

UNIVERSITE DE YAOUNDE II
THE UNIVERSITY OF YAOUNDE II



FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES ET DE GESTION
FACULTY OF ECONOMICS AND MANAGEMENT
B.P./ P.O.Box : 1365 Yaoundé - CAMEROUN Tél. : (237) 221 34 41 Fax : (237) 223 79 12

GROUPE DE RECHERCHE EN ECONOMIE PURE ET APPLIQUEE
(GREPA)
Projet PRUD – Financement GEMDEV/ ISTED

PROJET DE RECHERCHE URBAINE
POUR LE DEVELOPPEMENT

CONTRAT N°57

RAPPORT FINAL

Thème :

*De la planification urbaine à l'urbanisme des projets de
lotissements au Cameroun : impacts sur les stratégies
d'accès à la propriété et aux services urbains*

Janvier 2004

Responsable Scientifique

Touna Mama *Professeur, Université de Yaoundé II*

Mandataire

Alexandre Magloire Schouamé *FSEG - Université de Yaoundé II*

Chercheurs

Thomas Tamo Tatiétsé *Chef de Département Génie Civil, Laboratoire d'Aménagement Urbain, École Nationale Supérieure Polytechnique, Université de Yaoundé I*

Joseph Nounyan Ngimbis *Directeur BET ABEM*

Valentin Nga Ndong *Chef de Département Sociologie, Université de Yaoundé I*

Roger Mevougou Nsana *Juriste, Université de Yaoundé II*

Denis Ntamack *Doctorant, École Nationale Supérieure Polytechnique – Université de Yaoundé I*

Amadou Nyangou *Doctorant, FSEG - Université de Yaoundé II*

François Nouadje Kaleu *Doctorant, École Nationale Supérieure Polytechnique – Université de Yaoundé I*

Sommaire

	page
Introduction Générale	5
I. Position du problème	7
II. État des connaissances, des pratiques et des recherches sur les stratégies d'accès à la propriété et aux services urbains	11
II.1. Historique sur la création et le peuplement des villes	11
II.2. Filières d'accès au sol urbain	13
II.3. Appropriation du sol et état foncier de la ville	15
II.4. L'habitat : production des parcelles et des logements	22
III. Impacts des projets de développement urbain sur les stratégies d'accès à la propriété et aux services urbains au Cameroun	29
III.1 État de la question	29
III. 2 Les obstacles à la productivité de l'économie urbaine	29
III.3. Le cadre institutionnel	33
III.4. Les questions foncières et les forces traditionnelles	39
IV. Critiques et propositions pour l'accès à la propriété foncière et aux services urbains	
V. Conclusion générale	46

Liste des tableaux et des figures

Tableau 1 : Coût de terrain dans les deux grandes villes camerounaises	9
Tableau 2 : Evaluation des impacts de l'urbanisme opérationnel sur les infrastructures	50
Tableau 3 : Synoptique d'évaluation de l'impact des infrastructures sur l'urbanisme opérationnel	52
Tableau 4 : Typologie de l'habitat et accès aux services urbains	53
Tableau 5 : Situation des titres fonciers	69
Fig.1: Transmission du sol chez les Bamiléké	25
Fig.2 : Transmission du sol chez les Béti	25
Fig. 3 : Schéma de la procédure d'obtention du titre foncier	30
Fig. 4 : Schématisation de la superposition des droits fonciers	66 - 67
Fig. 6 : Procédure d'obtention du titre foncier	70
Fig.7 : Proposition de la procédure simplifiée d'obtention du titre foncier	73

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le présent rapport final marque la fin de la deuxième étape des investigations sur le thème : « *De la planification urbaine à l'urbanisme des projets de lotissements au Cameroun : impacts sur les stratégies d'accès à la propriété et aux services urbains* ». Cette recherche a pour objectif général de contribuer à l'élaboration des procédures d'accès à la propriété foncière sans enfreindre la cohérence des interventions en vue de la maîtrise de l'extension et de la structuration spatiale de la ville. Il s'agit essentiellement d'analyser l'impact des projets de lotissement sur le développement urbain et l'incidence socioéconomique des services urbains sur l'extension spatiale des métropoles africaines.

Pour ce faire, notre démarche a consisté à :

- 1°- Analyser le contexte de création des villes étudiées : évolution, peuplement,...
- 2°- Décrire le cadre institutionnel dans lequel opèrent les acteurs du secteur du développement urbain et le mode de cohabitation de l'urbanisme réglementaire avec l'urbanisme des projets de lotissement ;
- 3°- Mettre au point des outils pour l'élaboration d'un schéma d'aménagement adapté au contexte socio-économique des villes camerounaises ;
- 4°- Concevoir un outil d'aide à la gestion de l'extension spatiale des quartiers périphériques ;
- 5°- Evaluer l'incidence socio-économique des projets de lotissements sur le développement urbain ;
- 6°- Etudier la corrélation entre l'offre des principaux services urbains marchands et l'extension spatiale des villes étudiées.

La problématique de cette recherche étant fondée sur deux hypothèses majeures à savoir :

i) l'inadaptation des outils de planification urbaine, et

ii) les limites des différentes formules de lotissements comme alternative à l'accès à la propriété dans un schéma cohérent de développement urbain,

nous avons été conduits à procéder à des enquêtes statistiques et des récits dont le traitement et l'analyse des résultats ont permis de formuler quelques propositions.

Cette étude dresse de ce fait un état des lieux du mécanisme de mise en œuvre des lotissements communaux, domaniaux, privés ou de la Mission d'Aménagement et d'Etudes des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) pour déterminer les différents contours de la production de l'habitat et des problèmes relatifs à l'accès à la parcelle, aux services urbains ainsi que analyser les dysfonctionnements constatés. Ce qui implique d'une part l'étude du cadre institutionnel et une analyse critique des différents textes législatifs et réglementaires régissant le marché foncier au Cameroun, et d'autre part des enquêtes de terrain pour étudier la cohabitation de l'urbanisme réglementaire avec l'urbanisme des projets de lotissement ainsi que le mode de fonctionnement des institutions créées par les opérateurs privés dans ce secteur. Ces informations issues du terrain permettent en outre de mesurer les performances des différents acteurs, de saisir leurs forces et faiblesses, et même d'établir des comparaisons avec le secteur public de manière à faciliter l'élaboration de stratégies mieux adaptées au contexte africain pour l'amélioration de l'accessibilité à un habitat décent, de la mobilité et de la préservation de l'environnement urbain.

Dans la première phase du projet, l'Equipe de Recherche s'est attelée à approfondir la problématique et les objectifs de l'étude après en avoir dégagé le contexte. La revue de la littérature sur le sujet ainsi qu'une analyse critique de la réglementation en vigueur au Cameroun ont été faites.

La deuxième phase qui constitue l'étape ultime de la recherche a consisté en la collecte et l'exploitation de données et autres informations recueillies sur le terrain. Elle a ainsi permis :

- i) d'effectuer des enquêtes statistiques auprès d'un échantillon représentatif de 667 ménages dans trois grandes villes du Cameroun à savoir : Douala (325), Yaoundé (221) et Garoua (121);
- ii) de procéder à des investigations et collectes de données auprès des principaux acteurs intervenant dans l'accès à la propriété, au logement et aux services urbains;
- iii) de réaliser des interviews auprès de certains groupes et une enquête qualitative.

Le présent rapport final s'articule par conséquent autour de quatre sections qui intègrent autant que faire se peut les résultats de nos investigations. Dans la première section, il est question de la formulation du problème. Les pratiques foncières, l'accès à la propriété et aux services urbains d'une part, et le mécanisme de développement urbain d'autre part font

l'objet de la deuxième section. La troisième section quant à elle tente de mesurer l'impact des projets de développement urbain sur les stratégies d'accès à la propriété et aux services urbains au Cameroun. La quatrième section formule quelques recommandations susceptibles d'aider à l'amélioration de la gestion du développement urbain. Enfin, certains des résultats, les questionnaires qui ont permis de les obtenir et le document de base de notre enquête qualitative sont présentés en annexe.

I POSITION DU PROBLÈME

L'explosion démographique date des années 1960 en Afrique subsaharienne et se manifeste tout particulièrement dans les villes. Cette croissance démographique galopante doublée d'un fort exode rural entraîne un accroissement considérable des bidonvilles et de l'habitat informel.

Le rush sur les villes a deux principales raisons : d'abord, les raisons politiques résultant de l'insécurité due à des guerres civiles ou révolutionnaires ; ensuite, les raisons économiques liées à la misère croissante des campagnes. Ce phénomène migratoire se retrouve dans l'histoire de l'Europe ou des Etats-Unis d'Amérique du Nord à chaque changement social structurel fondamental : révolution industrielle qui fait espérer aux paysans européens un emploi dans les villes, qui leur permettrait d'échapper à la misère des campagnes ; et la migration vers les Etats-Unis relève du même espoir (de Maximy, 1982). La différence est que les grandes villes des pays subsahariens en général et du Cameroun en particulier n'offrent pas les emplois espérés. En effet, les investissements et la croissance du produit national brut (PNB) de ces pays, quand ils ne stagnent pas, augmentent moins vite que la croissance démographique.

Les populations venues en ville, sans emploi stable, sans revenu, sans formation, ont du mal à s'adapter à leur nouveau cadre de vie. Leur premier souci est de se loger au moindre coût, sur des espaces non revendiqués parce que peu urbanisables, donc sans intérêt économique. Ainsi, les terrains investis dans les grandes villes camerounaises depuis 1960 croissent au point que leur espace urbanisé double tous les dix ans. Les quartiers d'habitat spontané créés dans l'illégalité et qui subsistent dans la précarité, sur des sites souvent inondables ou de forte pente, prolifèrent dans la quasi-totalité des grandes agglomérations urbaines du pays.

Dans les grandes villes d'Afrique subsaharienne, les procédures officielles d'accès à un logement décent et aux principaux services urbains présentent en général une faible efficacité et des coûts élevés résultant des prix élevés du m² de terrain aménagé, d'un entretien insuffisant des infrastructures et des équipements, et d'une détérioration des performances techniques et financières des entreprises publiques du secteur. Ce constat est valable pour les grandes agglomérations urbaines du Cameroun qui font l'objet du champ expérimental relatif à la présente recherche dont les résultats peuvent très bien être étendus à d'autres grandes villes africaines.

Dans les grandes agglomérations de Yaoundé et de Douala, le prix du mètre carré du terrain à bâtir varie selon que ce terrain fait l'objet d'immatriculation du livre foncier ou tout au contraire n'est régi que par la coutume.

Tableau 1 : Coût de terrain dans les deux grandes villes camerounaises

Ville	Terrain non titré	Terrain titré
Yaoundé	1000 à 2 000 Fcfa / m ²	3 500 à 35 000 Fcfa / m ²
Douala	1000 à 2 500 Fcfa / m ²	3 500 à 45 000 Fcfa / m ²

1 € ≈ 655 Fcfa

Les terrains inscrits au livre foncier sont situés dans le centre administratif et commercial. Ils s'étirent dans les quartiers voisins des centres des affaires pour atteindre des zones où les terrains titrés jouxtent les terrains coutumiers.

Dès lors l'accès au terrain s'opère par discrimination des revenus des accédants. Les moins nantis négocient avec les autochtones en marge de la loi. D'où la création des quartiers non structurés. Au contraire, ceux qui disposent des revenus suffisants ont accès à des terrains aménagés et titrés. Au total, les populations urbaines pauvres sont poussées la périphérie, en s'éloignant des centres urbains.

Pour maîtriser les problèmes de croissance urbaine et leurs 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, les villes s'étendant plus vite que les prévisions des plans d'urbanisme, ces outils se sont avérés inefficaces pour deux types de raisons par ailleurs : une inadaptation des moyens et des carences institutionnelles. Il faut à cet effet préciser que non seulement les plans d'urbanisme ont été copiés sur ceux utilisés dans les pays développés sans tenir compte des ressources mobilisables, de l'environnement sociologique,... mais aussi les carences telles que le manque de personnel technique qualifié dans les collectivités locales, un faible taux de délivrance des documents officiels, des procédures foncières trop longues et complexes ont freiné la réalisation desdits plans.

Avec l'avènement des Programmes d'Ajustement Structurel (PAS), la planification urbaine a été remplacée par l'urbanisme des lotissements. En effet, 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.

Sans schéma d'aménagement, ce qui est le cas des projets de lotissements, la croissance urbaine spontanée s'effectue dans des conditions souvent déplorables : absence d'équipement, construction dans des zones inondables, etc. Si les schémas d'aménagement sophistiqués sont inadaptés, il est néanmoins possible de réaliser les 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. Toutefois, le moyen de parvenir à une organisation rationnelle de l'espace réside dans les opérations de lotissement, à condition que celles-ci 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.

