liés à « l'inertie » des institutions en général. Les problèmes qui surviennent et les dysfonctionnements qui empêchent une meilleure intégration sont plus souvent de nature qualitative que quantitative. Nous avons vu notamment que le cadre juridique se révèle souvent être un obstacle à l'intégration des politiques. Ceci ne s'applique pas uniquement aux exigences juridiques – généralement sectorielles – et aux responsabilités, mais également aux pouvoirs de décision limités des différents acteurs. Cela s'applique également aux décisions au-delà des frontières administratives de la ville. Tant que la nécessité d'appliquer une gouvernance urbaine intégrée (et une pensée holistique) ne sera pas admise par la société comme une chose évidente, le danger d'une régression due aux changements politiques persistera. Le résultat peut en être que les concepts de gouvernement ou de gouvernance sont subitement modifiés et que de nouveaux objectifs, souvent totalement différents, sont fixés. Bien souvent, par exemple suite à des élections, des décideurs aussi bien administratifs que politiques peuvent être remplacés. La continuité et la transparence des processus de transformation, également au niveau des mesures et des projets individuels, sont alors compromises.

CONCLUSION PARTIELLE

Dans la ville de Douala, il ressort que, pendant de longues années, l'aménagement foncier a été du ressort de l'État. Pour mener les opérations, on remarque que l'État a mis en place des outils de planification, des structures de planification pour l'aménagement foncier, et finalement des systèmes de partenariat avec les bailleurs de fonds et les acteurs internationaux. Cependant, face à un cadre institutionnel très complexe, apparaît du coup un problème de leadership institutionnel et de partage des missions. Les sociétés publiques d'aménagement ainsi créées ont évolué dans le temps eu égard aux difficultés rencontrées (manque de financement, problèmes de récupération des coûts, pratiques clientélistes dans l'attribution des terrains aménagés). Nous pouvons regrouper les problèmes rencontrés par les acteurs étatiques en trois catégories.

Pour la planification et la gestion du foncier, il existe un leadership institutionnel au niveau des institutions de l'État dans le processus de planification. En prenant l'exemple du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de 1983 élaboré par une institution

de l'État (ministère de la ville), on remarque qu'une autre institution de l'État (la préfecture de Douala) chargée de procéder à sa validation ne l'a jamais fait. C'est sûrement pour éviter ce blocage que la nouvelle Loi sur l'urbanisme stipule que 30 jours après le dépôt du document pour validation à la préfecture, si le préfet ne dit rien, alors le document est considéré comme validé. À travers ceci, on comprend comment l'ancienne loi avait laissé beaucoup d'ouvertures à certaines institutions de l'État.

Au niveau de la gestion du foncier, plusieurs entraves limitent l'accès au foncier des sociétés d'aménagement. Nous pouvons citer entre autres l'indisponibilité réelle des réserves foncières et l'absence des terrains immatriculés au nom de l'État.

Au niveau de l'accès au financement, la plupart des outils mis en place après les indépendances ont disparu. De ce fait, les sociétés d'aménagement se trouvent confrontées à des difficultés d'accès au crédit liées à l'absence de structures de financement destinées aux projets d'aménagement foncier pour répondre à l'ensemble des demandes. Nous pouvons citer ici l'exemple des cités SIC, construites à l'époque pour loger les fonctionnaires ayant un revenu de moins de 100 000 FCFA (soit l'équivalent environ 250 \$/mois), mais sur le terrain aujourd'hui, on voit que ces cités sont habitées par les hauts cadres de l'État qui bénéficient déjà des avantages liés à leur statut. Il faut noter que certains bailleurs de fonds, conscient de cette injustice sociale, ont du mal à coopérer lorsqu'ils reçoivent des demandes de financement concernant les projets immobiliers de l'État. Suite à ça, on retrouve facilement l'État et ses sociétés d'aménagement face à des difficultés réelles de recouvrement total des coûts engagés lors des opérations. Ces difficultés étant dues au caractère social des opérations initiées et à l'insolvabilité de certains bénéficiaires des projets.

Ce chapitre montre que la planification urbaine est un échec au Cameroun et principalement dans la ville de Douala. En dépit des éléments de réponse apportés à travers notamment les efforts réalisés et les méthodes appliquées tant pour l'urbanisme réglementaire qu'en urbanisme opérationnel, on remarque que les besoins d'accès à la propriété et aux services urbains n'ont pas été satisfaits. Face à cet échec de la politique de planification et de gestion du territoire, les nouveaux acteurs apparaissent aux côtés de l'État et de ses institutions décentralisées et tentent de reprendre le contrôle des choses, mais sans faire référence aux lois et aux codes formels de l'État. Il s'agit ainsi de cette catégorie de population qui va tenter de reprendre le contrôle en développant des stratégies permettant de défier les lois. C'est dans l'optique de connaître ces stratégies utilisées par ces acteurs que nous consacrerons le chapitre suivant aux monographies urbaines des quartiers Mambanda et Makepe Missoke, nos études de cas.

CHAPITRE 4 : LA STRUCTURATION SOCIALE DES QUARTIERS MAMBANDA ET MAKEPE MISSOKE

Comme le souligne Marx (1883), toute collectivité humaine organisée en société est structurée par une hiérarchie qui organise les rapports entre les individus et les groupes sociaux. L'analyse sociologique de la structure sociale s'est longtemps construite autour du concept de « classe sociale ». Celui-ci apparaît aujourd'hui peu adapté pour rendre compte de la complexité des logiques de classement dans les quartiers précaires des villes en développement et particulièrement ceux étudiés à Douala. Au terme de notre analyse monographique sur le milieu associatif dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, on remarque que le milieu associatif occupe une place très importante dans la gestion de la vie quotidienne et la dynamisation des formes de sociabilité. Cette forte présence du milieu associatif dans la structure hiérarchique des quartiers de Douala nous amène à nous questionner plus sur le rôle des associations et des comités que sur les « classes sociales » dans le développement du quartier dans un contexte de gestion urbaine. Ce chapitre cherche à répondre à la question sur la structuration des quartiers Mambanda et Makepe Missoke et le rôle du résident du quartier précaire comme acteur social. Afin de répondre à cette question, nous allons organiser ce chapitre en trois sections. La première section traitera de la structuration sociale dans le quartier Makepe Missoke, la seconde des différentes stratégies mises en place par les acteurs pour acquérir un groupe d'appartenance et finalement la dernière section positionne le résident du quartier précaire de Mambanda et Makepe Missoke comme un acteur social.

4-1 LA STRUCTURE SOCIALE DU QUARTIER

Les enquêtes et les entretiens menés nous aident à comprendre le contexte socioculturel dans lequel les projets d'investissement et autres interventions de développement sont menés. Ces éléments permettent de mieux cerner les différents acteurs et de comprendre la dynamique sociale des quartiers étudiés. Cette analyse de la structuration sociale des quartiers est réalisée à partir du recoupement de plusieurs sources d'informations, notamment les entrevues réalisées et les observations faites dans les deux quartiers.

L'analyse des données a montré que dans les quartiers étudiés, le concept de « quartier » n'est pas seulement une entité spatiale ou géographique, c'est une institution avec toute une

structure organisationnelle. Le quartier se définit habituellement par rapport au rôle que l'individu entretient avec son milieu de vie, généralement appelé territorialité (Di Méo, 2003), il est également l'ensemble de ce que l'individu vit quotidiennement. Il comprend les représentations sociales, les images individuelles et collectives basées sur des pratiques, des repères, des symboles et l'expérience individuelle. L'ensemble de ces éléments qui constituent les quartiers de Douala se centralise autour de la chefferie, qui est la plaque tournante et un lieu d'interactions important dans le processus de développement urbain.

4-1-1 LA CHEFFERIE DU QUARTIER DANS LA VILLE

Dans nos deux quartiers d'étude, le chef a une fonction de médiation importante. Pour bon nombre de nouveaux citadins, la vie urbaine pousse à l'invention d'un nouveau savoir-vivre. La chefferie⁸² traditionnelle, en ville comme au village, est en même temps émanation locale et rouage de l'administration. Cette fonction de médiation l'expose aux mutations sociales qui résultent de l'urbanisation et pourraient lui conférer un rôle privilégié dans l'encadrement des collectifs citadins. Il convient de nuancer son rôle et son action, qui est variable selon les quartiers. En effet, certains ont une légitimité populaire et sont proches des habitants, tandis que d'autres sont considérés comme serviteurs des intérêts de l'État et non des habitants du quartier. Dans les quartiers étudiés, la chefferie apparaît comme un échelon supplémentaire d'une administration peu fonctionnelle. Certains habitants reprochent ainsi parfois aux chefs, nommés par les sous-préfets, un parti pris politique qui les encourage à pratiquer le clientélisme. Notre analyse a révélé qu'aux yeux des populations, un chef traditionnel ayant une affiliation politique déclarée ne semble plus très crédible. On estime qu'il ne peut plus assurer efficacement son rôle rassembleur qui lui échoit au titre de sa fonction symbolique de garant de la continuité du groupe.

Afin d'appuyer les chefs de quartiers dans leur rôle d'agent de l'administration chargé du développement du quartier, un certain nombre de comités sont mis en place dans chacun des quartiers.

⁸² La chefferie traditionnelle d'aujourd'hui est une survivance des formes multiples d'organisations sociopolitiques qu'a connue l'Afrique avant la colonisation. Un décret de 1977 portant sur l'organisation des chefferies traditionnelles au Cameroun dispose que « les collectivités traditionnelles sont organisées en chefferies » sur une base territoriale. Le village, ou le quartier en milieu urbain, sert de cadre à la chefferie de 3e degré. Ce chef traditionnel relève directement de l'autorité hiérarchique du représentant de l'État dans sa circonscription. Son mode de désignation, ses responsabilités, son traitement financier et son régime disciplinaire font de lui un agent public. Il participe donc à la gestion du quartier. Il a un rôle relativement important, notamment dans la gestion des conflits quotidiens.

Le Comité de développement de quartier : il est chargé de coordonner les projets de développement urbain dans nos deux quartiers. Les travaux du comité permettent de réaliser ou d'entretenir des petits ouvrages tels que les ponceaux, le curage de drain, l'enlèvement des tas ordures ménagères.

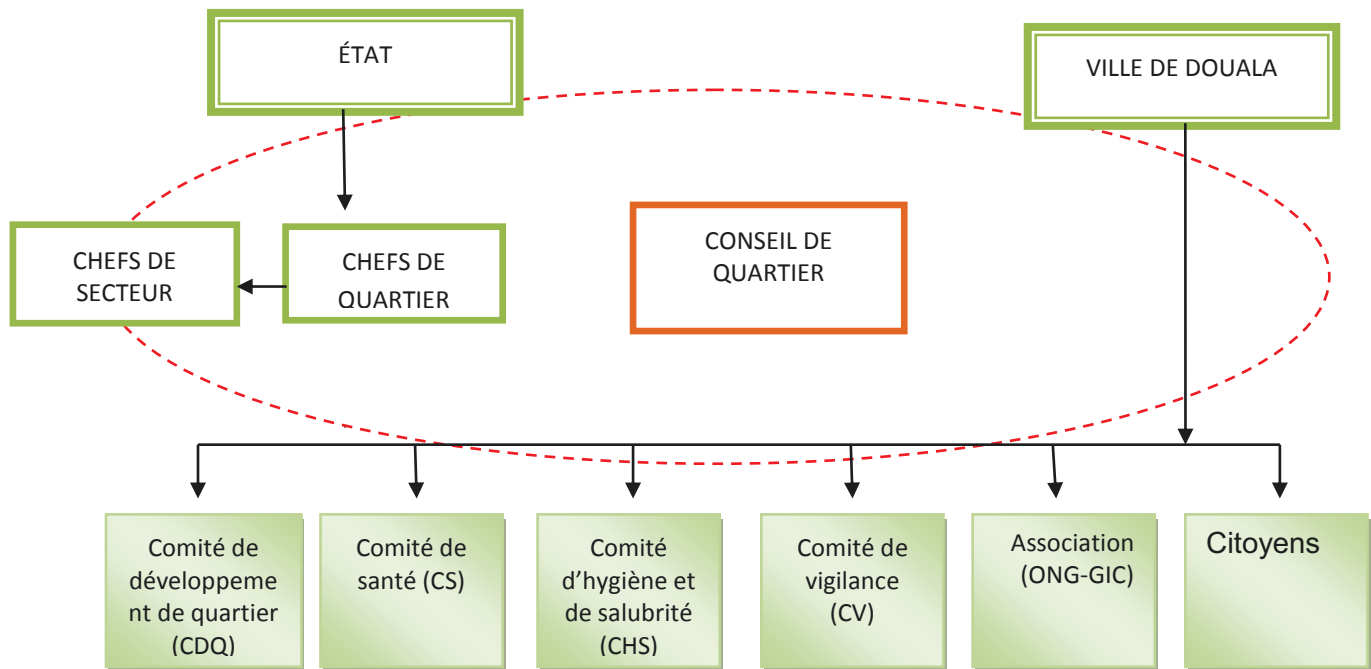
Le Comité d'hygiène et de salubrité : au cours de nos entrevues, nous n'avons constaté que ce comité a un double rôle : information et sensibilisation à la pratique d'une meilleure hygiène dans le quartier. Parfois, ce comité se substitue aux comités de développement comme à Makepe Missoke et organise alors les opérations d'entretien.

Le Comité de vigilance : l'insécurité est une préoccupation majeure de la population de Mambanda et Makepe Missoke. Face à l'inefficacité des forces de l'ordre pour résoudre le problème, des comités de vigilance ont été mis en place dans certains quartiers à la demande des sous-préfets. Il veille sur les entrées des quartiers et avertit en cas d'intrusion. Selon les informations collectées sur le terrain, cette instance connaît cependant quelques problèmes de financement et de légitimité. Une cotisation est demandée aux résidents des quartiers concernés, mais que certains refusent de payer faute de confiance. Les cotisations pour le financement du comité de vigilance varient en fonction du rang social de chaque individu. Les travailleurs, les titulaires d'une moto ou d'une voiture, ainsi que ceux qui disposent d'une maison avec barrière ne paient pas le même montant que les chômeurs et les acteurs du secteur informel.

Le Comité de lutte contre le Sida : des comités locaux de lutte contre le SIDA ont été mis en place. Ils ont essentiellement un rôle d'information et de sensibilisation sur les maladies sexuellement transmissibles (MST). Ils travaillent principalement auprès des jeunes, filles et garçons, de 15 ans et plus. Leur rôle est d'informer les jeunes sur l'efficacité de la protection lors des rapports sexuels.

Le Comité de santé : dans la majorité des cas, les membres de ce comité sont désignés par le chef de quartier. Ce sont généralement des personnes en lien direct avec le domaine de la santé : des infirmières en service dans les hôpitaux ou dispensaires de la place, soit des aides-soignantes en retraite. Leur mission est de réaliser des opérations de vaccination et de sensibilisation aux mesures de prophylaxie contre les différentes maladies. Dans les quartiers étudiés, ils sont jugés utiles et efficaces, car ils disposent de quelques moyens pour mener des actions. Lors de l'épidémie du choléra de 2005, ce comité a joué un rôle très important dans les différents quartiers précaires touchés.

Figure 29: Hiérarchie fonctionnelle des quartiers Mambanda et Makepe Missoke



Source : Recherches Antoine Noubouwo, avril 2011

Dans ce graphique, on remarque que le Conseil de quartier est une entité plus large qui rassemble tout les acteurs du quartier, nous verrons dans la section suivante son rôle et son apport pour la dynamique du quartier.

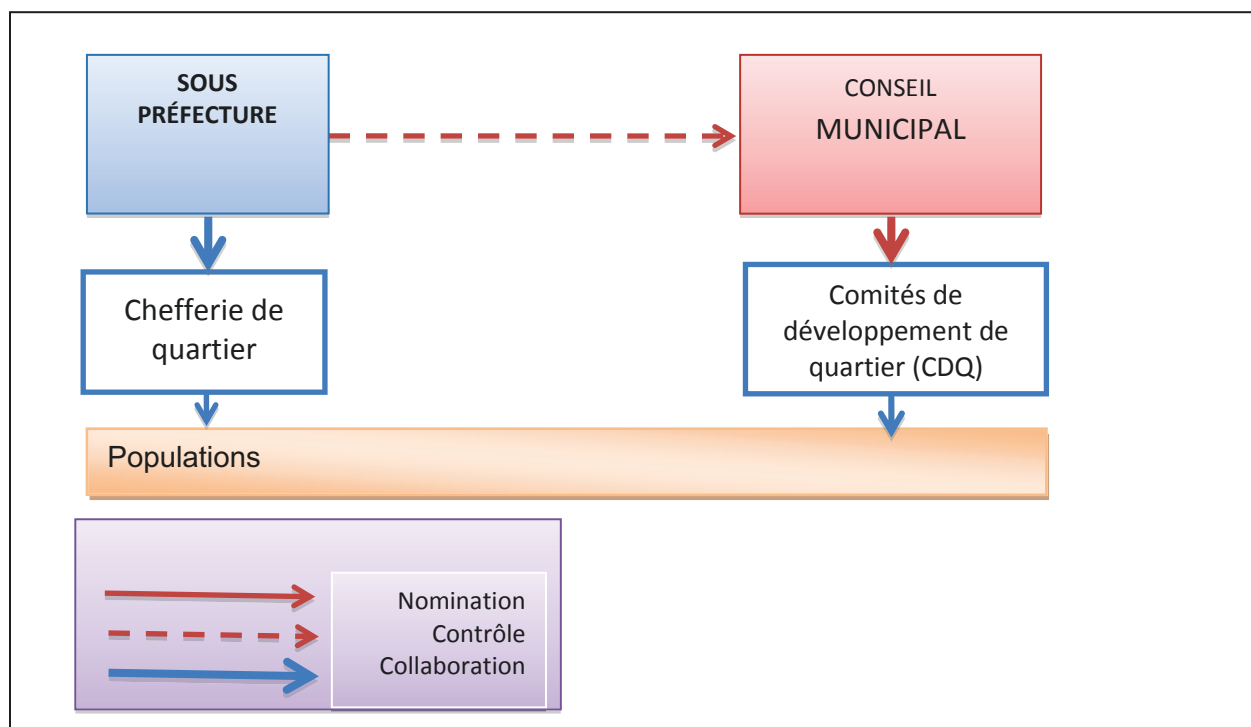
Le Conseil de quartier : rôles en enjeux

Au Cameroun, la loi sur la décentralisation de juillet 2004 définit le Conseil de quartier comme un espace de concertation et de mise en cohérence des actions et des acteurs autour des problèmes de développement du quartier. Il constitue un cadre de promotion de la citoyenneté et de la démocratie locale, avec pour objectifs de regrouper les associations, les personnes ressources, les autorités municipales et le chef, ainsi que les responsables des comités de quartier autour des enjeux de développement du quartier. Il a également pour rôle de relayer l'information et la communication entre l'autorité municipale, les populations et les partenaires au développement. C'est l'instance qui est reconnue par l'État en terme de représentation.

Le conseil est défini comme une opinion exprimée sur une conduite à tenir. Ce terme désigne également une assemblée délibérante, investie d'un pouvoir consultatif ou exécutif. Vu sous cet

angle, le Conseil de quartier est une structure associative qui réfléchit sur les problèmes qui se posent dans un paysage urbain aux limites géographiques précises du quartier et émet des recommandations qu'elles exécutent par les moyens mobilisés auprès des habitants. Par ailleurs, les propositions du Conseil de quartier sont transmises aux autorités municipales et administratives (mairie ou sous-préfecture) qui ont des moyens d'action plus importants.

Figure 30: Structure institutionnelle du quartier avant la mise en place du Conseil de quartier

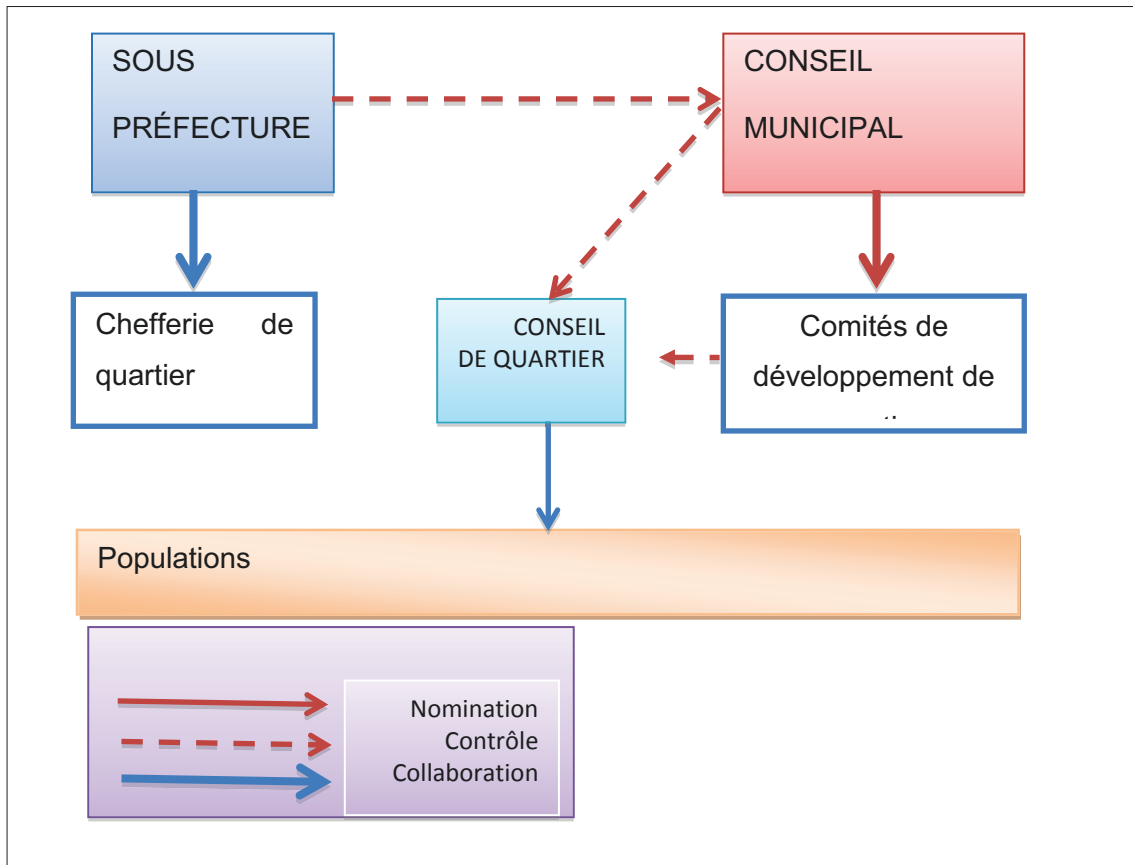


Source : Conception Antoine Noubouwo d'après l'analyse des interactions

La structure institutionnelle du quartier avant la mise en place du Conseil de quartier laisse apparaître une multitude d'acteurs aux rôles imprécis dans le processus de développement. On remarque que tous les acteurs ont un rôle dans le processus de développement urbain, mais qu'il manque un facilitateur qui ferait non seulement du leadership associatif, mais politique au niveau de l'État. L'idée de base dans cette analyse qu'il faudrait réinvestir la population dans la vie urbaine du quartier en mettant en place une instance représentative de toutes les couches

du quartier. Le Conseil de quartier doit être une institution gérée par la population pour le bien-être de la population.

Figure 31: Structure institutionnelle du quartier après la mise en place du Conseil de quartier



Source : conception Antoine Noubouwo, d'après l'analyse des interactions

Dans le second cas, le Conseil de quartier devient le porte-parole des résidents. Les informations obtenues auprès des chefs de Mambanda et de Makepe Missoke respectivement le 1^{er} et 2 juin 2011, font apparaître que le Conseil de quartier a été mis en place dans le quartier Mambanda en juin 2000 avant l'entrée en vigueur de la loi sur la décentralisation de 2004, mais n'est devenu officiel qu'en juin 2005. Dans le quartier Makepe Missoke, il existe depuis septembre 2003, n'est officiel que depuis juillet 2007. Selon nos analyses, pour qu'il soit efficace, il doit être représentatif et diversifié. Nous constatons que la création des Conseils de quartier a participé activement à l'obtention de certains financements de la part du ministère de

l'Urbanisme et de l'habitat, ainsi que du ministère de l'Environnement. Mais, jusqu'au moment où nous terminions les entrevues avec les populations, quelques inquiétudes planaient toujours. Dans le quartier Mambanda, il existait toujours un retard dans l'avancement des projets, alors qu'à Makepe Missoke, les choses fonctionnaient bien.

Selon notre analyse, un premier élément de réponse au ralentissement des projets dans Mambanda est le faible nombre de femmes dans le processus de consultation et de mise en œuvre des projets. Dans le quartier Mambanda, nous avons remarqué que l'ensemble des acteurs impliqués dans le Conseil de quartier sont des hommes et qu'il n'existe pas de concertation avec les femmes dans la mise en œuvre des projets. Le quartier Makepe Missoke dispose quant à lui de plusieurs regroupements de femmes. Or, dans le cadre de certains projets comme le projet d'alimentation en eau potable, c'est aux femmes qu'il convient de s'adresser. En effet, cette tâche leur est allouée, au titre de maîtresse de maison. L'installation de bornes-fontaines est donc un besoin des femmes, et l'organisation d'un système efficace et permanent d'alimentation en eau ne peut se faire sans leur consultation. Elles doivent donc faire partie intégrante de la gestion des institutions mises en place. Dans le quartier Mambanda, les organes actuels ne leur permettent pas de participer à la prise de décision, qui est réservée au chef de foyer, donc à l'homme. La réussite d'un projet de développement urbain nécessite une participation active des femmes, il est donc nécessaire de leur offrir les moyens de cette prise de décision.

Par ailleurs, on constate une indisponibilité des données nécessaires à l'analyse, au suivi et à l'évaluation des projets. Face à ce défi, il est alors plus difficile de comprendre la situation et les besoins de la population des quartiers défavorisés et d'évaluer la faisabilité du projet à mettre en œuvre. Tous les efforts doivent être fournis pour définir et réunir ces données.

Des deux quartiers de l'étude, c'est Makepe Missoke qui a le plus de relations avec les structures étatiques. Les populations se rapprochent des autorités pour solliciter de l'aide dans la mise en œuvre de leurs microprojets. Parfois, elles déposent des dossiers pour que les pouvoirs publics les appuient dans la quête de financements des bailleurs de fonds. Au fil des ans, ces mouvements associatifs ont contribué, aux côtés des pouvoirs publics, à une amélioration sensible du paysage urbain, en y apportant des infrastructures urbaines de proximité. Les résidents se sont regroupés pour participer à l'extension du réseau d'eau potable et celui d'électricité. En matière de réduction du sentiment d'insécurité, ils ont contribué à placer les lampadaires et à ériger les barrières de sécurité à des lieux stratégiques. Outre ces

initiatives physiques, l'organisation des épargnes au sein des quartiers a permis à de nombreuses familles de subvenir à leurs besoins pendant des moments difficiles.

Au fur et à mesure que le tissu urbain s'étend, la population prend de l'âge au centre et reste jeune à la périphérie. Dans le premier cas, le dynamisme baisse tandis que l'ampleur des tâches à réaliser pour maintenir une qualité de vie appréciable augmente. Dans le second cas, la population plus jeune se mobilise et contribue à la mutation du cadre de vie. Les équipements qui manquent sont créés avec des moyens parfois dérisoires, mais souvent avec succès. C'est à cette étape que les services publics doivent apporter une aide à la dynamique sociale de base. Ainsi, nous pouvons dire que nos deux quartiers font preuve de créativité et de mise en valeur des expériences locales axées sur l'association, la débrouillardise, la solidarité et le rôle central de la famille. L'ensemble de ces stratégies s'inscrit dans ce que nous appellerons les stratégies d'acquisition mise en œuvre par le groupe.

4-2 LES STRATEGIES D'ACQUISITION MISES EN ŒUVRE

Dans les quartiers précaires étudiés, dire que chaque citoyen arrive à surmonter les difficultés quotidiennes ne signifie pas pour autant dire qu'il trouve une solution miracle à tous ses problèmes. Cependant, on remarque que les stratégies mises en place les amènent à réaliser leur « propre progrès » et à conquérir le statut convoité. Les exemples de l'association, de la débrouillardise et de la solidarité, peuvent nous en convaincre.

Sur le terrain, nous avons constaté que toute stratégie évolue au gré des circonstances et que les résidents de Mambanda et Makepe Missoke n'hésitent pas à être créatifs et à changer de métier chaque fois qu'un nouvel obstacle se présente. C'est en ce sens qu'il serait peut-être plus juste de parler de tactiques que de stratégies. L'exemple de l'acteur informel n° 4 nous trace le parcours d'un homme plein de talent et de créativité.

Je me suis présenté au concours d'entrée en 6e au Lycée technique. Le jour des résultats, j'ai vu mon nom, mais à la rentrée, on était deux personnes pour un seul nom. Il fallait rentrer dans les relevés et corriger tout ça et voir. On avait la même note, mais l'autre avait un an de moins que moi. On l'a pris et c'est là alors que j'ai commencé à me débrouiller puisqu'il n'y avait personne pour me payer les frais de scolarité dans une école privée. Il a fallu que je fasse le pousse-pousse⁸³. J'avais bel et bien envie d'apprendre la mécanique. Mon tuteur m'a emmené dans un garage en 1968, mais on lui a demandé de payer

⁸³ Porter les sacs au marché avec un petit engin à deux roues

50 000 CFA⁸⁴ pour les frais de formation, et cash. Comme il ne pouvait pas, il a proposé la moitié, on a refusé. C'était là alors le point de chute pour moi puisque jusqu'à présent j'adore la mécanique, mais je vois qu'il est tard. À cause de 50 000 CFA, j'ai raté ma vocation ! Ah ! Le temps a passé ! Par une connaissance, on m'a pris comme aide-boucher dans une boucherie. Mais à la boucherie, on m'a plutôt viré à la charcuterie, c'est ainsi que j'ai fait la formation de la charcuterie pendant deux ans. Et enfin on m'a embauché. J'ai travaillé pendant deux ans aussi en gagnant 15 000 CFA⁸⁵ par mois à l'époque. Mais comme j'aime beaucoup ma liberté, je ne la négocie pas. Je suis entré petit à petit dans la couture en m'inscrivant chez un couturier qui faisait uniquement des pantalons pour homme. Deux ans après, j'étais capable de faire un pantalon. Je me suis dit que rien que le pantalon, ça ne pouvait pas m'arranger, je suis allé chez un autre qui faisait aussi les chemises. J'ai mis un an là-bas. Après je suis allé chez un autre qui faisait les costumes, les vestes. Là, j'ai mis aussi un an. Je pouvais déjà faire ce que ceux-là faisaient, mais j'avais constaté que ce que je voyais faire n'était pas très conforme aux normes de ce que je voyais dans les catalogues importés d'Europe, c'est ainsi que je me suis inscrit aux cours par correspondance. On m'envoyait, on m'expliquait comme on pouvait et je comprenais aussi ce que je pouvais. C'est ainsi que j'ai eu à me plonger vraiment dans le monde de la couture. Mon rêve était de faire un grand atelier et de pouvoir gagner les marchés, faire les tenues des travaux en série là, de faire quelque chose en série, mais sans argent. Avec le temps, j'ai compris que je ne pourrais me limiter que là où vous m'avez trouvé. Bien même que je ne regrette pas, quand le pays tournait bien, je regrettais, parce que je voyais mes amis de classe, ils étaient des gros messieurs en voiture. Je me cassais la tête, je me plaignais de n'avoir pas eu fréquenté longtemps. *Propos recueilli auprès de l'acteur informel No 4 le 17 juin 2011.*

L'histoire de cet acteur informel que nous avons rencontré au marché de Mambanda nous montre combien de fois le résident du quartier précaire de la ville de Douala est un « acteur social » qui s'adapte à toutes les circonstances de la vie. Dans son histoire, ce qui nous paraît important n'est pas la difficulté, mais la façon par laquelle il accepte la difficulté et l'intègre dans sa vie quotidienne. La stratégie qu'il utilise pour transformer la difficulté en opportunité fait qu'il reste toujours objectif et ambitieux peu importe le degré de la difficulté. Bien qu'il regrette de n'avoir pas fait une formation « formelle », il est tout au moins content de sa position sociale.

Si nous mettons en relation ces tactiques individuelles avec les stratégies collectives déployées par les résidents, nous pouvons dire que les difficultés traversées par notre acteur informel sont en partie dues au fait qu'il n'appartenait à aucune association ou regroupement de personnes. En effet, l'association occupe une place importante dans les quartiers étudiés. Elle participe activement à la construction de l'identité urbaine de nos quartiers étudiés.

⁸⁴ Soit l'équivalent de 110 dollars CAD

⁸⁵ Soit l'équivalent de 35 dollars CAD

4-2-1 L'ASSOCIATION COMME STRATEGIE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

Dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, l'association est l'un des principaux instruments dans la conquête d'un statut. Selon les chiffres obtenus auprès de l'enquête ECAM2, près de 63 % de la population âgée de plus de seize ans appartient à au moins une association ou « réunion ». Selon Séraphin (2000 : 177), « l'association est une réunion régulière de plusieurs individus, regroupés selon des critères précis afin de poursuivre un ou plusieurs buts déterminés. Le niveau élevé d'adhésion s'explique par la grande diversité des formes de vie associative : la plupart des personnes trouvent ainsi un type d'association qui leur plaît et qui correspond à leurs conditions de vie, à leurs besoins et à leurs projets ».

Si l'on se base sur les critères élaborés par la population elle-même, il est possible de regrouper les associations présentes dans nos deux quartiers selon les catégories suivantes : sexe, âge, ethnie, bloc, situation professionnelle, familiale, scolaire, culturelle, sportive, politique et religieuse. Cependant, une même association peut appartenir à plusieurs catégories. Dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, les associations que nous avons identifiées sont extrêmement bien organisées : les lieux et les dates de rencontre, le rôle, les devoirs et les droits de chacun, le déroulement de la rencontre, sont précisément établis dès la constitution de l'association. Par exemple, il est spécifié que les membres se réunissent tous les dimanches à 17 h en la demeure de chacun des membres à tour de rôle; que tels sont élus pour un an au poste de président, commissaire aux comptes ou chargé culturel; que tous les membres doivent se rendre au deuil et aux funérailles si un membre de la famille de l'un des participants décède, etc.

Figure 32: Affichage de l'église de la "mission du plein évangile" au coeur de Mambanda



Source : Antoine Noubouwo, juin, 2011

Cependant, la participation aux associations est très inégale. Ceux qui participent le plus sont les chefs de ménage ou leurs épouses, âgées de plus de vingt-cinq ans, salariés, d'origine ethnique Bamiléké ou Bassa. Ceux qui participent le moins sont les jeunes, surtout s'ils sont élèves ou étudiants, les Côtiers⁸⁶, et ceux qui appartiennent à un mouvement religieux non conformiste, dont les Témoins de Jéhovah. Nous constatons également que ceux qui vivent dans l'extrême pauvreté ou au contraire ceux qui vivent dans des demeures luxueuses (avec climatisation, téléphone) ont tendance à ne pas participer aux associations.

Les explications sont en premier lieu d'ordre économique : une personne n'ayant pas ou très peu de revenus a beaucoup de difficultés à participer aux faibles frais associatifs et à plus forte raison aux « cotisations » ou « tontines » qui y sont organisées. Comme le conclut d'ailleurs Inack, (1997 : 25), « une des conditions majeures d'appartenance à une association est la participation au fonds de solidarité de celle-ci ».

Les associations sont aussi d'ordre social et culturel : un chef de ménage doit conforter son statut de « responsable » en participant à au moins une association. A contrario, un

⁸⁶ Les natifs de la ville de Douala.

« Grand⁸⁷ » n'a pas besoin de « perdre son temps » dans des associations citoyennes : il risquerait même de dévaloriser son statut s'il participait par exemple à des associations de quartier. Il est en outre mal vu pour les membres de certaines ethnies pour lesquels la vie associative fait partie intégrante de la tradition, notamment les Bamilékés⁸⁸, de se tenir à l'écart des associations alors qu'ils possèdent « quelques moyens ». A contrario, ceux qui adhèrent à des mouvements religieux non conformistes - dont les Témoins de Jéhovah – tendent à délaisser le plus possible tous les autres liens identitaires que ceux de leur nouvelle religion, notamment les liens ethniques, et évitent donc d'adhérer à des associations.

À Mambanda et Makepe Missoke, les associations n'existent pas uniquement pour la consolidation du groupe, elles constituent également une forme d'assurance contre le risque et permet de construire sa propre vie matérielle.

4-2-2 LA TONTINE : L'ASSURANCE CONTRE LE RISQUE OU COMMENT CONSTRUIRE SA VIE MATERIELLE

Le mot tontine provient du nom de son inventeur, le banquier italien Lorenzo Tonti qui initia le principe (1653). Comme le rappellent Kern et Nkakleu (2009), la tontine est une technique patrimoniale ancienne et en droit français, elle est caractérisée par certains principes. Selon Nkakleu (2009), la tontine est une pratique informelle de solidarités financières et un modèle de construction du lien social, car elle entre en vigueur quand plusieurs personnes achètent en commun un même bien, meuble ou immeuble. Selon Henry et al. (1991) et Mayoukou (1997), les tontines ne sont pas identiques, elles varient selon les cultures, leurs tailles ou encore leur nature. La tontine ici est donc assimilée à un contrat aléatoire qui dépend des chances de survie des personnes concernées. Les principes de la tontine définis par Lorenzo (1653) sont différents des principes de la tontine africaine, et particulièrement celle des résidents des quartiers précaires de Mambanda et Makepe Missoke qui est étudiée dans cette section.

Selon Kern et Nkakleu (2009), la tontine en Afrique a d'autres principes et caractéristiques. Le terme acquiert un sens étymologique et se veut différent d'un pays à l'autre, d'une région à l'autre. Par exemple, à Douala dans les quartiers précaires où vivent les Bamilékés, la pratique tontinière est ancrée dans les pratiques sociales de communauté et dans la culture. Chez les

⁸⁷ Terme utilisé dans les quartiers précaires de Douala pour désigner ceux qui appartiennent à la classe moyenne.

⁸⁸ Les Bamilékés sont les ressortissants de la région de l'ouest Cameroun.

Bamilékés, cette pratique s'appelle, «tchwa» ce qui signifie « se mettre ensemble et faire la force », Dans la conception africaine, les tontines trouvent leur fondement dans l'adage selon lequel : « Une seule main ne peut attacher un paquet et que l'union fait la force ». Bien qu'elles se sont développées et diversifiées, les tontines camerounaises étudiées ne sont pas uniformes dans leur ensemble. Il existe plusieurs types de tontines.

Les principales tontines que nous avons recensées au sein des associations sont : la tontine « financière », la « caisse » de « secours », de « malheur » ou de « bonheur » et la « caisse de projet collectif ».

La tontine financière : dans cette catégorie, les cotisations sont effectuées de manière à permettre à chaque adhérent de bénéficier personnellement à un moment déterminé d'une somme d'argent pour faire face à un besoin exceptionnel (ex : monter un commerce, organiser des funérailles ou faire fonctionner son entreprise). Par exemple, une femme du quartier Mambanda, ne pouvant plus compter sur son époux, a décidé de cotiser. Lorsqu'elle a « bouffé⁸⁹ », elle a pu acheter de quoi faire un petit commerce afin de s'occuper de ses enfants.

La caisse de secours, de bonheur ou de malheur : chaque adhérent dépose une somme d'argent à intervalle régulier et bénéficie dans des situations précisément répertoriées (lorsqu'on se rend chez le médecin ou à l'hôpital pour une maladie, lorsqu'un membre proche de la famille décède ou lorsque l'on connaît un « bonheur » : naissance, mariage...), d'une grosse somme d'argent voire du remboursement de la totalité des frais. Cette forme de tontine s'assimile à une forme de « sécurité sociale à l'africaine ».

La caisse de projet collectif : tous les adhérents cotisent afin de mener à bien un projet qui bénéficiera à l'ensemble des adhérents ou même à l'ensemble de la collectivité. La plupart du temps ce projet est la construction d'un bien collectif (puits, école, dispensaire) au quartier des intéressés quand l'association est de caractère ethnique, voire villageois.