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. Ces projets de lotissement se mettent en place sous forme de viabilisation des poches de parcelles à travers les grandes villes dans une démarche basée essentiellement sur une logique de marché au profit de l'agence d'aménagement. Ces lotissements ne s'inscrivent pas toujours dans un schéma cohérent de développement de l'agglomération, car on observe un important déficit en infrastructures de communications, une inadaptation des réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement et une insuffisance des équipements socio-collectifs tels que les marchés, les établissements scolaires ou administratifs. Par ailleurs, des quartiers spontanés se développent très rapidement autour de ces lotissements du fait des coûts plus faibles des parcelles et du souci pour les populations moins nanties de tirer le meilleur profit des services liés à ces lotissements.

Avec le retour à la croissance économique à la fin des années 1990, la planification urbaine sort peu à peu de l'oubli. C'est ainsi que pour ce qui concerne la ville de Yaoundé, les opérations de développement concerté visent à faire de la capitale camerounaise et ses environs une région. La réflexion est en cours pour une urbanisation de la capitale qui intègre la ville universitaire de Soa, la ville dortoir de Mfou qui abrite également l'aéroport international de Nsimalen, et le réservoir agricole d'Obala.

Il faudrait relever que la crise qui a sérieusement affecté l'économie camerounaise à partir de 1987 et dans une moindre mesure certains effets de la dévaluation du franc CFA de

janvier 1994 ont constitué des facteurs aggravants. La détérioration progressive de la voirie urbaine, l'encombrement des voies et les bouchons sont devenus des faits banals. Les coûts prohibitifs des parcelles aménagées ont profondément renforcé le développement des quartiers spontanés autour des lotissements et occasionné des scénarii d'optimisation aussi bien des modes de transports choisis que des itinéraires. Délinquance et insécurité se sont par ailleurs développées dans ces lotissements, les rendant de ce fait de moins en moins attrayants.

Autant d'éléments qui justifient la nécessité d'élaborer des procédures d'accès à la propriété foncière compatibles avec les interventions visant à la maîtrise de l'extension et de la structuration spatiale de la ville.

II ÉTAT DES CONNAISSANCES, DES PRATIQUES ET DES RECHERCHES SUR LES STRATÉGIES D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ET AUX SERVICES URBAINS

L'accès à la propriété immobilière fait l'objet d'une constante réflexion au Cameroun. Le Conseil économique et social en 1986 (*Etudes sur le problème de l'habitat et du logement au Cameroun*), le ministère de l'Équipement (*Propositions d'une politique de l'habitat au Cameroun*, 1973), économistes et juristes ont mené des réflexions sur la question et esquissé des solutions.

La revue de la littérature sur la question nous a conduits à :

1. dresser l'historique de la création des villes étudiées : évolution, peuplement...,
2. identifier les filières d'accès au sol urbain ;
3. décrire les modes d'appropriation du sol et l'état foncier de la ville, et
4. de faire une économie générale de l'habitat

II.1. HISTORIQUE SUR LA CREATION ET LE PEUPLEMENT DES VILLES

A l'instar de la plupart des pays d'Afrique, la question foncière au Cameroun revêt une grande complexité due à l'histoire du pays : le double protectorat britannique et français après la colonisation allemande (le passage des Allemands) en constitue une parfaite illustration. On peut distinguer trois principales périodes : la période précoloniale, la période coloniale et la période post-coloniale.

i) La période précoloniale connaissait divers modes de gestion et d'appropriation foncière qui différaient selon les régions ou ethnies. Ces différents modes de gestion et d'appropriation sont maintenant regroupés sous la dénomination de "droit coutumier".

ii) La période coloniale est marquée par une différenciation des modes d'appropriation foncière caractérisée par la coexistence du droit coutumier et du droit colonial "moderne".

iii) A l'époque postcoloniale, le Cameroun a progressivement consacré la généralisation du droit foncier "moderne" par un ensemble législatif qui reste peu appliqué

dans les faits. Le Cameroun indépendant a repris et renforcé la structure urbaine et administrative de l'époque coloniale. Ces modifications successives de l'occupation du territoire se sont accompagnées de l'évolution du cadre juridique foncier. Tout comme dans les autres anciennes colonies françaises, la première réglementation foncière respecte l'occupation coutumière. Seules les zones urbanisées par le colonisateur et préalablement achetées aux propriétaires coutumiers sont considérées comme étant sous les règles du droit "moderne" dont la principale caractéristique est la propriété privée individuelle des parcelles. Le caractère et la nature asymétrique, dichotomiques et ségrégatifs des villes africaines sont largement tributaire de cette situation. Il est généralement admis qu'en dehors du cas de quelques rares villes pré-coloniales comme Mombassa ou Tombouctou, les grandes agglomérations africaines actuelles y compris Douala, Yaoundé et dans une moindre mesure Garoua, sont des productions ou des créations de l'entreprise coloniale.

On peut même dire que non seulement la ville post-coloniale porte les stigmates de la ville coloniale mais qu'elle a prolongé cette dichotomie, mieux encore qu'elle l'a approfondie, par-delà les continuités et les ruptures. Certes, la spéculation foncière et l'intervention de l'État aidant (déguerpissement, recasement, construction de cités SIC etc.), la ville post coloniale a évolué vers plus de mixité, tout au moins au plan géographique. Mais fondamentalement, la configuration sociale est restée presque la même, tant les nouvelles élites politiques et économiques de Bastos, Santa-Barbara ou hydrocarbures, continuent d'entretenir la traditionnelle ségrégation socio-économique, en refoulant les pauvres et les cadres modestes vers les bas-fonds et bidonvilles de Mokolo-Elobi, Nkolmesseng, Nyala ou Ndogpassi.

Une réglementation qui fixe le régime des terres domaniales apparaît bien après avec l'ordonnance n° 74 -1 du 07 juillet 1974 fixant le régime foncier. Sont classées terres domaniales les « terres qui en l'entrée en vigueur (de l'ordonnance de 1974) ne se sont pas classés dans le domaine public ou privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public (ordonnance 74 article 14) » (Ngabmen,1999). Le critère d'appropriation devient alors celui de la mise en valeur. L'administration possède dès lors le monopole de concéder les permis d'occuper et les titres de propriété.

Son interprétation avant l'ordonnance de 1974, existait une catégorie des terres qualifiées de « terres vacante et sans maître » donne évidemment lieu à des conflits. C'est à partir de ce moment que l'on parle d'enchevêtrement des relations juridiques, superposition qui ne se passe pas sans conflits d'intérêts. Dans ce contexte, l'identification et la caractérisation des modes d'accès au sol urbain deviennent indispensables pour mieux comprendre le processus d'urbanisation.

II.2. OUTILS DE PLANIFICATION URBAINE ET DE PRODUCTION DES LOTISSEMENTS

Il s'agit dans cette section de faire une présentation et une analyse succinctes des documents d'urbanisme réglementaire et des outils qui permettent la production des parcelles et des services urbains (eau, électricité, télécommunications, voirie, assainissement,...).

II.2.1.Urbanisme réglementaire

L'Urbanisme Réglementaire s'appuie ainsi sur les documents d'urbanisme. Les documents d'Urbanisme Réglementaire déterminent les conditions permettant, d'une part de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, le patrimoine culturel, les sites et paysages naturels et urbains, de prévenir les risques naturels et les risques technologiques, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'équipements publics. Ces documents régissent les règles qui doivent être respectées pour la bonne marche des activités urbaines

1°/ Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme fixe les orientations fondamentales à long terme (20 ans) de l'aménagement d'un territoire, permet de dégager les actions à mener à moyen terme (10 ans). Il fixe en outre la destination générale des sols et la programmation des grands équipements. Le SDAU est établi à l'échelle variant de 1 /10.00 à 1/25.000. Ce document est élaboré pour les communautés urbaines et pour les groupements des communes dont le développement nécessite une action concertée. Il s'impose aux pouvoirs publics, mais n'est pas opposable au tiers.

L'initiative de l'élaboration d'un SDAU appartient au Maire d'une commune ou à un groupement des communes .

Le SDAU est prescrit par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme. Il est réalisé sous l'autorité de la communauté urbaine ou du groupement visé ci-dessus conformément aux prescriptions d'intérêt général préalablement portées à connaissance par l'Etat .

Les études du SDAU sont suivies par un comité technique de pilotage donc la composition et le fonctionnement sont fixés par décret. Le SDAU est approuvé par arrêté du préfet du département concerné ,ou par arrêté du Gouverneur de la province si son champ d'application

intègre les limites de plusieurs départements, conformément aux dispositions prévues plus haut.

Les chambres consulaires (chambre de commerce, industrie et mines et chambre d'agriculture) et les organisme de gestion de parcs naturels régionaux ,sont consultés lors de l'établissement du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, en ce qui concerne les zones préférentielles et d'implantation et l'importance des équipements industriels, commerciaux et artisanaux prévus .Les rapports produits par ces organismes sont pris en compte et, éventuellement, annexés aux documents de planification urbaine.

Dans un soucis d'amélioration des relations entre l'administration et le public ,les association locales d'usagers sont consultées, à leurs demandes, pour l'élaboration ou la révision d'un SDAU, dans les conditions prévues par le décret. Concernant le cas de Yaoundé, un SDAU a été prévu en 1982 malgré son non approbation .

En matière d'habitat, un vaste programme de lotissement et de logement, prêt de 18.000 logements (MAETUR) et 5.000 (SIC) d'ici 1986, répondant à la nouvelle politique de l'habitat définit par le gouvernement, le soucis d'engager une restructuration des quartiers centraux.

Sur le plan des grands équipements comme prévision nous pouvons relever :

- Le lancement de la construction du centre tertiaire de la vallée de l'ancienne gare, futur centre ville.
- Une programmation d'un complexe culturel au Nord-Ouest.
- A l'Est de la ville un complexe sportif national et un centre hospitalier national.
- La programmation d'un nouvel aéroport international à Nsimalen.

2°/ Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD)

Le Plan d'Urbanisme Directeur est un document établi à l'échelle 1 /5.000 et qui fixe l'affectation des sols et les règles que la régissent pour le moyen terme (5 à 10 ans). Il définit le périmètre de chacune des zones d'affectation et édite les règles, restrictions et servitudes particulières d'utilisation du sont. C'est un document qui s'impose à tous. Tous les centres urbains, toutes les communes urbaines et communes urbaines d'arrondissement doivent être dotées d'un PUD.

Les dispositions du PUD doivent être compatibles avec les orientations du plan d'occupation du sol.

L'initiative de l'élaboration d'un PUD appartient au Maire ou en cas de nécessité au Ministre chargé de l'Urbanisme. Il est prescrit par arrêté préfectoral et élaboré sous l'autorité du Maire.

Les travaux d'élaboration d'un PUD sont suivis par un comité technique de pilotage et présidé par le Maire, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme. Ce comité suit les travaux afin d'en assurer la conformité avec la réglementation, les règles de l'art et les options retenues.

Le Plan d'Urbanisme Directeur est approuvé par arrêté préfectoral, après délibération du conseil municipal et avis des services techniques de l'Urbanisme, lequel est sollicité et obtenu dans les formes et conditions fixées par décret.

3°/ Le Plan Directeur Local (PDL)

C'est un document du SDAU qui a les mêmes caractéristiques que le Plan d'Urbanisme Directeur et s'applique sur la partie du territoire couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

4°/ Le Plan de Secteur (PS)

Le Plan de Secteur est un document qui pour une partie de l'agglomération, précise de façon détaillée :

- L'organisation et les modalités pratiques d'occupation du sol.
- Les programmes d'équipements et leurs emplacements.
- Les caractéristiques techniques et financières des différents travaux d'infrastructures.

Etabli à l'échelle 1/2.000 ou 1/5.000, le Plan de Secteur est élaboré pour une partie d'une localité couverte par un Plan d'Urbanisme Directeur.

Les Plans de Secteur doivent être compatibles avec les orientations du PUD et conformément à ce dernier, il doit tenir compte de la nécessaire cohérence de l'ensemble de l'agglomération. Le règlement du plan de secteur édicte, de manière détaillée, les prescriptions relatives aux servitudes, à la location, à la desserte, à l'implantation et à l'aspect des constructions dans le secteur concerné.

L'initiative de l'élaboration du Plan de Secteur appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté municipal et avis des services locaux de l'Urbanisme, lequel est sollicité et obtenu dans les conditions fixées par décret. Il est ainsi élaboré sous l'autorité du Maire.

5°/ Le Plan d'Urbanisme Sommaire (PUS)

Ce document est établi à l'échelle 1/500. Le PUS fixe à moyen terme et dans un souci de célérité et de sauvegarde, les grandes lignes d'utilisation du sol dans les villes nom prévues de SDAU ou de PUD.

En attendant se doter d'un Plan d'Urbanisme Directeur, les communes ont la possibilité d'élaborer un document de planification simplifié, dénommé Plan d'Urbanisme Sommaire. Les dispositions du PUS doivent être compatibles avec les orientations du SDAU, s'il existe un .

L'initiative de l'élaboration d'un PUS appartient au Maire. Il est prescrit par arrêté préfectoral après avis des services locaux de l'Urbanisme, et, est élaboré sous l'autorité du Maire. Le Plan d'Urbanisme Sommaire est approuvé par arrêté municipal, après délibération du conseil municipal et avis des services techniques de l'Urbanisme, lequel est sollicité et obtenu dans les formes et conditions fixées par décret.

Les plans d'Urbanisme Sommaire font l'objet d'une programmation pour 18 villes pour l'exercice courant.

6°/ Le Plan de Lotissement (PL)

Le Plan de Lotissement établit une division de lots d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de la création d'habitation, d'établissements industriels et commerciaux etc.

Le Plan de Lotissement s'intègre et se conforme au PUD, au PUS, ou au PS existant.

L'échelle la plus souvent utilisée est 1/1 000.

Tout lotissement de plus de quatre lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente sous peine de nullité des actes y afférents.

Les Lotissements sont créés à l'initiative de l'Etat ,des collectivités territoriales décentralisées ou des personnes privées, physiques ou morales, sur les propriétés respectives, et sont réalisés dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou , à défaut les règles générales d'Urbanisme et de construction.

Les lotissements domaniaux sont approuvés par arrêté du Ministre chargé des Domaines, les lotissements communaux par le Préfet, et les lotissements privés par le Maire. L'approbation d'un Lotissement vaut autorisation de lotir et transfert au domaine public des emprises des voies, des servitudes et des équipements publics prévus. Les conditions formes et délais d'élaboration, d'approbation et de modification des lotissements, notamment en ce

qui concerne les interventions respectives des urbanistes et géomètres, sont définis par décret. L'initiateur du lotissement est tenu de prévoir, en fonction du type, de la taille et de la situation du lotissement, un certain nombre d'équipements dont la nature et les caractéristiques sont précisées par les documents de planification urbaine. Préalablement à l'approbation du lotissement, les autorités visées plus haut veillent à la prévision des équipements d'utilité publique et des réseaux primaire par les concessionnaires des services publics.

Avant la commercialisation des lots, le lotisseur doit avoir précédé au moins à la délimitation physique du bornage des parcelles et des emprises des voies sur le terrain. Après constat de cette délimitation physique par l'autorité ayant délivré l'autorisation de lotir celle-ci délivre des autorisations de commercialisation sur un nombre de parcelles proportionnel à l'avancement des travaux de viabilisation, dans des conditions définies par décret. La dernière autorisation de commercialisation est délivrée dès l'achèvement des travaux. Toutefois en cas de vente au état futur d'achèvement, le lotisseur doit présenter une garantie bancaire, sous forme de caution personnelle et solidaire, égal au montant global des travaux de lotissement.

II.2.2 Documents d'Urbanisme Opérationnel

L'urbanisme opérationnel concerne l'exécution des projets. Ainsi c'est tout ce qui est travaux, opération sur le terrain, aménagement des voiries et des grands chantiers, lotissement et restructuration générale du cadre physique. A ce niveau, nous avons des opérateurs tels que :

- Des organismes à l'exemple de la Mission d'Aménagement et d'Equipe ment des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), la Société Immobilière du Cameroun (SIC).
- Des organismes extérieurs tels que les Services provinciaux d'urbanisme.

À l'instar de l'urbanisme réglementaire, l'urbanisme opérationnel dispose aussi d'un bon nombre de documents

1°/ Documents Ecrits

On distingue trois principaux documents écrits :

- Les rapports justificatifs
- Les annexes techniques
- Les documents réglementaires

● **Les Rapports Justificatifs**

Un rapport justificatif explique le projet et son origine, il établit son état présent et donne les orientations futurs en terme de perspectives. Il ressort les opérations à engager ainsi que leur programmation et stratégie. Ainsi il est indispensable de relever les besoins au moyens des enquêtes. Une analyse du site dans l'optique d'expliquer les raisons du projet est nécessaire. Ici donc on expliquera les raisons et les preuves d'une telle opération. Pour cela, plusieurs descente sur le terrain permettront de ressortir :

- Une présentation et justification des paramètres d'étude et de la zone à aménager.
- Une présentation du site naturel de la zone
- Une morphologie et topographie de la zone
- La pédologie et géologie de la zone
- L'hydrologie et hydrographie du site
- La climatologie ressortant la température la pluviométrie l'humidité relative et les régimes de vent sur le site.
- La végétation de la zone à étudier.

● **Les Annexes Techniques**

Les annexes techniques sont les documents qui ressortent tous les plans d'études technique. Ici on ressort depuis les plans de situation , les plans de masse, les plans architecturaux, les plans techniques, jusqu'aux plans et détails d'exécution. Ceci est valable pour chaque élément du projet considéré. Ici ressortent aussi toutes les coupes topographiques exécutées et les élément ayant très à la géotechnique. On ressortira alors les différentes coupes de la pédologie du sol fonction du lieux où l'on se trouve. A l'aide de ces plans toute l'exécution des travaux est possible sur le terrain.

● **Les Documents Réglementaires**

Les opérations d'aménagement ont pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil de l'habitat ou des activités, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. Ainsi sont considérer comme opération d'aménagement :

- La restructuration et /ou rénovation urbaine.
- Les lotissements.
- Les opérations d'aménagement concerté.

- Toute autre opération touchant au foncier urbain (voiries et réseau divers, équipements, remembrement, etc.)

Il existe alors pour chaque type d'opération une procédure et des modalités d'exécution bien définies.

La restructuration urbaine est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâti de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations .

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

La restructuration et la rénovation ont pour objet l'amélioration des conditions de vie et de sécurité des populations, au regard de la situation foncière, de l'état des constructions, des accès aux habitations, des espaces verts, de l'environnement. D'autre part elles aident au renforcement de la fonctionnalité des périmètres considérés au regard de la vie économique et des équipements collectif d'ordre social et culturel.

Le lotissement peut se définir comme l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots.

Les lotissements sont créés à l'initiative de l'Etat, des collectivités territoriales décentralisées, ou des personnes privées, physiques ou morales, sur leurs propriétés respectives, et sont réalisés dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction.

Les lotissements domaniaux sont approuvés par arrêté du Ministre chargé des domaines, les lotissements communaux par les Préfets et les lotissements privés par les Maires.

Les opérations d'aménagement concerté sont menées en vue de l'aménagement, de la restructuration ou de l'équipement des terrains situés en milieu urbain ou périurbain. Elles sont conduites sous forme concertée entre la puissance publique et les propriétés foncières identifiées où, le cas échéant, entre un aménageur et les populations concernées. Les zones faisant l'objet des dites opérations sont dénommées Zones d'Aménagement Concerté. Préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement concerté, sous proposition du Maire et avis des services locaux de l'urbanisme, un acte du Préfet délimite le périmètre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté. Dans tout secteur concerné par une opération d'aménagement concerté, il est établi un plan d'aménagement qui doit être approuvé par arrêté municipal.

Les opérations d'aménagement concerté peuvent être autorisées sur des concessions du domaine national octroyées à une personne morale constituée des populations concernées et de l'aménageur public ou privé. La convention signée entre les populations concernées et l'aménageur fait partie intégrante du cahier des charges de la concession provisoire, et la réalisation effective des travaux d'aménagement vaut mise en pour l'obtention de la concession définitive.

Les opérations d'aménagement concerté visent notamment :

- La maîtrise de l'occupation des sols par une structuration de l'espace ;
- La mise à disposition des parcelles de terrain équipées pouvant être affectées à l'habitat, à des activités économiques, sociales, éducatives culturelles et loisirs ;
- L'apurement des statuts fonciers ;
- La récupération éventuelle des coûts de l'urbanisation.

Les opérations d'aménagement concerté sont initiées par l'Etat, les collectivités territoriales décentralisées, les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, ou les populations intéressées, et sont conduites dans le respect des documents de planification urbaine en vigueur ou, à défaut, des règles générales d'urbanisme et de construction. La puissance publique veille, à la prévision de l'équipement d'utilité publique et des réseaux primaires par les concessionnaires de services publics.

Les opérations d'aménagement concerté font l'objet de conventions libres passées entre la puissance publique ou l'aménageur public ou privé et les populations intéressées, constituées en personne morale de droit commun.

2°/ Documents graphiques

Ce sont des documents qui ressortent tous les plans architecturaux et techniques liés au projet dans un site bien déterminé. Ils ressortent aussi les différentes coupes de la pédologie du sol de la zone considérée. Les plans de situation et de masse font souvent l'objet de ces documents graphiques.

II.3. FILIERES D'ACCES AU SOL URBAIN

On distingue trois grands modes d'accès au sol urbain : le mode spontané, le mode locatif et la voie légale.

a) La "filière spontanée"

Elle se caractérise par le fait que le cédant tire son appropriation initiale des terres sur la coutume. La maîtrise de la contenance de son fonds de terre n'est pas assurée. Il procède par approximation.

L'acquéreur traite directement avec le titulaire, généralement coutumier qui cède une parcelle de terrain suivant les règles de la coutume. Il s'agit par cet achat, de l'acquisition d'un droit d'usage non garanti par la réglementation foncière.

Une fois réalisée cette installation minimum, qui consiste à marquer la parcelle acquise, la construction peut se faire de manière évolutive, et au préjudice de normes juridiques de construction (absence notamment du permis de construire).

b) La filière locative

Le propriétaire d'un terrain immatriculé ou non en garde une partie pour son usage personnel (habitation, commerce,...) et en met l'autre en location.

Cette pratique, courante notamment dans le centre commercial de Douala, a été mise au point selon le principe de "leasehold" anglais. Son exercice et sa diffusion sont basés sur un contrat de location avec construction par le locataire. Dans 20% des cas, les contrats concernent des terrains nus mais le plus souvent l'entente porte sur des bâtiments (bureaux, magasins, appartements). Dans le quartier Akwa, à Douala par exemple, on dénombre un bail pour deux titres fonciers. Il en résulte un important morcellement résultant des partages successoraux. Le sol demeure la propriété des autochtones pour plus de la moitié des cas.

c) La filière légale

La voie légale comporte deux variantes suivant qu'il s'agit d'un terrain nu ou d'une construction sur un terrain.

Dans le cas de la filière légale limitée à l'attribution d'un lot, l'installation est plus ou moins rapide, selon qu'il s'agit d'un lotissement public ou privé. Les lotissements publics relèvent du domaine privé de l'Etat (article 12, ordonnance n°74 – 2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial). Les formalités d'obtention du titre foncier sont généralement plus rapides, surtout si le lotissement dispose d'un minimum d'équipement, et si l'achat d'un terrain est

assorti d'une aide financière à la construction. Une fois que le contrat de mise en valeur est effectué, le droit de propriété est consolidé.

Dans le cas de lotissement privé, l'installation peut être beaucoup plus longue, surtout lorsque l'acquéreur, de conditions sociales modestes ne peut pas accéder au crédit bancaire. La construction de son logement se fait alors de manière l'installation progressive, au fur et à mesure des rentrées d'argent.

La voie légale comprend à la fois l'attribution d'un lot ou d'une construction plus ou moins importante réalisée respectivement par la Mission d'Aménagement et d'Etudes des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) ou par la Société Immobilière du Cameroun (SIC). Dans ce cas l'installation est beaucoup moins évolutive sauf si le type de construction prévoit et encourage cette évolutivité. Il importe de souligner que l'Etat a créé ces organismes qui sont des sociétés parapubliques dont les relations avec la clientèle relèvent du droit privé.

Malgré l'abondante législation foncière, la question de l'accès au sol urbain reste très complexe du fait de la coexistence, en pratique, de deux modes d'appropriation : la voie coutumière et la voie légale.

L'accession au sol urbain et sa mise en valeur par un citoyen ne lui confèrent pas forcément la qualité de propriétaire dudit sol, c'est pourquoi, il est intéressant d'analyser les conditions d'appropriation du sol urbain dans un contexte où la sécurité foncière constitue un critère déterminant dans le processus de décision des acteurs immobiliers.

II.4. APPROPRIATION DU SOL ET ETAT FONCIER DE LA VILLE

Il s'agit d'examiner successivement :

- les modes d'appropriation,
- La typologie des domaines fonciers,
- le régime de la propriété,
- l'état foncier de la ville et
- le problème de la stimulation immobilière.

II.4.1. Une appropriation multiforme du sol urbain

La complexité de la question foncière dans les villes africaines a fait l'objet de plusieurs recherches. On se limitera ici à donner quelques éléments significatifs de quelques villes de la région étudiée. Toutefois, le principal champ de l'analyse est le Cameroun. Les exemples cités sont loin d'être exhaustifs mais ont le mérite d'illustrer certains cas représentatifs. Bien que chaque pays représente un cas unique et que les procédures d'appropriation des terrains y varient beaucoup, une analyse à l'échelle de la région s'impose d'autant plus qu'il y a, bien entendu, des constantes fondamentales que la diversité des situations rend encore plus remarquables. La grande diversité de situations foncières d'un pays à l'autre, voire d'une ville à l'autre, est un phénomène singulier aux pays africains. Pourtant, au-delà de ce qui varie, on trouve un certain nombre de dénominateurs communs à l'ensemble des pays en Afrique subsaharienne.