La tontine avec enchères non capitalisées: ce système tend à être de plus en plus répandu, et ses règles intègrent la notion de coût de capital et de risque. Contrairement aux systèmes précédents, les sommes collectées en une période, celles-ci constituant le gros lot, sont vendues aux enchères et remises au plus offrant. Seuls les participants n'ayant pas encore bénéficié du gros lot sont autorisés à participer aux enchères. Dans nos deux quartiers étudiés, nous avons remarqué que ces tontines sont composées essentiellement de commerçants, exerçant dans les marchés informels qui recherchent du financement pour lancer leurs activités.

⁸⁹ Dans le jargon de la ville de Douala, on entend constamment dire : il a « bouffé la cotisation » cela veut tout simplement dire que la personne a bénéficié de l'argent cotisé.

Grâce aux tontines, l'individu peut non seulement se « sécuriser », faire face aux imprévus, mais aussi préparer son avenir : avec la somme d'argent qu'il va toucher lorsqu'il va « bouffer » la totalité des cotisations d'une réunion, il peut accomplir un projet mûrement réfléchi comme un investissement professionnel, le paiement de la scolarité des enfants ou la préparation des funérailles (cérémonie ayant lieu au moins un an après le décès) d'un proche.

Mais pourquoi l'association paraît-elle si efficace? Pourquoi, par exemple, un individu qui « bouffe » l'argent de la tontine va cotiser normalement ensuite? En premier lieu, on n'entre pas comme on veut dans une association. Chaque postulant fait l'objet d'une enquête préalable afin de vérifier sa « moralité », comme c'est le cas de la vérification de crédit par des institutions bancaires canadiennes. Les nouvelles associations sont la plupart du temps constituées par des personnes qui se connaissent. Selon un responsable d'association du quartier Mambanda : « C'est des gens qui ont passé tout le temps ensemble. Celui-ci m'a amené ici parce qu'il sait que je suis une personne de bonne crédibilité et ceux qu'on a contactés pour avoir des références sur moi ont aussi dit des bonnes choses ». *Actrice du secteur informel n° 2 le 17 juin 2011.*

Dans les associations, l'individu ne peut faillir à ses devoirs. Par exemple, une absence aux réunions est immédiatement sanctionnée par une amende, financière la plupart du temps. Et si jamais la personne « persévère » dans sa faute, elle est frappée de déshonneur et rejetée non seulement de l'association, mais aussi, et surtout du groupe social qui a servi de base avant la constitution de l'association. Par exemple, ne pas cotiser son dû à l'association du bloc ou à celle des frères du village provoque un déshonneur. Ainsi, à la réunion, on peut facilement « donner son dos » à quelqu'un, parce que l'on est sûr d'être à tout moment rattrapé. L'expression « donner son dos » signifie « faire confiance, s'entraider, demander à quelqu'un de cotiser pour lui ». L'expression viendrait selon Pradelles de Latour (1991 : 160) d'une danse très répandue en Afrique, au cours de laquelle des femmes forment une ronde, frappent dans les mains, et à tour de rôle, entrent dans le cercle et se laissent tomber en arrière sachant que leurs compagnes les rattraperont avant qu'elles ne heurtent le sol. Dans le cadre de l'association, ceci veut dire que, si une personne n'est pas financièrement prête à payer sa part de cotisation, elle demande l'aide d'un ou d'une amie en lui « donnant son dos » ou en lui « faisant confiance », et celle-ci cotisera pour elle.

Certes, parmi les inconvénients des associations, on cite parfois les problèmes d'ordre financier. Mais ces problèmes apparaissent la plupart du temps dans des associations qui ne reposent pas sur un fort lien social préétabli. Par exemple, ne pas cotiser à l'association culturelle ou des jeunes

du quartier aura moins de conséquences que de ne pas cotiser à l'association des élites au village (amendes financières, perte du statut, rupture du lien social...).

L'association assure également d'autres fonctions en plus de la protection. L'association est non seulement un instrument défensif, mais aussi, et surtout un instrument offensif. Grâce aux « tontines financières » par exemple, l'individu peut s'aménager un avenir « économique » meilleur, il combat les risques et les amenuisent.

En outre, l'association permet de rencontrer des individus jugés intéressants en dehors du cadre familial, villageois ou professionnel, avec qui il est possible de discuter, d'échanger des idées, de bénéficier de conseils. Comme le témoigne les propos de ce résident du quartier Mambanda :

Chez nous les Bamilékés, l'appartenance à une association est presque obligatoire, si je prends mon cas, ma maman est morte depuis ainsi que mon père. Je fais partie de plusieurs associations. Ces associations sont pour moi aujourd'hui comme mes parents, car à chaque fois que j'ai un problème, l'association m'aide. *Propos recueillis auprès du résident n° 5 dans le quartier Mambanda le 16 juin 2011.*

Dans les associations qui comprennent des tontines d'un montant assez élevé, les réunions permettent des échanges d'ordre professionnel.

Dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, elles sont les plus nombreuses de Douala et semblent être le modèle le plus approprié pour concevoir un produit d'assurance-vie. La structure tontinière est issue d'une finance dite informelle, donc d'un mécanisme non officiel de circulation de l'argent qui repose sur une accumulation temporaire de dettes ou de créances. Ce caractère informel lui donne plus de souplesse puisqu'il est libre de tout règlement et n'est pas assujetti aux impôts, bien qu'ils soient tolérés par les gouvernements. Par ailleurs, ces mécanismes ne sont pas sujets non plus aux frais de gestion ou encore à des contrôles extérieurs. Ces derniers éléments laissent penser qu'il serait envisageable, voire souhaitable de s'appuyer sur ces organisations à succès pour développer une assurance formelle afin, notamment, de supporter leurs risques.

En l'occurrence, cette pratique connaît un franc succès auprès des résidents des quartiers précaires de Douala n'ayant pas accès au crédit. L'épargne constituée dans le système informel de la tontine donne l'opportunité à certaines familles de réaliser leurs projets, allant de l'acquisition de certains biens d'équipements (meubles, construction d'une maison). Cette

épargne tontinière permet de lancer une activité économique et dans la majorité des cas, d'envoyer les enfants à l'université.

Les tontines s'appuient en effet sur un lien social fort. La structure est un prétexte pour communiquer, échanger des idées voire se retrouver. Cette tradition conserve tout son caractère familial. Cette solidarité fondatrice peut donc s'avérer être un atout dans la démarche du développement urbain, car comme nous avons vu dans la section précédente, les tontines trouvent source au sein des associations qui fonctionnent sous le signe du sentiment d'appartenance.

Face à ce rôle important qu'occupe l'appartenance à une association dans la dynamique urbaine des quartiers Mambanda et Makepe Missoke, il est important de se questionner sur la place de ceux qui n'appartiennent à aucune association. Comment font-ils et à quels réseaux se confient-ils? La famille nous paraît être une deuxième source importante de rattachement pour les exclus des associations.

4-2-3 LE ROLE CENTRAL DE LA FAMILLE

Dans les quartiers précaires de la ville de Douala, la famille reste une institution très importante, et ce, particulièrement au sein des groupes sociaux les plus défavorisés. La famille est d'abord le lieu principal de la socialisation des individus. Elle participe largement à la transmission des valeurs, des pratiques, des croyances (traditionnelles, modernes, religieuses, etc.), des rites (fêtes, cérémonies, célébrations, etc.), de tous les éléments qui contribuent à la construction de l'habitus. C'est également au sein de la famille que les plus jeunes prennent conscience et intériorisent progressivement leur condition d'existence.

Ensuite, la famille est l'espace privilégié de la solidarité. Si les membres de la famille sont solidaires entre eux au sein du foyer, ils le sont également souvent avec les autres noyaux qui composent la famille. Ces relations d'échange de services, de biens et de personnes fonctionnent selon des logiques d'obligations réciproques et de communautés d'intérêts. Dans les quartiers précaires, les liens de solidarité familiaux sont parfois comparés à une forme de caisse d'assurance et de sécurité sociale ou une banque de Crédit Mutuel (Le Bris et al, 1987). Ces liens solidaires visent à pallier les effets de l'exclusion de la majorité des habitants des institutions formelles qui régulent les modes de redistribution et de régulation sociale (protection contre le chômage, la maladie, la vieillesse, l'invalidité, etc.).

Notons ici que dans une majorité des pays en développement, les politiques de protection sociale sont largement lacunaires, et ce, même pour les populations salariées plus favorisées. Sur le plan des activités économiques, la majorité des habitants des quartiers précaires travaillent dans l'économie informelle. Étant donné le caractère souvent familial de ces activités, la famille constitue donc souvent la principale cellule de création d'emplois, de production des richesses, de redistribution des revenus entre actifs et non-actifs, mais aussi de formation professionnelle des jeunes.

Finalement, nous avons remarqué que la famille assume un rôle de médiation important entre les individus et la société métropolitaine. En effet, c'est au sein de la famille que les individus développent ensemble des tactiques d'intégration et d'adaptation à la vie urbaine ou encore des manœuvres de promotion sociale. Nous verrons plus loin que ces tactiques passent souvent par l'établissement d'alliances et le développement d'importants réseaux sociaux.

En règle générale, on constate que dans le processus de recomposition de la famille élargie traditionnelle, les femmes maintiennent une place prépondérante et restent souvent le ciment de l'unité familiale. Si elles demeurent les principales garantes de la socialisation des enfants, elles ont tendance à s'investir davantage dans la sphère des activités économiques. Dans de nombreuses métropoles des villes en développement, on assiste d'ailleurs à une augmentation des noyaux familiaux utérins. Pourtant, les chefs de foyer devenant de plus en plus dispensables, les gens développent d'autres réseaux alternatifs qui favorisent l'intensité et la vivacité du lien social.

4-2-4 L'INTENSITE ET LA VIVACITE DU LIEN SOCIAL

Dans les quartiers étudiés, les habitants ont recours à bon nombre stratégies qui ont toutes pour objectifs de limiter le poids de la précarité et d'améliorer leurs conditions de vie. Elles sont les réponses actives et souvent inédites aux situations d'exclusion économique, sociale ou politique dont les habitants sont victimes. Nous avons déjà évoqué le rôle des associations et de la famille. Ici, nous offrons d'autres exemples de stratégies, catégorisées cette fois par champ d'activité : économique, social, politique et spatial.

Sur le plan économique, il y a des stratégies d'accumulation, de consommation ou de redistribution. Elles définissent par exemple des modalités d'accès aux ressources, des pratiques de capitalisation ou de spéculation. En ce qui concerne le champ social, on rencontre souvent des stratégies d'intégration ou de promotion sociale. Elles peuvent définir des modes

d'alliances, d'association, des pratiques matrimoniales, résidentielles ou encore des formes d'accès à l'éducation. Enfin, sur le plan politique, on peut mettre en relief des stratégies de revendication, de légitimation ou de régularisation. Elles se développent souvent à travers des pratiques de négociation et des modes de contournement de la loi. Si ces stratégies de lutte contre la précarité sont diverses, nous allons voir qu'elles renvoient cependant à un trait fondamental et souvent constitutif de l'habitus des plus défavorisés, à savoir la solidarité.

D'une manière générale, la solidarité (familiale, associative, de voisinage) est souvent considérée comme un aspect positif de l'habitus des populations les plus démunies.

Ces réseaux de relations fonctionnent selon des logiques de solidarité, mais aussi de dépendance et de soumission. Dans un premier temps, nous avons remarqué que les familles tissent des liens de solidarité au sein de la communauté de voisinage, car selon un résident de Makepe Missoke, avoir de bonnes relations avec ses voisins constitue un élément important pour les choix résidentiels. C'est le plus souvent grâce à leurs réseaux de voisinage que le groupe familial s'initie à la vie urbaine. La rapidité de cette initiation dépend souvent de la puissance des liens de solidarité qui relient la cellule familiale au reste de la communauté de voisinage. La construction des communautés de voisinage se fonde aussi souvent sur des logiques d'appartenance régionale (région, village d'origine), ethnique ou religieuse. Pour faire face à leurs conditions de vie précaires, les habitants des quartiers défavorisés cherchent à faire de leurs voisins des complices de leur vie quotidienne. La force de la communauté de voisinage peut également se mesurer à travers l'utilisation récurrente qui est faite du « nous », et qui s'oppose souvent au monde des plus « favorisés ». Mais, pour ceux qui n'ont pas un bon réseau de voisinage, la religion peut être un espoir ou une source de consolation. Nous y reviendrons plus bas.

Parallèlement aux liens de solidarité horizontaux que nous avons décrits en parlant des associations et du voisinage, les familles s'intègrent parfois dans des réseaux de relations verticales qui suivent le plus souvent des logiques de dépendance et de soumission. Ces relations sont de type clientéliste et elles s'éloignent donc des rapports de solidarité par leur caractère inégalitaire. Elles ont cependant aussi comme objectif de prémunir les habitants contre les effets de l'exclusion et de lutter contre la précarité de leurs conditions de vie. Ces réseaux de protection se construisent à l'intérieur et à l'extérieur du quartier dans la sphère politique, par l'intermédiaire de responsables politiques (élus, membres de partis, etc.) ou administratifs (chefs de services, policiers, etc.), mais aussi dans la sphère sociale (notables, propriétaires fonciers, etc.) et économique (patrons de petites ou moyennes entreprises, commerçants, etc.). En contrepartie d'un soutien politique ou de relations de travail, les habitants des quartiers précaires négocient avec des

patrons, de manière individuelle ou collective, différents types de protection et d'assistance. Bien souvent, ils essaient d'obtenir la légitimation ou la régularisation de leur occupation, un meilleur accès aux infrastructures et aux services publics ou encore des formes d'aide plus matérielles

4-2-5 LA RELIGION : ESPOIR OU SOURCE DE CONSOLATION

À Mambanda et Makepe Missoke, « Dieu » est la source de tous les espoirs. « Croire en Dieu » est un mot fort significatif pour certains résidents. Est-ce vraiment une croyance? Certes, puisque l'on raisonne et que l'on fournit plusieurs arguments pour prouver son existence et son action. Mais, Dieu, pour les résidents des quartiers précaires étudiés signifie un « espoir » qui s'offre à eux. C'est un autrui extérieur à son corps, et extérieur à la communauté, et qui, seul, peut être considéré comme « libre arbitre ». C'est un « être » puissant qui, seul, peut agir et imposer dans la dualité du monde ses volontés.

Figure 33: Message religieux sur la porte d'une clôture dans Makepe Missoke



Source : Antoine Noubouwo, juin 2011

Selon les déclarations de certaines personnes, « malheur à celui qui vit dans le péché ». Il suffit d'avoir l'impression de ne pas respecter le rôle tacitement convenu dans le « contrat divin » pour que la sensation de protection s'estompe. Car, « croire en Dieu », c'est se poser responsable de son existence et coupable de ses fautes. Dès lors, les forces traditionnelles peuvent de nouveau s'exercer. Dieu n'est pas que miséricorde : il punit les pécheurs. Celui qui croit et qui pêche s'expose alors à deux sortes d'attaques : l'attaque traditionnelle et la punition divine dans ce monde, selon les croyants.

Selon un habitant de Mambanda qui se revendique comme non-croyant, « l'Église est une forme d'escroquerie pour appauvrir les plus pauvres » (acteur informel n° 5, le 18 juin 2011). Selon lui, la plupart des gens qui ont créé des religions ou des églises dans le quartier Mambanda sont devenus riches. Et ceux qui les fréquentent continuent de s'appauvrir davantage. La plupart des personnes qui « s'investissent » dans une religion à Douala, y gagnent, visiblement et, selon leurs propres déclarations, un réel réconfort : ils envisagent le reste de leur existence avec sérénité. La religion en plus d'être une croyance serait donc une stratégie de survie dans la ville de Douala.

Les mouvements religieux non conformistes, gagnent du terrain dans les quartiers précaires de Douala et semblent les plus actifs dans cette conquête des « âmes ». Le point commun entre tous ces mouvements est que chacun considère détenir la seule et unique vérité. Dans le meilleur des cas, l'autre a seulement tort; souvent il vit, par cette faute, dans le péché, et parfois il représente un véritable danger. Alors, dans les quartiers étudiés, on s'observe, on se méfie, et parfois on se rejette, mais jusqu'à présent, la cohabitation se déroule sans trop de problèmes : il y a tellement de religions qu'il est impossible de lutter, autre part qu'au sein des Églises, contre tous ceux qui n'appartiennent pas à la sienne. Il y a des conflits religieux certes, mais ils se cantonnent au domaine spirituel, dogmatique et purement théorique. L'influence des religions sur la vie politique diffère selon le mouvement considéré. D'une manière générale, il semblerait que ceux qui ont participé à des organisations religieuses officielles, notamment dans leur jeunesse (ex. église catholique, protestante, témoins de Jéhovah, et musulmans), « s'investissent » ensuite plus dans la vie collective de la cité. Un grand nombre de responsables d'associations, de syndicats ou de cellules de partis politiques ont été membres de tels mouvements.

Certaines personnes, souvent déçues par les religions « établies », se tournent vers les mouvements religieux non conformistes⁹⁰ : ils recherchent une sorte de « pureté spirituelle », la « vérité », une vie en communauté plus intense, une communication directe et sensible avec Dieu (par la transe, les miracles...) ou l'inclusion de ces croyances et surtout des rites dans l'imaginaire traditionnel. L'adhésion à un mouvement religieux non conformiste est souvent présentée comme la conjonction d'une recherche personnelle (paix intérieure, protection, communauté...). Selon une résidente de Mambanda qui cherchait la guérison de son enfant, elle a dû rencontrer un pasteur de l'église du 7^e ciel et elle nous raconte :

Pour accepter Christ? Ce n'est pas parce que j'étais malade ou parce que mon enfant était malade, non ! C'est en lisant la Bible que j'ai trouvé dans les « Actes des apôtres ». Quand j'ai lu, j'étais dépassée. Je me suis dit que c'est la même Bible que mon père (il était pasteur) lisait. Et lui, il baptisait en quel nom? Pourquoi il faisait cela? J'avais beaucoup regretté que mon père ne soit plus en vie, vraiment j'aurais pu lui en parler. Et comme il est mort, j'ai touché un pasteur... pour lui dire cette vérité. C'est depuis ce temps-là que j'ai décidé que je ne pars plus à l'église. J'ai fait huit ans de recherche parce que la Bible dit toujours que ce n'est pas n'importe où que quelqu'un doit entrer, donc il faut chercher, connaître de bons chemins. Donc, je demandais toujours à Dieu de m'aider à trouver un bon chemin. Durant huit ans, je me suis entretenu avec beaucoup de groupes, comme les Témoins de Jéhovah, le Plein Évangile et beaucoup d'autres. Je

⁹⁰Selon une étude réalisée par Rosgny (1991) la classification des principaux mouvements religieux non conformistes est la suivante : 1- Sectes millénaristes (attente d'événements religieux imminents) : adventiste du 7e jour, Témoins de Jéhovah; 2- Sectes pentecôtistes (à distinguer des grandes Églises pentecôtistes, estimant que l'effusion de l'Esprit-Saint rend inutile des structures ecclésiales) : Mission de plein évangile, Assemblée de Dieu, Église frontière globale du Seigneur JC, Vraie Église de Dieu, Église apostolique du Cameroun; 3- Sectes syncrétistes (recherche d'un dénominateur commun à toutes les religions) : Foi mondiale de Bahaie, Sciences chrétiennes ou Église du Christ scientifique; 4- Sectes gnostiques (l'accès au « savoir » par voie d'initiation tient lieu de révélation) : Ordre de la Rose-Croix A.M. O.R.C ; 5- Églises indépendantes africaines (fondées par des Africains inspirés ou prophètes) : Le christianisme céleste, La Franc-maçonnerie (pas classée d'habitude parmi les sectes, mais parmi les « gnostiques »).

partais partout, les Témoins de Jéhovah, mon mari n'en voulait pas, mais moi je leur avais dit de venir à la maison et je leur ai donné les heures auxquelles mon mari ne pouvait pas être là. Ils venaient de temps en temps, mais jusque-là, je n'étais pas convaincue. Je suis partie dans Plein Évangile. Je partais là-bas chaque soir qu'il y avait la prière, et je priais toujours Dieu (pour qu'il me) montre un bon chemin, le vrai chemin que j'ai fini par trouver à l'église du 7^e jour. *Propos recueilli auprès de l'acteur informel numéro 6 le 18 juin 2011.*

L'adhésion à un mouvement religieux non conformiste provoque souvent un profond changement dans le comportement du nouvel arrivant. Certes, tout croyant tente de suivre le dogme et d'avoir un mode de vie conforme aux préceptes de sa religion, mais ce sont les adhérents des mouvements religieux non conformistes qui insistent le plus sur les conséquences sociales bénéfiques de leur conformité au dogme. Tous insistent sur le fait que leur croyance leur permet d'avoir un meilleur comportement en société, engendré par la sagesse divine. Cette évolution est présentée comme une preuve « sociale » de la vérité et de l'efficacité de leur croyance. Elle sert aussi à démontrer que l'on peut être tout à la fois un être parfaitement intégré dans la société et un adhérent d'un mouvement religieux non conformiste. L'exemple de cette jeune femme citée plus haut illustre ce type de parcours religieux par beaucoup de résidents des quartiers précaires de Douala, surtout lorsqu'ils sont dans une situation où l'église devient leur seul espoir.

4-2-6 MAMBANDA ET MAKEPE MISSOKE : DES QUARTIERS AUX ETHNIES DIFFERENTES QUI S'ACCEPTENT

Plus que l'opposition religieuse, le clivage le plus souvent mis en exergue dans les quartiers Makepe Missoke et Mambanda est sans aucun doute l'opposition ethnique. L'ethnie devient une référence pour identifier, juger, estimer, se lier, se méfier, s'opposer, etc. Bien que le premier réflexe nous laisse croire à une ville de Douala qui oppose une dualité entre Bamiléké⁹¹ versus Douala-Bassa-Bëti,⁹² et risque à tout instant d'exploser, le risque est faible pour trois raisons : tout d'abord, les Doualais ont trop connu dans le passé des déchaînements de violence avec en outre peu de résultats *au prorata* des espérances pour qu'ils ne se lancent dans une nouvelle aventure.

⁹¹ Population immigrante venant de l'ouest Cameroun.

⁹² Population autochtone de Douala.

Les quartiers Mambanda et Makepe Missoke pourraient bien être un exemple de sagesse collective dans la gestion du conflit. Il ne s'agit pas des quartiers qui ressassent sans cesse des rancœurs, mais une multitude de personnes d'horizons divers qui agissent pour vivre ensemble dans un minimum de sérénité. Les résidents ont su par leur attitude inventer un mode de régulation « autogéré » des conflits. Ainsi, alors que la réputation des quartiers Mambanda et Makepe Missoke est considérée comme bouillonnante, aux passions politiques exacerbées, il semblerait que la cité se soit bien « assagie » depuis les « Villes mortes » des années 1990.

L'analyse de la documentation et les entrevues nous ont permis de comprendre que le processus d'acquisition d'un terrain et la construction d'une maison s'inscrivent dans un processus dominé par des réseaux et des interactions informelles.

4-3 DE L'ACQUISITION D'UN TERRAIN A LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON

Dans les deux quartiers précaires étudiés, la filière de production capitaliste bute contre l'insuffisance de revenus des plus défavorisés. De plus, la filière étatique ne dispose pas de moyens suffisants. Par conséquent, les logements qu'elle construit sont inabordables pour les plus pauvres. Accéder à un terrain et construire une maison ou, plus modestement, louer un logement dans une zone d'habitat précaire reste la seule alternative possible pour la grande majorité des familles démunies. À Mambanda et à Makepe Missoke, la production de l'habitat ne se réalise pas à travers les filières capitalistes ou étatiques, mais elle résulte de réseaux à tendance informelle. Si cette famille de filières est la plus importante au niveau de la production, elle est la moins reconnue politiquement et techniquement. Cependant, ces filières ne sont pas autonomes et restent souvent subordonnées aux filières modernes. Pour Massiah et Tribillon (1986), les filières informelles représentent « l'ensemble des pratiques qui se développent à la périphérie de la sphère de la division technique, institutionnelle et sociale du travail dans la production du cadre bâti promu par le capitalisme et régulé par l'État ». Les filières informelles sont souvent le fruit de méthodes, d'usages et de procédés « de fait », en partie illégaux, et elles mettent en scène toute une série d'acteurs et d'intervenants, dont la plupart sont non-officiels, coutumiers ou clandestins. Selon les informations obtenues dans la littérature existante et suite à l'entrevue avec notre acteur institutionnel numéro 1 réalisée le 28 avril 2011, il existe deux modes principaux d'accès au sol dans les zones d'habitat précaire de Douala : l'invasion et le lotissement précaire.

4-3-1 L'INVASION

L'invasion est un mode d'accès au sol non marchand qui implique généralement un seul type d'acteurs : les populations démunies. Ces dernières repèrent des espaces vides, des terrains vacants et y construisent des habitations. L'irrégularité de la tenure foncière est totale et le terrain n'est pas viabilisé ni aménagé pour un usage urbain. Les terrains sur lesquels les squatters s'installent sont très souvent publics, communautaires ou coutumiers, rarement privés. Afin de tenter de résister aux évictions, les « envahisseurs » s'organisent en associations, avant ou après l'invasion, afin de tenter de légitimer leur action auprès des autorités publiques. Cependant, ce type d'occupation du sol a suscité de vives réactions de la part des pouvoirs publics et des propriétaires fonciers au cours de ces dernières années dans la ville de Douala, compte tenu des grands projets urbains. Dans la majorité des cas, elles se sont soldées par de nombreuses expulsions et autres « déguerpissements »⁹³ avec ou sans dédommagements.

Figure 34: Invasion d'un ancien chemin de fer dans le quartier Mambanda à Bonabéri



Source: Antoine Noubouwo, avril 2011

⁹³ Terme utilisé au Cameroun pour décrire le processus de retrait par la force des occupants d'un secteur précaire.

Figure 35: Occupation d'une zone inondable dans le quartier Mambanda



Source : Antoine Noubouwo, avril 2011

4-3-2 LE LOTISSEMENT PRECAIRE

Comme le mentionne l'acteur institutionnel numéro 2 lors de l'entrevue du 27 avril 2011 : « le phénomène de lotissement précaire existe depuis les années 1980, mais nous sommes en train de prendre des dispositions au regard de la nouvelle Loi sur l'urbanisme de 2004, elle prévoit des outils pour le contrôle des lotissements en milieu urbain ». L'analyse des différents documents disponibles nous a permis de constater que cette seconde forme d'accès au sol commercial urbain implique le plus souvent trois acteurs principaux : les familles défavorisées, les lotisseurs clandestins et les propriétaires fonciers. Le développement des lotissements précaires se situe essentiellement sur des terrains non constructibles partiellement occupés ou susceptibles d'être occupés. Avec la complicité des propriétaires coutumiers, privés ou de fonctionnaires influents, les lotisseurs non officiels tracent des rues, délimitent des parcelles dont la surface est souvent inférieure ou égale à 250 m². Ils vendent ensuite, directement ou par l'intermédiaire de petits promoteurs informels, les lots non équipés et sans titre de propriété. Si les parcelles sont la plupart du temps vendues, il arrive que les lotisseurs, en accord avec

le propriétaire foncier, les louent. Le bénéfice du lotisseur provient alors de la différence entre le loyer perçu et le loyer versé au propriétaire. Cependant, si les transactions sont, dans la plupart des cas, monétaires (prix de vente, loyer), elles ne sont pas normalisées. La somme demandée est souvent en dessous des prix du marché officiels et les modes de financement modulables en fonction de la solvabilité des acheteurs. L'acquisition d'un terrain peut également être liée à une forme de dette sociale⁹⁴ ou à un devoir d'allégeance que l'acheteur aura envers le lotisseur clandestin et/ou le propriétaire foncier. En effet, il arrive souvent que les pourvoyeurs de terrains précaires, qui ne veulent pas harceler leurs clients, soient en même temps les défenseurs de ces quartiers défavorisés contre les attaques de l'administration et des pouvoirs publics.

Il est important de relever ici que, si les modes d'accès au sol dans les zones d'habitat précaire relèvent toujours de pratiques illégales (non-respect des lois foncières et des règlements d'urbanisme, etc.), ils se caractérisent de plus en plus par leur aspect commercial, qui se fait de « bouche à oreille ». De plus, ces pratiques foncières s'inscrivent progressivement dans un cadre organisé et planifié, qui s'éloigne largement du caractère « spontané » qu'on lui attribuait autrefois.

Figure 37: Exemple de lotissement dans le quartier de Makepe Missoke



Source : Antoine Noubouwo, Juin 2011

⁹⁴ La dette sociale dans ce contexte représente une reconnaissance morale par l'acheteur du terrain informel qui ne dispose pas de liquidité. À travers un système de confiance mutuelle, elle reconnaît la dette et s'engage à payer dès qu'elle aura de l'argent.

Sur leur terrain envahi, acheté, loué ou concédé, les habitants des quartiers Mambanda et Makepe Missoke doivent construire une maison. D'une manière générale, les familles recourent à l'autoconstruction ou à l'autoproduction qui repose sur la stricte main-d'œuvre domestique et familiale. Le chef de foyer a recours à ses propres forces et à celles de ses proches pour construire la maison. On fera plus particulièrement appel aux parents et aux amis qui travaillent dans le domaine de la construction pour qu'ils fassent bénéficier le foyer de leurs compétences professionnelles. Ces formes de participation à la construction sont généralement bénévoles ou rémunérées de manière symbolique (repas, fêtes, cadeaux, etc.). Cependant, elles prennent souvent place dans une logique d'obligation réciproque. Si certains associent l'autoconstruction à un mode de production autonome susceptible de développer l'imagination, l'initiative et les compétences des populations défavorisées (Rochefort, 1988), d'autres sont d'avis que l'autoconstruction est une forme de surexploitation de la force de travail. En effet, elle implique un surtravail non rémunéré que des travailleurs sont obligés de réaliser pour assurer leur accès au logement (Durand-Lasserve, 1986).

Cependant, l'autoconstruction reste souvent partielle, et les familles sont alors obligées de recourir à l'autoproduction. Pour réaliser certaines opérations délicates ou la totalité de la construction, les futurs habitants font appel à des tâcherons. Ces travailleurs du bâtiment sont souvent employés de manière régulière dans des entreprises de construction et travaillent de manière indépendante en dehors des heures de travail. La rémunération se fait généralement en espèces, mais elle est toujours largement inférieure aux prix réalisés par les entreprises formelles. Notons encore que, dans certains cas, les familles ont recours à des entreprises du secteur de la petite production marchande qui travaillent à la fois dans l'économie formelle et informelle. Cependant, la précarité de la tenure foncière et la faiblesse du revenu des habitants découragent souvent ce type d'investissement⁹⁵.

En ce qui concerne l'accès aux matériaux de construction, il se fait le plus souvent par l'intermédiaire de petits détaillants informels. Ces derniers s'installent souvent à proximité ou à l'intérieur des zones d'habitat précaire. En fonction de la demande, ils vendent des matériaux de récupération (matériaux modernes usagés, matériaux détournés, etc.), des matériaux traditionnels (bois, bambou, paille, etc.) ou encore des matériaux modernes (briques, ciment, tôles, planches, etc.). Dans la plupart des quartiers précaires, les maisons, qui ressemblent

⁹⁵ Ces technologies s'inspirent bien souvent des techniques de construction (fondations, parois, charpente, couverture, façades, assemblages, etc.) que l'on trouve en milieu rural et qui sont « importées » par les migrants.

bien souvent à de simples abris, sont réalisées grâce à des technologies de construction rudimentaire et mettent en œuvre des matériaux de récupération ou de type traditionnel.

L'acquisition d'un terrain et la construction nécessitent des fonds. Même si les prix pratiqués dans les filières informelles restent inférieurs à ceux du marché foncier et immobilier formel, les familles qui s'installent doivent élaborer des stratégies de financement. D'une manière générale, le plan financier laisse une large place à l'épargne familiale et il arrive que des familles se privent, pendant des années, pour épargner les fonds propres nécessaires à la construction d'un abri précaire. Comme nous l'avons évoqué plus haut, la tontine de solidarité va jouer, un rôle pertinent dans le processus d'achat de terrain et de construction d'une maison. De plus, l'épargne de la cellule familiale peut être améliorée en partie par des dons ou des prêts sans intérêts accordés par des parents plus éloignés.

Parallèlement à leurs fonds propres, une partie des habitants tentent de trouver un appui à l'extérieur de la cellule familiale, au sein de leurs réseaux de solidarité (voisins, collègues de travail, amis, etc.) ou de protection (petits patrons, commerçants, responsables politiques, chefs religieux, etc.). Ils essaient d'obtenir des prêts à intérêts préférentiels, généralement à rembourser sur le court terme.

Quand c'est possible, ils négocient également des arrangements financiers avec les promoteurs fonciers et les vendeurs de matériaux. S'ils sont tenus généralement de payer des avances, ils arrivent à obtenir pour le solde un mode de paiement différé. Il arrive aussi qu'ils recourent aux systèmes d'épargne traditionnelle (tontines, associations rotatives, etc.). Cependant, ils évitent le plus souvent les prêts informels dont les taux d'intérêt usuraires pèsent lourdement sur le budget familial.

Pour terminer, il faut relever que dans la ville de Douala, la grande majorité des populations défavorisées n'a pas accès aux institutions officielles de crédit hypothécaire. En effet, à cause de l'instabilité de leurs revenus, des formes de garanties, ou encore de la complexité des opérations, le système bancaire officiel dissuade les plus motivés.

Cependant les difficultés rencontrées dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke ne concernent pas uniquement l'achat et la construction d'une maison. Nous avons aussi remarqué que l'une des préoccupations principales des résidents est l'accès aux soins de qualité.

4-4 COMMENT SURVIVRE AU SYSTEME DE SANTE

Dans les quartiers étudiés, l'une des principales préoccupations est d'être en santé, car les maladies tropicales provoquent non seulement l'affaiblissement corporel, mais aussi la déchéance psychologique et la mort. Les services de santé sont extrêmement déficients à Douala et il existe peu de dispensaires de quartier. Depuis les années 1980, la coopération française a financé la construction d'un grand hôpital ultra moderne, qui est l'Hôpital général, cependant, il a la réputation d'être onéreux et se trouve également en périphérie de la ville et relié par une seule voie carrossable. La question sur le système de santé fait ressortir que les conditions d'accès aux soins sont difficiles et chères, comme le mentionne cet acteur associatif du quartier Mambanda.

«Douala en général est une ville où toute la nappe phréatique est polluée, nous avons un véritable problème d'accès à l'eau potable de bonne qualité, c'est pour cela que dans notre quartier, plus de 6 personnes ont été tuées par le choléra en 2005. Nous souhaitons que l'État fasse quelque chose ». *Entrevue réalisée auprès du responsable d'association numéro 2 le 8 juin 2011.*

Les résidents citent beaucoup de maladies lorsqu'on leur demande lesquelles sont les plus graves. Certaines sont mortelles (paludisme, choléra et typhoïde) et certaines ne peuvent pas encore être prévenues (paludisme). La population évoque aussi les maladies sexuellement transmissibles et le rôle très important joué par le Comité santé dans la prévention de ces maladies dans les deux quartiers. Selon elle, l'information au sujet de ces maladies circule normalement et beaucoup semble avoir pris conscience.

Face à cette situation, beaucoup de gens choisissent d'avoir recours à la médecine traditionnelle par le biais des guérisseurs. Ces guérisseurs ont la réputation d'être très efficaces pour le traitement de certaines maladies comme la jaunisse, la triplé et des problèmes d'accouchements. Pour l'achat des médicaments, on a plusieurs versions. Pour l'acteur informel numéro 7 « moi je ne peux pas perdre mon argent à la pharmacie, j'achète toujours mes médicaments au marché central. Ils sont moins chers et surtout de très bonne qualité ». Pour le responsable d'association numéro 4, « moi, ça dépend si j'ai l'argent ou pas, si j'ai l'argent, je vais aller directement à la pharmacie, car c'est toujours de la bonne qualité, mais sans argent, je me réfère au marché informel ». De manière générale, on remarque que le résident du quartier précaire choisira son mode de traitement et le lieu d'achat de ses médicaments en fonction de deux critères : le type de maladie et le prix : « y a des maladies de médecine traditionnelle et les

maladies qu'on peut amener à l'hôpital pour rencontrer le médecin. Au village, les guérisseurs traitent bien tout ce qui est malédiction, blocage et blindage, alors que l'hôpital traite les maladies comme paludisme etc », entrevue réalisée avec l'acteur associatif numéro 6 le 13 juin 2011.

Mais il ressort aussi que plus que le type de maladie, le prix d'achat d'un médicament est aussi un facteur déterminant, une personne choisira le guérisseur et achètera les médicaments aux vendeurs informels s'il a peu d'argent et si le prix n'est pas élevé.

Figure 38: Centre de soins privé dans Manbanda



Source : Antoine Noubouwo, juin 2011

Figure 39: Lieu de vente de médicaments traditionnels à Mambanda



Source : Antoine Noubouwo, juin 2014

Cependant, quelques que soient les difficultés dans le processus, d'achat d'un terrain, et de la construction d'une maison ou d'accès aux soins de santé de qualité, on constate que les résidents des quartiers Mambanda et Makepe Missoke sont de véritables acteurs sociaux. Ils bravent tous les obstacles réglementaires, administratifs et économiques afin de rechercher un statut social.

4-5 LE RÉSIDENT DU QUARTIER PRÉCAIRE DE DOUALA : UN ACTEUR SOCIAL

Tout au long de nos analyses, nous avons remarqué que la plupart des habitants des quartiers précaires de Douala éprouvent une grande difficulté à trouver un fil conducteur dans leurs stratégies et ont du mal à concilier et à classer leurs projets par ordre d'importance. Cette complexité provoque une situation de malaise pour certains. Mais en jouant avec les différentes

contraintes ou en ayant recours à d'autres systèmes de protection, certains arrivent parfois à atteindre leurs objectifs.

Malgré ce malaise, comme l'habitant du quartier précaire de Douala subit les contraintes de son environnement social et économique, comme sa perception et sa conception du contexte répondent à un imaginaire spécifique, l'habitant du quartier précaire de Douala doit alors être considéré comme un véritable acteur social. Il n'est pas un acteur qui agit contre ou en dehors la société : au contraire, il agit dans la société et essaie de transformer en avantage ce qui lui paraît être une contrainte. L'habitant du quartier précaire est dans ce cas un acteur social d'autant plus qu'il parvient à maîtriser non seulement des contraintes économiques, mais aussi sociales.

À travers son pouvoir d'agir, cet acteur social ne se conçoit pas comme un être indépendant. Il estime qu'il est l'objet de forces qui s'exercent, dont certaines peuvent être contrées; c'est pourquoi il déploie différentes stratégies de survie pour maîtriser la situation afin qu'elle devienne conciliante. Cependant, comme il est toujours sommé de faire des choix, face à des contraintes qui s'accroissent en période de crise, l'acteur social est en permanence angoissé. À force d'agir, l'habitant du quartier précaire de Douala réaménage son environnement économique et social, conquiert parfois le statut convoité, et à plus long terme, restructure son imaginaire. Par exemple, l'appartenance à des réseaux religieux ou l'appartenance à une association prendra certainement une importance croissante dans la vie quotidienne de certains habitants des quartiers Makepe Missoke et Mambanda. D'une part, les nouveaux modes de régulation populaires tels que la « politique par le bas »⁹⁶ serviront sans doute, à l'avenir, de référentiels sur lesquels on imaginera l'organisation de la vie en commun dans la cité.

Pour une grande part, l'évolution de la cité dépendra de la façon dont les habitants des quartiers précaires vont réussir à gérer leur angoisse, car dans les quartiers précaires de Douala, la vie est un vaste jeu, où à chaque instant, il faut effectuer les bonnes mises. Toutefois, nous avons remarqué qu'il suffit que l'individu accumule quelques échecs ou qu'une succession de malheurs survienne pour qu'il ait à l'esprit une nouvelle vision de la ville de demain. Ce sont ces diverses visions de la ville de demain, celles portées par les habitants des quartiers précaires, qui doivent être prises en compte pour mettre en œuvre un développement urbain intégré.