Un examen synthétique de la littérature traitant la question foncière dans les villes en Afrique subsaharienne montre qu'il existe plusieurs formes d'accès à la propriété : voie légale et voie traditionnelle (Crousse et *al.*, 1984 ; Baross et *al.*, 1990 ; Le Bris et *al.*, 1991 ; Baken et *al.*, 1992 ; Pettang, 1999). La politique foncière est ainsi formée par une articulation complexe du traditionnel ou de la coutume et de droit moderne, inspiré du modèle en vigueur dans le pays colonisateur (occidental) ; le droit moderne institue et organise les procédures d'appropriation et le statut de la propriété individuelle du sol. Ce système engendre l'auto construction qui est la forme la plus traditionnelle de la production du logement en Afrique. A côté fonctionne une organisation basée sur la coutume. Les deux recouvrent dès lors des réalités diverses qui constituent autant de types d'organisation de la production de l'habitat urbain. L'incertitude permanente est le trait caractéristique et fondamental de ce système

urbaniste et foncier. Le principal corollaire est le suivant : les formes d'urbanisation non planifiées occupent l'essentiel des territoires des villes en développement et regroupent le plus grand nombre de leurs habitants.

Les problèmes fonciers auxquels se heurte l'aménagement des villes en Afrique subsaharienne sont liés au fait que chaque pays présente des particularités enracinées dans son histoire, ses traditions, son cadre juridique, et son organisation socio-économique.

II.4.2. La typologie des domaines fonciers

Accéder à la propriété foncière a toujours été de tout temps une aspiration profonde de tous les peuples du monde. Mais les motivations qui les ont parfois entraînés au fil de l'histoire à s'affronter pour la terre ne sont pas les mêmes pour tous, de même que la signification qu'ils accordent à celle-ci. Les principaux obstacles sont liés à l'interpénétration des droits coutumiers et modernes. Un rappel succinct des pratiques traditionnelles dans l'appropriation du sol permet de mieux appréhender la typologie des domaines fonciers et les difficultés relatives à la procédure d'obtention du titre foncier.

1°/ Pratiques coutumières dans la transmission de la propriété en zones péri-urbaines

Qu'il s'agisse de la famille ou du village, seule la communauté représentée par son chef est le support des droits réels immobiliers dont la jouissance est répartie entre ses membres.

Nous prendrons pour illustrer ce régime l'exemple de deux ethnies du Cameroun, à savoir les Bamiliké et les Béti :

i) Pour les premiers cités, la transmission de la propriété suit une descendance avec des règles si le chef de famille n'a pas de descendant. Par exemple, si le chef de famille n'a pas de fils, ce sera l'un des fils d'une de ses filles qui sera désignée pour accéder à la propriété de son grand-père (avec le consentement du beau-fils, si la fille est mariée). Lorsqu'il n'y a pas de descendant, c'est soit le frère, soit le fils de sa sœur avec l'accord de son époux. Pour les étrangers l'accession à la propriété foncière se fait uniquement par l'entremise du chef de village, garant de l'intégrité territoriale. Toute fois un étranger ayant épousé une fille du village peut obtenir un lopin de terre de la belle famille.

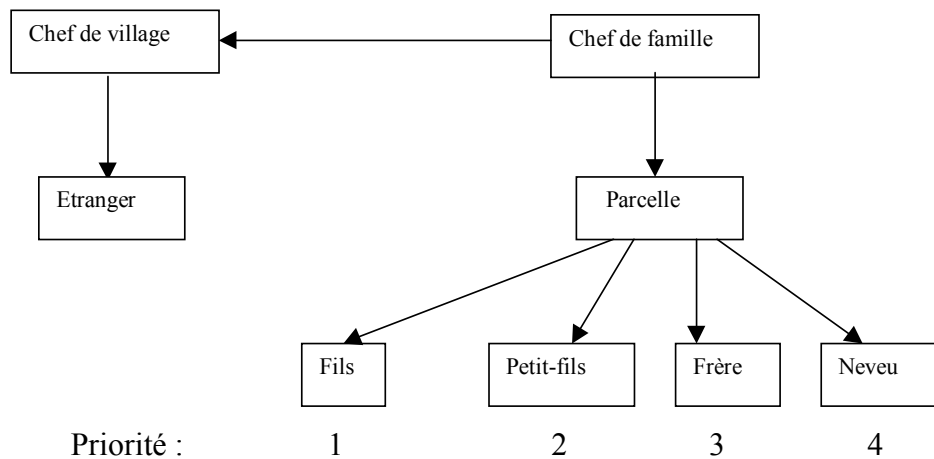
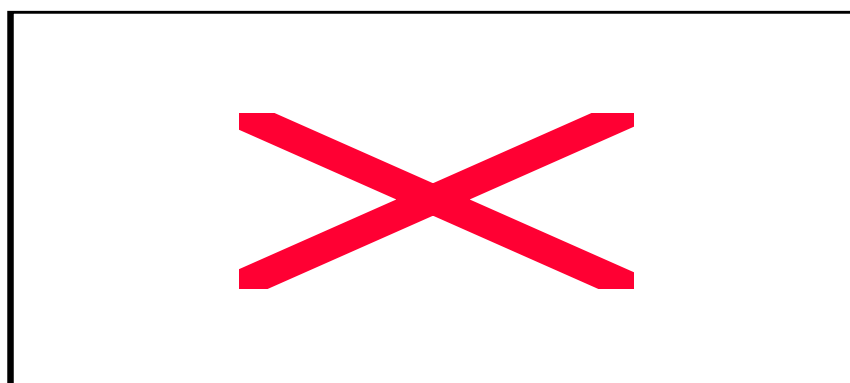


Fig.1: Transmission du sol chez les Bamiléké

ii) Pour les seconds, la transmission du sol suit la descendance avec un principe fondamental : « le sol appartient à la communauté » ; d'autre part une fille célibataire peut hériter au même titre qu'un fils. Un chef de famille sans descendant cède sa parcelle à son neveu, à son grand frère ou à une parenté proche. S'il n'a ni famille ni descendant (situation rare), le chef de la communauté décide des modalités d'accès à sa parcelle, surtout en tant qu'arbitre. Pour un étranger, un membre de la communauté peut, avec l'aval du chef, céder une portion de son domaine à l'étranger gratuitement ou moyennant de l'argent ou des biens en nature, mais l'effondrement de la case d'un acquéreur signifie le retour du sol à la communauté ; une réfection entraîne l'augmentation de la contrepartie. Le mariage d'un étranger et d'une autochtone peut donner lieu à la cession du gendre d'une parcelle.



Priorité : 1 2 3

Fig.2 : Transmission du sol chez les Bété

2°/ La réforme foncière de 1974, la typologie des régimes fonciers et l'accès à la propriété

Le Cameroun, dès le lendemain de son indépendance, a mis en place des textes réglementant le foncier. Nous verrons tout d'abord le volet juridique, puis nous en tirerons les différences ensemble qui découlent de ces textes. Pour bien comprendre les mécanismes et pratiques du marché foncier, il est nécessaire de présenter les textes réglementaires sur le foncier au Cameroun.

- Les ordonnances du 6 juillet 1974 fixent le régime foncier (74-1), le régime domanial (74-2) et la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (74-3) ;
- Les décrets du 27 avril 1976 définissent les conditions d'obtention du titre foncier (76-165) ; les modalités de gestion du domaine national (76-166) et les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat (76-167) ;
- Les décrets de 1979, dont l'un relatif aux transactions immobilières privées (79-017 du 13 janvier 1979) et l'autre fixant les règles relatives à la création des lotissements (79-194 du 19 mai 1979) ;
- l'ensemble des textes récents dont certains modifient et complètent certaines dispositions des textes antérieures.

L'articulation de ces différents textes et les régimes qu'ils définissent est schématisée dans le graphique suivant :

- **Typologie du domaine foncier**

Il ressort de l'analyse du système juridique la typologie des domaines fonciers suivants : domaine national, domaine public et domaine privé de l'Etat, propriété privée.

a) Le domaine national

Il faut distinguer ici les terrains occupés ou exploités et les terrains non occupés et non exploités. Ces derniers peuvent être incorporés au domaine privé de l'Etat ou bien être concédés (décret 76-165), par contre la première catégorie recouvre en fait tous les droits coutumiers et les propriétés, par ailleurs le décret 76-165 fixe les conditions d'obtention d'un titre foncier pour ces terrains.

Le domaine national comprend deux catégories : les terrains d'habitation, terres de culture, de plantation, de pâturage dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probable ; et les terre libres de toute occupation effective.

b) Le domaine public et le domaine privé de l'Etat

- Le domaine public : il se divise en domaine public naturel (maritime, fluvial, terrestre et aérien) et le domaine public artificiel (infrastructures routières portuaire, de communication, équipements collectifs, édifices publics, etc....)

- Le domaine privé de l'Etat et des autres personnes morales du droit public : on distingue les biens meubles et immeubles de l'Etat et des collectivités publiques. Sa gestion est régie par le décret 76-167. Il peut être affecté ou cédé à des personnes morales du droit public (collectivité par exemple) ou bien attribué. L'attribution peut se faire en propriété (vente par adjudication ou de gré à gré) ou en jouissance (abus ordinaires ou emphytéotiques). En cas de vente on procède au morcellement du titre foncier, la procédure de création de lotissement est régie par le décret de 1979 (décret 79-194).

c) La propriété privée

La propriété privée comprend tous les terrains immatriculés, avec titre foncier, et le terrain faisant l'objet de droits anciens (transcriptions, concessions domaniales et définitives) qui doivent transformés en titre foncier suivant la procédure fixée par le décret 76-165. L'aliénation de la propriété de personnes physiques ou morales de droit n'est possible que par exploitation pour cause d'utilité publique, dont la procédure est définie par l'ordonnance 74-3. Elle constitue une incorporation au domaine privé de l'Etat.

- **Procédure d'obtention du titre foncier**

Pour une parcelle du domaine national, exploitée ou occupée, cette procédure concerne les collectivités coutumières, leur membre ou toute personne de nationalité camerounaise dont l'exploitation ou l'occupation est antérieure à la date du 5 août 1974 :

1. Dossier (4 exemplaires, description détaillée de l'immeuble)
2. Sous préfecture (transmission dans les 15 jours à la section départementale du domaine)
3. Section départementale du domaine (transmission à la préfecture avec éventuellement des redressements)
4. Préfecture (information au public, inscription des droits ou oppositions déposées chez le sous préfet)
5. Commission consultative (constate l'occupation ou l'exploitation, avis favorable-bornage, règle ou non les oppositions ou demandes d'inscription)
6. Service de cadastre (borne et établit les plans et procès verbal de bornage)
7. Préfecture (transmet dans les 30 jours de la réunion de la commission à la direction des domaines)
8. Direction des domaines (vérification de la régularité des pièces produites et émission d'un avis. Publication au journal officiel en cas d'avis favorable)
9. Avis favorable
10. Service provincial du domaine (enregistre l'immatriculation et établit le titre foncier au nom du requérant).

Cette procédure peut être traduit par l'organigramme ci-dessous (Fig. 3) :

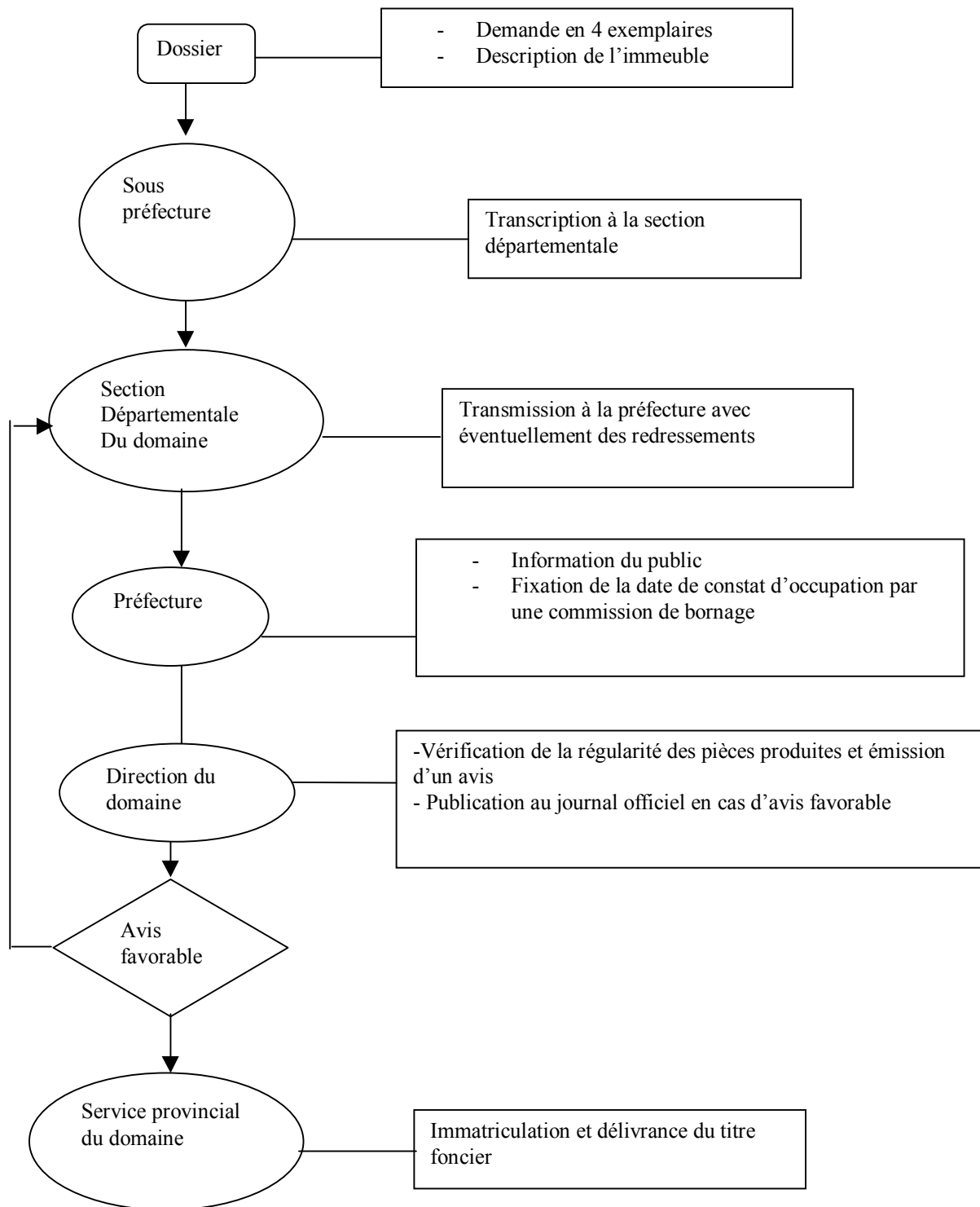


Fig. 3 : Schéma de la procédure d'obtention du titre foncier

II.4.3. Du régime de propriété à l'état foncier de la ville

Construire passe par l'accès à la propriété du sol, ou plutôt à une forme d'usage privatif du sol. Parfois, l'accès à l'usage privatif du sol passe par une démarche de construction. Le phénomène du développement urbain est en effet indissociable de la transformation du sol en bien marchand au travers des pratiques foncières fort complexes. Le sol urbain est intégralement entré dans les mécanismes de production de la plus value. Ceux-ci concernent toutes les couches sociales. L'acquisition d'une parcelle de terrain et la construction d'une maison individuelle concourent à l'affirmation sociale de la personnalité du citoyen (Mevoungou Nsana, 1990). Les ménages pauvres n'ont pratiquement aucune possibilité d'investir dans des biens durables autres que le sol, la spéculation foncière devient une véritable industrie constamment entretenue par l'ensemble des acteurs de l'urbain. Lorsque les couches les plus démunies dégagent un minimum de capital, elles tentent de l'affecter à l'acquisition d'une parcelle, fût-elle inondable, d'un terrain très pentu, inaccessible par les moyens de transport autres que pédestres,... etc.

Pour illustrer cette assertion il y a lieu de se référer à un cas typique pour les pays en Afrique subsaharienne : le régime foncier urbain au Cameroun

Il découle de l'analyse des textes officiels du Cameroun relatifs à la situation foncière trois catégories de terrains urbains selon l'état d'immatriculation :

1°/ Les terrains immatriculés : Les terrains immatriculés relèvent du droit moderne. Leurs propriétaires, qui sont en possession d'un titre foncier, peuvent en disposer comme ils l'entendent. Ces propriétaires peuvent être des particuliers ou des collectivités privées ou publiques, l'État notamment (domaine privé de l'État).

2°/ Les terrains non immatriculés : On peut distinguer deux groupes de terrains non immatriculés :

- les terrains occupés : l'administration reconnaît l'existence de la coutume et autorise la délivrance d'un titre foncier aux exploitants coutumiers des terres ancestrales qui en font la demande (décret 76/165). Mais la longueur, la complexité et le coût des procédures sont tels que très peu entreprennent cette démarche (Farvacque *et al.* 1992),
- les terrains non occupés relèvent du domaine public. Il comprend le sous-sol et l'espace atmosphérique situé au-dessus du territoire de l'Etat et de la mer territoriale.

3°/ Les terrains en cours d'immatriculation : Ce sont les terrains pour lesquels les propriétaires ont fait la demande d'immatriculation. Ils sont situés essentiellement dans les

extensions de la ville (quartiers spontanés anciens ou nouveaux). Le décret n° 76- 165 du 27 avril 1976, dans son article 9 habilite à solliciter un titre foncier « et les collectivités coutumières, leurs membres ou toute autre personne de nationalité camerounaise, à condition que l'occupation ou l'exploitation soit antérieure au 5 août 1974, date de la publication de l'ordonnance n° 74 -1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier »

Sur le plan strictement juridique, ces terrains sont susceptibles de faire l'objet de quelques transactions. L'article 8 al. 2 de l'ordonnance n°74 – 1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier répute « nulles de plein droit les cessions et locations de terrains urbains et ruraux non immatriculés au nom du vendeur ou bailleur.

Le plan d'aménagement s'accompagne d'un règlement d'urbanisme régissant les constructions dans les différents quartiers. L'arsenal juridique apparaît important mais sa mise en œuvre rencontre de nombreux obstacles :

- La procédure de régularisation des droits (établissement des titres fonciers) est longue avec des moyens en personnels limités ; elle concerne bien sûr les occupants ou exploitants du domaine national. Or beaucoup de propriétaires ont disposé de terrains selon les règles coutumières, ce qui aboutit à une superposition de droit et d'occupants sans titres. Seuls les quartiers « titrés » (Bonapriso, Bonandjo, Akwa, pour prendre le cas de la ville de Douala) échappent à cette situation.
- Les lotissements privés sont limités du fait de procédures rarement respectées par l'administration et des coûts très élevés.
- La mauvaise évaluation des droits à indemniser en ce qui concerne l'incorporation au domaine privé de l'État et de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il convient de relever que l'expropriation n'affecte que la propriété privée alors que l'incorporation concerne les dépendances du domaine national. Les textes au Cameroun prévoient deux modes d'indemnisation : l'indemnisation pécuniaire et l'indemnisation en nature, la première étant la règle, la seconde laissée à la faculté de l'autorité bénéficiaire. Cette indemnisation ne porte, au Cameroun, que sur les terrains : immeubles et autres investissements ne sont concernés que comme mise en valeur du terrain et généralement acquis par transactions de droit commun.

II.4.4. État foncier de la ville et impact de la propriété sur la structuration socio-morphologique des quartiers

D'une manière générale, l'état foncier de la ville se caractérise par :

- a) des quartiers entièrement lotis, donc titrés : anciens quartiers et lotissements récents des zones périurbaines,
- b) des terrains importants appartenant au domaine de l'État et qui sont :
 - soit affectés à des administrations publiques
 - soit occupés illégalement (Newbell, Yabassi, Bépanda, Nylon, Maképé à Douala), cette occupation illégale touche également une partie du domaine public (emprises de voirie, drains primaires, lignes à haute tension)
- c) un domaine communal, relativement petit en superficie et composé de :
 - terrains affectés aux services communaux
 - terrains affectés à des équipements municipaux (stade, cimetière, marchés, parc,... etc.).

Il est fréquent que des propriétaires bénéficiant d'un titre foncier et/ou d'une autorisation de construire établis reçoivent des revendications formulées par un tiers. Cette situation est d'ailleurs récurrente lorsque les deux modes de propriété se superposent : la coutume et la législation foncière. Les pays de l'Afrique francophone et lusophone utilisent les instruments d'aménagement fonciers ayant des principes relativement identiques pour traiter le très délicat problème foncier. Les méthodes et procédures d'immatriculation des terrains en vigueur ne facilitent guère la tâche. Au contraire, les lenteurs administratives, les conditions imposées aux propriétaires terriens contribuent au ralentissement du rythme d'attribution des titres fonciers et par ricochet rendent complexe la maîtrise de l'occupation du sol ; laquelle consommation de l'espace est à l'origine des quartiers spontanés. Les terrains dotés de titres de propriété coûtent très chers et ne sont pas accessibles à la majorité des ménages. La promotion foncière immobilière apparaît dans un tel contexte comme un champ privilégié d'observation de la pénétration des valeurs marchandes dans la ville africaine. Dans la plupart des cas, seul le titre foncier garantit la propriété privée du sol tandis que la promotion immobilière capitaliste s'appuie sur le droit foncier écrit qui reste pourtant très minoritairement utilisé dans le périmètre urbain des villes en Afrique subsaharienne (Mevoungou Nsana, 2001) Au plan spatial, cette politique mise en œuvre contribue au développement des quartiers résidentiels haut et moyen standing (Bastos à Yaoundé, Bonapriso à Douala, Plateau à Abidjan, ...). On avait pu penser que les conditions qui ont

présidé au développement de cette forme de production ont une tendance au ralentissement tendent du fait de la crise économique et de la rareté du crédit bancaire. Mais les six premières années de la crise économique consacrent ce constat, celui-ci n'est pas valable aujourd'hui avec la reprise économique, même timide, qui a pour conséquence une relance de la construction des immeubles de toute nature.

L'absence de reconnaissance légale du transfert du droit de propriété – ou du contrat de location du terrain – est très préjudiciable à la qualité des logements qui y sont édifiés, personne ne désirant engager des sommes importantes dans un tel contexte d'insécurité foncière. En effet, les propriétaires selon la coutume 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. Cette procédure permet de déguerpier les occupants coutumiers (occupants historiques des terrains et leurs héritiers, acquéreurs). En d'autres termes, 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. Dans ces conditions, l'indemnité d'expropriation ne porte que sur la mise en valeur apparente, 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'Etat, 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 (champs, maisons, etc. ..). Cette pratique permet très souvent de créer un quartier de haut standing destiné aux riches pour y construire 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).

Une partie assez importante de la population urbaine arrivée en ville par le phénomène de l'exode rural, sans un métier ni un travail salarié est contrainte de s'adresser au marché foncier coutumier pour acquérir un terrain et y construire un logement, plus exactement un abri. C'est le processus ordinaire en raison de la rareté des parcelles domaniales et de leur affectation sociale. Le recours au marché foncier coutumier (officieux, parallèle, privé, libre) est donc une nécessité. Mais en raison de l'incertitude juridique et foncière qui pèse sur toute mutation de cet ordre, l'entreprise est risquée.

Dans la création de l'espace urbain, il est intéressant de noter qu'au fur et à mesure des mutations de propriétés, ces sols se dégagent des règles de distribution coutumière du sol pour parvenir à des actes dont l'authenticité est certes établie par le chef de quartier, mais dont la formulation repose sur des règles qui se rapprochent du droit moderne. L'observation du

processus d'urbanisation à travers le prisme des tissus urbains montre que les villes en Afrique subsaharienne se singularisent par leurs caractéristiques morphologiques et socio-économiques. A la dimension socio-économico-morphologique s'ajoute la dimension historico-sociale caractérisée par la création des villes dans un contexte de spéculation immobilière.

II.4.5. Des villes créées et façonnées dans un contexte de spéculation immobilière

Du fait de l'ampleur de la croissance urbaine, la spéculation est rentable, et les migrations vers les villes et les migrations intra-urbaines contribuent à l'accélérer.

Quelles forces sont ici sous-jacentes ? Au lendemain de l'indépendance, la classe au pouvoir, étrangère, dominait économiquement ; bien qu'elle reste forte, cette classe a perdu la capacité d'action directe au profit d'une classe autochtone nouvelle. Issue de l'administration coloniale qui l'a façonnée à partir de modèles européens, celle-ci est constituée d'anciens fonctionnaires, devenus notables et dirigeants, et d'actuels fonctionnaires. Peu nombreux, s'alimentant aux mêmes sources de revenus (revenu de la nation), ses membres agissent solidairement ; ils ont la liberté de décider et disposent d'un pouvoir de financement.

Selon J.F. Tribillon, *« toutes les couches sociales, de la bourgeoisie nationale la plus élevée au petit fonctionnaire, peuvent construire sans disposer de capitaux propres, sans compétence technique, sans travail, sous la protection de l'Etat »*.

Les dirigeants, les grands commerçants et les hauts fonctionnaires constituent le noyau initial de cette classe de nantis ; ils ont les moyens et le pouvoir. Formés dans des universités des anciennes puissances coloniales, ils en ont adopté les modèles. Il s'agit pour eux, consciemment ou non, de transposer en terre africaine des éléments des villes occidentales, tout comme le firent les colons avant eux. Mais l'appréhension de la ville occidentale par les membres de cette classe nouvelle n'est pas totale, elle ne se fonde ni sur l'histoire vécue de l'intérieur, ni sur les comportements sociaux (coutumes). C'est pourquoi, seuls les éléments urbains les plus apparents sont considérés : réseaux, types de construction, réalisations de prestige, etc. La structure de la société urbaine, son organisation, les réformes socio-politiques souhaitables, échappent à leur sensibilité. De Maximy arrive à cette conclusion au terme d'une analyse des principales forces qui dominent et influencent le paysage urbain (de Maximy, 1982).