Dans les quartiers précaires de Douala, nous avons remarqué que la population vit et survit en dehors de tout plan préétabli et de tout contrôle. Elle construit sous nos yeux la cité de demain :

⁹⁶ Voir chapitre 5 sur l'africanité de Mambanda et Makepe Missoke.

l'image idéale serait celle de ces entrepreneurs au sens de De Soto (2000) qui réussissent à adapter les contraintes internationales (notamment économiques) à leur propre vision du monde, et ainsi à réaliser leurs ambitions. Les quartiers précaires étudiés pourraient devenir le symbole d'une « réussite ».

Mais, avec la constante néolibéralisation du développement urbain, le rapport avec l'argent risque de devenir de plus en plus ambigu. En effet, au cours de nos recherches dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, nous avons remarqué que le rapport avec l'argent est de plus en plus présent dans l'imaginaire des habitants. Quel que soit le sujet abordé, le terme revient sans cesse et structure fortement les pensées, les espoirs et les rêves. On remarque que « l'argent » n'est pas seulement un moyen de paiement, mais aussi un « marqueur social et statutaire ». Il sert à se positionner dans la société en créant des relations et en contribuant à les entretenir. Selon certains discours du quartier, « l'argent c'est la magie du blanc » et, en même temps, un matériel mystique qui serait à l'origine de tous les malheurs de la société capitaliste.

Cependant, les habitants des quartiers précaires étudiés devront sans aucun doute faire face dans les années à venir à un autre problème majeur : la gestion collective de la cité. Ils devront entamer des travaux d'intérêt collectif, notamment en ce qui concerne la protection de l'environnement, car Douala ne cesse de s'agrandir et certains problèmes en termes d'infrastructures (transport, eaux usées, eau potable...) deviennent cruciaux. Dans le domaine politique, la ville s'autonomise de plus en plus par rapport au reste du pays. À l'avenir, les habitants vont probablement exiger plus d'autonomie politique, ne serait-ce que pour gérer les problèmes évoqués dans notre chapitre 3 sur la planification urbaine. Le gouvernement de Yaoundé ne semble cependant pas prêt à octroyer, à la ville de Douala, l'intégralité du processus de décentralisation tant souhaitée.

Cette analyse nous permet de valider notre deuxième hypothèse sur l'habitant du quartier précaire de Douala comme « un acteur social ». Cette deuxième hypothèse se formulait de la façon suivante :

L'habitant du quartier précaire de Douala est un produit de l'imaginaire social. Vivre dans un quartier précaire de Douala c'est agir et créer des stratégies comme partout ailleurs; c'est être un acteur de sa propre vie.

Nous pensons avoir démontré avec quelques exemples et témoignages à l'appui que l'habitant du quartier précaire de Mambanda et Makepe Missoke est à la fois produit du contexte économique et social dans lequel il vit et acteur social. Dans cette perspective, son ambition,

ses obligations et l'image qu'il se fait de lui-même et de la société font de lui un « **acteur social** ». Comme nous l'avons énoncé dans notre cadre conceptuel, on remarque que, de façon individuelle ou collective, les résidents mettent leur pouvoir d'agir en amont afin de transformer la difficulté en avantage. Le pouvoir d'agir dans cette perspective renvoie à la nouvelle attitude des citoyens vis-à-vis des enjeux sociaux ou politique.

CONCLUSION PARTIELLE

Le quartier précaire de Douala se développe à travers un réseau de proximité au sein duquel chaque individu cherche à défendre ses intérêts. Si les occupants des quartiers précaires se comportent, selon l'image occidentale, comme tout urbain confronté aux mêmes contraintes physiques, chaque communauté porte en elle son histoire qui la différencie d'une autre communauté. Il serait présomptueux de faire apparaître l'urbanité des migrants ruraux des quartiers précaires de Douala comme une rupture totale avec les structures et modes de vie anciens. Dans les deux quartiers que nous avons étudiés, les stratégies urbaines des occupants s'ajustent aux conditions et contraintes des lieux et de leurs moyens. Ils cherchent les solutions appropriées, en s'appuyant sur leurs connaissances et le savoir transmis par leurs aînés. On se trouve alors en présence d'une urbanité spécifique, marquée par l'africanité tant dans l'aménagement foncier que dans l'organisation des services urbains. Tout au long du prochain chapitre, nous découvrirons qu'il existe non seulement des stratégies politiques ancrées dans la tradition africaine, mais, sur le plan foncier, on remarquera que la gestion des équipements n'échappe pas à l'africanité par laquelle les résidents du quartier précaire vont adapter les services urbains en fonction de leurs moyens et de leurs traditions.

CHAPITRE 5 : L'AFRICANITE DE MAMBANDA ET MAKEPE MISSOKE

Au cours de nos enquêtes dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, plusieurs phénomènes ont attiré notre attention, notamment sur la perception des résidents et sur la façon dont l'espace public est occupé par les différents acteurs. Nous avons également prêté une attention particulière à la façon dont le lien ville/village influence les modes d'urbanité et de sociabilité dans les quartiers précaires. D'une part certaines questions ont été posées afin de cerner les rapports des résidents avec les différentes formes d'autorité et les revendications politiques, sociales et économiques. Lorsqu'on demande aux populations et acteurs associatifs ce qu'il faut pour améliorer leurs conditions de vie politique dans le quartier, on constate que les jeunes chefs de ménage qui exercent dans le secteur informel insistent sur les difficultés d'être reconnus comme acteurs participant au processus de développement dans les quartiers. C'est pourquoi nous avons insisté dans le chapitre précédent sur les vecteurs par lesquels les habitants des quartiers précaires se constituent en acteurs du développement urbain. D'autres habitants insistent sur les droits des résidents des quartiers précaires et citent la corruption comme fléau à combattre afin de favoriser le développement urbain. Pour analyser l'ensemble de ces questionnements qui traduisent une africanité propre à la ville de Douala, nous organiserons ce chapitre en trois sections. La première section traitera de la sociabilité dans l'espace urbain par les motos taxis; la seconde traitera de la pratique du « Ngondo » comme pratique magico-religieuse en lien avec l'eau et fortement ancrée dans la culture de certains résidents, et finalement nous analyserons les motivations derrière les stratégies (politiques, culturelles et sociales) utilisées par les acteurs dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke afin de se faire reconnaître comme acteurs.

5-1 SOCIALISATION DANS L'ESPACE PAR LES MOTOS-TAXIS DANS LES QUARTIERS MAMBANDA ET MAKEPE MISSOKE

Tout comme dans le reste des quartiers précaires de la ville de Douala, les motos-taxis abondent dans le paysage des quartiers de Mambanda et de Makepe Missoke. Dans ces quartiers, une personne qui conduit une moto-taxi⁹⁷ est appelée « *benskin*neur ». Le *benskin* est une danse des populations Bangangté de l'Ouest-Cameroun qui consiste à se trémousser

⁹⁷ En réalité, bien que le phénomène soit nouveau à Douala, les motos-taxis existaient déjà dans le Nord-Cameroun, à Bertoua dans l'Est-Cameroun, à Obala et dans la périphérie de Yaoundé dans le Centre du Cameroun

courbé ou accroupi, tout en mettant son postérieur en valeur. Cette danse a été popularisée dans les années 1990 par André-Marie Talla, célèbre musicien originaire de l'Ouest-Cameroun. Aujourd'hui, le terme qui désignait à l'origine une danse culturelle, tend vers une mode qui se retrouve sur nos routes; ce mot accompagne certains dans leurs courses, dans leurs virées, leurs lieux de service... Il s'agit bien d'un moyen de transport, plus précisément avec les motos. Dans la circulation, le passager est obligé de s'accrocher au torse du conducteur pour ne pas tomber lorsque ce dernier se faufile entre les autres usagers de la route. Son postérieur mis en valeur est secoué au gré des irrégularités de la chaussée délabrée. Cette attitude fait alors penser à la danse du « *ben skin* » comme pour dire « fais-moi danser ».

Figure 40: Le "ben skin": un mode de transport



Source : Antoine Noubouwo

Dans les quartiers précaires de Makepe Missoke et Mambanda, les motos-taximen et les résidents se reconnaissent dans ce langage qui est devenu au fil des temps un marqueur culturel. Dans la rue, il suffit de dire « *ben skin* » pour voir une moto roulant en sens inverse faire demi-tour sans le moindre respect de la sécurité. Dans les quartiers précaires que nous avons étudiés ou dans toute la ville, les « *benskinieurs* » ont leur propre langage pour aborder les

clients. On peut généralement entendre des expressions du genre : « on va où? », « Je t'amène Boss? ». Parfois, un simple geste de la main suffit au *benskinneur* pour vous signaler qu'il est prêt à vous embarquer. Au-delà de leur style de conduite qui participe à l'animation culturelle des rues des quartiers de Douala, de leur intégration dans le paysage urbain, nous avons remarqué que le « Benskinneur » est un acteur social très coopératif.

5-1-2 LE BENSKINEUR : UN ACTEUR SOCIAL COOPERATIF

Dans les quartiers précaires de Mambanda et Makeppe Missoké, les attroupements dans la rue sont généralement le fruit d'une altercation entre un citoyen et un *benskinneur*. À la moindre implication de l'un des leurs dans un accident de circulation, ils se regroupent autour de la victime pour faire front contre les autres usagers de la route. Ainsi, l'espace ne bénéficie pas seulement d'une représentation particulière : il est aussi manipulé, dans ces mêmes contextes, afin d'affirmer son appartenance sociale. Comme le mentionne Hoggart (1970 : 183-184), « nous pouvons dire que les motos-taximen s'installent dans le présent et que la vie au jour le jour scande le principal de leur activité. L'avenir s'y dessine souvent vierge des investissements ou des projets qui pourraient changer l'écume d'une vie sans relief. Le futur s'annonce simplement comme un retour du présent qui répète inlassablement la même trame historique d'un vécu très ordinaire ».

L'identification attachée à l'appellation de motos-taximen, les logiques d'interpellation des clients, ainsi que cette accumulation de comportements individuels qui finissent par devenir des activités structurantes sont autant d'attitudes qui renforcent l'identité des motos-taximen et participent de leur cohésion en tant que catégorie socioprofessionnelle. Que ce soit dans les quartiers précaires ou dans tout Douala, le discours est identique, « les benskinneurs » ne passent pas inaperçus, du fait tant de leur façon de conduire, des endroits qu'ils occupent, de la façon par laquelle ils s'habillent, de la façon par laquelle ils parlent et cherchent les clients. Les carrefours s'avèrent des lieux privilégiés de stationnement. Le moindre piéton à proximité, même s'il n'est pas tenté de prendre une moto, se retrouve assailli par une meute de motos-taximen. Dans certains points de la ville, la chaussée est complètement obstruée par des motos-taxis en stationnement, à tel point que ce sont les autres usagers de la route qui doivent se frayer un passage. Ainsi, comme le mentionne un responsable d'association rencontré dans le quartier Makepe Missoke: « Ce travail de benskinneur ressemble à de la sorcellerie. Ils sont

tellement nombreux, ils sont comme des fourmis. Parfois, on a l'impression qu'ils sortent de terre », propos recueilli par l'acteur associatif numéro le 17 juin 2011.

Comme le mentionne Mbende (1988), la capacité des motos-taximen à se définir dans l'urbanité est fonction du poids des relations sociales. Dans les quartiers précaires de Douala, ils existent comme mode de fonctionnement asocial, car ils sont en marge de l'ordonnement normatif des catégories urbaines. Le rapport entre motos-taxis et puissance publique se situe dans une ligne asymétrique où les intérêts des uns et des autres sont la plupart du temps divergents.

En fait, dans les quartiers précaires que nous avons analysés, la survie des individus au quotidien peut s'analyser comme source de créativité et de résistance à n'importe quel projet totalitaire de domination sociale (Mbende, 1988). Les stratégies de survie des motos-taximen face à la domination de la puissance publique prennent des allures de défiance. À cet égard, et comme le précise Mbenbe (1988 : 172), « La créativité des sociétés africaines postcoloniales consiste par conséquent en la prise de possession progressive des autres espaces et potentiels de pouvoir situés en deçà de ses appareils, et à partir desquels peut se construire une contre-hégémonie ».

Notre analyse dans les quartiers précaires de Mambanda et Makepe Missoke nous a permis de constater que les motos-taxis ne sont pas que de simples récepteurs d'une idéologie dominante. Ils ont la faculté de relire, transformer et reconstruire les interactions sociales dans un esprit qui leur soit favorable et par conséquent de redéfinir le schéma absolu dans la société. Dans une société où la puissance publique perd de plus en plus ses capacités de régulation, les conditions de survie des acteurs populaires se transforment alors en capital politique. En réalité, résister aux forces de l'ordre, ou encore s'inscrire de façon absolue en marge de l'ordre public appelle à repenser les rapports sociaux et l'accessibilité des motos-taximen à la raison étatique. Les stratégies d'acteurs deviennent alors une opportunité de redéfinition des situations sociales qui mettent en valeur l'africanité dans les quartiers précaires de Douala. Cette africanité se traduit par le fait que la rue dans ces quartiers met en interaction les moto-taximen avec d'autres acteurs. Ceci nous amène à nous questionner sur la manière dont les structures sociales sont utilisées et transformées par les « benskineurs » qui ne se considèrent pas comme de simples consommateurs, mais comme des acteurs et des créateurs de langage culturel.

Dans les quartiers précaires de Douala, les motos-taximen doivent l'essentiel de leur cohésion à leur formidable pouvoir d'exclusion et au sentiment de différence rattaché à leur « rejet ». Cette interaction détermine leur système de valeurs et participe à des jeux et des enjeux de leur singularité. Nous pouvons dire que le comportement du « benskineur » dans le paysage urbain

des quartiers précaires de Douala est à mettre dans le contexte de cette invention africaine qui consiste à faire du désordre un instrument de légitimation sociale, comme le soulignent d'ailleurs Chabal et Daloz (1999 : 181) : « Le moto-taximan existe non seulement parce qu'il conduit une moto ou assure le transport public, mais surtout parce qu'il constitue un acteur entièrement à part dans le paysage urbain ». Au-delà du fait que le transport par moto-taxi constitue un mode de régulation du transport urbain qui permet la création d'emplois alternatifs. Cette incursion dans le monde des motos-taximen nous a permis de comprendre que l'on ne peut pas séparer les histoires de vies des rapports de pouvoir et des stratégies de changement social comme le signale d'ailleurs Simone (2005).

L'irruption des motos-taxis comme moyen alternatif de transport est l'indice d'une économie politique du développement et de l'intégration et met en évidence la créativité dont on peut faire preuve en situation de survie. La complicité passive des autorités publiques amène à réexaminer le rôle de l'État dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques urbaines au sens de Simmel (1903) et Jacobs (1961). La conflictualité quotidienne des motos-taxis fonde ainsi une sociologie de la rue qui se pose comme un questionnement permanent à propos des scénarios offerts chaque jour par les interactions sociales. Tout en considérant le benskieur comme un marqueur culturel dans les quartiers précaires, nous le considérons également comme un facilitateur des interactions sociales (Jacobs, 1961), car l'analyse des interactions entre le benskieur et les résidents nous montre qu'il devient souvent le vecteur par lequel les habitants entrent en contact dans le quartier.

À côté du benskieur, nous avons également remarqué que le Wouri, qui parcourt la côte ouest du quartier Mambanda, n'est pas seulement un élément du paysage physique et naturel, mais un lieu sacré qui marque la vie quotidienne de certains résidents et permet d'entrer en contact avec le monde invisible.

5-2 LE NGONDO : UNE TRADITION ANCRÉE DANS LA VIE QUOTIDIENNE

Dans la tradition des peuples Sawa⁹⁸ de Douala, le Ngondo est une fête traditionnelle mystique annuelle (riverains du fleuve Wouri) à travers laquelle les chefs supérieurs communiquent avec les esprits de l'eau. Au cours de ces cérémonies, seuls les initiés sont chargés d'aller verser de la nourriture, du vin et autres, dans le fleuve en guise d'offrandes aux esprits de l'eau. Comme toutes les différentes ethnies camerounaises, les peuples Sawa ont un sens profond des pratiques spirituelles qui font référence à ce que nous appellerons « l'africanité de Douala », en reprenant partiellement le concept de Mulago (1980) qui définit la « tradition africaine » comme un: « ensemble culturel des idées, sentiments et rites basés sur : la croyance à deux mondes, visible et invisible; la croyance au caractère communautaire et hiérarchique de ces deux mondes; l'interaction entre les deux mondes; la transcendance du monde invisible n'entravant pas son immanence; la croyance en un être suprême, créateur, père de tout ce qui existe ».

Chez les Sawa situés dans Douala V, cette pratique qui relève de l'africanité de Douala se matérialise par la pratique du Ngondo. Elle n'est qu'un ensemble d'actions et d'attitudes, agissant sur le mode de vie et de pensée, leur permettant de perpétuer les croyances et rituels ancestraux en tant que véritables expressions et symboles culturels. Le fait d'être riverain des cours d'eau a amené ces résidents à développer des pratiques religieuses fortement en lien avec les forces naturelles aquatiques. Ils considèrent leur patrimoine aquatique comme un bien culturel et spirituel abritant leur divinité. Héritage religieux traditionnel faisant partie du patrimoine culturel matériel et immatériel⁹⁹, le Ngondo se compose d'une société secrète, d'un culte et d'un système de croyances ancien, hérité des ancêtres fondateurs. Il est au centre de plusieurs rites, à vocation spirituelle ou thérapeutique, non exclusifs les uns des autres et auxquels participent un grand nombre de personnes issues de la culture Sawa. De nos jours, les festivités magico-religieuses et culturelles du Ngondo se déroulent le premier week-end de décembre et durent une semaine. Le choix du mois de décembre n'est pas un hasard. Cette

⁹⁸ Le terme « Sawa » recouvre la majorité des ethnies autochtones du littoral camerounais, ainsi qu'une partie des tribus de l'arrière-pays. Les Sawa sont concentrés principalement sur les provinces du Littoral (province francophone) et du sud-ouest (province anglophone) du Cameroun. Dans le présent texte, nous parlerons des Sawa qui habitent dans le secteur de Bonabéri, zone d'étude auquel Mambanda fait partie

⁹⁹ Voir la Convention pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO du 17 octobre 2003 et plus particulièrement son article 2. La définition qui émane de la Convention définit le patrimoine culturel immatériel en termes plus abstraits comme étant les pratiques, représentations, expressions, ainsi que les connaissances et savoir-faire que des communautés, groupes et, le cas échéant, individus reconnaissent comme faisant partie de leur patrimoine culturel. Les instruments, objets, artefacts et espaces culturels associés aux manifestations du patrimoine culturel immatériel, font également partie du patrimoine culturel immatériel

période du mois de décembre marque le début de la saison sèche et donc la période la plus propice à la navigation légère, favorable à la rencontre d'une part entre les peuples Sawa et d'autre part de leurs divinités. C'est aussi le moment de l'année où la mer et les baies du Wouri, patrimoine fluvial des Doualas, se remplissaient autrefois de crevettes servant de base à plusieurs menus typiques Sawa.

Figure 42: Courses des différents quartiers lors de la cérémonie du Ngondo 2012 sur le fleuve Wouri



Source : Archives villes de Douala, 2011

Dans le cadre de nos recherches sur le terrain, nous avons remarqué que le Ngondo en tant que forme de religion traditionnelle africaine, est omniprésent dans la vie quotidienne de certains résidents de Makepe Missoke et Mambanda, car il incarne la culture chez les peuples Sawa. Il ne se constitue pas seulement lors des festivités. C'est un processus qui accompagne chaque résident issu de cette communauté de la naissance à la mort et son contenu est précieux pour l'édification de l'identité de l'individu. Selon l'entrevue avec le résident numéro 5 du quartier Mambanda, le 21 juin 2011, « le Ngondo fait corps avec les coutumes locales, et n'est pas perçu comme une église, mais plutôt comme un rattachement aux valeurs matérielles et immatérielles et notamment au patrimoine aquatique de nos ancêtres ». Le Ngondo reflète d'une part les repères historiques qui jalonnent l'itinéraire des peuples Sawa dans les terres

camerounaises de la province du littoral et d'autre part, il représente le lieu où s'opèrent leurs croyances en un monde invisible peuplé de divinités. Nous précisons également le fait que l'ensemble des biens culturels immatériels des Sawa se traduisant en des spécificités gastronomiques, musicales, vestimentaires et linguistiques, etc, et ont un lien étroit avec l'environnement aquatique les abritant depuis des générations.

L'attachement des Sawa aux cultes des ancêtres à travers le Ngondo, véhicule des aspects positifs qu'il convient de souligner. De fait, il existe une relation particulière entre le Ngondo et l'eau. L'intérêt des Sawa à considérer l'eau comme un patrimoine culturel correspond fort bien à d'autres expériences en Afrique notamment chez les peuples riverains de cours d'eau comme au Bénin, Togo et Nigeria où l'eau reste avant tout un lieu très propice à la pratique du vaudou. Dans le même sens, de nombreuses études montrent également l'intérêt culturel que certaines communautés africaines accordent à certains biens naturels tels les forêts, les montagnes, les animaux, etc. C'est particulièrement le cas des bois sacrés (Mogba, 1999; Esoh, 2003, Ibo, 2005; Kokou et al. 2005). Toutefois, à la lumière de nombreux travaux (Swamy et al. 2003 ; Spero (2004)), on constate que tous les continents sont concernés par la question des sites sacrés mais particulièrement l'Afrique.

Aborder les questions de développement urbain en prenant en compte le Ngondo à travers les savoirs techniques et locaux et les modes de pensée en lien avec la culture, favorise la compréhension du développement du territoire, des modes de vie et d'urbanité.

Concernant l'interaction entre pratiques culturelles du Ngondo et développement, on note que le patrimoine culturel immatériel des Sawa caractérisés par des traditions et expressions orales, des évènements festifs, des connaissances et pratiques sur la nature et l'univers en référence à l'eau, ne sont pas valorisées sur le plan économique, environnemental et social. Concrètement, une reconnaissance du Ngondo aurait pu se matérialiser par des mesures efficaces, simples et viables.

Sur le plan économique par exemple, une interaction entre Ngondo et tourisme culturel durable aurait pu être développée tout comme la promotion des techniques de pêche traditionnelle, l'artisanat Sawa, la valorisation économique des habitudes alimentaires Sawa à travers le développement des produits du terroir, etc.

Sur le plan social, la reconnaissance du Ngondo pourrait jouer un rôle clé dans la lutte contre la pauvreté avec à la mise en place de microprojets de développement urbain permettant la sauvegarde et la promotion des biens culturels, l'utilisation des langues dans les actions de

renforcement des capacités afin de toucher un nombre important de personnes, le renforcement de la solidarité ethnique dans la lutte contre la pauvreté, etc.

Sur le plan écologique, le Ngondo peut servir de cadre dans la sensibilisation des populations aux problèmes environnementaux à travers l'utilisation de ses biens culturels immatériels. Dans cette perspective, le développement urbain est appelé à aider les cultures à s'adapter au temps, sous peine de devenir un frein au bien-être des individus qui en sont porteurs. La culture doit se conformer aux exigences des temps modernes tout en gardant ses valeurs cardinales profondément ancrées dans les repères historiques qui jalonnent l'itinéraire des humains qui la portent. Il incombe en priorité aux autochtones d'assumer ce rôle en réfléchissant sur la manière dont il est possible de valoriser leurs savoirs locaux. Dans le cas du Ngondo que nous venons d'analyser, il est important que ce dernier soit préservé au risque d'enfermement afin qu'il ne soit figé dans le temps et l'espace. Pour cela, c'est d'abord par la volonté des peuples Sawa de résister contre l'impérialisme culturel en s'auto-organisant pour récupérer, valoriser et conserver leur patrimoine culturel qu'on pourra espérer le transmettre de générations en génération. La mobilisation des Sawa pour le Ngondo procurera aux populations un sentiment d'identité et de continuité, recréant en permanence une interaction entre leur environnement aquatique et leur histoire qui s'inscrira dans un processus de stratégie urbaine marqué par l'africanité de Douala.

5-3 DES STRATEGIES URBAINES MARQUEES PAR L'AFRICANITE DE DOUALA

L'appartenance ethnique est un facteur extrêmement important à prendre en compte quand on analyse les processus d'urbanisation et d'intégration de la population des quartiers Mambanda et Makepe Missoké. Pour chaque groupe de résidents, la lecture de la ville est différente. Même pour les groupes mal intégrés, la ville est bien « le lieu de créations sociales et spatiales originales » (Gibal et al; 1981 :8). On passe en ville d'un monde relativement homogène à un monde plus complexe où la rareté de l'espace favorise les mélanges et instaure une certaine égalité des pratiques. Toute une mosaïque d'ethnies et de nationalités cohabite.

Ces « citadins affranchis », pour reprendre l'expression de Yapi-Diahou (2006), qui ont quitté leur village depuis plusieurs décennies, mais qui, toujours livrés à eux-mêmes et sans aide véritable, demeurent des exclus, sont-ils devenus des urbains au sens universel (et fortement occidentalisé) du terme? Ou arrivent-ils à construire un monde urbain à eux, ce que nous appellerons une urbanité africaine? Si le contexte urbain et ses contraintes dans les quartiers précaires accélèrent l'urbanité, notamment pour les personnes confrontées à un modernisme

plus poussé qu'avant 1950, on ne peut passer sous silence la perpétuation de coutumes qui donne à l'urbanité son africanité et sa spécificité. Si les résidents des quartiers précaires se comportent comme tout urbain confronté aux mêmes contraintes physiques, chaque communauté du quartier précaire porte en elle son histoire qui la différencie dans son urbanité.

Ainsi, les traditions marquent encore profondément les comportements des habitants des quartiers précaires, malgré les pressions des contraintes urbaines, l'attrait des modèles occidentaux et la densité de nouvelles relations sociales et culturelles. La persistance d'une certaine hiérarchie et des manifestations de type communautaire, le poids ethnique dans le découpage spatial et les occupations, une conception spécifique de l'hygiène qui s'inscrit jusque dans le sol, marquent le foncier et les services urbains d'un sceau typiquement africain. L'africanité des quartiers Mambanda et Makepe Missoké atténue l'urbanité typique occidentale et module différemment la conception des modes d'aménagement urbain. Des structures ethniques d'organisation cohabitent avec de nouvelles stratifications sociales et l'acceptation progressive de la valeur marchande du sol; de la même manière qu'une conception coutumière de la gestion de certains services s'accommode de la présence de la technologie des réseaux.

On peut ainsi voir au travers des quartiers précaires, un foyer de conservation de la culture originelle du pays. On assiste alors à l'émergence de la « culture du bidonville », qui n'est pas une sous-culture ou bien encore une contre-culture, mais « une culture d'intégration » avec ses formes d'expression (architecture, musique, danse...), ses références et ses valeurs. C'est aussi le règne de la débrouille, de l'entraide, des plaisirs simples.

5-3-1 L'AFRICANITE COMME MOTIF DE L'ACTION POLITIQUE

Dans les deux quartiers étudiés, nous avons remarqué que les personnes les mieux établies tentent d'agir dans le domaine politique formel, en laissant de côté cette africanité. Mais cette forme d'action politique ne semble se focaliser que sur l'adhésion au parti politique au pouvoir, le Rassemblement démocratique du peuple camerounais (RDPC)¹⁰⁰, ou sur la lutte virulente contre les détenteurs de ce pouvoir. En revanche, jamais le principe hiérarchique et celui d'autorité ne sont critiqués : les seuls reproches adressés portent sur la mauvaise utilisation de cette autorité, base de l'édifice social. On ne se révolte pas contre le pouvoir, mais contre quelques chefs qui l'exercent mal. Pour se construire un passage dans la politique

¹⁰⁰ Parti politique du président Paul Biya au pouvoir depuis 1986.

camerounaise, il n'y a que deux possibilités : soutenir le président de la République Paul Biya ou souhaiter son départ. La deuxième possibilité est un parcours rempli d'obstacles, qui finit habituellement par être abandonné par celui qui l'emprunte.

Les deux seuls partis d'opposition qui paraissent crédibles à Douala ne semblent pas avoir un programme plus « étayé » que le seul objectif de battre Paul Biya (excepté l'utilisation de grands concepts comme démocratie, liberté, justice, partage, etc). Ces partis sont le SDF (Social-Démocratie Front) de John Fru Ndi et l'UDC (Union démocratique du Cameroun) de Ndam Njoya. Le premier paraît surtout crédible aux Bamiléké et aux anglophones, et le second aux Bamoun. Il semblerait cependant que le SDF ait une base de recrutement plus large, et qu'il arrive à séduire des membres d'autres ethnies. Des partis historiques, comme l'UPC (Union des Peuples du Cameroun), qui ont suscité et mené la lutte anticoloniale puis antigouvernementale, paraissent depuis l'adhésion au gouvernement de leurs leaders (M. Kodock) totalement « décrédibilisés ».

Suite à plusieurs échecs antérieurs contre le pouvoir, l'opposition semble vouloir se cantonner sur le terrain des élections. Même si elle estime qu'elles sont à tous les coups truquées, c'est la seule alternative à la violence, stratégie que les résidents des quartiers Mambanda et Makepe Missoke refusent de poursuivre.

Lors de nos enquêtes, nous avons essayé de comprendre la relation de confiance entre les résidents, les responsables du quartier et les autorités publiques en posant la question suivante : lorsque vous êtes victime d'une injustice, que faites-vous? À qui vous adressez-vous? Par ordre de priorité, nous avons obtenu les réponses suivantes :

La majorité des gens nous disent qu'ils « ne font rien ». Ils préfèrent rester tranquilles par peur de subir les conséquences punitives du système. Comme le précise cette résidente de Mambanda : « Tout dépend, moi particulièrement, je ne fais rien, car on ne sait jamais à qui on a à faire », souligne l'acteur informel numéro4 du marché Mambanda, lors de l'entrevue du 16 juin 2011;

D'autres préfèrent se confier soit au chef du quartier, soit aux personnes âgées, soit aux membres de la famille;

Pour certains, plutôt que de s'adresser aux personnes âgées ou membres de la famille, ils préfèrent se confier à « Dieu ».

On remarque que les personnes qui ne possèdent pas les moyens d'accéder à un statut social privilégié ne se questionnent pas trop sur la vie politique de la cité. Selon elles, aucun droit ne

manque, elles préfèrent refuser de répondre aux questions et « subir le système ». Ainsi, lorsqu'elles sont victimes d'une injustice, soit elles s'adressent à un proche, soit elles « laissent tomber » : de toute façon, elles n'ont pas les moyens financiers de s'adresser à une autorité officielle, ne serait-ce que celle du quartier. Elles vivent en marge de la vie politique formelle de la cité, leur souci étant surtout d'être reconnues dans un cercle plus restreint (ex. : la famille) et de gagner un statut au sein de celui-ci.

Les responsables, ou les personnes qui possèdent un statut (jeunes entrepreneurs, responsables d'associations, fonctionnaires ou salariés du secteur privé, etc.) revendiquent des droits, notamment politiques et économiques (elles subissent directement la crise, vu leurs responsabilités). Selon eux, le changement doit être mis en œuvre par les dirigeants et/ou le peuple. Lorsque survient un problème, ils s'adressent aux autorités officielles, car elles ont les moyens de les « motiver¹⁰¹ ». À cause de ces incessantes « motivations », elles critiquent fortement l'actuel système politique et judiciaire et rêvent d'une justice impartiale.

Cette analyse s'oppose à un autre courant en sciences politiques. Selon Marie (1990), ceux qui se révoltent sont ceux qui sont les plus dominés, qui subiraient directement la misère, etc. En fait, les résultats obtenus pour cette thèse montrent que ce ne sont pas les personnes les plus démunies qui, la plupart du temps, initient les révoltes et les suivent. Survivre est leur principale préoccupation, et l'on ne prend pas le risque de perdre le peu que l'on a, quand ce peu est la condition de la survie. Les révoltes sont initiées par les personnes qui ont le bagage culturel, intellectuel, le temps et l'argent pour s'intéresser à la politique. Les démunis dans la majorité des cas sont manipulés pour des intérêts qu'ils n'auront jamais.

Selon nos analyses, dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, les populations se trouvent dans l'obligation de subir ou de refuser la politique. Vu que la classe politique est discréditée, et que le principe de justice est corrompu par les agents de l'État, les résidents des quartiers précaires semblent avoir deux solutions chaque fois que survient un problème : utiliser le système tel qu'il est et « motiver » ceux qui ont un pouvoir d'action - surtout si le problème est créé de toutes pièces par celui qui réclame la « motivation » - ou « supporter », voire « s'abaisser ». La plupart essaient d'utiliser la première méthode, mais elle a le grand inconvénient de nécessiter des « moyens financiers ». Alors, pour les plus démunis, il ne reste plus qu'une seule possibilité : « supporter ». « On va faire comment? », « On supporte, non? »

¹⁰¹ Donner de l'argent afin de corrompre le fonctionnaire, il s'agit de l'enveloppe « brune » au Québec.

sont sûrement les expressions les plus utilisées dans la vie quotidienne des résidents des quartiers étudiés.

Par exemple, un vendeur du secteur informel du marché de Mambanda nous dit ceci :

Je déteste les gens du RDPC¹⁰², ils sont trop malhonnêtes. Pour que ça change, je ne sais pas ce qu'il faut faire, parce que c'est du domaine des politiciens tout ça. De toute façon, c'est de l'argent sale. Tout ça, c'est de la corruption, de la violence et de la malhonnêteté générale. Je n'ai jamais compris d'où part l'argent des impôts des Camerounais. Tous les hommes politiques sont corrompus; on ne peut pas changer le destin de ces personnes. Je ne cherche pas les problèmes et je ne veux pas que les problèmes me cherchent. Donc, je reste dans mon coin. *Propos recueilli auprès de l'acteur informel n° 2 le 17 juin 2011.*

Cependant, alors qu'il critique tous ceux qui font de la politique, il ne remet jamais en cause le principe d'autorité. Ses critiques ne débouchent point sur une réflexion politique qui lui permettrait, par exemple, d'imaginer une société qui réponde à ses souhaits. La plupart des résidents des quartiers précaires, qui critiquent ainsi les responsables politiques et administratifs, sont empreints d'une sorte de fatalisme social : puisque le monde est comme ça, faisons avec. Mais avec le temps, les résidents des quartiers précaires que nous avons étudiés ont trouvé une façon propre à eux pour contrer la politique officielle. Il s'agit de « la politique par le bas ».

5-3-2 L'INVENTION DE LA POLITIQUE PAR LE BAS

Dans les quartiers précaires de Douala, la politique par le bas représente quelques actions de la vie quotidienne, souvent anodines, dont le but n'est pas toujours revendiqué comme politique. Ces actions peuvent transformer en profondeur l'ensemble de la société. Dans les quartiers étudiés, nous avons remarqué que l'humour joue un rôle important dans la transformation et l'accompagnement des stratégies de communication. Il s'agit ainsi de la circulation intensive d'une information non contrôlée par les médias officiels. Dans la gestion de la politique nationale, l'humour agit comme une sorte de contre-pouvoir au principe hiérarchique. C'est dans ce sens que nous l'appelons action politique par le bas, car elle est consciemment vécue et assumée par ceux qui l'exercent comme une arme, ou tout du moins comme un exercice de l'esprit critique.

¹⁰² Rassemblement démocratique du peuple camerounais (partie du président Paul Biya au pouvoir)

En reprenant les expressions de Jean-François Bayart, nous tenterons de mettre en exergue quelques-uns de ces « modes d'action populaire » qui constituent une « politique par le bas » dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke.

Dans son livre intitulé « L'État en Afrique Bayart (1989 : 258) dresse une liste non exhaustive de ces différents modes populaires d'action politique : « Révoltes, refus de certaines cultures ou sous-productivité, grèves, migrations, contrebande, éclosion d'un secteur économique souvent qualifié d'informel, habitat dit spontané, individuel ou collectif, délinquance, disqualification du pouvoir par un humour corrosif ou par référence à une transcendance de nature religieuse ou messianique, participation conflictuelle aux appareils de contrôle politique : la liste est longue des « modes populaires d'action politique » qui pèsent sur le champ étatique, de manière directe ou indirecte ».

En faisant référence à la typologie de Bayart (1989), on remarque que dans les quartiers étudiés, cette politique du bas s'organise selon la typologie suivante :

Dans un premier temps, l'action consiste à « décrédibiliser » toute action politique formelle et tout détenteur de pouvoir en utilisant principalement le principe d'un décalage entre le discours et la réalité (ironie);

Dans un deuxième temps, l'action devient collective et vise la gestion des relations sociales dans un espace défini, en dehors de tout cadre administratif officiel, sans pour autant qu'elle ne se revendique comme politique;

Finalement, elle consiste à agir au mieux dans la vie quotidienne, en conciliant ses propres objectifs et ceux de ses proches aux contraintes du milieu, sans se soucier de la tournure sociale que prendra l'agrégation de ces stratégies individuelles (Bayart, 1985). Dans ce dernier cas, elle se manifeste très souvent par la sorcellerie qui est aussi une forme de « politique par le bas ».

5-3-3 LA SORCELLERIE COMME « POLITIQUE PAR LE BAS »

Comme nous l'avons vu dans le cadre du Ngondo qui est une pratique magico-religieuse du peuple Sawa à Douala, il existe dans chaque ethnie du Cameroun, des rites pour protéger l'individu d'attaques mystiques comme le démontre l'extrait de notre entrevue avec le résident numéro 7 du quartier Makepe Missoke, réalisée le 20 juin 2011. « Ici dans le quartier, nous n'avons pas d'argent, pas le pouvoir, mais nous sommes capables de résoudre certains problèmes que les hommes politiques et les hommes d'État n'arrivent pas, nous vivons ici parce

que l'endroit est favorable à ce que nous faisons, l'eau nous permet de rester en contact avec le monde invisible ». Selon nos entrevues, leur efficacité diffère selon le type d'attaque qu'on craint. Certains vont se protéger pour éviter une attaque contre une quelconque maladie, d'autres pour éviter la malchance, et pour certains, il s'agit juste d'un rite traditionnel en étroite collaboration avec la coutume. Chez les Bamilékéés par exemple, le « blindage »¹⁰³ doit se faire chez un guérisseur traditionnel.

Certes, la sorcellerie permet aux « sans-voix » de se faire écouter : selon nos entrevues avec les résidents du quartier Mambanda, il se pourrait que les hommes politiques aient toujours peur des résidents du quartier Mambanda surtout ceux qui viennent de la région du sud-ouest du Cameroun. Ils sont connus pour leurs pouvoirs mystiques et c'est dans ce cadre qu'un résident nous dit ceci :

Bien qu'ils aient le pouvoir politique, ils ont toujours peur de nous, parce que nous détenons ce qu'ils n'ont pas, et nous pouvons leur faire du mal de manière invisible, avec ce que nous avons de naturel et qui provient de Dieu. Propos recueilli auprès d'un habitant du bloc 6 du quartier Mambanda le 16 juin 2011.

Cette menace sorcière à laquelle ce résident fait référence n'est pas nouvelle dans le quotidien de la vie urbaine de Douala. Même ceux qui ne font pas de la politique sont menacés par la sorcellerie. Il suffit d'avoir un problème avec le voisin et le lendemain, il est possible qu'un phénomène mystique arrive sans fondement scientifique. Pour éviter ce phénomène, les hommes politiques ainsi que leur famille ont constamment recours au « blindage ». Cette stratégie est surtout très efficace pour consolider le groupe. Les rites traditionnels sont présentés ici comme des protections.