Si cette dimension historico-sociale était saisie non pour en tirer seulement un profit immédiat (hébergement rentable des nouveaux venus en ville), mais pour améliorer les conditions de la vie urbaine, il n'y aurait pas, entre autres, le mépris trop souvent affiché pour l'usage des matériaux locaux de construction, notamment briques adobes, poto-poto et planches. Par ignorance ou mépris, on refuse le principe de la construction en matériaux traditionnels et les résistances sont très grandes. Ce type de maison est taxé de précaire ; mais, en réalité ce sont les techniques de construction et d'entretien (ou plutôt leur absence) qui sont cause de la précarité, et non les matériaux. Or à Yaoundé, par exemple, 75 % des maisons sont en poto-poto, revêtu ou non d'un enduit de ciment (semi-dur).

La classe des grands propriétaires terriens peut toujours spéculer sur les terrains, construire, louer des demeures à des prix excessifs et, pour que la spéculation soit plus profitable, violer les règlements et les plans d'urbanisme quand ils existent. Les coefficients d'occupation du sol rarement respectés, l'identification de l'espace urbain ne s'arrête que lorsque le fonctionnement des immeubles risque d'en souffrir. C'est pourquoi le cadastre, moyen de contrôle réglementaire et fiscal, est si difficile à établir (Kinshasa) ou à mettre à jour (Yaoundé, Douala, Garoua), et l'enregistrement des propriétés n'est pas systématique et précise dans ces villes.

Si les tenants de cette classe suivent au mieux de leurs intérêts sans se soucier de ceux de la collectivité urbaine, ils sont eux-mêmes considérés comme des modèles par les autres citoyens qui ont la propension d'imiter leurs comportements en dépit de leurs ressources limitées. D'où ces quartiers d'habitat spontané, où le matériel local à bas prix est très utilisé. La densification est alors le moyen de la spéculation immobilière : 500 à 600 personnes à l'hectare dans certains quartiers des « anciennes cités » de Kinshasa (habitat à un niveau), 60 maisons et des densités de 300 à 400 personnes à l'hectare à Yaoundé (quartier Mokolo) à Douala (quartier New-bell).

Les migrants vers la ville favorisent cette spéculation et l'intensifient. Depuis 1960 surtout, ce mouvement migratoire est soutenu. Rien ne le contrôle, rien ne permet de fixer les populations rurales sur leur territoire d'origine. Lentement l'immigrant s'installe, passant en général par trois étapes : à son arrivée, solitaire dans une zone d'accueil, il cherche du travail ; puis il se rapproche des lieux d'emploi ; enfin il s'implante dans un quartier où il construit sa maison. Dès la deuxième étape, il fait venir sa famille nucléaire : femme et enfants. Tout au long de son périple migratoire dans la ville et jusqu'à sa sédentarisation, le migrant constitue une force sociale qui marque particulièrement l'urbanisation. D'abord sa venue ne le mène pas n'importe où. Il va chez un « frère », renforçant l'importance de son groupe ethnique.

Ainsi, dans toutes les grandes villes camerounaises, et il en est probablement de même dans tous les pays à société clanique ou tribale, des communautés de même origine villageoises, ou micro-régionale, tiennent tout un quartier : Bamilékés à New-Bell à Douala, quartier Haoussa à la Briqueterie à Yaoundé.

Cette concentration des originaires de mêmes régions et partageant les mêmes coutumes dans un quartier favorise la venue du migrant et marque le paysage urbain : concessions closes, inspirées du ‘‘saré’’ du Nord Cameroun à Yaoundé. En outre, le nouveau venu, s’il trouve du travail, même s’il n’est pas reçu chez un ‘‘frère’’, opte cependant pour un quartier où l’on parle sa langue. Il y loue une chambre et justifie ainsi la spéculation locative, source de revenue non négligeable de tout propriétaire.

C’est à juste titre que R. Charpuis qualifie ce phénomène de gonflement de la population de ‘‘bombe démographique’’ : en effet, la population africaine s’accroît à l’allure extraordinaire d’environ 3 % par an, c’est ainsi que le rythme de croissance s’est accéléré au cours des dernières décennies (Charpuis, 1994).

Plus concrètement la production des parcelles de terrains/ou des logements obéit dans les métropoles camerounaises à une logique que nous devons maintenant découvrir.

II.5. L’HABITAT : PRODUCTION DES PARCELLES DE TERRAIN ET DES LOGEMENTS

La production des parcelles de terrain et des logements est non seulement un élément clé de l’habitat mais constitue également un critère essentiel de la structuration de l’espace urbain. L’habitat ne se réduit pas au seul logement, mais comprend également son environnement immédiat : les voies qui les desservent, les jardins publics et autres équipements collectifs qui l’entourent. Suivant le mode de production de l’habitat, c’est-à-dire l’ensemble des interventions concourant à la création de l’habitat, on peut distinguer l’habitat planifié, l’habitat administré et l’habitat informel. La planification urbaine est affectée.

II.5.1. La Production de logements par l’habitat planifié

L’habitat planifié se caractérise par la réalisation, par un promoteur (privé ou public), d’un grand nombre de logements en une seule opération, et par l’absence des futurs occupants dans le processus. C’est le mode de production classique dans les pays développés. Il y fournit

la majorité des logements dans les villes. Les collectivités locales participent dans la chaîne de production, notamment par le biais de sociétés immobilières d'économie mixte.

Au Cameroun, ce type d'habitat est surtout le fait de la Société Immobilière du Cameroun (SIC), de la Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS), tout organisme public et l'Etat. La SIC a produit quelques 11 500 logements depuis sa création en 1952, essentiellement à Douala et à Yaoundé. L'Etat détient également un parc de "logements administratifs" destinés aux fonctionnaires. Selon les statistiques du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MINUH), il existe environ 2 300 unités dont une bonne partie est en état de ruine. La Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS) a concouru aussi, mais dans une moindre mesure, à la production de ce type d'habitat par la réalisation d'ensembles immobiliers, souvent de luxe, à Yaoundé et à Douala. On peut aussi citer certaines sociétés qui ont réalisé des ensembles de logements pour leurs cadres et agents (SONEL, SONARA), mais leur impact dans l'offre de logements est marginal. L'habitat planifié représente une part très faible de l'offre de logements dans nos villes. Pour l'année 1990, elle ne représentait que 2,6% de la demande et moins de 1% en 2002 (ECAM, 2002).

Il est curieux que les collectivités locales soient totalement absentes des organismes publics ou para publics, offrant un service de proximité comme le logement. Un avantage immédiat découlant de la présence des municipalités dans ces structures pourrait permettre d'atténuer les conflits qui ont souvent cours entre ces organismes et les collectivités locales, quand il s'agit de transférer aux municipalités les responsabilités en matière de maintenance des équipements.

II.5.2. La Production de logements par l'habitat administré

L'habitat administré est un type de production dans lequel l'initiative de la construction des logements est laissée aux particuliers sur des parcelles privées. La collectivité prend en charge, lorsqu'elle en a les moyens budgétaires, les autres éléments : voirie, équipements collectifs de proximité etc.... Ce type d'habitat est caractérisé par l'initiative individuelle et privée et le contrôle d'administration. La commune et l'Etat (MINUH, MINVILLE) se limitent à faire appliquer la réglementation respectivement par la délivrance des permis de bâtir et des certificats d'urbanisme.

La création des lotissements participe aussi de l'habitat administré. Les lotissements peuvent être créés par l'Etat, les communes ou des promoteurs privés. Les règles relatives à la création des lotissements sont fixées par le décret n° 79-194 du 19 mai 1979.

La création des lotissements au Cameroun est essentiellement le fait de l'Etat, des communes et de la Mission d'Aménagement et d'Etudes des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR). Les initiatives privées sont également d'un apport non négligeable.

i) Création des lotissements par la MAETUR.

Créée en 1977, la MAETUR a pour objet de réaliser ou de faire réaliser, sous sa responsabilité, les opérations d'aménagement ou d'équipement de terrains en vue de la promotion immobilière et de l'habitat. Elle procède également à l'étude et à la réalisation des opérations d'aménagement ou l'équipement des terrains. Pour permettre à cet organisme d'atteindre cet objectif, l'Etat a mis à sa disposition à partir de 1980 de vastes zones dans les périphéries de quelques villes. Les aménagements ont été réalisés essentiellement à Yaoundé et à Douala : environ 8700 parcelles sur 1 200 hectares à Yaoundé, et 17 750 parcelles sur 1 440 hectares à Douala. Dans les autres villes (Bafoussam, Buéa et Garoua), 770 lots ont été aménagés sur une centaine d'hectares. Au total, quelques 27 000 parcelles ont été, à ce jour, créées par l'organisme. Il faut aussi mettre à son actif la mise à la disposition de la SIC de terrains aménagés en vue de la construction d'ensembles de logements : 140 ha à Yaoundé, 200 ha à Douala, 100 ha à Buéa, 50 ha à Edéa (Finken, 1996).

ii) Lotissements communaux

Les lotissements créés par les communes sont destinés au recasement gratuit des populations déguerpies pour cause d'utilité publique. D'autres lotissements communaux participent d'un autre objectif et visent à aménager et à améliorer l'espace urbain. Dans ce cadre les parcelles sont cédées aux particuliers moyennant le paiement d'une redevance modeste. Les municipalités sont généralement limitées par le régime foncier, les terres libres relevant le plus souvent du domaine public de l'Etat. L'action de la municipalité de Yaoundé en la matière est remarquable : elle a aménagé une douzaine de lotissements entre 1962 et 1989 couvrant un millier d'hectares et a ainsi livré 10113 parcelles aux populations. Il s'agit pour l'écrasante majorité de lotissements de recasement.

iii) Lotissements créés par l'Etat

L'Etat a créé dans de nombreuses villes du Cameroun un grand nombre de lotissements domaniaux. Il s'agit souvent de parcelles destinées à la cession moyennant une redevance modique.

L'habitat administré, d'une façon générale est un mode de production supposant une administration efficace. Or précisément, les carences dans ce domaine sont nombreuses. Il y a en premier lieu l'insécurité foncière : moins de 20% de parcelles font l'objet d'un titre foncier dont la délivrance est subordonnée par la mise en valeur conformément à un cahier de charges. Il y a en second lieu la lourdeur des procédures en matière d'obtention de permis de construire et de certificat d'urbanisme. Devant ces difficultés bien réelles, les usagers préfèrent souvent entamer les travaux sans les documents requis, quitte à régulariser la situation par la suite. Ce qui donne lieu parfois à des marchandages et dresse le lit de la corruption.

iv) Lotissements privés

Les parcelles produites ici sont de plusieurs natures. On distingue, de façon générale :

- **Les Parcelles sommairement équipées** : Elles sont l'œuvre dans la plupart des cas des propriétaires coutumiers. Ces parcelles sont dans le meilleur des cas desservies par une voirie en terre peu stabilisée et mal drainée, moins sûres au plan des droits fonciers et vendues à des prix souvent voisins de ceux pratiqués par la MAETUR. A côté de ce type de lotissements, d'autres formes ont été définies mais leur mise en application se heurte à des obstacles dus essentiellement à l'absence de la maîtrise foncière (Canel, 1989)

- **Les Parcelles produites par un aménageur d'îlots** : Ici le mécanisme de financement consiste à l'apurement d'ensemble des revendications coutumières et la revente des îlots ou des parcelles au prix du marché.

- **Les Parcelles produites par un ou des aménageur (s) privé(s)** : Ils jouent le rôle de maître d'ouvrage des opérations alors que l'administration en est le maître d'œuvre. Ce schéma est également difficile à appliquer à partir du moment où les coutumiers villageois ne sont pas prêts à se dessaisir de la maîtrise foncière.

- **Les Parcelles produites dans le cadre des aménagements concertés** : Ce mécanisme repose sur le principe d'un financement en nature sous forme de terrains cédés

gratuitement par les coutumiers à l'opérateur en contrepartie des travaux d'aménagement que ce dernier effectuera sur l'ensemble de la zone d'intervention et préfinancera en partie. L'opérateur public récupère son investissement en équipement par la revente au prix du marché de la part des terrains (parcelles ou îlots tramés qui lui ont été cédés gratuitement par les coutumiers (Canel et *al.*1989))

La mise en application de ce mécanisme est effective à Douala dans la zone dite Bakoko. Quoi qu'il en soit, deux observations se dégagent de cette analyse : la première est relative à l'inélasticité de l'offre des parcelles quelle que soit sa nature, face à une demande élastique. Cette offre est certainement plus rigide dans les lotissements dits aménagés d'autant plus que l'Etat n'a pas pu transformer son pouvoir de gestionnaire du domaine national en pouvoir urbanistique qui lui aurait permis d'investir de larges zones urbanisables autour des villes.

Par ailleurs, il n'est pas toujours démontré que ces lotissements s'inscrivent tous dans la logique du schéma cohérent de l'agglomération. Sinon d'où viendrait cette désarticulation entre la planification urbaine et l'urbanisme opérationnel caractérisée par un important déficit en infrastructures de communication ou en équipements socio-collectifs? Pour avoir une idée assez précise de cette distorsion, il est souhaitable de faire un rapprochement entre les Plans Directeurs Locaux au cas où ils existeraient et les lotissements réalisés. Ce travail sera effectué au travers des enquêtes in situ dans la deuxième phase de ce projet.

Tous ces dysfonctionnements relevés tirent leur origine d'une part dans la complexité de la réglementation en matière d'urbanisme et d'autre part dans la lourdeur de l'administration et de la gestion de la propriété foncière.

II.5.3. L'habitat informel

Par cet euphémisme, on désigne une multiplicité de formes d'habitat qui ont pour dénominateur commun d'être créées en dehors des circuits administratifs et de la réglementation. Ce type d'habitat, qui concerne essentiellement les populations à faible revenu, est une conséquence à la fois de la pression démographique urbaine et de revenus faibles de certains citadins. On le désigne aussi sous le terme de "habitat spontané". Les taudis et bidonvilles qui jonchent trop souvent les périphéries des métropoles africaines relèvent de l'habitat spontané.

Ce type d'habitat a en commun avec l'habitat administré d'être le fruit d'une initiative personnelle. Mais contrairement à l'habitat administré, l'habitat spontané génère la plupart du

temps des conflits entre les habitants et les autorités municipales. Il constitue le type d'accès à la parcelle et/ou au logement le plus répandu au Cameroun et pose des problèmes d'une complexité dépassant souvent les capacités des collectivités locales voire de l'administration.

II.5.4. La planification urbaine et les mécanismes du développement urbain

Pour maîtriser les problèmes de croissance urbaine et ses conséquences, des outils de planification urbaine (plans d'urbanisme directeurs, schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme) ont été réalisés à l'instar de ceux utilisés dans les pays développés. Les prévisions sont simulées avec généralement des hypothèses de croissance démographique et économique. Les villes s'étendant plus vite que les prévisions des plans d'urbanisme.

Ces outils se sont avérés inefficaces pour deux types de raisons : une inadaptation des moyens et des carences institutionnelles. En effet s'agissant de la première raison, l'on peut rappeler que ces outils ont été confectionnés à l'instar de ceux utilisés dans les pays développés sans tenir compte des ressources mobilisables, de l'environnement sociologique,... (Tamo Tatiétsé, 1997) Pour la seconde raison, l'on peut relever le manque de personnel technique qualifié dans les collectivités locales, un faible taux d'approbation des documents officiels (au Cameroun 16% des plans d'urbanisme ont été approuvés depuis l'indépendance), des procédures foncières trop longues et complexes - elles durent 2 à 7 ans au Cameroun- (Canel, 1989). Le cas de Yaoundé permet de mieux illustrer l'analyse précédente.

D'une manière générale, les outils de la planification urbaine au Cameroun sont nombreux (Tamo Tatiétsé, 1997; DUH, 1982) :

- Plan quinquennal : le plan quinquennal insère l'urbanisme dans la politique d'aménagement du territoire qui a pour but de réguler le développement économique et social en amont et en aval des projets et programmes. Il est abandonné depuis 1986 au profit des programmes d'ajustement structurel (PAS) (Touna Mama, 1996).
- Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) est un document d'urbanisme prévisionnel qui fixe à petite échelle (1 :20000, 1 :50000) à moyen terme (10 ans) à long terme (20 ans) les grandes orientations de l'aménagement des grandes agglomérations
- L'instrument de réalisation des infrastructures et superstructures dans le SDAU est le plan directeur local (PDL). Les échéances sont l'immédiat, le court et moyen termes (5 et 10 ans)

- Le plan d'urbanisme directeur (PUD) est confectionné pour les villes moyennes et petites avec pratiquement les mêmes objectifs que le PDL. Les horizons ou dates de réalisation sont 5,10 ans

- D'autres documents d'urbanisme tels que : le plan d'urbanisme sommaire, le plan de secteur et le plan de détail fixent à grande échelle (1 :100,1 :1000) les règles d'utilisation du sol

Deux périodes caractérisent la planification urbaine à Yaoundé : la période 1963-1982 et celle qui va de 1982 à nos jours.

III IMPACT DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LES STRATEGIES D'ACCES À LA PROPRIETE ET AUX SERVICES URBAINS AU CAMEROUN

III.1 ÉTAT DE LA QUESTION

Cette section présente l'analyse de l'impact des projets de lotissement sur le développement urbain et l'incidence socio-économique des services urbains sur l'extension des métropoles africaines en général, et particulièrement les grandes villes du Cameroun.

La stratégie visant à atténuer les contraintes qui font obstacles à la productivité urbaine comprend quatre éléments :

- Renforcement de la gestion de l'infrastructure urbaine au niveau de la ville – en améliorant le volume et la composition des investissements, en renforçant les moyens institutionnels d'exploitation accrue du secteur privé.
- Amélioration du cadre réglementaire en vigueur, pour rendre le marché plus efficace et permettre au secteur privé de mieux participer à la construction de logements et d'ouvrages d'infrastructure.
- Amélioration des moyens financiers et techniques dont disposent les institutions municipales, grâce à une répartition plus judicieuse des ressources et des responsabilités entre administrations centrales et locales.
- Renforcement des services financiers pour le développement urbain.

III.2. Les obstacles à la productivité de l'économie urbaine

Cette section décrit les principaux obstacles qui entravent l'amélioration de la productivité des villes. Il s'agit des carences de l'infrastructure, du cadre réglementaire, et de dégradation du développement urbain. Chacun de ces obstacles impose des coûts considérables aux activités du secteur privé.

III.2.1. Carence de l'infrastructure

Les activités économiques urbaines sont fortement tributaires des réseaux techniques notamment des réseaux d'électricité, de télécommunications des routes et de l'alimentation en eau. De même, la santé des populations urbaines très denses dépend de l'assainissement et de l'approvisionnement en eau potable. Certaines activités, comme les transports urbains, sont particulièrement complexes en raison des effets qu'elles exercent sur la structure et l'encombrement des peuplements, sans parler des coûts élevés qui en résultent souvent (Tamo-Tatiétsé *et al.*, 2002).

Les défaillances de la gestion publique et le manque de moyens financiers et techniques ont entraîné des carences dans de nombreux domaines : alimentation en eau, électricité, transports, communications et gestion des déchets solides. Ces carences pèsent fortement sur les activités productives des ménages et des entreprises. C'est ainsi qu'à Lagos les entreprises doivent produire leur propre électricité. L'encombrement de la circulation à Yaoundé, à Garoua et à Douala gêne l'acheminement des biens et des services et réduit donc les économies d'agglomération des marchés urbains. Beaucoup de villes manquent aussi de moyens de communication : dans ces villes la marche à pied constitue le 1^{er} mode de déplacement alors que malgré le boom des téléphones portables les prix pratiqués des communications demeurent très élevés donc hors de portée du citoyen à revenu moyen. Par ailleurs, il y a dix fois plus d'automobiles que de téléphones fixes. L'irrégularité de l'alimentation en énergie électrique pour cause de délestage est une contrainte pour les industries manufacturières. L'insuffisance du ramassage et de l'évacuation des déchets solides, dans de nombreuses villes, aggrave la dégradation de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol.

Si ces phénomènes sont en général perçus comme des problèmes locaux, ils n'en ont pas moins des incidences macroéconomiques. La littérature sur les prêts d'ajustement a souligné combien il est important d'orienter les investissements publics vers l'infrastructure, afin de permettre à l'offre du secteur privé de réagir au moment opportun. Il est important de noter que, même quand on modifie les stimulants aux investissements, il peut également être nécessaire de procéder à des investissements publics bien ciblés pour encourager l'investissement privé. C'est pourquoi, l'accès à la propriété et aux services urbains constitue sans doute l'un des défis majeurs des villes étudiées. Il est paradoxal qu'au moment même où les pays commencent à déréglementer leurs industries et à libéraliser leurs régimes commerciaux, l'infrastructure dont ils ont besoin pour faciliter cette démarche se dégrade ou

doit être réparée d'urgence.

On se rend de plus en plus compte, dans des contextes différents, que l'infrastructure est en mauvais état. Le fait qu'elle soit négligée depuis longtemps a des conséquences graves, même si elles ne sont pas toujours immédiatement visibles. Deux des pays africains qui se tirent le mieux d'affaire, le Kenya et le Malawi, ont consacré à l'infrastructure, en termes réels, des investissements inférieurs de 30% à la croissance de leur PNB entre 1974 et 1984 (Banque Mondiale, 1991). En Tanzanie, la réduction des investissements dans l'infrastructure a été beaucoup plus prononcée. Au niveau des villes, le manque d'eau potable et les carences de l'assainissement et de l'évacuation des déchets se retrouvent dans tout le continent. Au Congo Démocratique, les services d'infrastructure urbaine ne sont offerts qu'à moins de la moitié de la population et les autobus publics sont en panne 90 % du temps. Moins de 20 % des appels téléphoniques atteignent leur destinataire (Banque Mondiale, 1991). Cette situation a conduit la Banque mondiale à recommander, dans son rapport intitulé L'Afrique subsaharienne : de la crise à une croissance durable, qu'on accorde une importance plus grande à l'infrastructure, sans quoi il ne sera guère possible d'accroître la productivité en Afrique.

III.2.2. Le cadre réglementaire

C'est dans les villes que se déroulent la plus grande partie des activités industrielles et commerciales, mais le marché essentiel des biens et services, tout comme les marchés foncier et immobilier, est souvent réglementé à l'excès, au détriment de l'économie de la ville. Il arrive souvent que la rigidité des réglementations qu'imposent les administrations nationales et locales empêche souvent d'exploiter au maximum le potentiel de production des ménages et des entreprises des villes. Une parfaite illustration est la durée observée pour l'obtention d'un titre foncier au Cameroun dont la procédure dure 2 à 7 ans à partir de la tenue des palabres et 6 mois à 12 mois à compter du contrat de vente notarié. Une certaine réglementation est souhaitable, par exemple en matière de santé et de sécurité du logement, mais beaucoup de règlements, par exemple les contrôles des permis industriels, imposent de lourdes charges aux nouvelles entreprises. Ce qu'on observe, en général, c'est une accumulation de règlements dont chacun est conçu en fonction d'un problème particulier. En définitive, tout cela ne fait qu'accroître l'ensemble des coûts et réduire les avantages que devaient assurer les divers règlements.

Des normes strictes et trop coûteuses concernant l'utilisation des terres, la construction

de bâtiments, imposées souvent par les ministères et structures en charge de l'urbanisation, freinent aussi la productivité et le développement des collectivités locales. Une étude sur les marchés du logement de Malaisie a montré que des règlements exagérément complexes et lents à appliquer entraînaient des augmentations du coût des logements pouvant aller jusqu'à 50 %. Ils imposaient à l'économie malaisienne un coût annuel équivalant à 3 % environ du PIB (Banque Mondiale, 1991). Pour aménager un lotissement, il faut plusieurs visas, soit une série de démarches coûteuses qui prennent souvent plusieurs années. La plupart des pauvres qui vivent dans les villes sont donc privés de l'accès à la terre et à un logement décent.

III.2.3. La dégradation de l'environnement urbain

L'une des principales conséquences des obstacles à la productivité urbaine et de l'accroissement de la pauvreté dans les villes est la dégradation de l'environnement urbain dans les pays en développement. Des problèmes d'environnement urbain, comme la pollution de l'air et de l'eau, sont aggravés par la densité de la population et par l'encombrement des rues. Dans les programmes réalisés par la SIC à Yaoundé, les stations d'épuration ne fonctionnent plus depuis une quinzaine d'années dans les cités SIC des quartiers Messa, Cité Verte et Mendong; si bien que les eaux usées sont déversées directement dans les ruisseaux environnants. Les populations en aval de ces cours d'eaux sont exposées aux maladies de toutes sortes.

Ces exemples montrent à quel point l'urbanisation n'est pas maîtrisée dans ces effets au Cameroun. Ils sont devenus de plus en plus visibles, entraînant de graves répercussions sur la santé publique et la viabilité à long terme de l'économie des villes. Dans les mégapoles, en particulier, les immenses problèmes apparemment insolubles que posent la pollution de l'air et de l'eau et l'épuisement des ressources hydrologiques appellent l'attention du monde entier. Ainsi donc, outre les problèmes spéciaux de la pauvreté des villes, les questions de l'environnement urbain méritent de faire partie intégrante du cadre de politique urbaine. Pour le moment l'on peut se féliciter de ce que les mégapoles que sont Douala et Yaoundé au Cameroun ne connaissent pas encore des problèmes de pollution de l'air. Mais l'on ne devrait pas s'en contenter. Il serait efficient d'améliorer les voiries en les agrandissant pour assurer la fluidité de la circulation des automobiles. L'on peut également noter avec intérêt que les nappes d'eau souterraines restent pour l'instant sauvegardées.