On constate donc que le recours à la tradition occupe une place très importante dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke. Un résident du quartier s'exprime clairement sur cette ambivalence car lorsqu'il assiste à des « cultes traditionnels », c'est qu'il est « obligé », qu'il « doit partager », et parce que ça le protège. « Pour moi, la tradition et la sorcellerie vont ensemble, mais il est très important de les prendre toujours en considération car c'est cela qui nous protège dans notre vie, surtout chez nous les Bamilékéés », extrait de l'entrevue réalisée le 17 juin avec le résident numéro 3 du quartier Mambanda

Ainsi, les hommes politiques doivent alors tenir compte dans leur « gestion » sociale de ces impératifs, notamment en ce qui concerne la redistribution des investissements étatiques, ou

¹⁰³ Stratégie qui consiste à utiliser des pouvoirs mystiques pour se protéger contre un éventuel ennemi.

la redistribution des bénéfices pour les hommes d'affaires. Mais cette sorcellerie est aussi une arme aux mains de ces mêmes grands pour justifier leur puissance, donc pour l'imposer. En effet, comme l'opinion communément partagée dans les quartiers précaires de Douala et particulièrement ceux que nous avons étudiés, est que les hommes politiques sont soutenus par des forces invisibles non négligeables (c'est ce qui explique leur ascension dans le monde visible), le reste de la population ne peut attaquer cette inégalité dans ses fondements. Certes, il est possible d'agir dans le monde invisible et de tenter par exemple d'influencer en sa faveur ces différentes forces, mais il est impossible de les éliminer. En outre, beaucoup de « dominés » hésiteraient plus d'une fois avant de s'attaquer dans le monde invisible à un homme politique, car il est courant d'entendre dans les rues de la ville de Douala des phrases du genre: « vu sa position, il doit être bien protégé ». Face à une telle situation, il y a de fortes chances qu'une attaque engagée à l'encontre d'une personne se retourne contre son initiateur.

Elle demeure une initiative individuelle. Mais, parallèlement, elle secrète elle-même son antidote, car elle empêche par sa puissance potentielle les détenteurs du pouvoir de négliger trop ouvertement leurs frères. En conservant les choses en l'état, elle s'avère plutôt comme un véritable mode populaire de régulation.

La sorcellerie peut difficilement être considérée comme une stratégie politique qui servirait aux uns ou aux autres à modifier en leur faveur la structure politique ou sociale. En revanche, puisqu'elle maintient la structure hiérarchie en place, elle peut être considérée comme un véritable mode de régulation qui renforce le statut quo. Cette appellation serait d'autant plus justifiée que l'on peut aussi estimer que la sorcellerie permet aux conflits latents de ne pas dégénérer. Comme le prétend De Rosny (1981 : 360-361) :

Après maintes observations et quelques lectures, j'ai compris que, dans une société traditionnelle, tout concourt à voiler la violence. La société la cache, la repousse, tente de l'escamoter : si elle lui laisse libre cours, elle risque d'éclater. [...] Contre de tels risques, les sociétés excellent à sécréter des institutions, des coutumes, des habitudes données dès l'enfance, pour cacher à leurs membres le pouvoir de la violence. Parmi ces systèmes de détournement, le plus éprouvé et le plus raffiné est peut-être celui de la sorcellerie.

Dans les quartiers étudiés, la sorcellerie est utilisée non seulement par les acteurs sociaux, mais aussi par les hommes politiques dans le même but : « se protéger ». Le mariage de ces deux politiques formerait un autre fléau face auquel les résidents de Douala tentent de lutter tant bien que mal sans succès. Il s'agit de la corruption, qui pourrait se définir comme la rencontre entre

« la politique par le bas » et « la politique par le haut », que nous tenterons d'analyser dans les pages qui suivent.

5-3-4 LA CORRUPTION : QUAND LA « POLITIQUE PAR LE BAS » ET LA « POLITIQUE PAR LE HAUT » SE REJOIGNENT

Au cours de nos entrevues dans les quartiers Makepe Missoke et Mambanda, l'un des thèmes qui revenait le plus dans le discours, que ce soit avec les résidents du secteur informel ou avec les responsables d'association, est celui de la corruption. Le jugement qu'ont ces populations nous semble unanime : la corruption serait à l'origine d'une grande partie de tous les malheurs des habitants de la ville de Douala¹⁰⁴. Pour certains politologues spécialistes de l'Afrique et principalement du Cameroun, la corruption fait partie du mode de fonctionnement des États, Medard (1991) parle d'« État néo-patrimonial » alors que Bayard (1989) évoque « la politique du ventre ». De Sardan (1996) n'hésite pas à la comparer à une « économie morale ». Ses thèses développées dans un court article de politique africaine ont le grand mérite d'analyser clairement le phénomène prenant en compte l'imaginaire, les structures sociales et la vie quotidienne africaine.

En s'appuyant sur la thèse de De Sardan (1996) et compte tenu du contexte des quartiers Makepe Missoke et Mambanda, il ressort que la corruption est largement répandue parce qu'elle est « enchâssée » dans le social. On constate l'existence de six logiques profondément implantées dans la vie sociale courante, et qui sont au cœur de nombre de comportements usuels :

La logique de la négociation : dans cette logique, la corruption est utilisée comme outil de négociation par l'intermédiaire du marchandage. Le marchandage ne s'applique pas seulement au montant des transactions commerciales. Il s'insère dans une configuration plus large de négociations quotidiennes, marchandes et non marchandes. Il ne s'agit pas simplement de négocier à l'intérieur de règles du jeu stables et acceptées par les parties, mais aussi de négocier les règles elles-mêmes. Un exemple significatif est l'ouverture d'un bar dans un quartier précaire. Pour concrétiser son projet, le porteur du projet ira voir un élu du quartier afin de solliciter son appui politique et en lui faisant une promesse d'appui pour les prochaines élections. Non

¹⁰⁴ Un exemple parmi tant d'autres est le communiqué numéro 2010-283-AFR de la Banque mondiale sur la corruption qui entrave le développement de l'Afrique.

seulement il y a négociation constante sur le montant des prestations que le porteur du projet ou sa famille doivent verser, mais aussi il y a négociation permanente concernant les types de services qui seront offerts dans le futur bar.

La logique de « courtage » : dans cette logique, la remarque la plus importante est qu'un intermédiaire est toujours rémunéré, peu importe si son apport est positif ou négatif. Le courtage, comme le marchandage, représente, au sens strict, un mode particulier de transaction marchande, avec rémunération de l'intermédiaire. Il est particulièrement développé dans nos quartiers étudiés pour faciliter les échanges quotidiens. L'exemple le plus significatif que nous avons rencontré concerne le courtage dans le but de se procurer une parcelle de terrains. Il faut absolument passer par un intermédiaire, qui a parfois recours lui aussi à un intermédiaire. Si ceux-ci ne sont en général pas rémunérés directement sous forme de commission, il s'agit cependant d'un échange potentiel de services, et celui qui en bénéficie aujourd'hui sera redevable.

La logique du « cadeau » : un service, un bienfait, est remercié. C'est en quelque sorte une obligation morale qui prend souvent la forme d'un don monétaire. Donner de petits cadeaux fait partie des mille actes de la vie quotidienne dans les quartiers étudiés. Le cadeau se pratique d'ailleurs aussi bien vers des supérieurs que vers des égaux ou des inférieurs. Les détenteurs de pouvoirs traditionnels, par exemple, sont autant des attributaires que des donateurs. Il se pourrait même que pour faire signer un document à la mairie, il faille donner un cadeau au commis qui transporte le dossier dans le bureau de l'officier d'état civil.

La logique du devoir d'entraide de réseau : dans les quartiers étudiés, nous avons remarqué qu'il est souvent très difficile à un membre d'un réseau de refuser un service, une faveur, à un parent, à un voisin, à un camarade de parti, à un ami. On ne saurait pas plus refuser tout cela à quelqu'un qui vous est envoyé « de la part de l'un quelconque d'entre eux ». Le cercle de ceux à qui on se sent obligé de rendre service est donc remarquablement large. Le système devient donc celui d'un « échange généralisé » de services, petits ou grands et parfois officiellement illicites. Le problème est que l'exigence de solidarité de réseau est si forte que quiconque ne la respecte pas envers un membre d'un des réseaux auxquels il appartient est réprouvé, et fait l'objet d'une pression forte et soutenue de la part de tous les membres du réseau. S'il persiste, il sera objet de scandale, et sa réputation deviendra vite détestable.

Une logique de l'autorité prédatrice : dans les logiques précédentes, nous avons remarqué qu'il existe parfois une complémentarité. Celle-ci est liée à une fonction d'autorité et porte sur le droit que s'arrogent de nombreux détenteurs de position de pouvoir de procéder à des formes

d'escroquerie aux dépens des leurs, c'est-à-dire de ceux qui doivent passer par eux pour avoir des services. Celle-ci comporterait donc une dimension prédatrice. Ainsi, le policier a le droit de prélever son dû sur le conducteur de la moto-taxi, comme le directeur de cabinet d'une mairie a le droit de puiser dans les fonds spéciaux, ou comme le juge coutumier a le droit d'exiger une redevance des justiciables.

Une logique de l'accumulation redistributrice : il s'agit ici de la nécessité d'utiliser toute opportunité qui permet de manifester ces vertus cardinales que sont la générosité, la largesse, la reconnaissance, accentuée par l'exacerbation de la rivalité. Pour un fonctionnaire, les postes de pouvoir sont les seuls moyens d'arriver à un enrichissement quelconque. S'y refuser, ce serait faire preuve à la fois d'ingratitude, d'égoïsme, d'orgueil et de naïveté. Le responsable d'une église de fortune dans le quartier Makepe Missoke dira à ses adeptes : « Cotiser beaucoup d'argent, car il ne m'appartient pas, c'est l'argent de Dieu et il vous le donnera en retour ». Propos recueilli lors de ma participation à une séance de culte dans une église de fortune dans le quartier Makepe Missoke le 4 juin 2011. La pression sociale qui pousse à l'accumulation à fins de redistribution est ainsi très forte.

Suite à cette analyse nous pouvons dire que la corruption dans les quartiers précaires de Mambanda et Makepe Missoke, bien qu'issue de la rencontre entre « la politique par le haut » et « la politique par le bas », profiterait principalement aux détenteurs du pouvoir, elle serait également un mode populaire « d'action politique », initiée par l'ensemble de la population pour gagner en intérêts divers. C'est ce qui nous amène à conclure que, dans les quartiers précaires de Douala, la « politique par le bas » et la « politique par le haut » poursuivent les mêmes objectifs et orientent les résidents et les politiciens vers des pratiques « enchâssées » dans l'imaginaire et la société urbaine de Douala. Cependant, vu le contexte politique et l'avancement de la corruption au sein des différentes institutions du quartier à Douala, la fracture demeure insurmontable. Un autre fléau auquel font face les jeunes dans les quartiers précaires étudiés est la justice populaire.

5-3-5 LES MODES DE REGULATION : DE LA JUSTICE INSTITUTIONNELLE A LA JUSTICE POPULAIRE

Dans les quartiers précaires étudiés, l'une des stratégies déployées pour maintenir le groupe est la justice populaire. Le concept de justice populaire s'oppose ici à celui de justice institutionnelle, ou étatique. Cette forme de justice s'applique uniquement pour des cas de vols graves dans le quartier. La logique est simple, quand la population attrape un voleur dans le quartier, au lieu de

le conduire dans un commissariat de police ou dans une brigade de gendarmerie, elle préfère elle-même faire la loi en tuant le présumé bandit à coup de bâton et de pierres. Cette décision est justifiée par les populations par le fait que le voleur, une fois remis à la police, sera presque assurément remis en liberté le jour suivant après avoir négocié sa liberté¹⁰⁵. Par la suite, il reviendra se venger sur la personne qui l'avait arrêté. Cette justice est parfois connue aussi sous ses formes les plus brutales, « le lynchage public » par la bastonnade.

De quoi s'agit-il exactement? Décrivons tout d'abord une scène de la vie quotidienne dans le quartier Makepe Missoke le 17 juin 2011.

« Au voleur ! ». À ce cri d'alarme, la foule se redresse et essaie de deviner où se déroule l'action. Une commerçante abandonne ses beignets, un papa sa bière, un apprenti mécanicien ses outils, les clients les étals, et tous, en un seul mouvement, se dirigent au cœur des événements. S'ils repèrent une personne qui prend la fuite, ils lui tombent dessus et l'arrêtent dans sa course. Alors, la « fête » commence et chacun donne son coup. La victime, ne pouvant même pas s'expliquer, s'écroule à terre et attend la mort. Le papa donne des coups de poing et la maman donne des coups de pied avant d'aller chercher le bâton.

Ensuite, une fois la victime terrassée, car telle est la fatale issue de la scène que j'ai vécue ce 17 juin 2011, tout le monde se sépare et retourne vaquer à ses occupations, comme si rien ne s'était passé. Seules les plaisanteries circulent pour signaler qu'un événement insolite a ponctué la vie quotidienne du quartier. Le corps reste exposé pendant plusieurs jours, puis les services municipaux, la police ou les militaires viennent le retirer.

Parfois, une fois l'exécution accomplie, la foule, étonnée et curieuse, apprend que la victime est innocente du petit délit dont on l'accusait. Elle a eu la malchance de courir, ou même de presser le pas, quand le cri « Au voleur ! » a retenti. Il pouvait aussi s'agir d'un jeune qui pénétrait dans la cour d'une maison, en pleine nuit, discrètement, pour rendre visite à sa dulcinée. Ce pouvait être encore un mari jaloux (ou un « concurrent ») qui a trouvé le bon moyen de se débarrasser de son rival... La plupart du temps, la victime n'a pas le temps de s'expliquer avant de s'écrouler sous les coups de la « justice populaire ».

En général ce sont des jeunes hommes, voire des adolescents qui en sont victimes. Ce sont des petits voleurs qui pénètrent dans les maisons pour soutirer de maigres économies. Parfois, il s'agit d'un vol à l'étalage d'un commerçant ou un petit qui arrache le sac d'une jeune femme. En

¹⁰⁵ Dans ce contexte, le verbe négocier selon les résidents des quartiers que nous avons étudiés veut dire donner l'argent au policier afin d'obtenir sa libération.

général, ce ne sont pas de « grands voleurs », car ceux qui réussissent dans cette voie sont loin des « quartiers populaires » comme Mambanda et Makepe Missoke.

Lorsque l'on interroge la population sur ce phénomène, ce sont toujours les mêmes explications qui reviennent. Selon elle, cette justice populaire n'existait pas auparavant. Mais, aujourd'hui, la police est profondément corrompue, ou est perçue comme telle, il n'y a plus moyen d'établir la justice. À la police ou au tribunal, celui qui gagne, c'est « celui qui va corrompre les fonctionnaires avec l'argent ». Un bandit achète sa libération et revient le soir même dans son quartier : « À la gendarmerie, le voleur donne l'argent, repart et vient te faire du mal au quartier », souligne le résident numéro 5 du quartier Mambanda le 14 juin 2011.

À ce désir de justice populaire, les gens ajoutent qu'il faut exécuter quelques bandits et exposer leur corps pour faire réfléchir et contenir les autres. Une commerçante du marché de Mambanda affirme qu'il n'y a plus de voleurs dans le marché. « On les a trop menacés, ils se sont enfuis vers d'autres endroits, car la majorité mourrait. Aujourd'hui, ils sont encore là, mais réfléchissent beaucoup avant de voler quelque chose » souligne l'acteur informel numéro 4 du marché Mambanda le 2 juin 2011.

Parfois, lorsque les voleurs sont trop nombreux, il s'établit un véritable statu quo. Les commerçants du marché de Makepe Missoke, par exemple, veulent se protéger des délits, et bastonnent, pour l'exemple, les petits voleurs qui s'en prennent à leurs marchandises. Mais, tuer tous les voleurs - ils sont connus - risquerait d'exposer les commerçants, connus eux aussi et facilement localisables, à de mortelles représailles. Il existe alors un accord tacite : si un voleur vole un commerçant, les autres lui tombent dessus; s'il s'en prend à un passant, personne n'a rien vu. Les voleurs ont ainsi toujours un « marché » qu'ils peuvent exploiter sans danger. On peut se rappeler l'interview de l'acteur informel n° 3 :

Dans mon quartier, on ne tuait pas les voleurs de cette manière, quand on arrêtait un voleur, on le conduisait à la police, mais on a par la suite remarqué que le même voleur revenait au quartier le soir ou le lendemain pour faire sa vengeance. Et ceci était avec la complicité de la police, depuis ce temps, l'unique solution qu'on a trouvée, c'est de les tuer à chaque fois qu'on les arrêtait « main dans la poche »¹⁰⁶, c'est donc les bastonner. Suite à cela, certains voleurs ont décidé de ne plus voler et d'autres ont changé de ville. Propos recueilli auprès de l'acteur informel n°3 le 16 juin 2011.

¹⁰⁶ Une expression qui veut dire qu'on t'a pris en train de voler

Selon les propos de ce résident du quartier Mambanda, l'exécution est justifiée par la peur, car si les bandits sont livrés à la police, ils seront libres d'un moment à l'autre, et généralement, ils retournent pour se venger en assassinant tous ceux qu'ils estiment responsables de leur mésaventure.

Au sujet de cette justice populaire, nous avons eu le point de vue d'un responsable de la sécurité publique :

Cela fait dix ans que cette pratique se perpétue. La police ne dispose pas de chiffres exacts sur le nombre de décès occasionnés par la justice populaire, mais on note tout de même une recrudescence de ces actes. Nous n'avons pas de statistiques. Mais Douala, la capitale économique, est la ville la plus touchée. Beaucoup d'argent circule dans cette ville. Résultat : cela attire les bandits. Conséquence de la montée du banditisme : les populations préfèrent se faire justice elles-mêmes. On essaye de faire le maximum, mais ce n'est pas toujours facile. Il est très difficile d'intervenir quand cent personnes sont agglutinées autour d'une personne. La plupart du temps nous intervenons à dix personnes [...]. Le minimum, c'est cinq. Nous ne sommes pas armés, sauf en cas de situation extrême, où nous pouvons nous munir de matraques, de casques et d'un gilet pare-balle. Dans certains quartiers populaires, comme Mambanda par exemple, il m'est déjà arrivé d'avoir peur, car la population est extrêmement agressive lors de ce genre d'intervention. Il est vrai que les gens n'ont plus confiance à la justice camerounaise. Il est arrivé qu'un bandit soit relâché et que le lendemain, il menace de mort les personnes qui l'ont fait arrêter. Ainsi, la population ne trouve plus nécessaire de livrer ces bandits aux forces de l'ordre. Sensibiliser les populations, c'est l'objectif que nous nous fixons maintenant, car nous nous remarquons que de nombreuses personnes ignorent que lapider un homme même s'il a commis un vol est passible de la prison à vie par le Code pénal de la République du Cameroun, si sa responsabilité est prouvée. Vous savez, quelquefois, la personne, sur qui l'on a crié, n'était pas coupable. Il est arrivé que des présumées coupables soient reconnues innocentes. Cela peut conduire à des dérives ou des vengeances personnelles. *Propos recueilli auprès de l'agent de l'État n° 3 le 28 avril 2011*

En faisant une analyse plus approfondie du concept de « justice populaire », nous pouvons déceler d'autres facteurs explicatifs. Tout d'abord, comme le dit la population elle-même, une des principales causes est la défaillance de l'autorité gouvernementale qui n'assure plus ses fonctions dans le domaine judiciaire. Comme l'a si bien démontré Girard (1972), l'une des principales

fonctions de l'autorité judiciaire est d'exercer la vengeance réclamée par ceux qui s'estiment victimes. Ce besoin de vengeance est volontairement déferé à l'autorité judiciaire par chaque citoyen par souci de préserver la paix dans la société. La vengeance est institutionnalisée afin qu'il n'y ait plus d'acteurs qui l'exercent personnellement. Mais comme à Douala l'autorité n'exerce plus cette fonction de vengeance institutionnalisée, comme pour chaque citoyen il n'y a plus moyen d'avoir justice, la population se fait justice et se protège elle-même.

Selon Rosny (1981), la bastonnade peut représenter la matérialisation d'un fantasme présent chez la plupart des résidents des quartiers précaires dans les pays en développement : tuer, détruire le sorcier. Le voleur symbolise à lui seul le mal et il faut l'éliminer. Cet acte de vengeance et de libération est contenu au plus profond de son être. Cette vieille tradition subsisterait ainsi, sous forme de fantasme, dans l'inconscient de certains individus.

Selon Singleton (1998 : 71) « prendre gratuitement » et avec violence si nécessaire, contredit cette « donnée » qui serait le fondement même de toute vie en société [...]. Se voir voler de ce qu'on aurait pu éventuellement donner n'est rien à côté du fait d'être dépouillé. Le vrai vol serait cette véritable profanation sacrilège de l'identitaire ». Le vol est une agression non seulement matérielle, mais aussi, et surtout statutaire, car la personne est symboliquement dépouillée de ce qui lui permet d'affirmer ou de conquérir un statut dans la société. Singleton estime que la population en Afrique, au sud du Sahara, cherche vainement des raisons à cette accumulation de malheurs et à cette déchéance. Il faut se venger, trouver des responsables. Selon lui, si une victime se présente, elle doit payer pour tous les malheurs, et pour tous les autres responsables que l'on ne peut pas attraper (les autres voleurs), et notamment les « Grands » qui sont si bien protégés, et à qui, par le simple fait qu'ils sont des « Grands », on doit le respect. Il fait ainsi référence au système politique corrompu qui est à l'origine de tous ces maux.

Nous venons de voir que les stratégies développées par les résidents des quartiers Mambanda et Makepe (la sociabilité publique symbolisée par les benskieneurs, les pratiques magico-religieuses, la politique par le bas et la sorcellerie, la corruption, la justice populaire) renvoient à l'africanité de Douala. Cette nouvelle africanité urbanisée nous amène à interroger le concept du développement urbain. Selon nous, il sera préférable de parler plutôt de développement urbain intégré afin de reconnaître ces réalités ancrées dans la tradition et la culture africaine comme des pratiques de développement urbain.

Figure 43: Une scène de justice populaire transformée en revendication sociale



Source : Antoine Noubouwo, juin 2011

Le 27 avril 2011, il est 10h du matin, les benskineurs de Douala sont regroupés devant la sous-préfecture de Douala 1^{er}. La raison est simple, un benskineur vient de se faire voler sa moto par agression. Très vite le voleur est repéré en train de fuir avec la moto. Par solidarité, tous les benskineurs doivent le poursuivre. Après 10 minutes de « chasse à l'homme », le voleur est arrêté et la bastonnade commence. En 2 minutes, la police intervient, récupère le voleur, la moto et le propriétaire, les amènent au commissariat de Douala 1^{er} pour procéder à une enquête. La scène se transforme vite en revendication sociale entre les forces de l'ordre dans la voiture de police noire et les benskineurs qui réclament justice.

À travers cet exemple de situation vécue lors de nos enquêtes sur le terrain, nous avons vu comment les benskineurs, sont devenus un phénomène très visible et incontournable dans les débats sur les questions urbaines. À travers cette activité de subsistance, ces transporteurs, de par leur force et leur nombre important, s'imposent désormais comme de véritables « masters of the road » ou « masters of the City ». Loin de considérer ces modes de transports comme des initiatives simplement informelles, nous pensons plutôt que les motos-taxis apportent une

nouvelle configuration au système de transport qui influence le devenir des villes africaines. Ces formes émergentes de transport, même si elles relèvent de l'« univers de la débrouille » au sens de N'Bessa (2000), constituent de véritables supports de la dynamique sociale. Ils traduisent les dynamiques qui produisent les nouveaux visages d'une Afrique urbaine engagée dans un vaste mouvement de restructuration économique et de recomposition sociale. Les conducteurs de motos-taxis, loin d'être des « victimes résignées » de la crise économique en reprenant le concept de N'Bessa (2000). Ils constituent une de ces catégories d'acteurs-entrepreneurs désormais incontournables dans l'espace urbain de la ville de Douala. Leurs activités ont une influence à la fois économique, politique, sociale et culturelle. Ils contribuent à la croissance nationale et font vivre des millions de ménages. En tant que moyen de locomotion prisé dans certaines villes comme Douala, Cotonou, Lagos, les motos-taxis sont devenues un fait culturel, elles sont un mode de transport urbain et contribuent au quotidien à une extension des réseaux de sociabilité urbains. Dans le champ politique de la ville de Douala, on remarque que les benskiens participent aux campagnes électorales ou aux mouvements de contestation. Les motos-taxis, à travers leurs réseaux, leur jeu de collaboration, d'alliance mutuelle, de contestation, de contrôle ou d'influence intéressent à la fois par leur utilité sociale et par la complexité de leur gestion administrative. Donc finalement loin d'être simplement un marqueur culturel pour le paysage urbain de la ville de Douala, le benskiens devient également un « outil de développement urbain intégré ».

5-4 DU DEVELOPPEMENT URBAIN INCONTROLE A CAUSE DE L'ECHEC DE LA PLANIFICATION FORMELLE AU DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE

Dans le chapitre 1, nous avons vu que certains auteurs ont défini le développement comme un concept rattaché à l'évolution sociale (Tremblay, 1999), ou comme une condition nécessaire de l'urbanisation (Lemelin et Polèse, 1995). Les recherches effectuées dans nos deux quartiers précaires de Douala nous amènent à nous pencher beaucoup plus vers le concept de développement urbain intégré. L'une des particularités de ce type de développement urbain est qu'il prend sa source et ses fondements non seulement au sein de la planification formelle, mais surtout au sein de la tradition et du fameux secteur informel. Dans cette perspective, le concept de développement urbain intégré proposé ici ne consiste pas à considérer le secteur informel comme un régulateur « forcé » d'une économie capitaliste importée d'Occident (Éla, 1998, Yapi-Diahou, 2005; Steck, 2006, Fourchard, 2007, Djouda-Feudjio, 2010). Il s'agit plutôt de mettre en

valeur les nouvelles dynamiques sociales comme un mode de développement urbain évolutif qui s'inspire du passé.

Si nous partons du principe que le « sous-développement » est un phénomène historiquement situé, le développement urbain intégré peut être défini comme un ensemble de changements qui s'inspirent de la société anciennement « sous-développée ». Ces changements permettent de reconnaître en quoi les emprunts au passé peuvent s'intégrer dans la diversité des réalités contemporaines. C'est la reconnaissance et la valorisation de ces emprunts à la tradition qui permettent de les intégrer au processus de développement urbain, et donc de s'en inspirer au lieu de les réprimer sans succès. Dans cette perspective, le « développement urbain intégré » se présente non comme la substitution d'une organisation socio-économique par une autre (selon la temporalité linéaire des travaux fortement critiqués sur le développement), mais plutôt comme la progression évolutive d'un type de société vers un autre (mettant en valeur une temporalité impulsive, imprévisible).

En appliquant ce concept dans nos quartiers d'étude, on constate que l'évolution se fait la plupart du temps à partir de la cellule familiale traditionnelle. Donc, le développement urbain intégré suppose dans ce sens l'apparition de progressives transformations à partir des structures traditionnelles. Il devient ainsi un phénomène global et discontinu qui passe par une adaptation spontanée à la dynamique des besoins de sa population. Il passe également par une adaptation spontanée des structures en place ainsi que des techniques de production. Dans les quartiers précaires de Douala, il serait difficile, par exemple, que le fabricant de sandales à partir de pneus de récupération puisse connaître une évolution de son « art traditionnel » vers une technologie plus moderne importée de l'Occident. Il connaîtra plutôt une évolution qui se basera sur « l'artisanat traditionnel ». Il pourra davantage développer des techniques traditionnelles plus efficaces en liaison tradition, coutume et créativité personnelle. Dans cette perspective, ce qui nous intéresse ce n'est pas le manque d'évolution technologique (ce qui est souvent la préoccupation des théories du développement), mais plutôt l'ancrage culturel et l'initiative qui aura fait émerger de nouveaux besoins, une production nouvelle. Afin d'explorer de plus près ce concept de développement urbain intégré, prenons les exemples de la production informelle de biens et de l'habitat précaire

5-4-1 L'INFORMEL COMME OUTIL DU DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE

Dans les quartiers précaires de Mambanda et Makepe Missoke, l'informel est le principal moteur de la construction et de l'animation de la vie urbaine. Le quartier est le fruit du travail de l'économie populaire qui bâtit les maisons, fabrique les meubles, crée et transforme les produits agricoles, répare les automobiles, anime les marchés, distrait (restaurants, buvettes) et même soigne (médecins traditionnels). À Mambanda et Makepe Missoke, le secteur informel présente une gamme variée d'activités.

- L'informel de production (agriculture urbaine, menuiserie, BTP, etc);
- L'informel d'artisanat (bijouterie, sculpture, tissage, couture, broderie, maroquinerie, cordonnerie, peinture, etc);
- L'informel de services (restauration populaire, transports urbains, coiffure, couture, réparation mécanique ou électrique, etc);
- L'informel d'échanges (distribution, commerce, change, etc).

À côté de l'artisanat traditionnel, se développe l'informel de production qui vend des produits comparables aux biens et services modernes, mais pour des pouvoirs d'achat plus faibles et avec des moyens plus limités. Les stratégies développées par l'informel de production nécessitent l'adaptation des acteurs, la recherche et une mise en œuvre d'innovations multiformes. Trois types d'activités : l'agriculture urbaine, les activités de tissage et la menuiserie de bois illustrent ci-après à leur manière ces dynamiques dans les deux quartiers étudiés.

Agriculture urbaine : une partie significative des résidents des deux quartiers s'adonne à l'agriculture urbaine et périurbaine. Cette agriculture est pratiquée dans les ceintures vivrières encore inoccupées, en voie d'urbanisation progressive ou impropre à l'habitation. La population a trouvé dans cette activité deux motifs de satisfaction : la création d'emplois et l'approvisionnement en produits frais. Le rôle grandissant de l'agriculture urbaine et périurbaine dans l'emploi, l'alimentation des villes et surtout son mode de fonctionnement font qu'elle est ici abordée comme un outil de développement et une stratégie de l'économie informelle.

Selon l'enquête sur le cadre de vie des ménages (2002), plus de 10 000 personnes vivent de cette activité dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke. Elle assure la sécurité alimentaire de près de 50 000 habitants. Le profit généré par le maraîchage varie entre 600 et 800 CAD par production annuelle. Il est généralement important pour les fermiers qui pratiquent un système de cultures diversifié associant à la fois le maraîchage et l'élevage de poulets. Les exploitations de petite taille sont mises en valeur

par la main-d'œuvre familiale. L'essentiel des terres exploitées appartient au gouvernement, à la municipalité de Douala V et Douala IV et au secteur privé qui n'ont pas encore mis ces terres en valeur. Opérant dans l'informel, les producteurs sont ainsi exposés au développement de la construction sur ces terres, celles-ci prenant davantage de valeur avec l'extension et l'accroissement urbains. Mais la majorité des exploitations maraîchères se localisent plutôt le long des vallées, des cours d'eau et rivières où la sécurité foncière est déjà mieux assurée.

Dans les quartiers de Mambanda et Makepe Missoke, l'agriculture urbaine est appelée à se développer en raison de la croissance forte du quartier et de la modification des habitudes alimentaires allant de plus en plus vers la consommation de légumes frais. Son développement répondra à la forte demande d'emploi de la part des urbains ou des migrants saisonniers.

Les activités de tissage : dans les quartiers de Mambanda et Makepe Missoke, ce secteur a su s'adapter à la modernisation technologique, notamment dans le domaine de l'habillement. Loin d'être un secteur de survie, on approche ici un mouvement dynamique largement soutenu par la demande, accompagnée par d'importants facteurs de changement et d'innovations technologiques. Ce secteur a aussi un effet multiplicateur important pour les nombreuses filières connexes (filature, teinture des fils, le tissage, bonneterie, confection, lavage et vente). Ces différentes filières font du secteur textile le plus grand pourvoyeur d'emplois dans les quartiers précaires de Mambanda et Makepe Missoke après l'agriculture urbaine. Selon l'enquête sur le cadre de vie des ménages (2002), les deux quartiers comptent actuellement plusieurs centaines d'ateliers de couture, de tissage et de teinture du tissu.

Les actions les plus innovantes concernent l'utilisation des teintures traditionnelles tirées de l'indigo et des écorces d'arbre qui ne résistent souvent pas au lavage.

Plus largement, le développement du textile traditionnel entraîne désormais beaucoup d'innovations parallèles tant dans le domaine de la filature, du tissage que de la teinture. Ces innovations confèrent à ces tissus une nouvelle qualité qui pousse les créateurs de mode à s'y intéresser fortement et laissent penser que le secteur textile traditionnel peut devenir une des composantes du décollage économique dans les quartiers précaires de Douala.

La menuiserie : dans les quartiers précaires de Mambanda et Makepe Missoke, la menuiserie fait partie des secteurs les mieux convoités par les jeunes qui n'ont pas pu progresser avec les études. Ce travail du bois constitue un métier fort significatif mettant en valeur l'artisanat africain. Elle concerne à la fois l'informel de production, de services et d'artisanat. Ce secteur progresse en lien avec celui de la construction. Dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, ils peuvent être classés en trois catégories :

La première catégorie est constituée d'artisans qui travaillent à la main et sans aucun équipement en dehors de la scie et du rabot. Ils travaillent le bois de façon mécanique pour produire de petits objets de consommation courante : tabourets, fauteuils, bancs, portes rudimentaires, etc.

Les artisans de la deuxième catégorie sont plus implantés le long des grands axes du quartier. Ils disposent d'un minimum d'équipements et utilisent les services de scierie pour préparer les bois qu'ils transforment en fauteuils, meubles de salon de niveau moyen, tables à manger, chaises et portes en bois, etc. Ces artisans peuvent accéder à de petits marchés liés à l'habitation ou travailler en sous-traitance pour les menuisiers de plus grande envergure et pour quelques entreprises de construction.

La troisième catégorie de menuisiers du bois fait partie des « entreprises émergentes », établies sous forme de petites et moyennes entreprises (PME). Possédant un équipement important et bien organisé, ces menuisiers peuvent répondre à des appels d'offre ou participer à de gros chantiers de construction. La production est plus diversifiée, ce qui permet à ces PME d'exporter des meubles vers d'autres quartiers ou d'autres villes du Cameroun. La plupart de ces entreprises utilisent une main-d'œuvre importante composée d'ouvriers, de machinistes, de décorateurs, de matelassiers et de dessinateurs, qui sont formés dans des centres professionnels du pays. Nous n'avons rencontré qu'un seul menuisier de cette catégorie, localisé dans le quartier Mambanda.

Les différents exemples présentés attestent du dynamisme du secteur informel, de sa capacité d'adaptation et de son importance dans le processus de développement urbain. Il est certainement appelé à rester encore longtemps un moteur de l'économie des quartiers précaires. Cela suppose qu'un certain nombre de défis soient relevés et que l'économie informelle participe mieux au processus de développement. Au niveau des politiques publiques, les États doivent prendre conscience du fait que l'informel est une ressource majeure pour l'économie en termes d'emploi et de revenus, mais aussi en termes de prélèvement fiscal. Un accompagnement des entreprises par l'État pourrait permettre de faire plus aisément face aux défis qu'elles rencontrent. Cela nécessite notamment d'appuyer l'organisation de ce secteur, de favoriser ses liens avec l'économie formelle, de faciliter l'organisation du crédit et l'accès à la microfinance, mais également d'anticiper les nouveaux enjeux auxquels il devra faire face à travers des politiques de formation professionnelle adaptées.

Vu sous cet angle, l'informel de production est un accélérateur de développement urbain dans les quartiers précaires de Mambanda et Makepe Missoke. À travers les activités informelles, les jeunes trouvent du travail, s'occupent de leur famille, participent aux activités de la vie quotidienne, payent leurs impôts libératoires et participent au développement économique de la société.

Notre analyse révèle que les quartiers précaires étudiés ne génèrent pas seulement des petites activités informelles, mais ils produisent également du capital économique à travers le fonctionnement des « tontines ». Cependant, ces tontines ne sont pas que de simples outils de gestion des difficultés quotidiennes, elles sont également des stratégies favorisant l'assurance personnelle, comme nous l'avons vu précédemment.

Figure 44: Activités informelles sur le marché Mambanda



Source : Antoine Noubouwo, juin 2011

5-4-2 L'HABITAT PRECAIRE COMME OUTIL DE DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE

Dans la ville de Douala, les ensembles d'habitats précaires s'étendent à toute la capitale, malgré des politiques publiques qui visent à les contrer. Ce sont aujourd'hui de véritables morceaux de ville qui dynamisent l'espace urbain, car ils sont étroitement liés à l'identité et à l'histoire de la ville. L'opposition entre habitat précaire et « logement formel », fréquente tant dans les productions scientifiques que dans les représentations, mérite donc d'être interrogée à

Douala. Si pour les autorités locales les communautés d'habitats précaires demeurent un signe de sous-développement, certains chercheurs (Fourchard, 2006) y voient une source d'inspiration ainsi qu'un patrimoine populaire à préserver. Une métropolisation accrue et la mondialisation des échanges amènent de nouvelles modalités de négociation de l'espace urbain qui redéfinissent le statut de l'habitat précaire. Avec l'apparition de nouvelles professions et orientations dans la manière de concevoir les projets urbains (via le processus participatif notamment), l'habitat précaire deviendra avec le temps un outil de développement de la capitale économique de Douala.

Dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, les dynamiques sociales modifient constamment le paysage urbain de la ville. A cet effet, il importe d'intégrer les transformations du bâti à l'échelle de l'habitat, mais aussi à celle du quartier. L'analyse typologique fait apparaître des enjeux de développement étroitement liés à l'urbanisation incontrôlée de la métropole qui vise une reconnaissance internationale : un marché du logement peu accessible aux foyers à bas revenus, une gestion foncière délicate, des secteurs paupérisés à reconquérir pour harmoniser la croissance de la ville. Cette approche élude en revanche l'évolution de l'architecture précaire, une caractéristique primordiale pour comprendre le statut de cette production spatiale dans la métropole contemporaine.

Les extensions et transformations profondes d'immeubles non autorisées pullulent. Ces opérations individuelles de viabilisation et d'adaptation des structures aux usages actuels s'expriment de surcroît en façade, redessinant la ligne d'horizon des quartiers précaires. Signes de l'appropriation du bâti, les pratiques précaires créent une succession d'espaces entre sphère privée et sphère collective qui animent le paysage urbain. Elles poursuivent une pratique de l'espace évolutive et plurifonctionnelle liant activités professionnelles, commerciales et résidentielles.

Dans les quartiers étudiés, cette architecture précaire n'est donc ni une pratique marginale (Baffie et al. 1987), ni un type architectural, mais un processus constructif incrémentiel issu de l'appropriation des espaces. Cette somme d'actions et de projections individuelles dans l'espace forme de véritables morceaux de ville, flexibles et réactifs aux évolutions de la demande.

5-4-2-1 L'HABITAT PRÉCAIRE COMME OUTIL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN INTÉGRÉ ISSU DE L'HISTOIRE DE DOUALA

Non seulement les migrations n'expliquent plus la présence de l'habitat précaire, mais sa place et son statut dans la ville de Douala découlent de l'histoire même de l'urbanisation. Douala est une capitale économique très ancienne où subsistent d'anciennes formes d'habitat au cœur des secteurs d'affaire et des secteurs commerciaux actuels. La capitale, constituée autrefois des pôles de développement commerciaux autour du port autonome, comptait majoritairement des constructions en bois, sur pilotis. Le droit coutumier prévalant à l'époque, les habitants ont perdu leur légitimité et sont menacés d'expulsion par la ville Douala.

L'habitat précaire s'inscrit intrinsèquement dans un contexte auquel il demeure perméable. En cela il complète et constitue la ligne directrice d'un tissu urbain bâti dans ce qui devient un processus de développement urbain intégré. Comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent, cette intégration prend en compte non seulement l'histoire de la ville, mais aussi les différentes couches qui y vivent.

On remarque que les quartiers précaires créent des opportunités d'emploi en proposant aux primo arrivants des lieux de production, des logements et des réseaux d'intégration. L'habitat précaire, autrefois synonyme de ruralité à cause de ses activités (la pêche et d'agriculture urbaine), de l'origine provinciale de ses populations et de son architecture, traduit maintenant un mode de vie urbain. Certes le niveau de vie y est inférieur à ce que l'on retrouve dans d'autres quartiers, mais il y règne une certaine forme d'urbanité marquée par un fort sentiment d'appartenance. Ce sont désormais des secteurs résidentiels où seuls subsistent les commerces de proximité, vecteurs de sociabilité de quartier. Les habitants occupent des emplois dans les usines de la périphérie ou des postes de plus en plus qualifiés ne nécessitant plus d'espace de production au sein de l'habitat. L'espace doit cependant s'adapter aux usagers et aux nécessités selon les heures de la journée. À l'échelle de l'habitat, l'évolution est nécessaire et bénéfique, elle assure la durabilité des modes d'habiter et, au-delà, de tout un écosystème.

Dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, les résidents ont appris à tirer parti des contraintes de la vie quotidienne. Cela représente incontestablement le point fort de l'architecture de ces quartiers précaires. Parce que vulnérable aux événements et à l'évolution du temps, l'architecture des quartiers précaires reste transformable : une économie de temps et de moyens qui explique la persistance de cette forme d'habitat au-delà des politiques du

logement. Si la pression foncière influe sur le statut de l'habitat précaire, l'augmentation des prix les rend attractives pour des classes moyennes qui ne parviennent plus à se loger. Le commerce informel s'affirme comme un garant de l'accessibilité des biens. De l'avenir du spontané dépend également une part de l'attractivité commerciale.

La situation des ensembles précaires interroge les orientations actuelles du développement urbain, notamment la gestion foncière et le respect des règlements. Le poids grandissant d'organisations internationales, telles qu'ONU-Habitat et la Banque mondiale, imposent un changement de regard sur l'habitat précaire et une ouverture à d'autres perspectives comme la prise en charge du mal-logement. Les médias et les réseaux de recherche (par le biais de colloques, de conférences internationales et d'ateliers intensifs) font pression sur les instances décisionnelles de l'urbain en fournissant un référentiel d'actions et d'études de cas mobilisables pour comprendre le phénomène urbain dans les quartiers précaires.

5-4-2-2 L'EXPERIENCE DE L'HABITAT PRECAIRE POUR REPENSER L'ARCHITECTURE ET LE DESIGN URBAIN

Dans les quartiers Mambanda et Makepé Missoké, l'habitat spontané, au-delà de la patrimonialisation et de la gestion du foncier, pose la question de la conception de l'espace, spécifiquement pour les citoyens pauvres. Si l'architecture du quartier précaire implique moins que par le passé l'auto-construction, elle représente en revanche l'antithèse de la production des architectes. Sans être absents du débat sur le mal-logement, les architectes, peu nombreux, pratiquent leur activité sous une forme plus proche de l'activisme militant que de celle d'une prestation de service. L'habitat précaire est par essence incrémentiel en réaction à de fortes contraintes, à l'opposé d'un projet d'architecture qui se dessine dans le détail, comme un objet fini. L'enjeu du mal-logement peut paraître flou pour les professionnels de l'espace, mais la participation populaire s'impose dans l'énoncé des projets urbains, risquant de changer les modes de conception.

Tel que nous l'avons vu au chapitre 2, sur l'urbanisation de la ville et la définition formelle du concept de quartier précaire dans la ville de Douala, la création des quartiers précaires est un processus qui prend naissance dès la mise en place des politiques de planification urbaine. Par la suite, sa mise en œuvre implique plusieurs acteurs (État, communal, privés et les autorités coutumières). Nous avons également vu que les initiatives des autorités locales de la ville de

Douala, des architectes et des urbanistes consistent à expulser et à la démolir des secteurs précaires. Cette solution est presque commune à toutes les villes en développement dans le monde. L'originalité des solutions, la perfectibilité des documents d'urbanisme ou des méthodes de projet en régularisant des constructions illégales nécessiteraient une prise de recul des acteurs de l'urbain sur leur production : n'étant plus les seuls experts de l'espace, ils encadreraient davantage qu'ils n'imposeraient une manière de faire la ville. En admettant l'urbanisation irrégulière comme un morceau de la ville contemporaine, les décideurs reconnaîtraient d'autres processus de développement urbain et s'exposeraient à des configurations spatiales et des usages atypiques. En parallèle, les habitants acquerraient le statut de citoyens et de concepteurs de l'espace urbain.

Ce qui s'apparente presque à un contre-pouvoir reste à ce jour à apprivoiser : la représentation négative des quartiers précaires, et par extension de leurs résidents, perdure. Il est encore trop tôt pour envisager les conséquences de tels changements en direction d'un développement urbain intégré. La société civile des quartiers précaires de Douala s'élargit, davantage sensibilisée aux questions urbaines et impliquée dans les consultations en amont des projets. La forte médiatisation de communautés telles que celles concernées par le projet du quartier Nylon va aussi dans le sens d'une gestion partagée de l'espace urbain, du moins en tant qu'objet conceptuel. Par les enjeux qu'il soulève, l'habitat précaire de Douala s'affirme comme un outil de questionnement sur la ville et, par nécessité sur le long terme, de développement urbain intégré.

Face à cette nouvelle réalité du développement urbain intégré et de la forte présence des quartiers précaires, nous pensons que les spécialistes du développement urbain (architectes, urbanistes, entrepreneurs, ingénieurs, paysagistes...) devons changer leurs modes de penser et d'agir. Nous l'avons vu, le quartier précaire est un lieu de gestation urbaine, sur les plans spatiaux, sociaux et politiques. Son architecture non codifiée et la singularité de sa trame urbaine, loin d'être un défaut, devraient servir de base à l'architecte et à l'urbaniste. Leur rôle n'est pas uniquement de créer, mais aussi et surtout de comprendre et de faire évoluer les modes d'habiter. Nombre d'architectes se penchent aujourd'hui sur les questions d'aide au développement. Une nouvelle manière de pratiquer l'architecture se met en place : il ne s'agit plus d'imposer d'en haut des solutions standards à une population n'ayant d'autre choix que de les accepter, mais d'instaurer un dialogue avec le futur habitant qui s'appropriera son projet au cours de la phase de conception, voire de construction. Émerge une nouvelle pensée selon laquelle la construction servirait de levier de développement urbain aux populations les plus

démunies. L'action humanitaire se base alors sur une relation aux populations plus importante recourt à des moyens constructifs plus adaptés au contexte. Elle intègre les savoir-faire locaux, l'économie locale, les matériaux et ressources disponibles dans le but de développer une démarche durable. Il est nécessaire de dépasser les besoins de l'urgence pour instaurer les bases d'une réinsertion durable. N'oublions pas que l'architecture fait partie du domaine culturel et que le développement urbain doit être durable et désirable, donc culturel. La compétence de l'architecte ou de l'urbaniste étant de donner du sens, il faut mettre en avant l'expression populaire de la ville et savoir entendre et tenir compte des besoins et volontés des communautés.

CONCLUSION PARTIELLE

Dans les discours classiques sur la ville, la question urbaine, dans toutes ses dimensions, apparaît comme un défi pour les quartiers précaires. Certains auteurs présentent les quartiers précaires comme un « risque » pour l'Afrique (Chandon-Moët, 1998). Ces quartiers sont particulièrement affectés par la crise des complexes politico-économiques, avec un accroissement des dislocations, des fragmentations, des ségrégations et des déségrégations que les dynamiques citadines « du bas » ne parviennent plus à enrayer (Dubresson et Jaglin, 2002).

Pourtant, cette vision prédominante dans la littérature scientifique sur la ville africaine ne laisse que peu de place à l'inventivité et à la créativité qui y bouillonnent. Ces auteurs insistent plutôt sur le poids du passé colonial, une omniprésence de la pauvreté qui condamne à la survie et à l'insécurité, les déficits de compétences, les politiques urbaines confuses et montrent surtout le côté négatif de la ville africaine et particulièrement des quartiers précaires. Pourtant, la ville africaine semble être aujourd'hui en pleine mutation, dans toutes ses dimensions. Comme nous l'avons démontré, Mambanda et Makepe Missoke bougent à la fois pour des raisons démographiques et par les dynamiques plurielles et créatrices des innovations sociales. Ils ne sont pas seulement des espaces de violence, d'insécurité, de pauvreté et de crises. Ils sont aussi le lieu de multiples constructions de réseaux sociaux et économiques, de nouvelles cultures urbaines hybrides entre tradition et modernité, de solidarités innovantes et de syncrétismes créateurs.

Par exemple, comme nous l'avons vu dans les quartiers de Mambanda et Makepe Missoke, l'invention de la ville africaine se lit dans les différents espaces communs que sont la rue et les marchés. Ces lieux sont en réalité aussi des espaces sociaux de convergence. Comme le souligne Steck (2000), en Afrique, la rue apparaît aujourd'hui comme un lieu matériel et

immatériel, un lieu où se joue et se construit l'une des facettes les plus importantes de l'histoire des quartiers précaires. Celle-ci apparaît comme l'un des véritables lieux de la construction des dynamiques urbaines, elle est un espace public où les différentes couches sociales manifestent une réelle possibilité d'action et de prise de parole. Ces espaces sont ouverts à une grande intégration. Ils sont des lieux stratégiques, multifonctionnels au plan économique, social, culturel et religieux. Ils sont des lieux de survie et de créativité, des lieux d'affermissement des liens sociaux assurant l'insertion d'une frange importante de la société. Toutes ces réalités donnent à ces espaces communs, une configuration particulière, qui doit être considérée comme étant propre et spécifique aux quartiers précaires. Globalement, ces espaces communs apparaissent comme de hauts lieux d'échanges et de support de la sociabilité et de la construction de l'identité urbaine africaine. Nous citerons, à titre d'exemple, les lieux d'association et les églises.

Au terme de nos recherches, nous avons remarqué que, dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, de véritables processus urbains sont aujourd'hui en construction. Nous pensons notamment aux modes de transports alternatifs et émergents. Les exemples développés dans ce chapitre semblent valider notre dernière hypothèse sur l'africanité des quartiers précaires de Mambanda et Makepe Missoké. Elle se formulait comme suit :

Les acteurs dans les quartiers précaires de Douala sont animés par des pratiques culturelles typiquement africaines. Cette africanité constitue une source importante de développement urbain intégrant tradition, culture et coutume.

Que le chercheur s'intéresse aux réseaux et mécanismes d'interdépendance entre les sujets citadins, aux jeux d'appropriation, de contrôle et d'accès aux espaces, aux processus mêmes de transformations socio-spatiales ou encore aux systèmes de transports émergents, il est à retenir que les différentes dimensions de l'africanité que nous avons citées plus haut sont d'importants marqueurs culturels de la ville africaine. La ville africaine ne saurait plus être analysée seulement comme « ville disloquée », sans avenir, mais aussi comme « laboratoire » des dynamiques urbaines. Cette vision positive était déjà celle d'Ela (1998) pour qui ce qui se donne à voir aujourd'hui, c'est une Afrique à l'état naissant dans une période de transition où l'on doit être attentif aux lieux d'initiatives. Pour Pedrazzini et al. (2009), « il faut être juste : l'Afrique des grandes villes n'a pas l'exclusivité du désordre urbain » (Pedrazzini et al. 2009 : 18). À la suite de multiples enquêtes et observations de terrain menées dans les villes de Dakar, d'Abidjan et de Nouakchott, Chenal, Pedrazzini, Cissé et Kaufmann (2009) sont parvenus à des conclusions intéressantes faisant état d'une ville africaine riche d'enseignements, même si elle est loin des

réalités des villes occidentales ou mondiales. C'est dans ces courants de pensée que s'inscrit cette thèse.

Ainsi, nous remarquons à la fin de ce chapitre que la tradition marque encore profondément les comportements des habitants des quartiers Mambanda et Makepe Missoké, malgré les pressions des contraintes urbaines, l'attrait des modèles occidentaux et la densité de nouvelles relations sociales et culturelles. Il s'agit de ce que nous avons appelé l'africanité des quartiers précaires de Douala. Cette africanité atténue l'urbanité typique occidentale et module de manière différente la conception des modes d'aménagement urbain, des modes d'action et la façon donc les résidents subissent quotidiennement l'action politique. Des structures ethniques d'organisation cohabitent avec de nouvelles stratifications sociales et l'acceptation de chaque ethnie au sein du tissu urbain. Une conception coutumière de la gestion de certains services s'accommode de la présence de la technologie des réseaux. Contrairement à un schéma classique, ni l'ancienneté de résidence urbaine, ni le niveau de revenus dans les quartiers étudiés ne semblent garantir une adhésion plus forte à l'urbanité.

Cependant, on peut se demander si cette urbanité africaine n'est pas qu'un phénomène transitoire. Une telle spécificité sera-t-elle peu à peu gommée par le temps? Il est difficile de l'affirmer. On a tenté de saisir des évolutions significatives dans deux quartiers précaires qui sont Mambanda et Makepe Missoke, dotés de moins d'infrastructures et d'équipements. Nous en concluons que les évolutions qu'ils subissent ne suivent pas une trajectoire linéaire qui mènerait à un gommage de cette spécificité africaine afin d'atteindre un objectif « occidental » de développement. Nous avons constaté dans les deux quartiers étudiés des évolutions significatives suivant des trajectoires imprévisibles, évolutives, au gré des événements et des situations quotidiennes qui impulsent le changement.

CHAPITRE 6 : CONCLUSION ET REFLEXIONS

Notre recherche avait pour objectif d'étudier et de comprendre les processus de la planification urbaine et du développement urbain dans la ville de Douala. Il était également question de comprendre les motifs qui animent les résidents des quartiers précaires de Douala et finalement les formes d'organisations sociales et d'action sociopolitique qui en émane.

En guise de rappel, trois questions principales étaient au cœur de notre recherche :

- Comment s'organise le processus de planification urbaine et du développement urbain dans les quartiers précaires de la ville de Douala?
- Comment s'organisent socialement les quartiers précaires à Douala? Et Comment les habitants se construisent-ils comme acteurs sociaux?
- Quels principes animent les stratégies d'acteurs observées dans les quartiers précaires de Douala? Qu'est-ce qui motivent les acteurs?

Partant de nos trois questions de recherche, nous avons émis trois hypothèses:

- H1- Les quartiers précaires de la ville de Douala se développent sans la prise en compte des schémas officiels de la planification urbaine. En plus, le cadre institutionnel de la planification met en confrontation plusieurs acteurs aux rôles imprécis.
- H2- Dans le contexte d'une perception négative au sujet des quartiers précaires, vivre dans un quartier précaire de Douala c'est agir et créer des stratégies comme partout ailleurs, c'est être un acteur social de sa propre vie;
- H3- Dans les quartiers précaires de Douala, les résidents sont animés par des stratégies d'acteurs qui s'arriment à l'image de la ville africaine. Cette africanité constitue une source importante de développement urbain intégrant tradition, culture, histoire et coutume.

Pour arriver aux résultats souhaités, nous avons privilégié une approche méthodologique qualitative basée sur l'observation directe, l'analyse documentaire et des entrevues auprès de plusieurs catégories d'acteurs (résidents du quartier, responsables d'associations, chefs de quartiers, fonctionnaires municipaux, fonctionnaires de l'État central et finalement acteurs internationaux). L'objectif était la

vérification de nos hypothèses à travers la connaissance du territoire de deux quartiers précaires de Douala (Mambanda et Makepe Missoke), et plus spécifiquement de l'univers du quotidien des populations, ainsi que des divers réseaux de sociabilité qui soutiennent et participent au développement urbain.

6-1 RESULTATS DE LA RECHERCHE

Au terme de notre recherche, nous avons validé toutes nos hypothèses.

Le chapitre 3, intitulé cadre institutionnel de la planification urbaine, répond à notre première hypothèse. En faisant une description des différents documents de planification, ainsi que des acteurs impliqués dans le processus, nous avons démontré que ce cadre institutionnel de la planification urbaine souffre d'un manque de clarification des rôles et que cela provoque une absence de gouvernance urbaine intégrée. Notre analyse montre également que cette absence de gouvernance urbaine intégrée se manifeste par un manque de concertation et de mobilisation des différents acteurs.

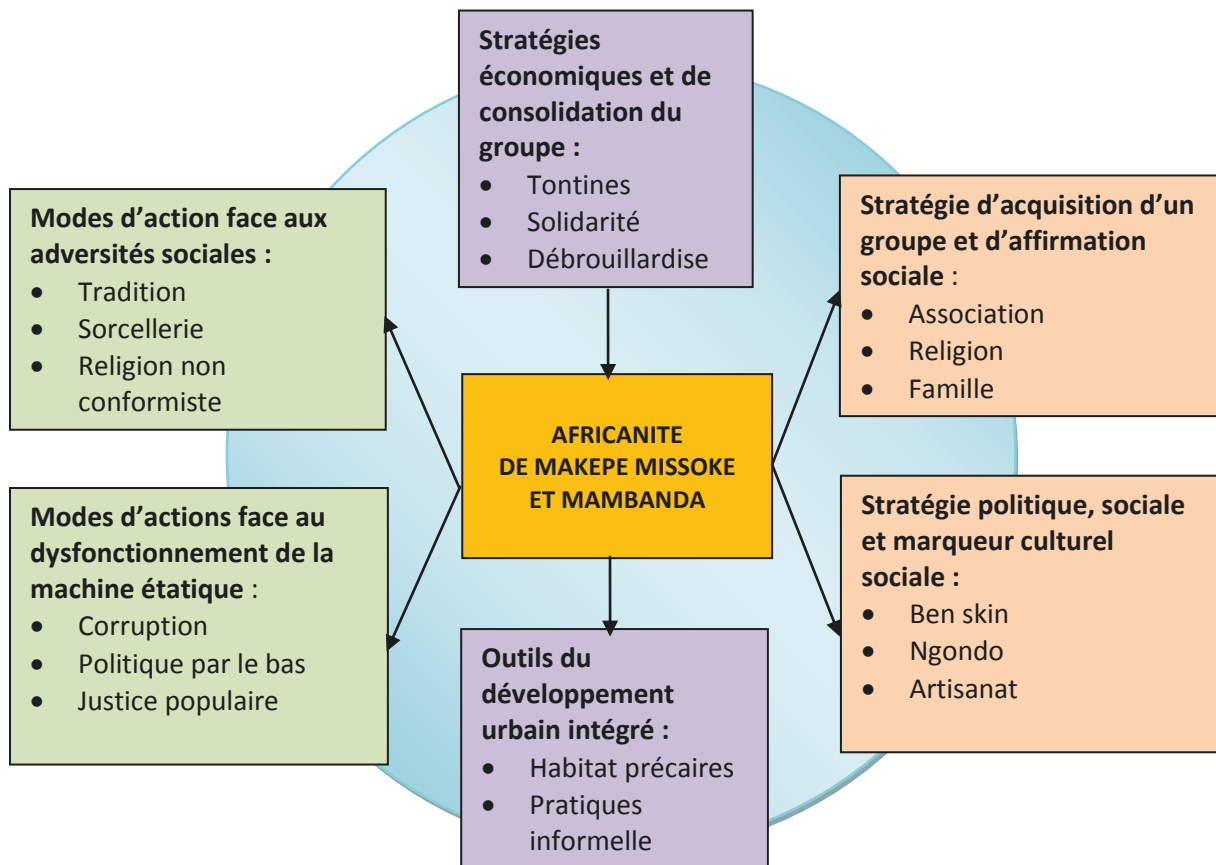
Le chapitre 4 porte sur la structuration sociale des quartiers Mambanda et Makepe Missoke et répond à notre deuxième hypothèse. En faisant une analyse approfondie de la structuration sociale dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke, le chapitre montre comment les résidents des quartiers étudiés développent autant de stratégies afin d'avoir le statut convoité. Bien que le parcours soit parfois rempli d'obstacles, ils finissent toujours par obtenir un statut social, et c'est dans ce sens que nous pensons que les résidents des quartiers précaires de Mambanda et Makepe Missoke sont des acteurs sociaux. Ils sont à la fois le produit du contexte économique et social dans lequel ils vivent et de leur créativité à élaborer des tactiques et stratégies dans ce contexte.

Finalement notre dernière hypothèse trouve sa vérification dans le chapitre 5 concernant l'africanité de Mambanda et Makepe Missoke. Nous y avons développé des exemples de modes de développement dans les quartiers précaires de Douala, notamment l'informel comme vecteur de développement urbain et l'habitat précaire comme outil de développement urbain intégré. Nous avons démontré que les résidents de ces quartiers vivent une urbanité marquée par une culture qui s'inscrit non seulement dans leur histoire, mais aussi dans la tradition et la coutume. Ceci a été démontré à travers l'exemple du « Ngondo » qui est une pratique magico-religieuse et le « ben skin » que nous avons identifié comme une forme de sociabilité dans l'espace urbain

et comme un marqueur culturel dans les quartiers précaires étudiés. D'autre part, l'une des innovations importantes de ce chapitre consiste à proposer une définition nouvelle des modes d'action, par le biais des exemples de la corruption que nous avons défini comme le mariage entre « la politique par le haut » et la « politique par le bas ».

L'analyse a mis en évidence que l'ensemble des stratégies mises en place par les acteurs dans les quartiers précaires ne sont pas uniquement des éléments du développement urbain intégré. On y retrouve entre autres : les stratégies économiques et de consolidation du groupe, les stratégies d'acquisition du groupe et d'affirmation sociale, les stratégies politiques, sociales et marqueurs culturels, les modes d'actions face aux adversités sociales et les modes d'actions face au dysfonctionnement de la machine étatique.

Figure 45: Hiérarchisation des formes de stratégies dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke



Source : Antoine Noubouwo, décembre 2013

Il apparaît clair que le processus de développement des quartiers précaires des villes africaines ne dépend pas exclusivement de paramètres économiques, écologiques, sociaux ou politiques. La culture, l'histoire et la tradition deviennent de plus en plus des piliers d'une nouvelle mondialisation africaine axée sur le développement urbain durable. Mais cette africanité demeure très hiérarchisée, et si elle se confine uniquement à des valeurs traditionnelles, elle peut rendre plus difficile l'adaptation à des changements profonds. Par contre, si les traditions accordent – comme c'est le cas des quartiers précaires de Mambanda et Makepe Missoke - une grande place à l'intégration et au débat, ainsi qu'à un harmonieux vivre ensemble, elles peuvent faciliter le passage à une autre forme de société, qui trouvera pleinement sa place dans une mondialisation plus humaine et plus respectueuse de la diversité culturelle. Il est vrai, aussi, que les échecs de certaines politiques économiques et de certains modèles de développement, souvent imposés par le Nord, obligent les villes africaines à reconsidérer leurs approches du développement, tel que cela a été fait, notamment, à travers les huit objectifs du millénaire pour le développement (OMD). Même si ni la culture, ni la tradition, ni l'histoire ne figurent parmi ces huit objectifs, elles constituent indéniablement le fondement des objectifs du millénaire pour le développement. À travers nos analyses dans la ville de Douala, nous remarquons qu'en prenant en compte l'aspect africain dans la politique urbaine et dans le débat sur la ville contemporaine, on contribue à la valorisation d'une société qui exprime sa forme d'urbanité au monde, à travers son histoire, son originalité et son aspect traditionnel.

Dans les quartiers précaires que nous avons étudiés, il serait particulièrement important de miser sur la jeunesse, première ressource des quartiers précaires, au cœur des stratégies de développement, en créant une nouvelle génération, capable d'évoluer entre différentes cultures, de faire preuve d'imagination, désireuse de partager et de tisser des réseaux de coopération, tolérant les divergences d'opinions et prête à travailler de manière transparente non seulement avec les différents acteurs du quartier, mais aussi avec les acteurs institutionnels et internationaux. Car la diversité culturelle, la revalorisation des pratiques artistiques et culturelles, la création et l'innovation historique, toutes les richesses immatérielles qu'on peut considérer comme essentielles à la construction de l'humain et de l'histoire de la ville contemporaine – en tant qu'outils de connaissance et de relation – sont au cœur du développement urbain, du développement urbain intégré et finalement du développement durable.

6-2 PERTINENCE SOCIALE ET SCIENTIFIQUE DE LA THESE

Notre recherche se situe dans la mouvance de l'étude des problèmes des villes en développement dans un contexte de crise économique, financière, sanitaire et environnementale. Elle suggère, à travers l'exemple de deux quartiers précaires de Douala, la limitation des moyens de l'État pour faire face à la gestion du « développement urbain. Nous avons montré que le secteur informel, loin d'être un indicateur de « vulnérabilité », serait devenu un outil de développement urbain au sein des quartiers précaires. Concernant l'habitat précaire, nous avons également présenté une image différente de celle proposée par Davis (2006) et Véron (2006) qui décrivent les quartiers précaires comme lieux de misère et d'absence des services urbains, comme le « pire des mondes possibles ». Selon nous, il s'agit plutôt d'une forme de développement urbain qui prend en compte l'histoire, la culture, la vie quotidienne et la tradition pour construire l'identité urbaine. Dans cette logique, notre recherche apporte une pertinence scientifique considérable pour l'avancement des connaissances dans le domaine des études urbaines. En effet elle propose de repenser ces objets centraux à la recherche dans les villes du Sud (l'informel, la tradition, la survie, le précaire) comme des outils à mobiliser et comme des modes de relation aux autorités publiques plutôt que comme des réalités immuables des quartiers précaires. C'est en ce sens que nous proposons le concept de développement urbain intégré comme forme socio-spatiale de production de la ville, comme mode de relation aux pouvoirs en place (tant publics que coutumiers), et comme reconceptualisation de la temporalité linéaire habituellement associée au concept de développement. Pour nous, le développement urbain intégré est à la fois une prescription normative que nous aimerions voir adoptée formellement par les autorités urbaines de Douala, et une lunette pour nommer et mettre en valeur des réalités et des pratiques sociales déjà très dynamiques dans les quartiers.

Du point de vue normatif, la thèse nous a permis de nous questionner sur le processus d'élaboration des documents de planification urbaine, notamment le nouveau plan d'urbanisme validé en 2012. Le processus d'élaboration n'a pas pris en compte la participation des acteurs de la société civile et encore moins celle des représentants des associations dans les quartiers précaires. Nous voyons dans cette approche un manque de participation de l'urbanisme opérationnel qui se traduit par l'échec de la politique de gouvernance urbaine formelle. Partant de cette analyse, notre thèse constitue un outil d'orientation et de prise de décision pour les élus et les fonctionnaires de la ville de Douala. Il s'agit de les préparer à inscrire dans les projets futurs la « concertation » comme une composante de l'urbanisme opérationnel. Cette

concertation consiste à intégrer et à travailler tout au long du projet urbain avec les différents acteurs concernés. Elle prend de plus en plus place dans l'élaboration des politiques de développement et la construction des projets en aménagement partout au monde, et diffère de « la consultation publique » qui consiste uniquement à prendre l'avis des résidents sans toutefois les mettre en application.

D'un point de vue social et théorique, notre réflexion pourra servir à mieux analyser et à anticiper les conséquences de décisions politiques orientées vers des approches plus intégrées par l'introduction de groupes de travail intersectoriels et d'autres formes de coopération, de nouveaux systèmes d'encouragement et de promotion qui vont favoriser une réflexion professionnelle plus intégrative et un changement dans les cultures administratives traditionnelles.

Tableau 6: Contribution pratique de la thèse

OBJECTIFS DE RECHERCHE	CONTRIBUTIONS PRATIQUES
<p>1. PLANIFICATION URBAINE Présenter le cadre institutionnel de la planification urbaine et comprendre tant le rôle des différents acteurs impliqués dans le processus de planification et de développement urbain dans la production des quartiers précaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Utilisation du concept de gouvernance urbaine intégré pour encourager l'innovation dans le développement des politiques et favoriser l'intégration verticale, horizontale et l'implication du milieu.
<p>2. STRATÉGIES D'ACTEURS Contribuer à l'analyse des conditions de vie et des stratégies d'acteurs mise en place par les résidents des quartiers précaires de Douala.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Utilisation du concept d'africanité pour valoriser les différentes stratégies mises en places par les résidents dans un contexte africain.
<p>3. DÉVELOPPEMENT URBAIN INTÉGRÉ Valoriser les pratiques et les stratégies observées comme source positive du développement urbain dans un contexte africain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Utilisation du concept de développement urbain intégré pour remplacer celui de planification urbaine.

Source : Antoine Noubouwo, juillet 2014

Tableau 7 : contribution scientifique de la thèse

CONTRIBUTION PRATIQUE	CONTRIBUTION THÉORIQUE
Gouvernance urbaine intégrée	<ul style="list-style-type: none"> • Tribillon (1998): une bonne politique urbaine ne sert à rien si l'appareil de mise en œuvre n'est pas prévu. • Canel et al (1990): « la planification urbaine est à l'origine d'un mauvais développement urbain à Douala». • Roy (2005): « L'informel est une réponse politique de l'État face à l'échec de ses institutions ». • De Soto (2000): le secteur informel est une « réponse spontanée des populations face à l'incapacité de l'État à satisfaire les besoins fondamentaux des pauvres ».
Africanité	<ul style="list-style-type: none"> • Yapi-Diahou (2000), Blary et al.(1999): ils démontrent qu'il existe une urbanité, ainsi que les éléments traditionnels auxquels les résidents des quartiers précaires sont rattachés; • Fourchard (2006): Analyser la ville africaine en prenant en compte son histoire et non les mêmes indicateurs d'analyse que la ville coloniale.
Développement urbain intégré	<ul style="list-style-type: none"> • Jacquier (1995): approche intégrée du développement (France) • Cloutier et Sénécal (2009): revitalisation urbaine intégrée (Québec). • Bender et Smith (2001): Intégration des arguments culturels, sociaux et anthropologiques dans la construction de la théorie du développement; • Saglio-Yatzimirsky (2002) : il faut analyser le bidonville selon une logique traditionnelle et une logique moderne.

Source : Antoine Noubouwo, juillet 2014

6-3 LIMITES DE LA THESE ET RETOUR SUR L'APPROCHE METHODOLOGIQUE

Comme nous le savons, la recherche qualitative est un ensemble de techniques qui donnent un aperçu du comportement et des perceptions des gens et permet d'étudier leurs opinions sur un sujet particulier. Elle génère des idées et des hypothèses pouvant contribuer à comprendre comment une question est perçue par la population cible et permet de définir ou cerner les options liées à cette question. Notre recherche était fondée sur des entrevues, l'analyse documentaire et l'observation directe dans deux quartiers. Nous avons conçu un questionnaire adapté à chaque catégorie d'acteur, notamment les résidents, les responsables d'associations, les acteurs du secteur informel, les acteurs institutionnels et finalement les acteurs internationaux. Concernant les usages à observer, nous avons également conçu une grille.

L'ensemble de ses éléments nous a permis de mieux cerner les expériences individuelles des participants. En choisissant d'utiliser l'approche qualitative, notre objectif était d'observer, de décrire et d'analyser les différents éléments de la vie urbaine et quotidienne dans les quartiers étudiés. Nous avons remarqué finalement que cette méthodologie correspondait parfaitement à notre objet d'étude, car la vie sociale des quartiers étudiés est vue comme une série d'événements liés entre eux, devant être entièrement décrits, afin de refléter la réalité de la vie de tous les jours. La recherche qualitative nous a ainsi permis d'adopter une stratégie de recherche souple et interactive.

Il convient de mentionner certaines limites qui nous paraissent importantes pour l'avancement des études urbaines. Les résultats obtenus ne sont pas en contradiction avec les travaux antérieurs sur les quartiers précaires, mais il est important de signaler dans cette section que chaque société a ses habitus, et que les modes de vie au sens de Villeneuve (2006) conditionnent les pratiques dans les quartiers précaires. La texture empirique offerte par cette thèse nous semble donc importante à noter comme une contribution en soi. Dans cette thèse, nous avons mis l'emphase sur l'africanité comme équivalent de l'urbanité.

Nous n'avons pas étudié de façon approfondie les mécanismes de financement et les liens entre les projets urbains et l'amélioration des conditions de vie des populations. Ceci n'était pas notre objet d'étude. Néanmoins cela aurait été un apport considérable pour comprendre le processus et les critères de financement mis en place par la Banque mondiale, l'Union européenne, l'agence française de développement et l'ONU-Habitat et surtout en lien avec les objectifs du millénaire pour le développement mentionnés plus haut. En effet, cette échelle plus large aurait permis de mieux généraliser les apports de notre étude plus micro, surtout les ressemblances entre notre désir de valoriser les pratiques quotidiennes dans les quartiers précaires et les tendances internationales similaires portées par les grands bailleurs de fonds.

Concernant l'aspect analytique et descriptif de notre thèse, notre recherche accorde une place très importante au cadre institutionnel de la planification urbaine, aux jeux d'acteurs et à l'africanité, autant d'éléments que nous rassemblons conceptuellement et normativement sous la notion de développement urbain intégré dans les quartiers précaires.

Cependant, nous avons remarqué que l'un des défis majeurs à surmonter dans les quartiers précaires serait de trouver un point de rassemblement, de coopération, entre les différents groupes d'acteurs sociaux. Ainsi, notre thèse ouvre de nouvelles pistes de recherche, au croisement entre la planification urbaine, l'imaginaire linéaire du développement urbain et le

développement urbain intégré qui devrait s'inspirer de la concertation, de l'histoire, et de la vie quotidienne afin de construire les dynamiques citadines dans les quartiers précaires.

Que le chercheur s'intéresse aux réseaux et mécanismes d'interdépendance entre les sujets citadins, aux jeux d'appropriation, de contrôle et d'accès aux espaces, aux processus de transformations socio-spatiales, il est à retenir que les différentes dimensions de l'africanité que nous avons citées sont d'importants marqueurs culturels de la ville africaine.

La ville africaine ne saurait plus être analysée seulement comme « ville disloquée », sans avenir, mais aussi comme « laboratoire » des dynamiques urbaines évolutives prenant en compte sa culture et son histoire.

La contribution de notre thèse pour l'avancement des connaissances dans le domaine des études urbaines consiste à repenser le schéma traditionnel de la recherche dans les villes du Sud en considérant l'informel, la tradition, l'habitat précaire comme des outils à mobiliser plutôt que comme des réalités immuables des quartiers précaires.

Cette contribution porte particulièrement sur :

- ❑ La mise en relation de l'africanité avec la planification urbaine;
- ❑ L'ouverture du débat sur l'urbanité à la lumière du concept d'africanité.

ANNEXE 1 : LETTRE D'INFORMATION SUR LE PROJET DE RECHERCHE

TITRE DE LA THESE

DÉVELOPPEMENT URBAIN ET STRATÉGIES D'ACTEURS DANS LES QUARTIERS PRÉCAIRES DE DOUALA-CAMEROUN

Recherche menée par **Antoine NOUBOUWO**, INRS-Urbanisation Culture Société (514-499-4000). Cette recherche est subventionnée par « l'Agence Universitaire de la Francophonie, bureau des Amériques ».

Madame /Monsieur

Voici un ensemble d'informations sur ce projet de recherche auquel nous vous avons invité à participer.

1. L'objectif principal de notre recherche est d'analyser des conditions de vie et les stratégies de survie que les populations des quartiers informels de Douala mettent en place, pour résister à la vulnérabilité urbaine. Il s'agit de comprendre la relation avec l'État.
2. Votre participation au projet consistera à accorder une entrevue d'environ une heure. Cette entrevue portera sur la gouvernance du secteur informel dans la ville de Douala. Les données collectées dans le cadre de l'étude seront réutilisées dans un second projet portant sur le même sujet. La destruction des données brutes se fera juste à la fin de notre soutenance et celui des données anonymisées se fera deux ans après la soutenance du doctorat. Cette période est plus longue, parce que nous prévoyons réutiliser les données pour les études postdoctorales.

En participant à cette recherche, vous contribuerez à une meilleure compréhension des problèmes urbains dans la ville de Douala. Les données recueillies seront utiles à l'analyse du phénomène de l'informel comme source d'opportunités politiques et économiques dans les villes du sud et, précisément à Douala. Par ailleurs, l'entrevue ne comporte aucun risque, sauf qu'il peut arriver que je cite votre nom dans le cadre d'une enquête policière.

4. S'il y a des questions auxquelles vous ne pouvez ou préférez ne pas répondre, vous êtes tout à fait libre de choisir de ne pas répondre sans avoir à fournir de raisons et sans inconvénient. Sachez par ailleurs qu'à titre de participant volontaire à cette étude, vous avez la possibilité de vous en retirer à tout moment si vous le jugez nécessaire.

5. La confidentialité des résultats sera assurée de la façon suivante : toutes les informations seront codées et aucun élément du rapport de recherche ne permettra de retracer votre identité. Il peut arriver cependant que l'on puisse vous identifier indirectement. Une fois retranscrites, les entrevues seront conservées dans des fichiers sécurisés par mot de passe. Les retranscriptions ne seront accessibles qu'au chercheur et sa directrice de thèse.

Vous trouverez ci-joints deux exemplaires d'un formulaire de consentement que nous vous demandons de signer si vous acceptez de nous accorder l'entrevue. L'objectif de ce formulaire est de démontrer que le responsable de la recherche a le souci de protéger le droit des personnes qui participent à la recherche. Avant de signer le formulaire, vous pouvez, si vous le désirez, demander toutes les informations supplémentaires que vous voulez obtenir sur le projet de recherche. Vous pouvez aussi rejoindre ma directrice pour des informations supplémentaires. Vous trouverez également à la fin de cette lettre le nom d'une personne extérieure à la recherche susceptible de vous renseigner sur vos droits en tant que sujet de cette recherche, madame Nicole Gallant.

Nous vous remercions de votre collaboration.

Antoine NOUBOUWO
Doctorant en études urbaines, INRS-UCS
Courriel : antoine_noubouwo@ucs.inrs.ca

Directrice de Recherche
Julie-Anne BOUDREAU
Professeur agrégée à l'INRS-UCS
Courriel : julie-anne_boudreau@ucs.inrs.ca

Personne ressource extérieure à l'équipe de recherche
Madame Nicole Gallant
Présidente du Comité d'éthique en recherche avec des êtres humains
Institut national de la recherche scientifique
490, rue de la Couronne
Québec (Québec) G1K 9A9
Téléphone : (418) 687-6437
Courriel : nicole.gallant@ucs.inrs.ca

Personne ressource au niveau local
Job KONGUEP
Socio-économiste, Secrétaire général de l'APICA
BP : 2003, Douala- Cameroun
Tel : 23 775 29 37 36
Courriel : job_konguep@yahoo.fr

ANNEXE 2 : FORMULAIRE DE CONSENTEMENT DES PERSONNES INTERVIEWEES

J'ai pris connaissance du projet de recherche décrit dans la lettre d'information.

J'ai été informé, oralement et par écrit, des objectifs du projet, de ses méthodes de cueillette des données et des modalités de ma participation au projet.

J'ai également été informé :

- de la façon selon laquelle les chercheurs assureront la confidentialité des données et en protégeront les renseignements recueillis;
- de mon droit de mettre fin à l'entrevue ou à son enregistrement, si je le désire, ou de ne pas répondre à certaines questions;
- de mon droit, à titre de participant volontaire à cette étude, de m'en retirer sans préjudice à tout moment si je le juge nécessaire.
- de mon droit de communiquer, si j'ai des questions sur le projet, avec le responsable du projet (**Antoine NOUBOUWO**, Courriel : antoine_noubouwo@ucs.inrs.ca, +1514-499-4000 poste 8254 ou **Job KONGUEP**, courriel : job_konguep@yahoo.fr , 23 775 29 37 36).

J'ai l'assurance que les propos recueillis au cours de cet entretien seront traités de façon confidentielle et anonyme. Cependant, je suis conscient que malgré toutes les précautions prises à cet effet, il demeure possible que je sois identifié de manière indirecte. J'ai été également informé qu'il existe également un risque de dénoncer mon nom dans le cadre d'une enquête policière.

J'accepte, par la présente, de participer à la recherche selon les modalités décrites dans la lettre d'information sur le projet, ci-annexée.

Je signe ce formulaire en deux exemplaires et j'en conserve une copie.

Signature du participant

NOUBOUWO Antoine

Doctorant en études urbaines, INRS-UCS

385, rue Sherbrooke Est, Montréal QC, H2X 1E3

+1 514 499 4000 poste 8254

antoine_noubouwo@ucs.inrs.ca

Approbation du Comité d'éthique en recherche avec des êtres humains de l'INRS : « Date d'approbation

Date

ANNEXE 3 : GRILLE D'OBSERVATION DES QUARTIERS

LOCALISATION, LIMITES ET ÉTENDUE

- Quelles sont les limites qui touchent votre quartier?
- Quels sont les grands axes de circulation qui structurent votre quartier?

DESCRIPTION PHYSIQUE DU QUARTIER

- Le quartier se situe dans une zone basse ou haute?
- Y a-t-il un drain qui traverse ou longe le quartier?
- Description sommaire de l'habitat (constructions en parpaings, planches, tôles, ou autres);
- Observation de la qualité et du nombre d'ouvrages de franchissement des drains, distinguer ceux construits en béton et ceux construits en planches ainsi que l'année de construction, obtenir la date de construction et le maître d'ouvrage.

ESTIMATION DE LA POPULATION

- Faire une estimation sur la base du recensement général de la population et de l'habitat de 2005;
- Discuter avec les chefs de quartier et les chefs de bloc pour avoir une estimation de la population de chaque bloc ainsi que de chaque parcelle.

MOYENS DE TRANSPORT

- Observer comment les gens se déplacent dans le quartier (moto-taxi, bus, cargo, marche, etc.);

Observer et repérer dans le quartier les pôles générateurs de déplacement et les éléments rassembleurs.

MOYEN DE COMMUNICATION

- Faire une évaluation approximative du nombre des calls box¹⁰⁷ dans le quartier;
- Observer les différents moyens de communication des habitants du quartier (téléphone personnel, call box ou téléphone par internet).

COMMERCE LOCAL

- Observer les activités économiques dans le quartier (usines, entreprises, petits commerces, artisans, vendeurs, salon de coiffure et atelier de coutures, mécanique, etc.);
- Identifier les marchés les plus proches où les habitants du quartier vont faire les achats.

LES ÉQUIPEMENTS ÉDUCATIFS DANS LE QUARTIER

¹⁰⁷ Cabine téléphonique temporaire implanté de manière informelle sur le domaine public

- Identifier les différents établissements éducatifs dans le quartier (écoles maternelles, primaires, secondaires et préciser s'il s'agit d'un établissement privé ou public;
- Localiser des autres lieux de scolarisation des enfants dans le quartier ainsi qu'une évaluation de la distance pour se rendre dans ces divers endroits.

LES CENTRES DE SANTÉ

- Localiser tous les centres de santé et les catégoriser (dispensaires, cliniques privées et centres de médecine traditionnelle ou des guérisseurs).

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

- Identifier les différents espaces et équipements sportifs, de loisirs ou culturels dans le quartier (terrains de sport, cinéma, vidéo Club, club sportif, etc.).

RÉSEAU D'ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ MT/BT

- Observer les différents modes de branchements d'électricité ainsi que les différents points d'éclairage public dans le quartier.

ENVIRONNEMENT

- Identifier la présence des différents drains dans le quartier, observation de son état, des types de cultures que les habitants pratiquent aux abords (macabo, patates, pomme de terre, taro et autres);
- Observer des différents types d'élevage pratiqués aux abords du drain (porcs, canards, poules, chèvres, moutons et autres).
- Observer et identifier les différents circuits de collecte des ordures ménagères dans le quartier.

HABITAT ET VOIRIE

- Observer les différents types d'habitat (hauteur, densité d'occupation, matériaux de construction);
- Observer l'état général des rues dans le quartier ;
- Identifier les différents chemins et passages piétonniers importants dans le quartier.

DYNAMIQUE SOCIALE DANS LE QUARTIER

Observer les lieux de centralités sociales (églises, bars, bornes fontaines publiques, terrains de soccer, lieux de réunions, etc.)

ANNEXE 4 : GUIDE D'ENTREVUE A L'ATTENTION DES RESIDENTS DE MAMBANDA ET MAKEPE MISSOKE

IDENTIFICATION

Nombre de personnes dans le ménage (adultes, enfants, hommes et femmes) :

Nombre de pièces dans le logement :

QUESTIONS

1. Depuis combien de temps habitez-vous dans le quartier?
2. Pouvez-vous nous décrire le quartier? Qu'est-ce qui vous plaît dans le quartier et ce qui ne vous plaît pas?
3. Quel était votre ancien lieu de résidence? vous comptez y restez longtemps ou êtes-vous en phase de transition?
4. Quelle est votre occupation? Pourquoi avez-vous choisi d'exercer votre activité dans ce quartier plutôt que dans un autre?
5. Est-ce que vous payez les impôts dans le cadre de votre activité? Si oui, combien? Et a qui?
6. Pouvez-vous nous expliquer comment vous avez fait pour obtenir une parcelle de terrain ou une maison dans cette zone? Avez-vous été recommandé par un ami, un membre de la famille, une connaissance, un démarcheur ou finalement un agent immobilier?
7. Êtes-vous locataire ou propriétaire?
8. Avez-vous peur d'être déguerpi par les services de l'État où vous le saviez déjà?
9. Est-ce que vous vous sentez en sécurité dans le quartier? Qu'est-ce qui vous fait peur dans ce quartier?
10. Disposez-vous d'un document officiel qui atteste votre droit de propriété sur la portion d'espace ou l'immeuble? Si oui, qui vous l'avait délivré?
11. Comment déplacez-vous à l'intérieur du quartier et vers les autres quartiers voisins? En marche, à moto, en vélo ou en voiture cargo?

ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ

1. Existe-t-il des hôpitaux, des dispensaires, des centres de santé dans le quartier? Les prix sont-ils abordables pour votre famille?
2. Quand un membre de la famille est malade, comment faites-vous? À qui adressez-vous? Recourez-vous à un établissement de santé publique ou à la médecine traditionnelle?
3. Est-ce que la médecine traditionnelle occupe une place importante dans votre vie?
4. Recourez-vous à la médecine traditionnelle par manque de moyens financiers ou c'est juste une décision personnelle ou un attachement aux valeurs culturelles?
5. Combien votre ménage peut-il dépenser en soin de santé par année?
6. Quels sont les types de maladies couramment rencontrées dans le quartier? Quels sont les groupes d'âge les plus touchés par cette maladie? Existe-t-il différentes maladies pour les hommes et les femmes?

GESTION DES ORDURES MÉNAGÈRES ET ACCÈS À L'EAU POTABLE

1. Comment disposez-vous de vos déchets domestiques?
2. Avez-vous accès à des toilettes ou latrines? Si non, comment disposez-vous des déchets humains?
3. Comment gérez-vous les eaux usées en provenance de la salle de bain et de la cuisine?
4. Avez-vous un abonnement au réseau d'alimentation en eau potable? Si non, comment procurez-vous de l'eau potable?
5. Avez-vous un abonnement au réseau d'alimentation en électricité domestique? Si non, qui vous procure de l'énergie domestique?
6. Est-ce que le service de collecte des ordures ménagères passe devant votre domicile? Si non, comment faites-vous avec vos ordures ménagères?

DYNAMIQUE SOCIALE

1. Êtes-vous souvent victimes des vols organisés dans le quartier? Si oui comment faites-vous pour vous protéger contre les voleurs?
2. Avez-vous de la famille dans le quartier? Est-ce qu'elle vous aide en cas de besoin?

3. Quand vous avez un problème important, à qui adressez-vous? Pourquoi?
4. Y a-t-il des gens de la même ethnie que vous dans ce quartier? Et si oui, quelles sont vos relations avec ces personnes?
5. Êtes-vous membre d'une association ou d'un groupe dans le quartier? Si oui, lequel? Et quel est votre rôle?
6. Participez-vous souvent à des projets de développement de quartier?
7. Savez-vous s'il y a des projets dans le quartier?
8. Êtes-vous membre d'une église? Si oui, quel est l'apport de votre église pour le développement du quartier?

RELATIONS AVEC LES HOMMES POLITIQUES ET L'ÉTAT

1. Est-ce que l'État fait des choses pour le quartier?
2. Participez-vous souvent à des réunions politiques? Pour quels buts?
3. Quels sont vos rapports avec l'État et le pouvoir local?
4. Avez-vous déjà participé à une manifestation pour exiger des réalisations de la part de l'État? Croyez-vous que c'est important de faire des manifestations pour obtenir les services de l'État?
5. Lorsque vous êtes victime d'une injustice, que faites-vous? À qui vous adressez-vous?
6. Avez-vous déjà demandé, seul ou avec les autres, l'aide de l'État?
7. Comment voyez-vous le quartier dans 5 ans?

ANNEXE 5 : GUIDE D'ENTREVUE A L'ATTENTION DES ASSOCIATIONS DE MAMBANDA ET MAKEPE MISSOKE

IDENTIFICATION

Nom et raison sociale de l'association :

Nombre de personnes dans l'association :

But de l'association :

COMITÉS DE DÉVELOPPEMENT DE QUARTIER

1. C'est quoi un comité de développement de quartier et comment devient-on membre d'un comité de quartier ?
2. Sur quelles thématiques portent vos interventions en termes de développement?
3. Quels sont vos critères de choix sur les éléments favorisant le développement du quartier?
4. Comment organisez-vous pour la réussite des différentes phases de sensibilisation auprès des populations?
5. À quel type de difficultés êtes-vous confrontés dans la gestion de vos activités? Etc.
6. Parler d'un projet que vous avez réussi à mettre en place, ou d'un de vos échecs.

VULNÉRABILITÉ POLITIQUE ET RAPPORT AVEC L'ÉTAT ET LE POUVOIR LOCAL

1. Est-ce que l'État fait des choses pour le quartier?
2. Participez-vous souvent à des réunions politiques et dans quel but?
3. Avez-vous déjà participé à une manifestation pour exiger des réalisations de la part de l'État? Croyez-vous que c'est important de faire des manifestations pour obtenir les services de l'État?
4. Avez-vous déjà demandé, seul ou avec les autres, l'aide de l'État?
5. Comment envisagez-vous votre vie dans le quartier dans 5 ans?

ONG OU ASSOCIATIONS DE QUARTIERS

1. Comment devient-on un responsable d'ONG local ou d'une association de quartier?
2. Qu'est-ce qui vous a poussé à la création d'une ONG ou d'une association de quartier?
3. Qui fait partie de votre association ou ONG et quelles sont les conditions pour devenir membre ?
4. Pourquoi avez-vous choisi de mettre votre ONG ou association dans ce quartier et non un autre?
5. Sur quoi portent les actions de votre O.N.G. ou association dans le quartier et quels sont vos liens avec les populations et les collectivités locales ?
6. Quelles ont été vos principales interventions et réalisations au cours des cinq dernières années?
7. Quelles relations existent-elles entre votre O.N.G. ou association et le pouvoir local décentralisé?

CHEF DE QUARTIER ET CHEF DE BLOC

1. D'où vient le nom de votre quartier? Les habitants ont-ils donné spontanément un nom à certaines rues, ruelles, passages, carrefours, etc. ?
2. Connaissez-vous la date de création de votre quartier, ainsi que le fondateur?
3. Pouvez-vous nous donner la biographie sommaire des personnages célèbres nés dans le quartier?
4. Comment devient-on chef de quartier dans un quartier comme le vôtre?
5. Quelles sont les attributions d'un chef de quartier ou chef de bloc?
6. Comment fonctionne la structure de votre chefferie? De manière institutionnelle, quels sont vos collaborateurs au niveau du quartier et au niveau institutionnel?
7. Qui est votre supérieur hiérarchique et à qui vous rendez compte ?
8. Quelles sont les relations entre le chef et le pouvoir local, les comités du développement du quartier, les ONG et les associations présents dans le quartier, etc.

9. Quelles sont les stratégies que vous utilisez pour entrer en négociations avec l'État?
Cette stratégie est-elle porteuse?
10. Quels types de revendications recevez-vous souvent de la part des populations?
11. Quelles sont les maladies les plus couramment identifiées dont sont victimes les habitants de votre quartier ou blocs? Exemples, paludisme, diarrhée, fièvre, tuberculose, grippe, amibiase, etc.
12. Les habitants de votre quartier ou bloc consultent-ils en priorité les structures de soins « modernes » ou bien des guérisseurs traditionnels?
13. Pour quelles raisons? (Coût important des soins, éloignement des structures par rapport au quartier, ou rattachement à la tradition?)
14. Les habitants de votre quartier attribuent la présence d'une maladie à un mauvais sort ou aux conditions hygiéniques vécues dans le quartier?
15. Combien un ménage peut-il dépenser en soins de santé par an?
16. De quelle manière générale, est-ce que la majorité des habitants du quartier ont accès au réseau d'alimentation en eau potable?
17. Si non, comment les habitants du quartier ou bloc s'approvisionnent-ils en eau potable? (Forage, puits, source naturelle, achat d'eau chez un particulier ?)
18. De manière générale, est-ce que tous les habitants de votre bloc ont accès au réseau d'électricité domestique? Si non comment s'approvisionnent-ils en électricité courant? Négociation avec le voisin, ou revente de l'énergie électrique et à quel prix?
19. HYSACAM collecte-t-il dans votre quartier? Si oui quel est le mode et la fréquence de ramassage des ordures ménagères (porte-à-porte ou ordures déposées dans les bacs ?)
20. Existe-t-il des décharges sauvages dans votre quartier ou Bloc? Si oui, pourquoi les gens rejettent-ils les ordures dans les décharges sauvages et non dans les bacs?
21. Existe-t-il des actions dans le quartier concernant la gestion des ordures ménagères? Par exemple : précollecte, nettoyage du bloc pour l'évacuation des ordures, sensibilisation aux problèmes posés par les ordures ménagères?
22. Quels sont les prix de l'immobilier dans le quartier? Prix de la location et de l'achat de terrain?
23. Ya-t-il beaucoup de locataires ou beaucoup de propriétaires dans votre quartier ou bloc?

24. Ya-t-il beaucoup de demande de location de maisons dans le quartier?
25. Quelles sont les sources de revenus des habitants des quartiers ou des blocs?
26. Les habitants du bloc ont-ils accès au crédit?
27. Qu'est ce qu'il faut, selon vous, pour améliorer les conditions de vie politique dans le quartier?
28. Que faut-il faire que les choses changent au niveau du quartier?
29. Lorsque vous êtes victime d'une injustice, que faites-vous? À qui vous adressez-vous?

ANNEXE 6 : GUIDE D'ENTREVUE À L'ATTENTION DES ACTEURS INSTITUTIONNELS CHARGÉS DE LA PLANIFICATION URBAINE

1. Quel est le cadre juridique et institutionnel actuel de la planification urbaine au Cameroun et particulièrement dans la ville de Douala ? Quelles sont les institutions responsables des opérations d'aménagement foncier dans la ville de Douala au Cameroun? Quelles institutions sont responsables de la conception et de la réalisation des opérations de régulation et de restructuration foncière dans les zones d'habitats précaires?
2. Quelles sont les procédures suivies dans les opérations de régularisation? Ces procédures garantissent-elles un accès équitable au sol aux groupes les plus défavorisés?
3. Quels sont les acteurs publics et privés de l'aménagement foncier dans la ville de Douala? La part respective de la production foncière assurée par chacun de ces acteurs a-t-elle changée au cours des cinq dernières années?
4. Parmi les aménageurs fonciers publics, combien relèvent : de l'État central? Des collectivités locales? D'organismes publics ou parapublics?
5. Existe-t-il un secteur privé formel et informel de l'aménagement foncier ? Précisez, quelle est la place occupée respectivement par les aménageurs fonciers formels et informels¹⁰⁸?
6. Quels outils (réglementaires, techniques, budgétaires, fiscaux) permettent de mettre en œuvre les politiques de décentralisation en matière de planification du territoire de la ville de Douala?
7. Quels rapports entretient le pouvoir central avec les collectivités locales? En matière de gestion urbaine et des projets d'aménagement foncier? En matière de recueil, de mise à jour et de l'information foncière?
8. Dans quels sens ont évolué les rapports au cours des cinq dernières années? Se sont-ils traduits par une décentralisation des responsabilités en matière de gestion de la planification urbaine, un transfert des responsabilités aux autorités locales ou par une simplification des procédures de gestion d'aménagement foncier?

¹⁰⁸ Le concept d'aménagement foncier informel représente dans ce cadre les acteurs qui engagent des opérations d'aménagement de terrain pour l'habitat et de lotissement en dehors du cadre légal ou réglementaire existant. Il peut s'agir des propriétaires fonciers qui lotissent illégalement leur terrain, de personnes ou de communauté faisant valoir un droit sur un terrain dont ils ne sont pas propriétaires

9. Quels sont les principaux problèmes rencontrés dans la gestion de la planification urbaine dans la ville de Douala? Quelles sont les approches de solution envisagées?
10. Pouvez-vous nous faire une présentation de votre service (objectifs, attributions, etc.)?
11. Dans la ville de Douala, qui s'occupe, de manière institutionnelle, à la gestion du secteur informel?
12. Quel est le rôle de l'État et celui de la CUD? La collaboration entre les deux acteurs est-elle facile?
13. Quel contrôle l'État ou la CUD dispose-t-il (elle) dans la gestion des activités informelles dans la ville de Douala?
14. Selon vous, le secteur informel a-t-il une contribution dans la relance de l'économie nationale?
15. Quels types de relations l'État/CUD entretient avec les associations au sein des quartiers précaires de la ville de Douala?
16. Selon vous, qu'est-ce qui justifie la forte prédominance des activités informelles dans la ville de Douala?
17. Selon vous, pourquoi toutes les tentatives de formalisation du secteur informel dans la ville de Douala échouent toujours¹⁰⁹?
18. Y aura-t-il, selon vous les intérêts particuliers que l'État, la CUD, cherche à sauvegarder?
19. Existe-t-il une réglementation en matière d'occupation des zones à risque? Un schéma définissant les modes d'occupation des zones à risque?
20. Si oui, dans quelles mesures ces documents sont-ils applicables? Et comment la ville explique le fait qu'aujourd'hui certains habitants de Douala vivent encore dans les zones à risque?
21. Quelles solutions envisagez-vous à court, moyen et long terme dans le but de réduire l'insécurité dans les zones vulnérables?
22. Quels sont vos rapports avec les populations qui habitent dans les zones vulnérables?
23. Quelle serait votre position par rapport au maintien des activités informelles dans la ville de Douala, pourquoi?

¹⁰⁹ Nous ferons ici référence aux multiples opérations engagées depuis les années 2000 dans l'optique de réglementer les transports par les motos-taxis.

ANNEXE 7 : GUIDE D'ENTREVUE A L'ATTENTION DES BAILLEURS DE FONDS INTERNATIONAUX CHARGES DU FINANCEMENT DU DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LA VILLE DE DOUALA

1. Pouvez – vous nous présentez la BM ou le SCAC ou l'AFD ? Quels sont vos domaines d'interventions dans les villes en développement?
2. Quelle différence existe entre ce que vous faites comme interventions et ce que font d'autres institutions de financement au développement?
3. Quelles sont les priorités de votre institution en termes du financement de l'aide au développement dans les villes du Sud et particulièrement dans la ville de Douala?
4. Existe-t-il des domaines particuliers sur lesquels vous orientez vos interventions? Si oui lesquels?
5. Que pensez-vous de certaines institutions comme la Banque Mondiale qui préfère prendre en compte les pratiques informelles comme clé du développement pour les villes du Sud?
6. Dans le cadre de la ville de Douala, est-ce que les pratiques informelles des habitants handicapent vos interventions dans les quartiers?
7. Si oui de quelle manière? Et comment comptez-vous remédier à cette éventualité?
8. Dans la réalisation des projets de développements dans la ville de Douala, quels sont vos rapports avec l'État et la collectivité locale?
9. Selon vous, serait-il important de réglementer le secteur informel où il faut juste le stopper par des actions de force et de déguerpissement, comme le font généralement les mairies?
10. Est-ce que votre institution donne des indemnisations aux occupants lorsqu'il y'a des expropriations dans le projet? Si oui quels sont les critères pour bénéficier des indemnisations?

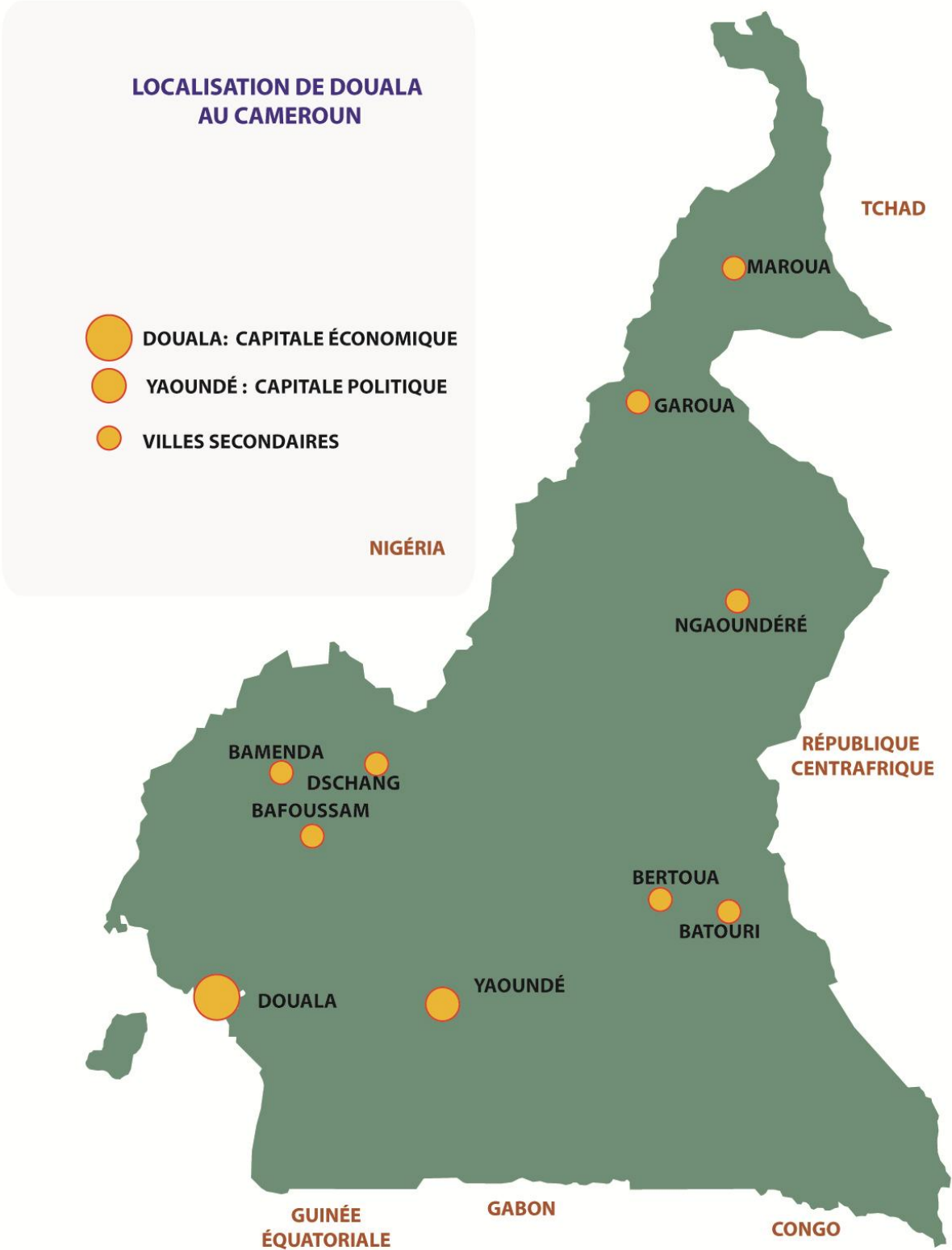
ANNEXE 8 : LISTE DES ASSOCIATIONS DU QUARTIER MAMBANDA

NOMS ASSO/ONG/GIC	DOMAINE D'INTERVENTION
1. GROUPE D'ARTISAN DE DOUALA	Formation et insertion professionnelle des jeunes en situation difficile
2. AWAF	Création et Gestion d'un cyber café/centre de formation interactif pour les jeunes
3. GIC ENLEVAGE ET PROVENDERIE DE L'ESPÉRANCE	Formation des jeunes déshérités et démunis dans l'élevage des porcins et poulets
4. GIC AVRICAM	Création et formation des jeunes à la conduite des pépinières des plantes fruitières
5. RAJENEY	Promotion sociale de l'informatique et des petits métiers
6. GECFEC	Formation et installation des femmes en fumage de poisson
7. GIC ÉLEVAGE	Élevage porcin
8. GIC TRANSPOL	Production et distribution de yaourt et du lait de soja dans les établissements scolaires
9. ANER	Formation et insertion des jeunes de la rue par la laverie auto et mécanique automobile.
10. CFOED	Formation des enfants en détresse dans divers métiers (informatique, couture et coiffure)
11. CSS	Hygiène et salubrité
12. CEPJOBRA	Développement et formation en nouvelles technologies
13. COOPPEP	Exploitation et transformation du bois, formation des jeunes à la fabrication des palettes industrielles
14. GIC TPA	Formation Production d'huile de palme et diverses formations
15. CUTRACOPAPE	Production et commercialisation des jus de fruits
16. GROUPE DES JEUNES TECHNICIENS SANS EMPLOI	Récupération et transformation des fruits en jus naturels
17. ASSOCIATION DES FEMMES MVOG KANI	Investissement pour le fumage de poisson et poulet
18. GIC EAP	Appui en équipement de formation et production en couture
19. LA MAISON DES RETROUVAILLES	Implantation des centres publics polyvalents des objets égarés
20. SODEDI	Construction d'un centre d'accueil pour la réinsertion des jeunes filles démunies
21. BINAM DOYEN	Assainissement du quartier et construction des ouvrages de franchissement.
22. CIPRE	Lutte contre la pollution de l'environnement dans les quartiers de Douala par la promotion de recyclage des déchets plastiques
23. CAME HANORA	Construction de centre de santé pour les enfants en détresse
24. GALLICAN	Réalisation d'un forage
25. GIC COSMOS	Amélioration de l'environnement et construction des bornes-fontaines

ANNEXE 9 : LISTE DES ASSOCIATIONS DU QUARTIER MAKEPE MISSOKE

NOMS ASSO/ONG/GIC	DOMAINES D'INTERVENTION
1. DAMES VETERANTES DE MANBANDA	Équipe féminine de soccer des femmes dynamiques du quartier Mambanda
2. ÉGALITÉ PRO	Protection de l'environnement et sensibilisation pour la protection de l'environnement
3. ELAT MINNEM	Fabrication des objets avec du matériel recyclables et formation aux jeunes sans emplois
4. AMITIÉ DES DAMES MAKEPE MISSOKE	Aide au développement, cotisations, et entraide
5. ASSO. DES MOTOS-TAXIS DE MAMBANDA	Entraide et aide au développement
6. ASSO. DES VEUVES DE MAKEPE MISSOKE	Développement communautaire,
7. A.J.B.K	Développement urbain et amélioration des conditions de vie des habitants
8. ACTION CAM. CONTRE LA PAUVRETÉ	Participation à la réduction de la pauvreté, formation des jeunes et entraide
9. AFRIQUE ANTI PAUVRETÉ	Participation à la réduction de la pauvreté, formation des jeunes et entraide
10. AJEDLO	Aide au developement communautaire
11. ASSOCIATION MAIN DANS LA MAIN	Insertion des jeunes et formation aux petits métiers
12. CENTRE IMMANUEL	Formation des jeunes aux métiers d'agriculture
13. COOP.TIVE DES HANDICAPES/DU CAM	Assistance aux personnes à mobilité réduite
14. EBC-CAM	Aide au développement communautaire
15. FEMMES DYNAMIQUES DE MAKEPE MISSOKE	Entraide, cotisation et assistance en cas de malheur
16. GIC ITS	Aide au développement communautaire
17. GIC ASPE	Aide au développement communautaire
18. GIC SANTÉ PLUS	Fabrication et vente des médicaments traditionnels
19. GIC SAINT SECOURS	Activités sportives et de loisirs
20. GIC SOFT MULTI- SERVICES	Initiation à l'outil informatique
21. RESSORTISSANT MÉNOUA	Association culturelle des ressortissants de la Ménoua
22. SANTE ECHO	Aide au développement communautaire
23. MIEUX VIVRE	Club sportif, formation aux activités sportives et de loisirs pendant les vacances, animations des camps jeunesse et des activités éducatives
24. MOJAS	Développement en faveur des jeunes
25. UNOIN DES ASSO. DE MAKEPE	Aide au développement communautaire
26. JEUNESSE DYNAMIQUE DE MAKEPE MISSOKE	Participation au développement du quartier Makepe Missoke

ANNEXE 10 : ILLUSTRATIONS CARTOGRAPHIQUES



Source: fond de carte, plan d'urbanisme de Douala 2012
 traitement: Antoine Noubouwo, décembre 2013



ILLUSTRATION NO 1
IMAGE AÉRIENNE DU QUARTIER MAMBANDA EN 1992



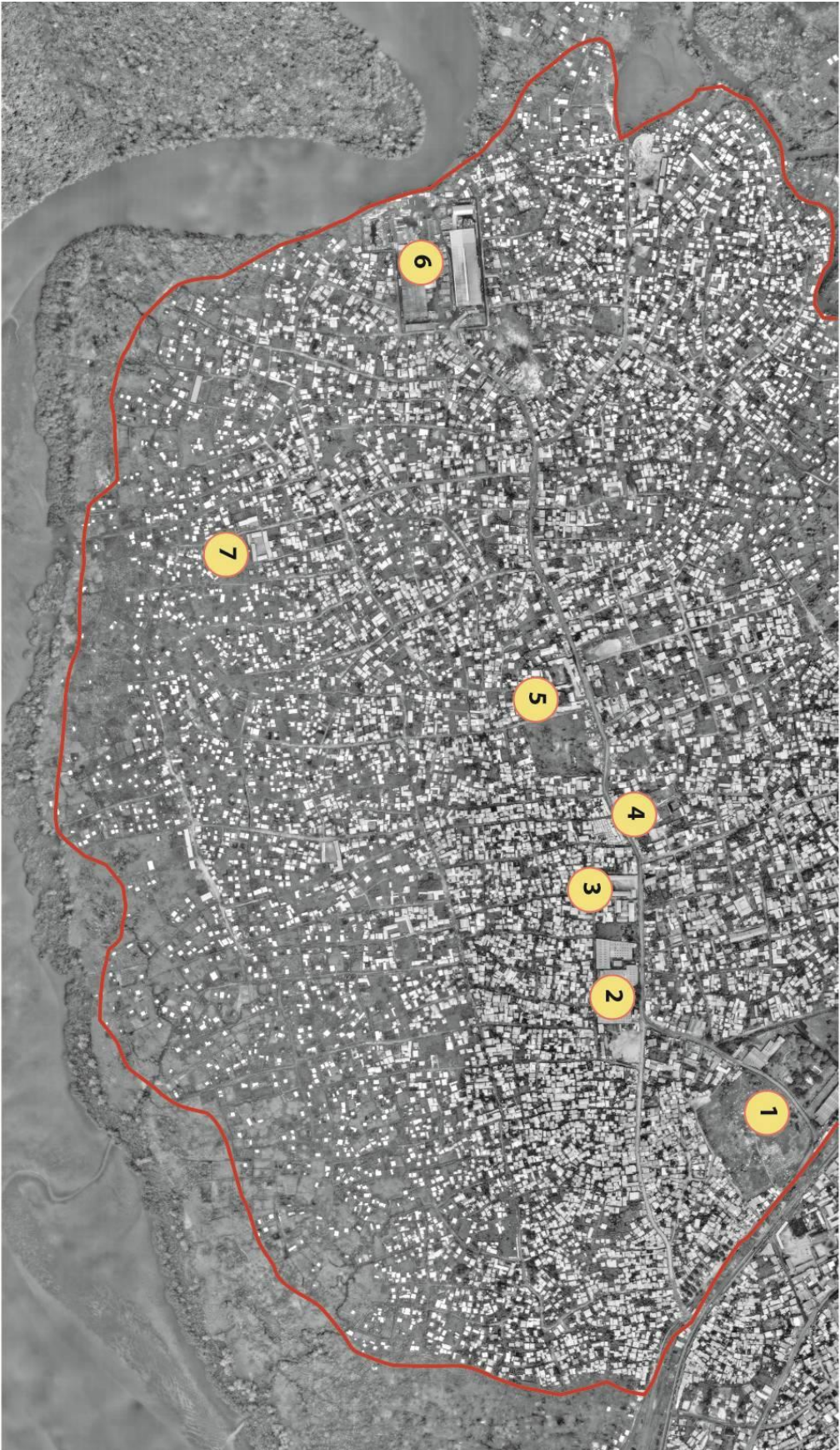
Source: Image aérienne, Ville de Douala
Conception et réalisation: Antoine Noubouwo
février 2014

- 1 Cimetière de Bonabéri
- 2 Activités Industrielles
- 3 Lycée de Bonabéri
- 4 Marché de Mambanda
- 5 Entreprise ALPICAM
- 6 Zone inondable



ILLUSTRATION N° 2
IMAGE AÉRIENNE DU QUARTIER MAMBANDA EN 2003

MAMBANDA	
Population :	469.000 habitants (2006)
Superficie :	43 ha
Nombre de blocs :	15

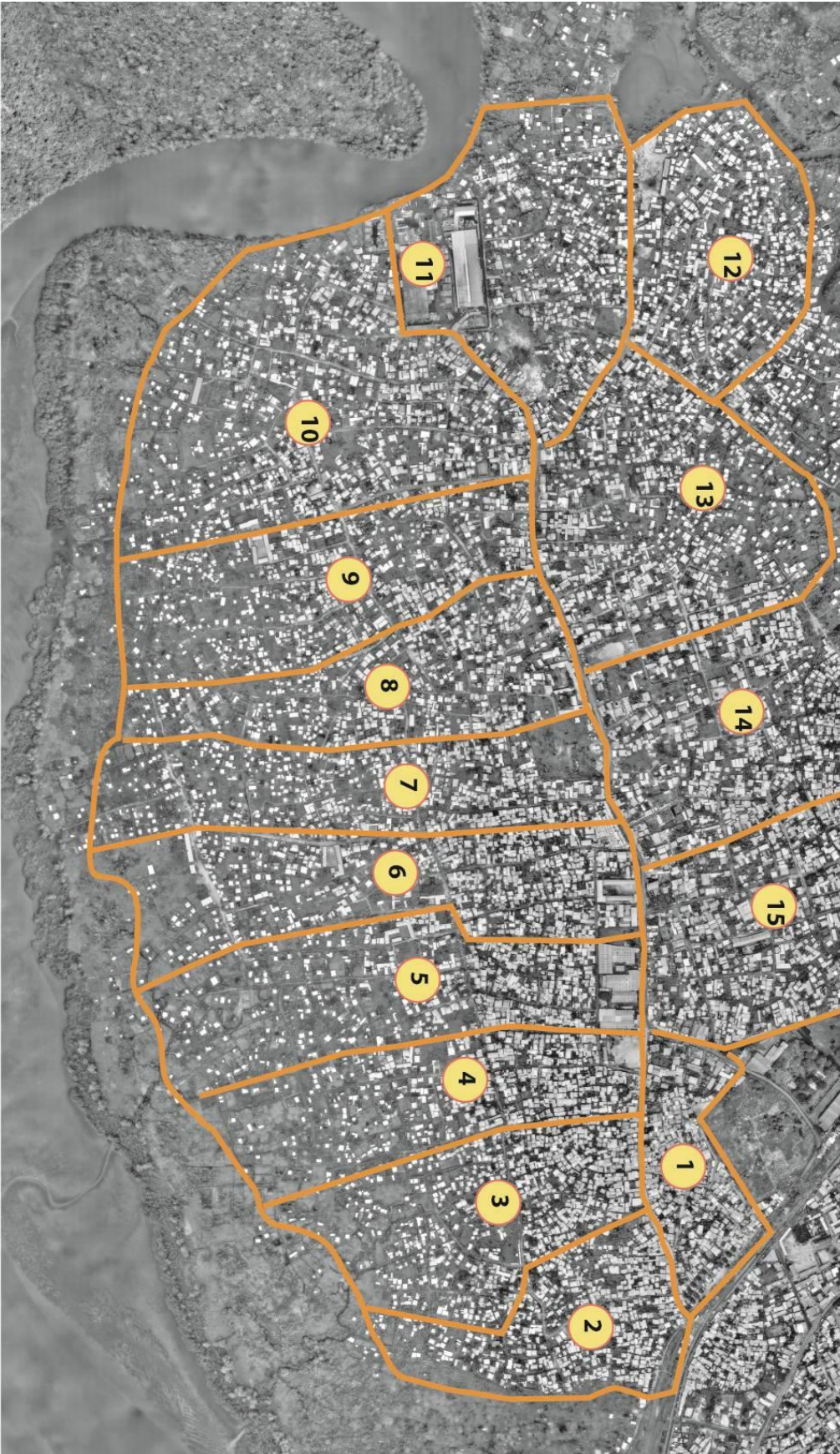


Source: Image aérienne, Ville de Douala
Conception et réalisation: Antoine Noubouwo
février 2014

- 1 Cimetière de Bonabéri
- 2 Activités industrielles
- 3 École privée de Mambanda
- 4 Marché de Mambanda
- 5 Lycée de Mambanda
- 6 Entreprise ALPICAM
- 7 Lycée bilingue de Mambanda



ILLUSTRATION NO 4
REPARTITION ADMINISTRATIVE

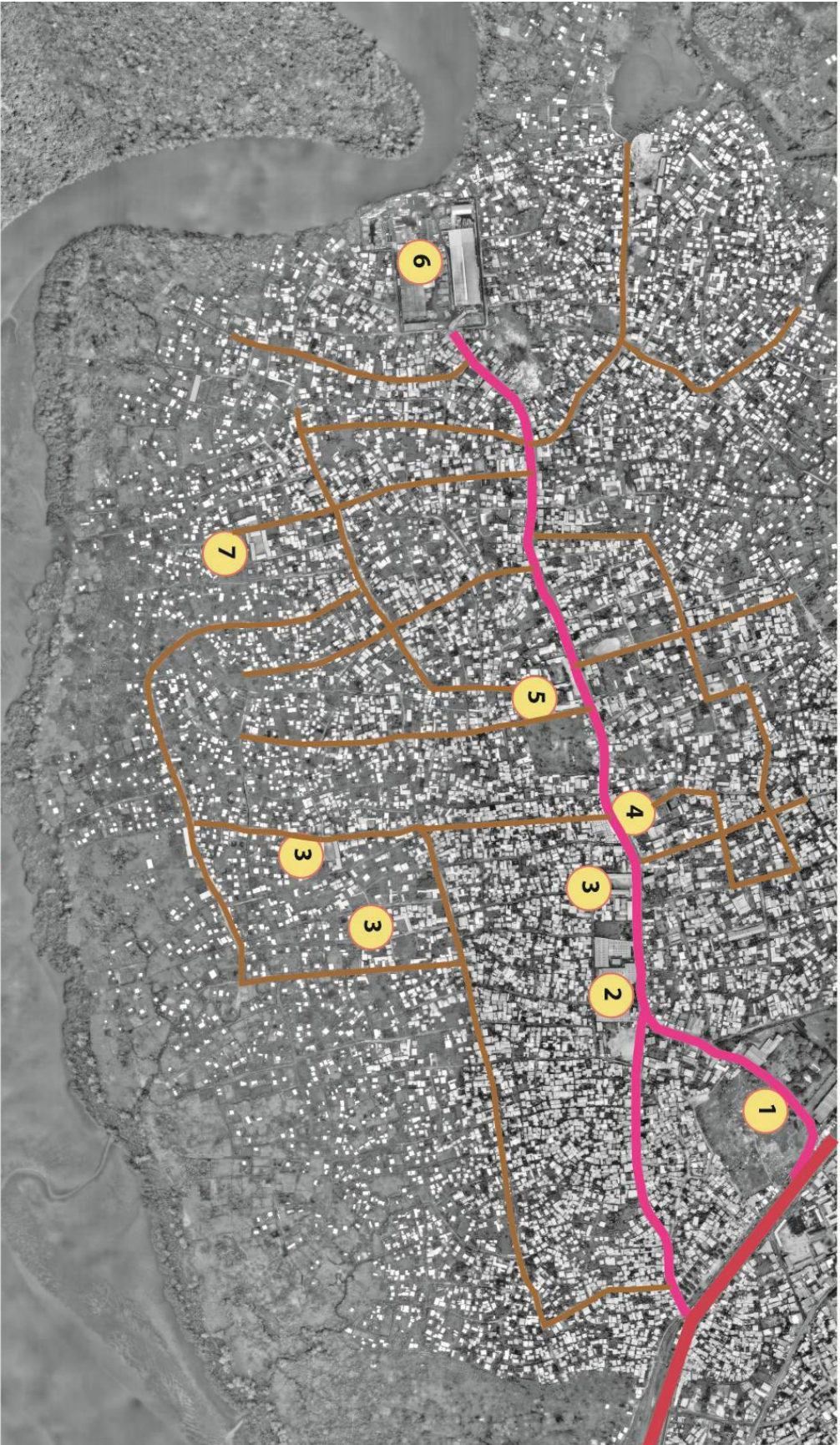


-  Numéro du bloc
-  Limites du bloc

Source: Image aérienne, Ville de Douala
Conception et réalisation: Antoine Noubouwo
février 2014



ILLUSTRATION N°3
ACCESSIBILITÉ DANS LE QUARTIER MAMBANDA

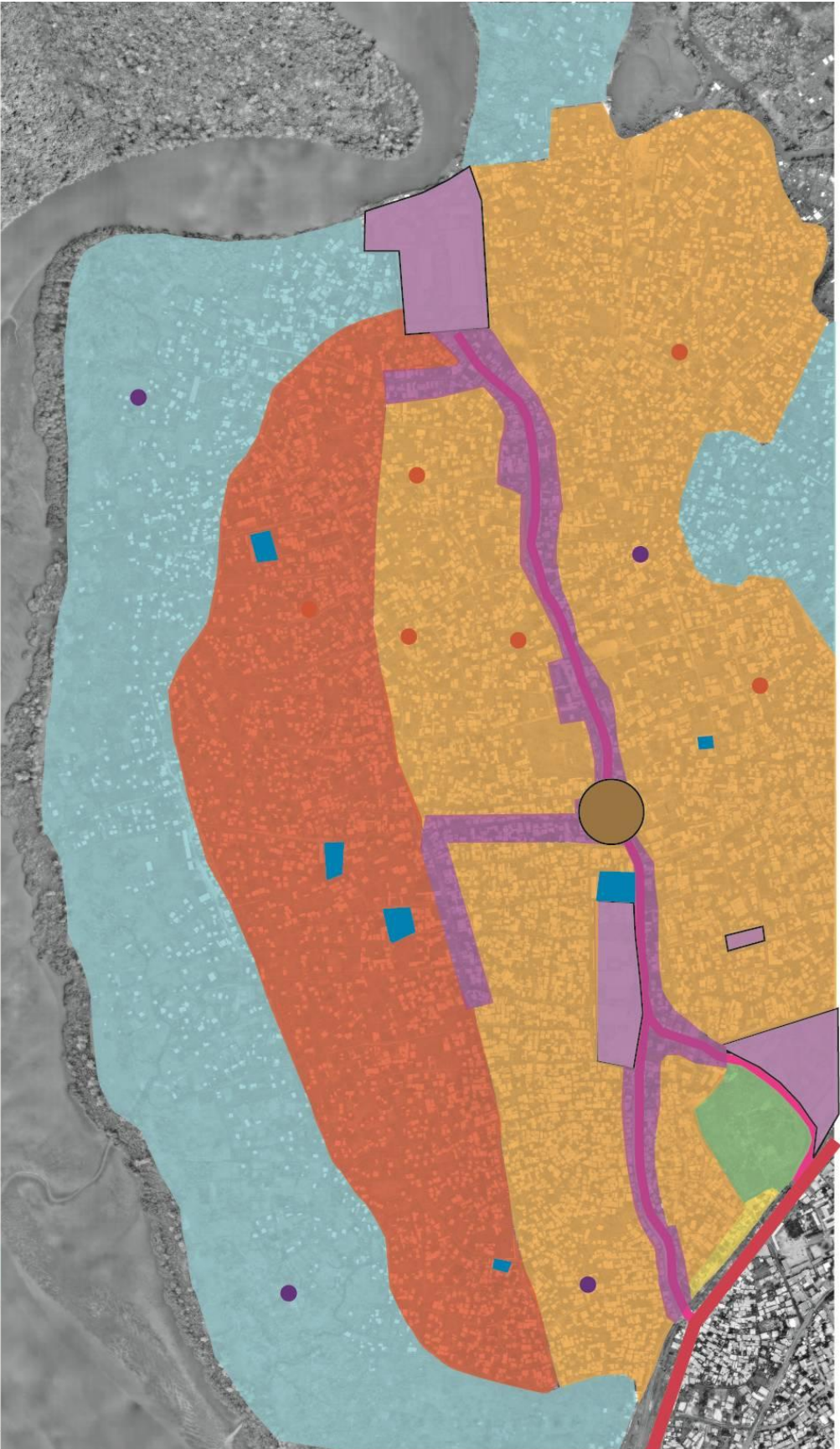


Sources: Image aérienne, Ville de Douala
Conception et réalisation: Antoine Noubouwo
février 2014

- | | | | | |
|---|--------------------------|---|----------------------------|-----------------------|
| 1 | Cimetière de Bonabéri | 5 | Lycée de Mambanda | Route nationale |
| 2 | Activités industrielles | 6 | Entreprise ALPICAM | Voie d'accès |
| 3 | École privée de Mambanda | 7 | Lycée bilingue de Mambanda | Voies de distribution |
| 4 | Marché de Mambanda | | | |



ILLUSTRATION N° 5
MODE D'OCCUPATION DU SOL



Source: Image aérienne, Ville de Douala
Conception et réalisation: Antoine Noubouwo
février 2014

-  Activités industrielles
-  Habitat précaire en matériaux semi définitifs
-  Habitat précaire en zone inondable
-  Habitat précaire en zone marécageuse
-  Cimetière de Bonabéri
-  Petits commerces de rue
-  Équipements scolaires
-  Équipements de santé privés
-  Guérisseurs traditionnels
-  Marché de Mambanda
-  Route nationale



ILLUSTRATION N° 6
MODE D'ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES



Source: Image aérienne, Ville de Douala
Conception et réalisation: Antoine Noubouwo
février 2014






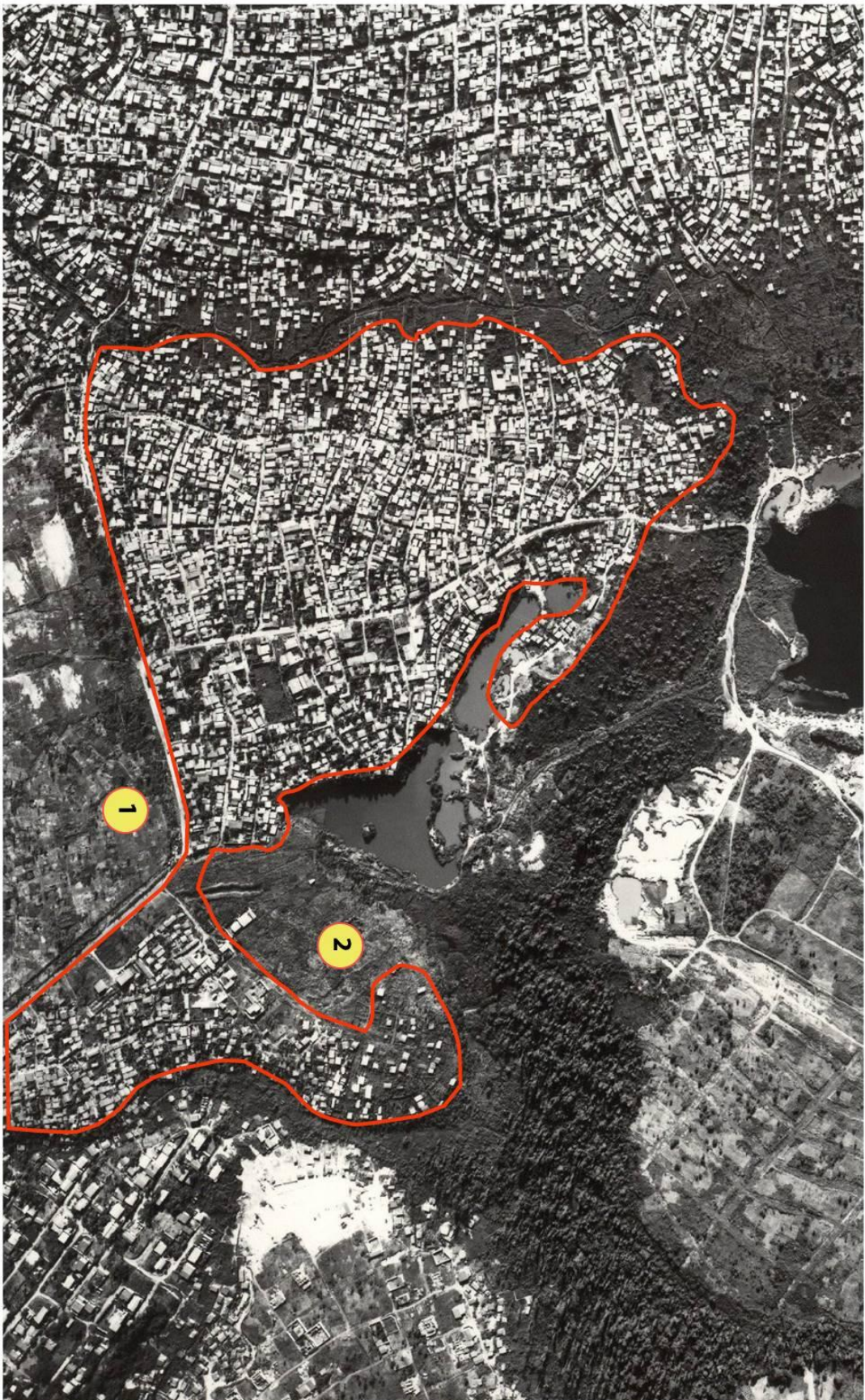
-  Ramassage des ordures par des camions une fois par semaine
-  Ordures enterrées ou brûlées
-  Bacs de collecte à ordures de 16m³
-  Mixte (déversement dans la nature, brûlées ou enterrées)
-  Déversement des ordures dans la nature (cours d'eau, rivière, canal, etc.)



ILLUSTRATION NO 1

IMAGE AÉRIENNE DU QUARTIER MAKEPE MISSOKE EN 1992



Source: Image aérienne Ville de Douala
Conception et réalisation: Antoine Noubouwo
février 2014

- 1 Domaine privé de l'université de Douala
- 2 Ancienne décharge municipale de la ville de Douala



ILLUSTRATION NO 2
IMAGE AÉRIENNE DU QUARTIER MAKEPE MISSOKE EN 2003



Source : Image aérienne, Ville de Douala
Conception et réalisation : Antoine Noubouwo
février 2014

- 1 Domaine privé de l'université de Douala
 - 2 Ancienne décharge municipale de la ville de Douala
 - 3 Écoles primaires privées
 - 4 Marché de Makepe Missoke
- Limites du quartier

MAKEPE MISSOKE
Population : 352.000 habitants (2006)
Superficie : 29 ha
Nombre de blocs : 11



HIERARCHISATION DU RESEAU ROUTIER DANS LE QUARTIER MAKEPE MISSOKE

ILLUSTRATION NO 3



Source: Image aérienne, Ville de Douala
Conception et réalisation: Antoine Noubouwo
février 2014

- 1 Domaine privé de l'université de Douala
 - 2 Ancienne décharge municipale de la ville de Douala
 - 3 Écoles primaires privées
 - 4 Marche de Makepe Missoke
-
- Limites du quartier
 - Limites du quartier



ILLUSTRATION N° 4
RÉPARTITION ADMINISTRATIVE DU QUARTIER MAKEPE MISSOKE

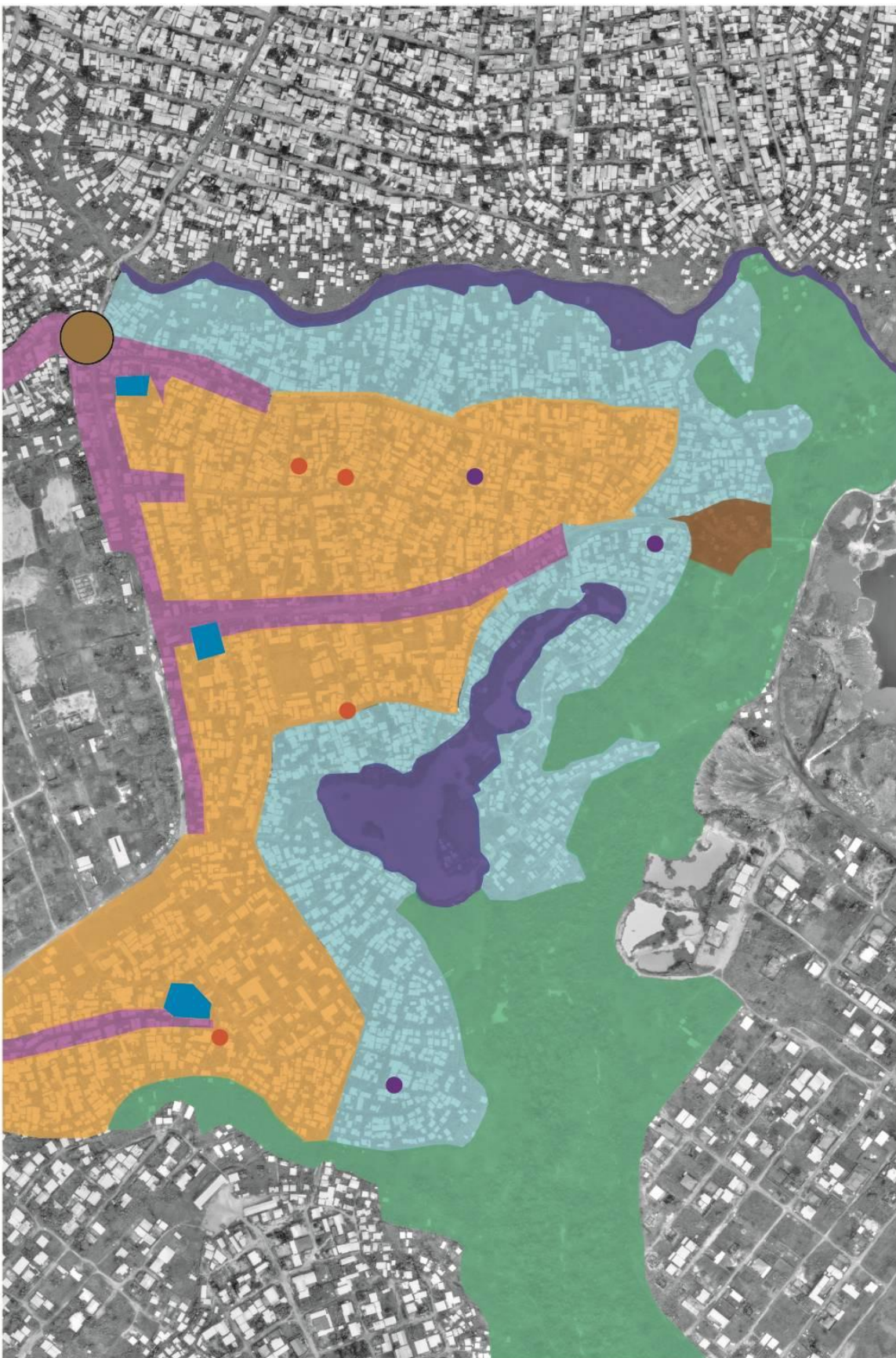


Source: Image aérienne, Ville de Douala
Conception et réalisation: Antoine Noubouwo
février 2014

- 1 Numéro du bloc
- Limites du quartier
- Limites des blocs



ILLUSTRATION N° 5
MODE D'OCCUPATION DU SOL



Source: Image aérienne, Ville de Douala
Conception et réalisation: Antoine Noubouwo
février 2014






-  Activités de recyclage
-  Habitat précaire en matériaux provisoires
-  Lagune et ruisseau
-  Habitat précaire en zone marécageuse
-  Mangrove
-  Petits commerces de rue
-  Équipements scolaires
-  Équipements de santé privés
-  Guérisseurs traditionnels
-  Marché de Makepe Missoke



ILLUSTRATION N° 6
MODE D'ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES



Source: Image aérienne, Ville de Douala
Conception et réalisation: Antoine Noubouwo
février 2014

-  Ramassage des ordures par des camions une fois par semaine
-  Ordures enterrées ou brûlées
-  Bacs de collecte à ordures de 16m³
-  Utilisation des ordures ménagères pour des activités d'agriculture
-  Déversement des ordures dans la nature (cours d'eau, rivière, canal, etc.)

BIBLIOGRAPHIE

- Aguila, Adrià et Ward, Peter. 2003. *Globalization, regional development and Mega-city expansion in Latin America: Analyzing Mexico City's peri urban hinterland*. *Cities*, 20 (1), 3-21.
- Alwang, J., Spiegel, B. et Jorgensen, L. 2001. « Vulnerability: A view from different discipline ». *Social protection Discussion*, No 0115, p 46 World Bank: Washington DC. July.
- Appendini, K. 2001. De champs de maïs pour tortibonos. La restructuration de la politique alimentaire au Mexique, le collège de Mexico, 290 p.
- Auge, Marc. 1975. *Théorie des pouvoirs et idéologie. Étude de cas en Côte d'Ivoire*, Paris Hermann. Collection *savoir*, 440p.
- Aschan-Leygonie, C. et Baudet-Michel, S. 2009. Risque, vulnérabilité, résilience : comment les définir dans le cadre d'une étude géographique sur la santé et la pollution atmosphérique en milieu urbain ?
- Ascher, François. 1995. *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris Odile Jacob, 346 p.
- Badiane, Étienne. 2004. *Développement urbain et dynamiques des acteurs locaux : Le cas de Kaolack au Sénégal*. Thèse de doctorat en géographie et aménagement soutenue à l'Université de Toulouse le Mirail, mai 2004.
- Bairoch, Paul. 1985. « L'urbanisation et le développement économique dans le monde touchés par la révolution industrielle », in Roncayolo, Marcel et Thierry Paquot (dir.) 1992. *villes et civilisations urbaines, XVIIIe-XXe siècle*, Paris, Larousse. P.395-408.
- Bairoch, Paul. 1996. *Villes et économie dans l'histoire*, Paris, 1985 (2e édition, Paris, 1996)
- Barbier, J-C, Courade, G et Gurby, P. 1978. L'exode rural au Cameroun, *ORSTOM ISH*, Yaoundé, 1978.No 11, 113 p.
- Barbonne, Rémy. 2008. Gentrification, nouvel urbanisme et évolution de la mobilité quotidienne : vers un développement plus durable? Le cas du Plateau Mont-Royal (1998-2003). *Recherches sociographiques* Vol. 49 N° 3, 2008. P. 423-445.
- Bayat, A et Denis, E. 2000. Who is afraid of ashwaiyyay? Urban Change and politics in Egypt. *Environment and Urbanization*, 12(2).185-199.
- Bayart, Jean-François. 1985. *L'État au Cameroun*, Paris, *Presses de la fondation nationale des sciences politiques*. Collection références. édition Or : 1979, 348p.
- Bayart, Jean-François. 1989. *L'État en Afrique : La politique du ventre*. Paris Fayart, Collection, *l'espace du politique*. 439p.
- Bayart, Jean-François, Mbembe, Achille et Toulabor, Comi. 1992. *La politique par le bas en Afrique Noire. Contribution à une problématique de la démocratie*. Paris Karhala, coll. *Les Afriques*, 268p.
- Beck, Ulrich. 2003. *Société du risque : sur le chemin à l'aube de la modernité*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Berdot, Jean-Pierre et Léonard, Jacques. 2004. *Globalisation et gouvernance territoriale : une introduction*.

- Boudreau, J.A. À paraître. « Jeunes et gangs de rue : l'informel comme lieu et forme d'action politique à Montréal » in *ACME : Revue électronique internationale de géographie critique*. www.acme-journal.org
- Borraz, Olivier. 2008. Les politiques du risque. *Sciences Po les presses*.
- Blary, Réjane, Pilette, Danielle et Kobo, Pierre-Claver. 1990. Pratiques informelles, accès au sol et aux équipements : le cas d'Abidjan, Collection ville et développement, Groupe Interuniversitaire de Montréal. Agence canadienne de développement internationale.
- Blary, Réjane, Kobo, Pierre-Claver, Yapi-Dlahou, Alphonse et Bergeron, Richard. 1995. Gestion des quartiers précaires : À la recherche d'alternatives d'aménagement pour les exclus de la ville. Collection Villes et Développement, Éditions. Economica. 339 p.
- Bopda, Athanase. 2006. « Yaoundé ou la ville aux quartiers oubliés », dans Jean-Yves Authier, Marie-Hélène Baquier et France Guerin-Place (dirs). *Le quartier*, Paris, la découverte, P.105-115.
- Bourguignon, François. 1999. Crime, Violence and Inequitable Development, Banque Mondiale. Conférence annuel de la Banque Mondiale sur l'économie du développement, Washington, D.C.
- Boysen, Thomas. 2008. Programme d'appui à la décentralisation et au développement local au Cameroun. Rapport de synthèse commandé par la coopération technique allemande au Cameroun (GTZ).
- Butterworth, D et J. K. Changent. 1981. Latin American urbanization, New-York: *Cambridge university press*.
- Busco, Mariana. 2007. « Travailleurs informels en Argentine: de la construction d'identités collectives à la constitution d'organisations? » Thèse de doctorat en sociologie de l'Université de Provence - Aix-Marseille
- Braudel, Fernand. 1979. « Civilisation matérielle, économie et capitalisme XV^eXVIII^e siècles », tome 1, les structures du quotidien : le possible et l'impossible, Paris, Colin.
- Calas, Bernard. 2001. « Introduction à une géographie des conflits... en Afrique », *Les Cahiers d'Outre-Mer* [En ligne], 255 | Juillet-Septembre 2011, mis en ligne le 01 juillet 2011, Consulté le 20 février 2012. URL : <http://com.revues.org/index6263.html>
- Castel, Robert. 2003. L'insécurité sociale. Qu'est-ce qu'être protégé? Paris : Seuil.
- Cartier S. et Colbeau-Justin, L. 2006. « French Schools seismic safety, buildings and users preparedness in Fort de France and Grenoble areas ». First European Conference on Earthquake Engineering and Seismology, Genève.
- Cartier, S., Vinet, F. et Gaillard, Jean-Christophe. 2009. Maître du monde où maître de soi. In Becerra S., Peltier A. (dir.), risques et environnement : recherches interdisciplinaires sur la vulnérabilité des sociétés, Paris, L'Harmattan, 2009 p.7-18.
- Chabal, P. et Daloz, J-P. 1999. L'Afrique est partie! Du désordre comme instrument politique. Paris, Economica.
- Chambers, Robert. 1989. Editorial Introduction: Vulnerability, Coping and Policy. *IDS Bulletin* 20 (2): 1-7.
- Chambers, Robert. and Conway. G. 1992. Sustainable Rural Livelihoods: Practical Concepts for the 21st Century. *IDS Discussion Paper* 296.

- Champion, Tony et Hugo, Graeme. 2004. *New Forms of Urbanization. Beyond the Urban-Rural Dichotomy*. Aldershot, UK : Ashgate, 420 p.
- Chandon-Moët, B. 1998. « Le risque de la ville en Afrique » in *Violences urbaines au sud du Sahara* (Yaoundé, Cahier de l'UCAC, 1998), 7-19.
- Charmes, Jacques. 1985. Emploi et sous-emploi dans le secteur non structuré des pays en développement : concepts et méthodes d'observation, in *Session centenaire de l'Institut international de Statistiques*, Amsterdam.
- Charmaz, K. 1983. The Grounded Theory Method: And Explication and Interpretation». R.M. Emerson. *Contemporary Field Research*, Boston: Little Brown, 109-126.
- Chenal, Jérôme. 2009. De l'enseignement de la ville africaine, de la planification, de la rue et de l'anthropologie visuelle » in Jérôme Chenal, Yves Pedrazzini, Guéladio Cisse et Vincent Kaufmann (eds), *Quelques rues d'Afrique. Observation et gestion de l'espace public à Abidjan, Dakar et Nouakchott*, (École Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL), Laboratoire de Sociologie Urbaine (Lasur), 2009), 226-237.
- Claval, P. 1976. Urbanisation In : *la grande Encyclopédie Larousse*.
- Colbeau-Justin L., Marchand D., Cartier S. et De Vanssay B. 2004. « Gard et Hérault : réactions, critiques et propositions des populations » in *Préventique* n° 75, pp. 27-30.
- Coquery-Vidrovitch, Catherine. 1991. L'informel dans les villes africaines : essai d'analyse historique et sociale, in Coquery-Vidrovitch (Catherine) et Nedelec (Serge) (sous la direction de), « Tiers-mondes : L'informel en question? », Paris, *L'Harmattan*, p. 171-196.
- Coquery-Vidrovitch, Catherine. 1988. Villes coloniales et histoire des Africains, *Vingtième Siècle, Revue d'Histoire*, n° 20, p. 47-68.
- Creswell, John-W. 2008. *Research Design: Qualitative, Quantitative and mixed Methods Approaches*. Third édition. University of Nebraska-Lincoln. 243 p.
- Da Cumba, Antonio, Peter Knoepfel, Jean-Philippe Leresche et Stéphane Nahrath (dir.). 2005. Enjeux du développement urbain durable. *Transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires Romandes, 471 p.
- Davis, Mike. 2005. « La planète bidonville : involution urbaine et prolétariat informel ». *Revue Mouvement*, no 39/40, mai- septembre 2005.
- Davis, Mike. 2007. « Le pire des mondes possibles. De l'explosion urbaine au bidonville global ». Paris : *La Découverte*. Chapitre 1.
- Deble, I et Hugon, P. 1982. *Vivre et survivre dans les villes africaines*. IEDES, Collection *Tiers-Monde*, PUF, Paris, 1982, 310 p.
- De Certeau, M. 1990. *L'invention du quotidien : arts de faire*. Paris, Gallimard,
- De Sardan, Jean-Pierre Olivier. 1996. *L'Économie morale de la corruption en Afrique*. Politique africaine, 1996.
- De Soto, Hernandez. 2003. *Le mystère du capital. Pourquoi le capitalisme triomphe en occident et échoue partout ailleurs ?* Paris Flammarion.
- Desrosières, Alain. 2000. *La politique des grands nombres : histoire de la raison statistique*, La Découverte, 2000

- Deslauriers, Jean-Pierre. 1991. Recherche qualitative : guide pratique. Collection *THEMA*.
- D'Ercole, Robert. 1994. Les vulnérabilités des sociétés et des espaces urbanisés : concepts, typologie, modes d'analyse, *Revue de Géographie alpine*, Année 1994, volume 82, Numéro 4 p. 87 – 96.
- D'Ercole, Robert et Pigeon P. 1999. « L'expertise internationale des risques dits naturels : intérêt géographique p » /*Annales de Géographie*/, n°608, p. 339-357.
- D'Ercole, Robert et Metzger, P. 2009. La vulnérabilité territoriale : une nouvelle approche des risques en milieu urbain - Cybergeog : *European Journal of Geography* .
- Djouda Feudjio, Yves Bertrand. 2010. Comprendre autrement la ville Africaine. *Urban Knowledge*, In *Cities of South Africa*.
- Douglas, Mike. 1992. *Risk and Blame. Essays in Cultural Theory*. London, *New York : Routledge*.
- Dubar, C. 1992. *La socialisation : construction des identités sociales et professionnelles*. Paris, Armand Colin.
- Duque et Pastrana.1973. Les stratégies de survie économique des ménages urbains des secteurs populaires: une enquête exploratoire, Santiago: Programme ELAS / CELADE
- Durand-Lasserve, A. 1986. *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde*. Paris. L'Harmattan.
- Dubresson, Alain et Jaglin, S. 2002. « La gouvernance urbaine en Afrique sub-saharienne. Pour une géographie de la régulation » in Bart, F. et al. *Regards sur l'Afrique (Union géographique internationale/Comité national français de Géographie/IRD, 2002)*, 67-75.
- Dubresson, Alain et Sylvie Jaglin. 2008. *Le Cap après l'apartheid : gouvernance métropolitaine et changement urbain*, Paris, Karthala.
- Durkheim, Emile. 1997. *Le Suicide*, Paris, PUF? [1930], 1997
- Duvoux, Nicolas. 2010. *Repenser la culture de la pauvreté. La vie et des idées*.
- Dwyer, D. 1975. *People and Housing in Third World Countries: Perspectives on the Problem of Spontaneous Settlements*. London, Longman, DURAND-LASSERVE A., 1986, *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde*. Paris, L'Harmattan.
- Eboussi Boulaga, F. 1977, *La crise du Muntu. Authenticité africaine et philosophie, Essai*. Paris, *Présence Africaine*, 239 p.
- Ela, Jean-Marc. 1998. *Innovations sociales et renaissance de l'Afrique noire. Les défis du « monde d'en bas »* (Paris, L'Harmattan, 1998).
- Esoh E. 2003. Plaidoyer pour une protection des bois sacrés en Afrique noire, Actes du XIIe Congrès Forestier Mondial – Québec Canada «La forêt, source de vie» Tome A « des forêts pour les gens » - FAO 381 p.
- Essombre-Edimo, Jean-Roger. 2008. *Spatialité et développement économique Douala : entre le hasard et la nécessité*. Éditions Paris : L'Harmattan. Collections *Études africaines*. 206 p.
- Essone Nkoghe, Jean-Pierre. 2012. *Transports actifs et stratégies d'accès à l'emploi des populations des quartiers périphériques dans les villes africaines : le cas de Ouagadougou*. Thèse de doctorat en études urbaines dirigée par Richard Morin et Julie-Anne Boudreau et soutenue en janvier 2012.

- Fodouop, K et Bobda, A. 2000. Un demi-siècle de recherche urbaine au Cameroun. Réseaux inter africains d'études urbaines au Cameroun (RIEUCAM). *Presses universitaires de Yaoundé*.
- Fouchard, Laurent. 2007. Les rues de Lagos : Espaces discutés/espaces partagés. Collection *Flux* no 66-67. Association Metropolis, Paris, France. p 62-72.
- Fourchard, Laurent. 2007. Gouverner les villes d'Afrique : états, gouvernement local et acteurs privés, Laurent Fourchard, Karthala, 2007.
- Freitag, Michel. 1995. Le naufrage de l'université et autres essais d'épistémologie Politique, Québec et Paris, Nuits blanches éditeur et éditions *La Découverte*, 299p.
- Friedmann, J.R. 1971. Urbanisation et développement national. *Revue Tiers-monde*. Tome XII, no-45, janvier-mars 1971 : 13-44.
- Gallissot, R. 1991. Société formelle ou organique et société informelle, in COQUERY-VIDROVITC et NEDELEC (éd.. 1991) : 21-30
- Gauthier, Benoît. 2003. Recherche sociale : de la problématique à la collecte de données. Presses universitaires du Québec. 4^e édition, 619 p.
- Geschiere, Peter. 1995a. Sorcellerie et politique. La viande des autres, Paris Karthala, collection. 300p.
- Germain, Annick. (coord.), 1995. Cohabitation interethnique et vie de quartier. Québec, Ministère des Affaires internationales, de l'Immigration et des communautés culturelles, Coll. *Études et recherches*, no 12.
- Gérardin, Hubert. 2005. « Les spécificités des groupements d'intégration entre pays développés et pays en développement », *Mondes en développement*, 2001/3 N° 115-116, p. 27-39. DOI : 10.3917/med.115.0027
- Gibbal Jean-Marie, Le Bris Emile, Marie Alain, Osmont Annick, Salem Gérard. 1981. Situations urbaines et pratiques sociales en Afrique. In: *Cahiers d'études africaines*. Vol. 21 N°81-83. 1981. pp. 7-10.
- Gilbert, C. 2009. « La vulnérabilité : une notion vulnérable? À propos des risques naturels », in Becerra S., Peltier A. (dir.), *Risques et environnement : recherches interdisciplinaires sur la vulnérabilité des sociétés*, Paris, *L'Harmattan*, 2009, pp. 23 – 40
- Girard, René. 1972. La violence et le sacré, Paris Grasset, collection. Pluriel, 534p.
- Giraud, Pierre Noel et Lefèvre, Benoit. 2006. Maîtriser le boom urbain du Sud. Tribune publiée dans *Libération* du 10 novembre 2006.
- Godard, O., C. Henry, P. Lagadec, E. Michel-Kerjan. 2002. *Traité des nouveaux risques*, éditions Gallimard, collection folio actuel.
- Godelier, M. 1991. (dir.) *Transitions et subordinations au capitalisme*, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, 1991
- Guévert, E, J. Noeske, J. Solle, J-M Essomba, Mbonji Edjenguele, A. BITA, A. Mouangue, B. Manga. 2006. Déterminants du choléra à Douala. *Médecine tropicale* 2006.66 3 263.
- Granado, S. Alban A-M.E, N'Goram N.A.B., Yao, A.K., Tanner M., Obrist, B. 2006. La vulnérabilité des citoyens à Abidjan en relation avec le palu : les risques environnementaux et la monnayabilité agissant à travers le palu sur la vulnérabilité urbaine. *Vertigo : revue électronique en sciences de l'environnement*, hors-série 3, en ligne sur : <http://www.vertigo.uqam.ca>

- Granotier, Bernard. 1980. La planète des bidonvilles : Perspectives de l'explosion urbaine dans le tiers monde. Éditions du Seuil. Collection : Histoires immédiates. 381. P.
- Haeringer, Philippe. 1975. Propriété foncière et politiques urbaines à Douala. École Pratique des Hautes Études – Sorbonne – *Cahiers d'études africaines*, 1975. Fonds documentaire ORSTOM / IRD ; centre documentaire de l'association Douala Art.
- Harpham, T. and M. TANNER, eds. 1995. Urban Health in Developing Countries. Progress and prospects. *London : Earthscan*.
- Held, D., A. McGrew, D. Goldblatt et J. Perraton .1999. *Global Transformations*, Stanford University Press.
- Henry A., Tchenté G.-H., Guillerme-Dieumegard Ph. 1991 ». Tontines et banques au Cameroun : la société des amis, Karthala, Paris.
- Hogart, R.1970. La culture du pauvre. Paris, Éditions de Minuit.
- Hood, Christopher.1986. Administrative Analysis: An Introduction to Rules, Enforcement and Organization, Brighton, Harvester, 1986 (translated into Japanese & Greek).
- Holling, C.S. 1986. « The resilience of terrestrial ecosystems: local surprise and global change », /in/ Clark W.C., Munn R.E., /Sustainable development of the biosphere/, Cambridge: *Cambridge University Press*, p.192-217.
- Hugon, Philippe. 1980a. Dualisme sectoriel ou soumission des formes de production au capital : peut-on dépasser le débat? In *Revue Tiers-Monde*, Tome XXI, n° 82, p. 235–259.
- Hugon, P. 1991. Les politiques d'appui au secteur informel en Afrique. In Coquery-Vidrovitch C., Nedelec S., *Tiers-monde : l'informel en question?* Paris, L'Harmattan
- Hall, P. and Pfeiffer, Ulrich. 2000 *Urban Future 21: A Global Agenda for Twenty-First Century Cities*. London: Spon. The Changing Hierarchy of Town...
- Hussein, K. 2002. Livelihoods Approaches Compared. A Multi-agency Review of Current Practice. London : *DFID/ODI Publication*.
- Ibo, J. 2005. Contribution des organisations non gouvernementales écologistes à l'aménagement des forêts sacrées en Cote d'Ivoire : l'expérience de la Croix Verte, in *Vertigo* – la revue électronique en sciences de l'environnement, Vol 6, n°1 [en ligne : www.vertigo.uqam.ca]
- Inack Inack, Samuel. 1997. L'exclusion sociale au Cameroun, Genève, Institut Internationale d'Études sociales. Document de travail, DP/89/1977, 78p.
- Inglis, D. 2007. « The Warring Twins: Sociology, Cultural Studies, Alterity and Sameness », *History of the Human Sciences*, 20, 2: 99-122. [DOI:10.1177/0952695107076200](https://doi.org/10.1177/0952695107076200)
- Jacobs, Jane. 1961. « Déclin et Survie des grandes villes Américaines», Liège, P. Mardaga. Chapitre 3 : La rue et les contacts humains, p. 65-82
- Jacobs, Jane. 1985. *Cities and the Wealth of Nations*, Vintage, New York. KENNEDY, L.W. et KRAHN H. 1984. Rural-urban origin and fear of crime, the case for rural baggage, *rural sociology*, 49, 247-260.
- Jackson, B. 1987. *Field work, Urbana, Ill: University of Illinois Press*.
- Jouglà, E., Rican, S., Pequignot, F., LE Toullec, A. 2000. « La mortalité », /in/Leclerc A.

- Kaminski, D., Digneffe, F., Adam, C., Jean-François, Cauchie, J.F., Devresse, M.S., et Francis.V. 2001. « L'instrumentalisation dans les pratiques pénales : construction et déconstruction d'un concept » *Sociologie et sociétés*, vol. 33, n° 1, 2001, p. 27-51.
- Kante, Soulye. 2002. *Le secteur informel en Afrique Subsaharienne francophone, vers la promotion d'un travail décent*. Bureau international du Travail de Genève (BIT).
- Kessides, Christine. 2006. *The Urban Transition in Sub-Saharan Africa: Implications for the economic Growth and Poverty reduction*. The Cities Alliances, 2006.
- Kern F., Nkakleu R. 2009. « La tontine d'entreprise, une communauté de pratique : confrontation des pratiques, cultures d'entreprises et reconnaissances managériales », dans Bootz J.Ph., Kern F., *Les communautés en pratique : leviers de changement pour le management et l'entrepreneur*, Editions Lavoisier/Hermès, Londres.
- Konguep, Job, Jost, Étienne et Noubouwo, Antoine. 2003. Étude monographique sur 32 quartiers défavorisés de la ville de Douala. *Publication de l'Observatoire urbain de la ville de Douala*.
- Kone M., Chauveau J.-P. 1999. Décentralisation de la gestion foncière et « petits reçus » : pluralisme des règles, pratiques locales et régulation politique dans le Centre-Ouest ivoirien. *Bulletin de l'APAD*, n° 16, p. 41-64.
- Konings, Piet. 2006. « Solving transportation problems in African cities: Innovative responses by the youth in Douala Cameroon » in *Africa today*, 53 (2006): 35-50
- Kokou K., K. Adjossou et K. Hamberger. 2005. Les forêts sacrées de l'aire Ouatchi au Sud est du Togo et les contraintes actuelles des modes de gestion locale des ressources forestières, in *Vertigo – la revue électronique en sciences de l'environnement*, Vol 6, n°3., [en ligne : <http://www.vertigo.uqam.ca>]
- Kawarick. 1981. «Le prix du progrès : la croissance économique, de la spoliation urbaine et la question de l'environnement ». Sunkel Gligo, styles de développement et de l'environnement en Amérique latine, le Mexique. Fondo de Cultura Economica LAMPARD,
- Krüger, F. and E. Macamo. 2003. Des moyens de subsistance dans des conditions de risque - sociaux approches d'analyse des sciences pour faire face aux crises, de conflits et de catastrophes. *Geographica Helvetica*, 58 (1): 47-55
- Labrecque. 2005. *Les différends territoriaux en Afrique : règlement juridictionnel*, Paris, L'Harmattan, 2005.
- Lagrange, H. 2001. *De l'affrontement à l'esquisse, violence, délinquances et usage de la drogue*, Paris Syro.
- Laperriere, A et Gauthier, Benoit. 2003. *Recherche sociale : de la problématique à la collecte de données*. Partie 3 : Chapitre 11. L'observation directe, p.269-292.
- Lascombes, pierre et Le Galès, patrick. 2005. *Gouverner par les instruments*, paris, *presses de Sciences Po "académique"*, 2005, 370 p.
- Latouche, Serges. 1991. *La planète des naufragés. Essai sur l'après-développement*. Paris *la Découverte*. Collection Agalma.143p.
- Lautier, B., De Miras C. et Morice, A., 1999. *L'État et l'informel*, Paris, L'Harmattan
- Lautier, B. 1994. *L'économie informelle dans le tiers-monde*. Paris, Éditions de *la Découverte*. Collection repères.123p.

- Lautier, B. 1995, Cinq questions à Hernando de Soto sur son ouvrage : L'autre sentier, la Révolution informelle dans le Tiers Monde, *Revue Tiers Monde*, vol. 36, n° 142, p. 452-461.
- Le Bris, E., Marie, A. Osmond A., Sinou, A. 1987. *Famille et résidence dans les villes africaines : Dakar, Bamako. Saint-Louis. Lomé. Paris* l'Harmattan.
- Lefebvre, Henri. 1968. *Le Droit à la ville*, Paris : Anthropos (2^e ed.) Paris : Ed. du Seuil, Collection Points
- Lefebvre, Henri. 1970. *La révolution urbaine*, Paris, Gallimard, chapitre 1.
- Le Bris, E, LE Roy, E, Leimdorfer, et al. 1982. *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, ORSTOM, KARTHALA, Paris, 1982, 425p.
- Lenoir, Yves. 2007. *L'habitus dans l'œuvre de Pierre Bourdieu : un concept central dans sa théorie de la pratique à prendre en compte pour analyser les pratiques d'enseignement*. Document du Centre de recherche sur l'intervention éducative, nouvelle série no 1. Juin 2007
- Le Roy, E. 1995. La sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre. *In Terre, terroir, territoire. Les tensions foncières*, Blanc-Pamard C., Cambrézy L. (éds.). Dynamique des systèmes agraires. Éditions ORSTOM, p. 455-472.
- Le Roy, E. 2001. Actualité des droits dits "coutumiers" dans les pratiques et les politiques foncières en Afrique et dans l'Océan Indien à l'orée du XXI^e siècle. *In Retour au Foncier*, bulletin de liaison n° 26. Paris, LAJP, p. 13-34.
- Lincoln, Y.S.Guba, E.G. 1985. *Naturalistic Inquiry*, Beverly Hills, Calif : sage.
- Lemelin, André et Polese, Mario. 1995. L'urbanisation dans les pays en Développement. Chapitre 1 : Développement économique, urbanisation et Concentration urbaine : Essai de synthèse. P 13-33.
- Lofland, John. 1971. *Analysing Social Setting: A Guide to Qualitative observation, and analysis*, Belmont (callif, Wadworth).
- Lomnitz, L. A. 1977. *Networks and marginality in a Mexican Shantytown*, *New-York Academic press*.
- Luers, A., Lobel, D., Sklar, L., Addams, C et Matson, P. 2003. A Method for quantifying vulnerability, applied to the agricultural system of the Yaqui Valley, Mexico. *Global environment change* n0 13, p255-267.
- Lewis, O. 1969. *The culture of poverty*. In D.P.Moynihan, on understanding poverty, *New York basic books*.
- Lewis, O. 1986. *Les enfants de Sanchez' autobiographie d'une famille mexicaine*. Paris, Gallimard
- Ley, David. 2003. Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, 40, 12: 2527-2544.
- Mainet, Guy. 1985. Douala : croissance et servitudes; préface de Guy Lasserre. Éditions Paris, L'Harmattan ». Collection « Villes et entreprises ». 611 p., 32 p. de planches et cartes.
- Marguerat, Y. 1978. *L'évolution des réseaux urbains en Afrique Noire*. ORSTOM, Paris.
- Marie, Alain. 1990. État, politiques urbaines et sociétés civiles : Le cas africain. *Paris revue Tiers-Monde*, p 1147-1169, octobre-décembre 1990.

- Martinet, Philippe. 1991. Secteur informel : débats et discussions autour d'un concept, in Coquery-Vidrovitch (Catherine) et NEDELEC (Serge) (sous la direction de), Tiers-mondes : « L'informel en question? », Paris, L'Harmattan, p. 31–54.
- Mathieu, Nicole et Guermond, Yves. 2005. Introduction : La ville durable : un enjeu scientifique. *in* Nicole Mathieu et Yves Guermond , La ville durable, du politique au scientifique. Editions Quæ « Indisciplines », 2005 p. 11-29.
- Massiah, G. & Tribillon, J.-F. 1988. Villes en développement. *La Découverte*, Paris, 320 p.
- Mayoukou C. 1997. « Intermédiation tontinière: proximité et confiance », dans Bernoux P. et Servet J.M., La construction sociale de la confiance, Edition Montchrestien.
- Mbende, A.1988. Afriques indociles : christianisme, pouvoir et État en société post coloniale. Paris, Karthala.
- Menard, Jean-François. 1991. États d'Afrique Noire, formations, mécanismes et crises, Paris Karthala, 407p.
- Medard, J-F. 1977. Le système politique camerounais, Bordeaux, 1977, 26 p, *In l'année africaine*.
- Mc-Auslan, Patrick. 1986. Les mal-logés du Tiers-Monde, éditions *L'Harmattan/Earthscan*, 1986, 168 p.
- Michelon, Benjamin. 2007. Le quotidien à Douala. *Revue urbanisme numéro 353 Mars-Avril 2007*, rue des cités p.25-30.
- MINDAF. 2006. Inventaire national du patrimoine immobilier bâti de l'État 2006. Rapport final et résultats. Yaoundé 31 octobre 2006
- MINDAF. 2007-2008. Domaine infos n° 24, 23, 18 de novembre-décembre 2008, octobre 2008 et de novembre-décembre 2007.
- MINDAF. 2007. Étude du système géodésique adapté au Cameroun janvier/mars 2007. Mise à jour des références géodésiques du Cameroun mars 2007 .
- MINDAF. 2007. Projet de développement durable des hautes terres du Cameroun par imagerie satellite (PDDHTIS) février 2007.
- MINDAF. 2008. Régime foncier et domanial au Cameroun, lois et ordonnances, décrets et arrêtés, circulaires et instructions, MINDAF 2008.
- MINDAF .2009. Informatisation des procédures, produits et archives relatifs à la gestion foncière au ministère des domaines et des Affaires foncières du Cameroun. /26 janvier 2009.
- MINDUH (Ministère du développement urbain et de l'habitat).1993. Stratégie urbaine du gouvernement. : 30 recommandations pour améliorer le paysage urbain au Cameroun. /mars 1993.
- Miras, C. 1980. Essais de définition du secteur de subsistance dans les branches de productions À Abidjan, revue tiers- monde, PUF, Paris no 82.1980.
- Mogba Z.1999. Etude des systèmes locaux de gestion des ressources forestières à Djoum Cameroun, CARPE, 50 p.
- Monnet, Jérôme. 2006. « Le commerce de rue, ambulancier ou informel et ses rapports avec la métropolisation : une ébauche de modélisation », *Autrepart*, 2006/3 n° 39, p. 93-109

- .2006. Dissociation et imbrication du formel et de l'informel : une matrice coloniale américaine. *Espaces et sociétés*, N0 143/2010.
- Moriconi-Ebrard, François. 1950. *L'urbanisation du monde depuis 1950*, Paris, Éditions Anthropos, collection Villes, 1993, 372 p.
- Morin, Richard et al. 2008. « Conflits d'appropriation d'espaces urbains centraux : prendre en compte les modes de relations des groupes d'acteurs ». *nouvelles pratiques sociales*. Vol 20, N° 2, 2008. p. 142-157.
- Moser, C. 1998. The asset vulnerability framework. Reassessing urban poverty reduction strategies. *World Development*, Vol.26, p. 1-19.
- Mulago G. C. 1980. *La religion traditionnelle des bantu et leur vision du monde*, 2^e éd., Kinshasa, FTC, p 12, 299 p.
- N'Bessa, B. 2000. « L'économie informelle à Cotonou (Bénin). Aspect social et économique » in Kengne Fodouop et Metton, A. (eds), *Économie informelle et développement dans les pays du Sud à l'ère de la mondialisation*, (Yaoundé, PUY, 2000), 168-178.
- Ngnikam, E., Vermande, P., et Rousseau X, P. 1993. *Traitement des déchets urbains, une unité de compostage des ordures ménagères dans un quartier à habitat spontané à Yaoundé*. Cahiers d'agriculture.
- Nkakleu Raphaël, « Quand la tontine d'entreprise crée le capital social intra-organisationnel en Afrique : Une étude de cas », *Management & Avenir*, 2009/7 n° 27, p. 119-134.
- Nkuku-Khonde, César et Rémon, Marcel. 2006. *Stratégies de survie à Lubumbashi (R-D CONGO)*. Enquête sur 14.000 ménages urbains. Mémoires et lieux de savoir, l'Harmattan.
- Ninacs, W. A. et B. Jean. 1997. *Empowerment et communauté : les conditions de base d'une véritable démarche participative*
- Noubouwo, Antoine. 2008. « Élaboration d'un observatoire cartographique sur 32 quartiers précaires de la ville de Douala ». Travail réalisé pour le compte de la ville de Douala et finance par l'Agence Française (AFD), juin 2008.
- Noubouwo, Antoine ; Job Konguep et Étienne Jost. 2008. *Monographie urbaine des quartiers défavorisés de la ville de Douala/Financement conjoint Banque Mondiale, AFD et coopération française*, mai 2008
- Munford, Lewis. 1964. « Le mythe de la mégalopole », in RONCAYOLO, Marcel et Thierry PAQUOT (dir.). 1992. *Villes civilisations urbaines, XVIIIe-XXe siècle*, Paris *Larousse* p. 592-606.
- November, V. 2000. *Les territoires du risque. Le risque comme objet de réflexion géographique*, Bern, Peter Lang, 332 p.
- OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques). 2004. *Les effets positifs du droit et de la politique de la concurrence pour les pays développés et les pays en développement* ». *Revue sur le droit et la politique de la concurrence*, 2004/1 Vol. 6, p. 47-68.
- Oliver-Smith, A. Andes. M. Hoffman, eds. 1999. *The Angry Earth. Disaster in Anthropological Perspective*. *New York, London : Routledge*.

- Obrist, Brigit et Wyss, Kaspar. 2006. Lier la recherche en milieu urbain avec l'approche "livelihood" : défis et perspectives. Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement, hors-série 3 | Décembre 2006 [en ligne] mis en ligne le 20 décembre 2006. URL : <http://vertigo.revues.org/index1876.html> . Consulté le 04 août 2009.
- Paquot, Thierry. 1996. La culture du bidonville. In Paquot T. (éd.). Le monde des villes. Paris, Éditions complexes.
- Pedrazzini, Y. et Sanchez, M. 1998. Malandros : bandes, gangs et enfants de la rue. Culture d'urgence à Caracas. Paris, Editions Charles Léopold Mayer.
- Patton, M.Q. 1980. Qualitative evaluation Methods, Beverly Hills, Calif.: Sage.
- Pelissier, E. 1982. Pour une géographie de la grande ville africaine. In Bull du soc. Languedocienne de la géographie, Montpellier, Janvier-juin 1982, tome 16, fasc.1-2 pp.231-237.
- Penzim, Adriana Maria Brandao et De Araujo Wania Maria. 2004. « Formes d'habiter et styles de vie. Études de trois groupes de sans-logis à Belo Horizonte (Brésil) ». Espaces et Sociétés. 2004/1-2-116-117, P.63-78.
- Pettang, Crispin; Vermande, Paul et Zimmermann, Monique. 1995. L'impact du Secteur informel dans la production de l'habitat au Cameroun. *Cahiers des Sciences humaines*, 1995, Vol. 31. Numéro. 4, p. 883-903.
- Perlman, Janice. 2004. Marginality- From myth to reality in the favelas of Rio de Janeiro 1969-2002. In a Roy and Alayyad (Eds), Urban informality: Transnational perspectives From the Middle East, South Asia and Latin America. (pp105-146). Lanham, MD, *Lexington Books*.
- Pigeon, P. 1996. *Gestion des risques et espaces marginaux*. . - Festival de Saint-Dié consacré au thème « espaces marginaux, espaces d'avenir ». St Dié des Vosges. POIRIER, Cecile. (2006). « Parc Extension : le renouveau d'un quartier d'intégration à Montréal ». Les cahiers du Gres, vol.6, n° 2, 2006, P. 51-68.
- Portes, A; Castells, M. et Benton. 1989. The Informal Economy: Studies in Advanced and Less Developed Countries, *John Hopkins University Press*, Maryland, 1989
- Portes, A. 1994. Bypassing the Rules: The Dialectics of Labor Standards and Informalisation in Less Developed Countries, *John Hopkins University Press*, Maryland, 1994
- Pumain, D. 1995. « Systèmes de villes », in/, Bailly A., Ferras R., Pumain D.,/Encyclopédie de Géographie//, Paris : *Economica*, pp. 623-643.
- République du Cameroun. (1984). Régime foncier et domaniale. Yaoundé. Éditions de l'Imprimerie Nationale, 185 p.
- . 2003. Document de stratégie de réduction de la pauvreté, avril 2003.
- Rémy, Jean. 1990. « La ville cosmopolite et la coexistence interethnique », in A. Bastenier et F. Dassetto (éd.), Immigrations et nouveaux pluralismes. Une confrontation de société. Bruxelles, De Boeck, coll. *Ouvertures sociologiques*, p. 85-106.
- Rist, Gilbert. 1996, le développement : histoire d'une croyance occidentale, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 462 p.
- Rocheftort, M. 1988. Problèmes généraux de la production du logement des pauvres. In *Revue Tiers-Monde*, vol. 29. n° 116, pp. 1045-1054.

- Rosgny, De Éric. 1988. Les yeux de ma chèvre, sur le pas des maîtres de la nuit en pays Douala (Cameroun). Paris Plon, collections Terres humaines.
- Rosgny, De Éric. 1997. Douala, impossible au quotidien. *Études*, Paris n0 3864, avril p.459-468.
- Rosgny, De Éric. 1998. Douala : les religions en chantier. Les religions au Cœur de recomposition d'une société. Contribution au colloque de l'UCAC. « Citadins et ruraux en Afrique à l'aube du 3e millénaire. Miméo, 10p.
- Rothstein, H.; Hubert et Gaskell, G. 2006. A Theory of Risk Colonization: The Spiralling Regulatory Logics of Societal and Institutional Risk.
- Roy, Anania. 2005. Urban informality: Toward an Epistemology of Planning. *Journal of the American Planning Association*, 71:2,147-158.
- Safa, H-I. 1974. The Urban Poor in Puerto Rico: A Study in Development and Inequality, *New-York, Holt, Rinehart and Winston, inc.*
- Saglio-Yatzimirsky, Marie-Caroline. 2002. Intouchable Bombay : le bidonville des Travailleurs du cuir. *Monde indien, science sociale. XV XXe siècle.* Paris CNRS.
- Salam Fall, Abdou et Mboup, Alioune. 1995. Pratiques de la médiation dans le secteur informel à Dakar. Association Euro-Africaine pour l'Anthropologie du changement social et du développement.
- Santos, Milton. 1971. Les villes du Tiers-monde, Paris, *Génin*, 428 p.
- Sanyal, B. 1990. Knowledge transfer from poor to rich cities: A New turn of events. *Cities*, 7, 31-36.
- Schoemaker J,F. 1987. 'Stratégies de survie et procréation, une étude des bidonvilles d'Asumcion (Paraguay)'. Thèse de doctorat en démographie, Montréal, *Université du Québec à Montréal*
- Schwandt, A. et Halpern, E.S. 1988. Linking Auditing and Meta evaluation, *Newbury Park, Calif Sage.*
- Seabrook, Jérémy. 1976. Life and Labor in a Bombay Slums
- Sénécal, Paul, Tremblay, Carole et Teufel Dominique. 1990. Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie, Étude réalisée pour le compte de la Société d'habitation du Québec.
- Séraphin, Gilles. 2000. Vivre à Douala : L'imaginaire et action dans une ville africaine en crise. Collection villes et entreprises. 273p.
- Segalen, Martine. 1988. 1988 *Sociologies de la famille*, Paris, éditions Armand Colin
- Severino, J.M. 2001. «Les fondements stratégiques de l'aide au développement au 21e siècle», *Critique internationale.*
- Sierra, Alexis. 2009. Espaces à risques et marges : méthodes d'approches des vulnérabilités urbaines à Lima et à Quito. *Cybergéo.*
- Simone, Abdoumalig. 2005. Urban Circulation and the everyday Politics of African Urban Youth: The Case of Douala, Cameroon. *International Journal of Urban and Regional Research.* Vol. 29.3, September 2005, p 516-532.
- Singleton, Michael. 1998. Acteurs de chiens à Dakar. Plaidoyer pour un interprétariat anthropologique, Paris l'Harmattan.

- Shomaker, J. 1981. Participation, fertilité et le travail des femmes au Paraguay, Santiago, Chili: CELADE
- Simmel, Georg. 1903. « Métropoles et mentalités », In Grafmeyer, Yves et Isaac Joseph. L'École de Chicago, édition du Champs urbain, 1979, p 61-77.
- Simmel, Georg. 2006. L'Argent dans la culture moderne et autres essais sur l'économie de la vie, MSH, 2006
- SITRASS (Solidarité Internationale sur les Transports et la recherche en Afrique). 2004. Pauvreté et mobilité urbaine à Douala, programme de politique de transport en Afrique subsaharienne, rapport final, septembre 2004.
- Smith, Neil. 2003. «Foreword», in The Urban Revolution, Minneapolis, *University of Minnesota Press*, p. vii-xxiii.
- Soulet, M.-H., Chatel, V. dir. 2003, Agir en situation de vulnérabilité sociale, Québec : *Presses de l'université Laval*.
- Spradley, James, P. 1980. Participant Observation, New York, *Holt*.
- Spradley, J.P. 1979. The Ethnographic Interview, New-York: *Holt, Rinehart*.
- Spero A.S. 2004. La diversité culturelle aujourd'hui, in « Diversité culturelle et Mondialisation », Editions Autrement, Paris, p 59-79.
- Stebbins, Robert -A. 2001. New Directions in the Theory and Research of Serious Leisure (Edwin Mellen, 2001), *the University of Calgary*.
- Stebbins, R.A. 2001. Exploratory Research in the Social Sciences, Sage University Paper Series on Qualitative Research Methods, vol. 48, *Sage Publications*, Thousand Oaks, CA.
- Stebbins, R. A. 2002. The Organizational Basis of Leisure Participation: A Motivational Exploration, Venture Publishing, State College, PA.
- Steck, Jean-Fabien. 2006. La rue africaine, territoire de l'informel. Métropolis, Flux, 2006-2007/4-1, N° 66/67, p. 73-86.
- Swamy, P.S., M. Kumar, S.M. Sundarapandian. 2003. Spirituality and ecology of sacred groves in Tamil Nadu, India, *Unasylya* 213, vol 54, 53-58.
- Taylor, S. et Bogdan, L. 1984. Introduction to qualitative research methods: the search for meaning. New York : Wiley.
- Tchuikwa, Louis-Bernard. 2010. « Gestion des déchets solides ménagers à Douala : opportunité ou menaces pour l'environnement et la population ». Thèse de doctorat soutenue le 12 mars 2010 à l'université de Bordeaux 3.
- Tessier, Pauline, Gaillard, Jean Christophe et Le Masson, Virginie. 2009. Les enjeux de la gestion des risques dans les quartiers urbains informels : le cas de JAKARTA (Indonésie) et Angeles City (Philippines). In Becerra S., Peltier A.(dir.), risques et environnement : recherches interdisciplinaires sur la vulnérabilité des sociétés, Paris, *L'Harmattan*, 2009, pp. 442- 455.
- Termotte, Marc. 2003. Les déterminants économiques de la migration, dans Graziella Casselli, Jacques Vallin et Guillaume Wunsch, éditions démographie, analyses et synthèses IV, Paris INED/PUF : 83-100.

- Tremblay, Suzanne. 1999. Du concept de développement au concept de l'après-développement : trajectoire et repères théoriques, *Université du Québec à Chicoutimi*.
- Todd, E. 1986. La troisième planète : structures familiales et systèmes idéologiques, Paris, Éditions du Seuil
- Touna, Mama. 1996. Crise économique et politique de déréglementation au Cameroun. Paris, l'Harmattan, 1996, 264 p.
- Toulabor, Comi.1992. L'art du faible, In Jean-François Bayart, et al, La politique par le bas en Afrique Noire. Contribution à une problématique de la démocratie, Paris, Karthala, collection les Afriques pp.107-145.
- Tribillon, J-F. 1984. « Opposition entre la ville légale et la ville de fait ». Pratiques urbaines. 1984, Vol 1 pp. 127-132
- Tribillon, J-F. 1993. Villes africaines. Nouveau manuel d'aménagement foncier. Paris : Adef, 1993. 317 p.
- Tsayem Dégaze. 2009. «Les conventions internationales sur l'environnement : état des ratifications et des engagements des pays développés et des pays en développement », L'Information géographique, 2009/3 Vol. 73, p. 84-99.
- Turner, B.L., Kasperson, R.E., Matson,P.A., Mc Carthy, J.J., Corell, R.W., Christensen, L., Eckley, N., Kasperson, J.X., Luers, A., Martel, M.L., Polsky, C., Pulsipher, A. et Schiller, A. 2003. A framework for vulnerability analysis in sustainability science/ Proceedings of the National Academy of Science of the United States of America/, t. 100, n° 14, p. 8074–8079.
- UN HABITAT. 2003. The Challenge of the Slums: Global Report on Human Settlements 2003, Londres, 2003.
- UN HABITAT. 2010. Objectifs du millénaire pour le développement, Rapport 2010. *UN- Habitat*, juin 2010.
- United, Nation. 2004. Rapport Annuel 2004 de l'Organisation des Nations Unies pour le Développement.
- Valdes, X et Acuna, M. 1981. Précisions méthodologique sur les stratégies de survie dans le domaine démographique et économique, vol.15, N° 2.
- Veron, Jacques. 2006. L'urbanisation du Monde. Collection la Découverte.122p.
- Veyret, Y. 2003. Les risques, Paris, Sedes, coll. *Diem*. 255 p.
- Villeneuve, P. 1977. « Disparités sociales et disparités régionales : l'exemple du Québec », Cahiers de géographie du Québec, 21(52) 19-32.
- . 2006. Les dynamiques urbaines : quelle modélisation? Cahiers de géographie du Québec, vol. 50, n° 141, 2006, p. 533-536.
- Weber, Marx. 1959. Le Savant et le Politique (1919), préface de R. Aron et traduction par J. Freund, *Plon*, 1959.
- Weil, Marc. 1999. La transition urbaine ou le passage de la ville pédestre à la ville motorisée, éditeur, Mardaga à Liège, Collections architecture et recherches. 1999.
- Williamson, Jeffrey et Lindert, Peter H. 1997. Globalization and Inequality: Past and Present, World Bank Ressearch Observer, 12 (August) 117-135.

Woodruff, Christopher. 2001. "Review of de Soto's *The Mystery of Capital*," *Journal of Economic Literature*, Vol. 39 (December), p. 1215–23.

Yapi-Diahou, Alphonse. 1994. Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire : l'exemple de l'agglomération d'Abidjan, *Thèse pour le Doctorat d'État ès lettres et Sciences humaines, Université de Paris VIII Saint-Denis*, 718 p.

--- . 2005a. Manipulations foncières sur les zones industrielles dans les villes africaines, in 'Actes du Colloque APAD/CTA/IRD', Saint-Louis, 9 p.

--- . 2005b. Territoires manipulés dans la ville, in *Liens, Numéro spécial sciences humaines et didactiques en Côte d'Ivoire, ENS, Dakar*, p. 3–16.

DOCUMENTS JURIDIQUES CONSULTÉS

Décret n° 2003/162/du 27 juin 2003 portant réorganisation de l'institut national de cartographie.

Décret n° 95/312 portant création d'une commission pour la mise en place du cadastre fiscal, 27 avril 1995.

Décret n° 2006/3023 fixant les modalités d'évaluation administratives des immeubles en matière fiscale, 29 décembre 2006.

Équipements marchands : le marché de Mambanda fonctionne depuis les années 1990. Il est géré directement par la mairie d'arrondissement de Douala 4^e. L'activité commerciale est importante puisqu'elle occupe une bonne partie de l'emprise des voies des quartiers Mambanda. Dans la majorité des cas, les produits vendus sont essentiellement vivriers. Les autorités du quartier militent pour un transfert du marché derrière les locaux d'Alpicam.

Figure 24: Le marché des légumes et des céréales de Mambanda

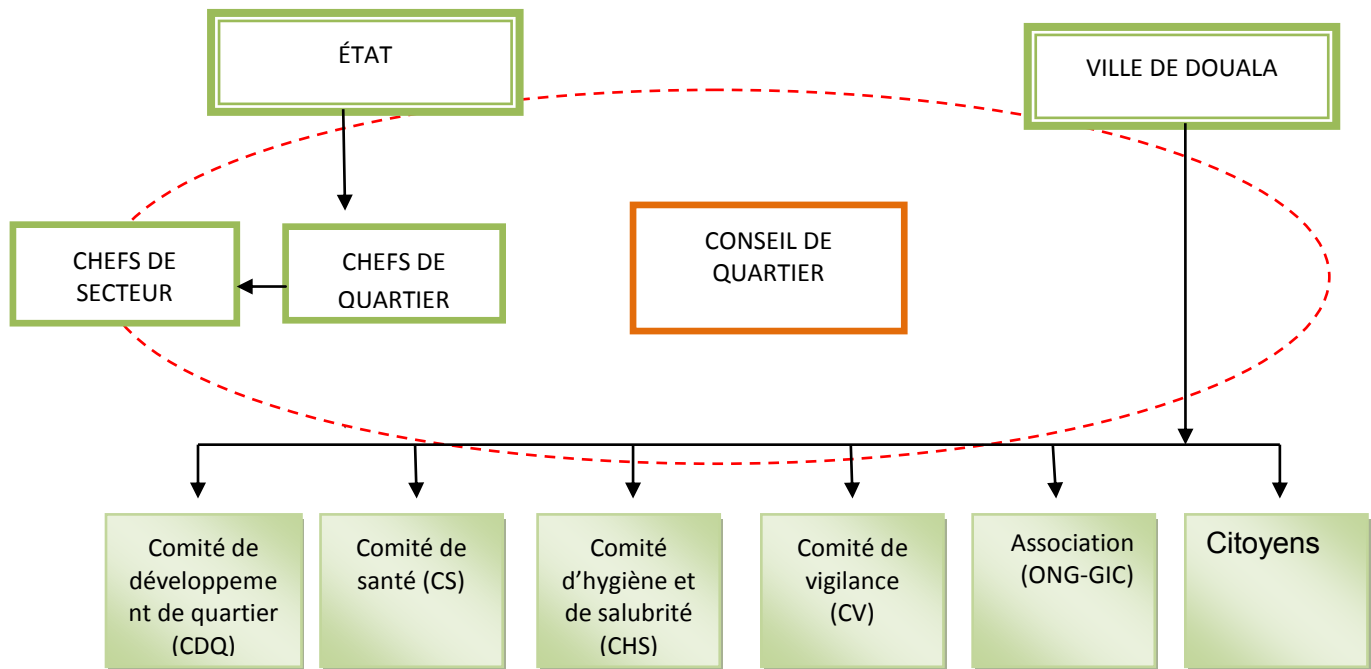


Source : Antoine Noubouwo, avril 2011

Figure 25: Le lycée de Mambanda construit en zone marécageuse



Figure 29: Hiérarchie fonctionnelle des quartiers Mambanda et Makepe Missoke



Source : Recherches Antoine Noubouwo, avril 2011

Dans ce graphique, on remarque que le Conseil de quartier est une entité plus large qui rassemble tout les acteurs du quartier, nous verrons dans la section suivante son rôle et son apport pour la dynamique du quartier.

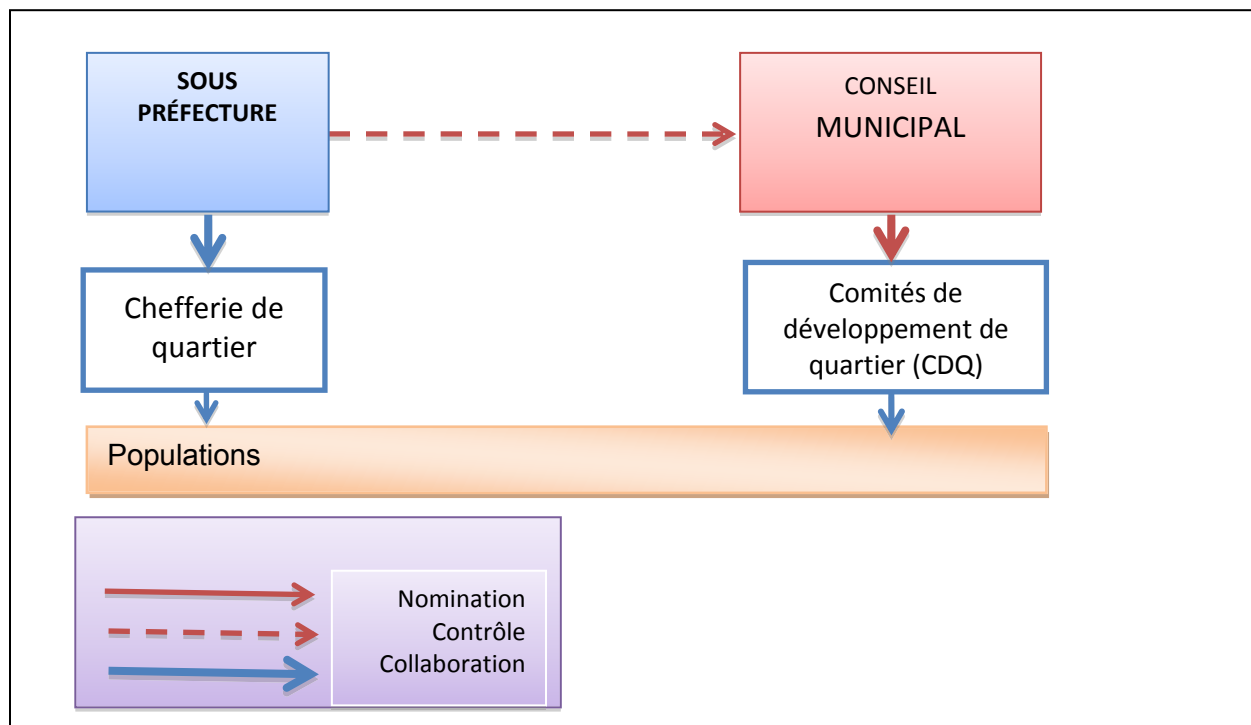
Le Conseil de quartier : rôles en enjeux

Au Cameroun, la loi sur la décentralisation de juillet 2004 définit le Conseil de quartier comme un espace de concertation et de mise en cohérence des actions et des acteurs autour des problèmes de développement du quartier. Il constitue un cadre de promotion de la citoyenneté et de la démocratie locale, avec pour objectifs de regrouper les associations, les personnes ressources, les autorités municipales et le chef, ainsi que les responsables des comités de quartier autour des enjeux de développement du quartier. Il a également pour rôle de relayer l'information et la communication entre l'autorité municipale, les populations et les partenaires au développement. C'est l'instance qui est reconnue par l'État en terme de représentation.

Le conseil est défini comme une opinion exprimée sur une conduite à tenir. Ce terme désigne également une assemblée délibérante, investie d'un pouvoir consultatif ou exécutif. Vu sous cet

angle, le Conseil de quartier est une structure associative qui réfléchit sur les problèmes qui se posent dans un paysage urbain aux limites géographiques précises du quartier et émet des recommandations qu'elles exécutent par les moyens mobilisés auprès des habitants. Par ailleurs, les propositions du Conseil de quartier sont transmises aux autorités municipales et administratives (mairie ou sous-préfecture) qui ont des moyens d'action plus importants.

Figure 30: Structure institutionnelle du quartier avant la mise en place du Conseil de quartier

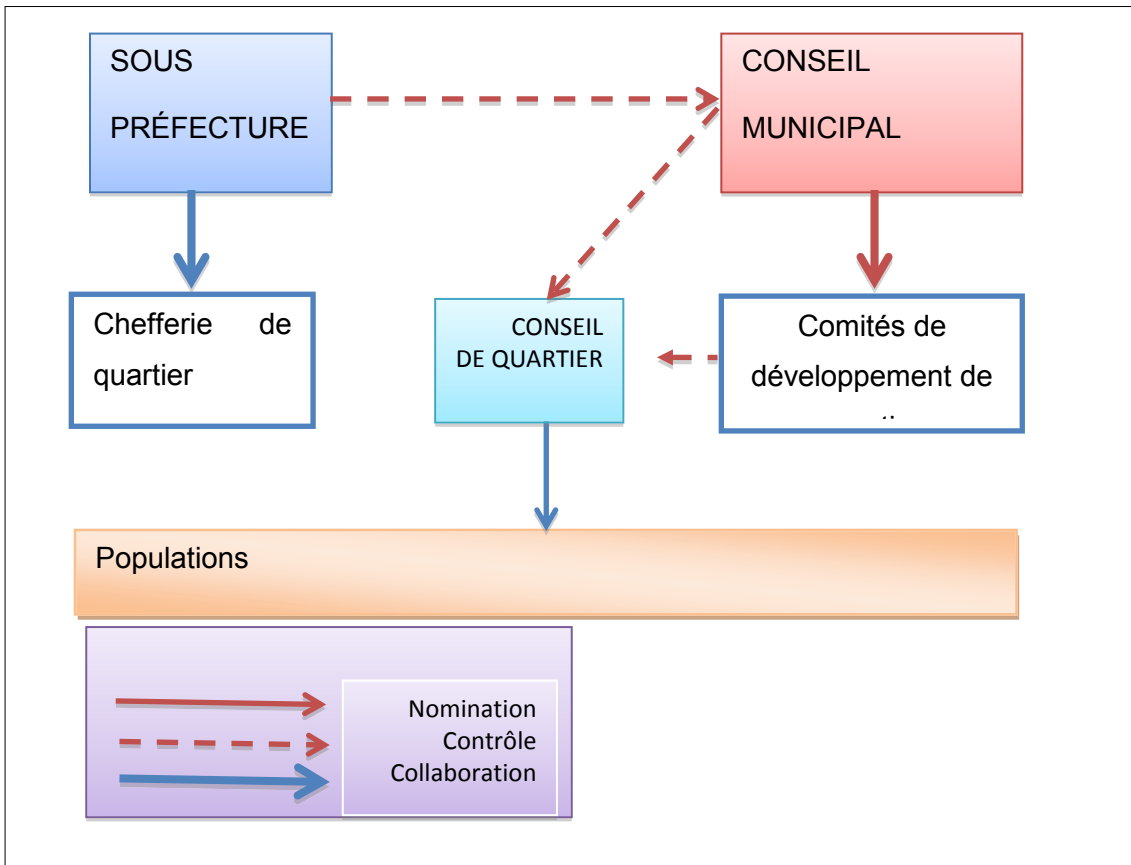


Source : Conception Antoine Noubouwo d'après l'analyse des interactions

La structure institutionnelle du quartier avant la mise en place du Conseil de quartier laisse apparaître une multitude d'acteurs aux rôles imprécis dans le processus de développement. On remarque que tous les acteurs ont un rôle dans le processus de développement urbain, mais qu'il manque un facilitateur qui ferait non seulement du leadership associatif, mais politique au niveau de l'État. L'idée de base dans cette analyse qu'il faudrait réinvestir la population dans la vie urbaine du quartier en mettant en place une instance représentative de toutes les couches

du quartier. Le Conseil de quartier doit être une institution gérée par la population pour le bien-être de la population.

Figure 31: Structure institutionnelle du quartier après la mise en place du Conseil de quartier



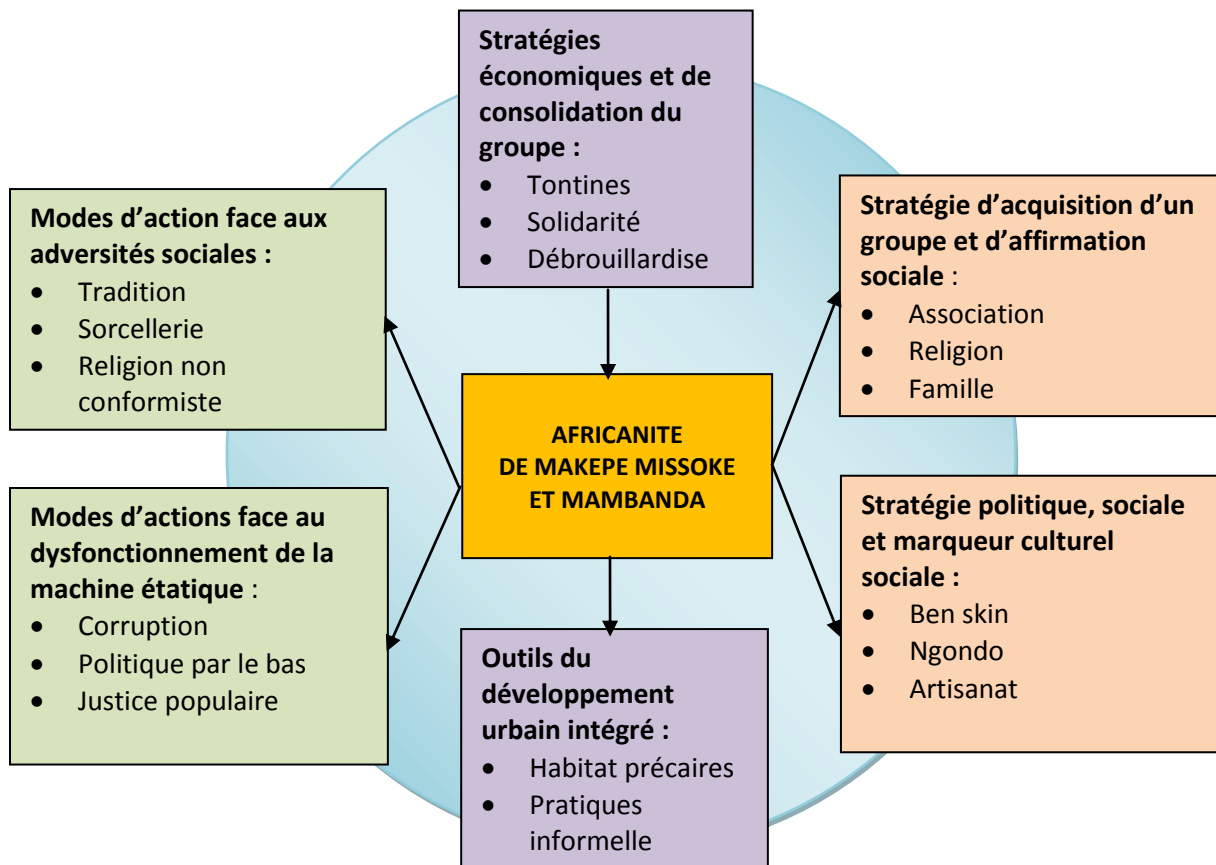
Source : conception Antoine Noubouwo, d'après l'analyse des interactions

Dans le second cas, le Conseil de quartier devient le porte-parole des résidents. Les informations obtenues auprès des chefs de Mambanda et de Makepe Missoke respectivement le 1^{er} et 2 juin 2011, font apparaître que le Conseil de quartier a été mis en place dans le quartier Mambanda en juin 2000 avant l'entrée en vigueur de la loi sur la décentralisation de 2004, mais n'est devenu officiel qu'en juin 2005. Dans le quartier Makepe Missoke, il existe depuis septembre 2003, n'est officiel que depuis juillet 2007. Selon nos analyses, pour qu'il soit efficace, il doit être représentatif et diversifié. Nous constatons que la création des Conseils de quartier a participé activement à l'obtention de certains financements de la part du ministère de

et comme un marqueur culturel dans les quartiers précaires étudiés. D'autre part, l'une des innovations importantes de ce chapitre consiste à proposer une définition nouvelle des modes d'action, par le biais des exemples de la corruption que nous avons défini comme le mariage entre « la politique par le haut » et la « politique par le bas.

L'analyse a mis en évidence que l'ensemble des stratégies mises en place par les acteurs dans les quartiers précaires ne sont pas uniquement des éléments du développement urbain intégré. On y retrouve entre autres : les stratégies économiques et de consolidation du groupe, les stratégies d'acquisition du groupe et d'affirmation sociale, les stratégies politiques, sociales et marqueurs culturels, les modes d'actions face aux adversités sociales et les modes d'actions face au dysfonctionnement de la machine étatique.

Figure 45: Hiérarchisation des formes de stratégies dans les quartiers Mambanda et Makepe Missoke



Source : Antoine Noubouwo, décembre 2013