Au contraire dans les pays plus développés, la pollution de l'air qui est associée à des revenus plus élevés et à l'utilisation de véhicules à moteur prend une importance croissante.

Concernant l'assainissement en 1987, moins de 60 % de la population urbaine avaient le tout-à-l'égout. Même dans ce cas, 90 % des eaux usées étaient déversées sans traitement. Dans ces conditions, la plupart des excréments humains restaient dans l'environnement résidentiel ou étaient déchargés à proximité. Comme les villes poursuivent leur croissance, ces problèmes continuent eux aussi de s'aggraver.

Dans nos grandes métropoles le ramassage et l'évacuation des ordures ménagères posent des problèmes persistants dans la plupart des villes. D'ordinaire, moins de la moitié de la population urbaine bénéficie d'un système de ramassage (PDM, 1996). Celui-ci laisse particulièrement à désirer dans les quartiers les plus pauvres, où les camions passent difficilement. Ces quartiers sont même parfois laissés à l'écart du contrat de concession chargeant la société HYSACAM du ramassage des ordures urbaines.

La pollution atmosphérique est un problème de plus en plus grave, en particulier dans les villes des pays pauvres ou à revenu intermédiaire. Les données fournies par le système mondial OMS/PNUD de surveillance continue de l'environnement montrent que, sur 23 pays en développement (PED) qui ont participé à l'enquête, 20 ne respectaient pas les directives de l'OMS concernant les particules en suspension et les émissions d'anhydride sulfureux. On prévoit par ailleurs que les parcs de véhicules et les émissions augmenteront à raison de 5 à 10% par an dans les PED (OCDE, 1988). La pollution de l'air à l'intérieur des habitations (notamment dans les cuisines) pose également un grave problème.

En somme, dans nos grandes villes, même si le ramassage des ordures est assuré avec des résultats en demi-teinte, il se pose en aval un problème crucial de traitement de ces ordures. Aucune usine de recyclage des ordures n'existe. L'on repousse, sans la pression urbaine, la localisation des décharges des ordures. Mais au bout de dix ans, celles-ci posent à l'environnement des problèmes de pollution multidimensionnelle, touchant ainsi : l'air, l'eau, et l'atmosphère. Le de Yaoundé –Nkolfoulou-I est typique.

Les tableaux (03) ci-après présentent la synthèse des impacts des actions urbanistiques sur l'accès aux services urbains.

III.3 LE CADRE INSTITUTIONNEL

Le rapport réalisé par INGEOPROMEX et Ateliers d'Architecture et d'Urbanisme en 1990 sur « Etude de l'Etat d'urbanisation du Cameroun » fait ressortir six principaux intervenants dans le processus de la planification urbaine tout en définissant les attributions des uns et des autres. Ce sont :

- Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MINUH)
- Le Ministère du Plan et de l'Aménagement du Territoire (MINPAT)
- Les collectivités locales
- Les urbanistes
- Les géomètres
- La cellule spéciale de développement urbain

En plus des intervenants secondaires mais déterminants comme la Mission d'Aménagement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), le Ministère des Transports, la Société Nationale d'Electricité (SONEL)-actuellement AES-SONEL, le Ministère des Mines, de l'Eau et de l'Energie (MINMEE), le Ministère des Travaux Publics (MINTP) et les Fonds d'Intervention et d'Equipement Intercommunales (FEICOM) évoqués dans ce rapport, il faut ajouter le Ministère de la Ville créé en 1997.

Il faudrait également citer d'autres structures de gestion urbaine créées par l'Etat telles que la Société Immobilière du Cameroun (SIC) créée en 1952, la Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles (MAGZI) et le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) créé en 1977.

Au-delà de la multiplication des intervenants et des rôles à eux attribués qui sont parfois mal définis, il faut noter la complexité des lois relatives à l'urbanisme dont l'absence d'application de certaines a freiné l'urbanisme réglementaire. En effet, l'ordonnance n° 73-20 du 29 mai 1973 régissant l'urbanisme en République Unie du Cameroun est jusqu'à présent d'un effet quasi nul faute d'avoir été suivi de textes d'application.

Les raisons de la non-application de cette ordonnance peuvent trouver leur justification dans l'extrême centralisation des procédures, la subordination de tout décret à l'avis d'une commission consultative nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat et le caractère incomplet des dispositions réglementaires. En effet, s'agissant de l'extrême centralisation, l'essentiel de la réglementation est assuré par le Président de la République qui ne dispose pas par ailleurs

d'un personnel qualifié et/ou suffisant en urbanisme dans les services rattachés au Secrétariat de la présidence. .

Quant à la deuxième raison, elle est liée à la complexité de la composition de la commission consultative nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat créée auprès du Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et des Domaines ; de l'éclatement de ce département ministériel sont issus le ministère des travaux publics et le ministère de l'urbanisme et de l'habitat. Cette commission n'a pu se réunir depuis sa création qu'une seule fois et les textes approuvés par celle-ci n'ont jamais été signés.

S'agissant du caractère incomplet de l'ordonnance, celle-ci n'a pas couvert tous les domaines de l'urbanisme. Il en est ainsi des opérations d'aménagement, de la classification des villes, la dénomination des voies et des espaces urbains, etc....

Les insuffisances relevées plus haut expliquent donc en grande partie le faible taux d'approbation des plans d'urbanisme 16 % (Canel, 1990).

Ce rapport souligne par ailleurs que même si ces divers plans d'urbanisme étaient approuvés, leur mise en œuvre se heurterait à de nombreux obstacles à cause notamment du fait que :

1°) La tendance centralisatrice tend à généraliser un type de planification qui ne prend pas suffisamment en compte les participations locales et les disparités régionales. Les communes ne jouent qu'un rôle secondaire dans l'élaboration des plans, le fait que la décision de mettre en œuvre un plan d'urbanisme repose sur une décision ministérielle tout comme la procédure largement centralisée d'élaboration et d'approbation des plans conduit à une démotivation des pouvoirs locaux.

2°) La base conceptuelle de la planification urbaine reste proche de l'urbanisme européen, français en particulier.

Pour toutes ces raisons et bien d'autres certainement, ce rapport constate que l'inadéquation à la réalité tant du contenu des plans que des procédures d'élaboration est un constat d'échec de la planification urbaine au Cameroun.

Toutefois la Stratégie Urbaine du Gouvernement semble prendre en compte les erreurs constatées en proposant des réponses appropriées à cette question de planification urbaine. Conçue comme un cadre de référence commun à tous les acteurs urbains (État, collectivités territoriales décentralisées, Société civile), la déclaration de stratégie urbaine met en évidence les nouvelles contraintes et exigences de l'urbanisation et fixe les orientations innovantes. La

mise en œuvre de ces dernières, à travers un plan d'actions sectoriel qui implique la mobilisation d'importants moyens de tous ordres, incombe prioritairement à l'État.

Ce plan d'action sectoriel comporte trois composantes dont les actions, principalement les réformes, les études et des opérations tests, couvrent le champ d'interventions des différents acteurs urbains à savoir :

- l'organisation avec pour thème central la réforme communale assortie de tous les ajustements et arrangements institutionnels conséquents en matière de gestion urbaine ;
- « l'habitat, équipements, services urbains et environnement » qui regroupe toutes les propositions et instruments de gestion urbaine susceptibles d'améliorer la fourniture des services urbains,
- « Financement du fonctionnement et du développement urbain » avec pour axe de réforme, la fiscalité locale, la rénovation de la gestion budgétaire, comptable et financière de la commune ainsi que de nouvelles politiques d'investissements publics en milieu urbain.

Bien que ne constituant qu'un document de référence, cette déclaration innove sur le triple plan institutionnel, environnemental et de la gestion financière.

1°/ Sur le plan institutionnel : La déclaration de stratégie urbaine définit clairement les rôles des trois acteurs principaux (Etat, Collectivités territoriales décentralisées, Société civile) dans une dynamique participative à la gestion urbaine en assignant une responsabilité particulière à la commune aussi bien dans l'organisation institutionnelle de l'espace urbain que dans le financement du fonctionnement et du développement urbain.

2°/ Sur le plan de la gestion financière : S'agissant du financement du fonctionnement et du développement urbain, le document préconise une large autonomie de la commune dans la gestion financière. Aussi les domaines d'action à privilégier vont-elles des ressources communales non fiscales à la fiscalité des communes en passant par l'investissement au niveau communal.

3°/ Sur le plan environnemental : Le document propose une gamme variée d'actions touchant aussi bien à l'aménagement du territoire qu'à l'environnement pour un développement national équilibré de l'armature urbaine.

III.3.1. Quelques insuffisances de la stratégie urbaine du gouvernement

Nous avons fait remarquer dans le paragraphe précédent que le document sur la déclaration de la stratégie urbaine du Gouvernement est particulièrement enrichissant et se démarque de la plupart des documents relatifs à l'urbanisation au Cameroun sur trois points essentiels :

- D'abord, il prend en compte le rôle de la société civile comme acteur urbain aux côtés de l'Etat et des collectivités territoriales décentralisées. La participation à l'effort de développement urbain par la société civile apparaît ainsi comme une expression de l'affirmation de celle-ci dans le cadre de la démocratisation.
- Ensuite, ce document préconise le renforcement du rôle des collectivités territoriales décentralisées dans la gestion urbaine par la reconnaissance de la responsabilité communale en matière d'élaboration des documents d'urbanisme et par la mise en œuvre par elles de la politique foncière locale.
- Enfin ce document propose les mesures visant à donner aux communes la maîtrise de la fiscalité locale, à réorganiser la gestion budgétaire pour assurer la maîtrise des finances locales et à renforcer la capacité financière communale.

Au-delà des orientations stratégiques élaborées dans le document et qui semblent être des réponses aux expériences malheureuses du passé dans le développement urbain, il faut reconnaître que le succès des mesures découlant de ces orientations ne peut être assuré que si un certain nombre de conditions sont réunies.

i) La cohérence des textes

Le document propose une série de révisions aussi bien du cadre législatif, réglementaire, institutionnel, fiscal que financier dans le domaine de la gestion urbaine. Cette révision ne peut avoir d'impact positif que si la répartition des compétences est clairement définie en matière d'urbanisme et de gestion foncière.

Aujourd'hui encore, les chevauchements d'attributions qui ressortent dans les organigrammes des différents ministères supposés être impliqués dans la gestion urbaine sont très saisissants. La définition des compétences dévolues à la société civile qui est un nouvel acteur risque de compliquer davantage la gestion urbaine. A côté de ces incohérences constatées qui dénotent sans doute la manque de coordination, il faut relever ce qu'il convient d'appeler l'absence de "lisibilité" dans les textes.

ii) Lisibilité des textes

La déclaration de stratégie urbaine consacre la complémentarité des textes. Malheureusement, l'application des textes élaborés et concernant un domaine bien précis ne respecte pas toujours la linéarité requise. Les exemples sont nombreux qui militent en faveur de cette argumentation titre d'exemple, beaucoup de villes du Cameroun ont élaboré ou disposent des documents d'urbanisme (SDAU, PUD, etc.) mais très peu d'entre elles ont des périmètres urbains délimités par texte réglementaire. En effet, le décret n° 79-183 mai 1975 réglemente la délimitation des centres urbains. L'article 3 de ce décret dispose qu'à partir du plan ainsi approuvé (plan délimitation) le service de l'urbanisme élabore un plan directeur d'urbanisme dans les conditions prévues par des textes particuliers.

Or, à ce jour, et à notre connaissance, seules les villes Ngoumou, Ebolowa et Kribi ont vu leur périmètre urbain délimité respectivement par décrets n°95/216, 95/217 et 95/218 du 17 octobre 1995. Il est vrai que les villes qui sont concernées par notre étude ne sont pas particulièrement visées par cette absence de lisibilité.

Les décrets créant les communautés urbaines de Douala et Yaoundé précisent que ces villes épousent les limites du département. Quant à la ville de Garoua, elle est bel et bien délimitée. Il n'est donc pas exclu que la non-application de ces décrets amène les autorités à émettre beaucoup de réserves dans l'approbation des plans d'urbanisme comme nous l'avons déjà relevé.

III.3.2. Procédure d'immatriculation des terrains complexes

L'ensemble des procédures d'immatriculation des terrains dure de 2 à 7 ans et implique des frais élevés. Les difficultés rencontrées à la composition du dossier administratif d'immatriculer, tiennent tant au demandeur qu'à l'administration des domaines. Les difficultés de réalisation des dossiers techniques tiennent à l'administration.

Les structures administratives s'avèrent lourdes et la loi rigide par la multitude des détails demandés. Il peut s'avérer impossible d'obtenir les signatures de tous les propriétaires voisins qui peuvent résider à l'autre bout du Cameroun voire à l'étranger. Les services officiels du cadastre manquent de personnel et de matériel (Noumo, 1998). Le cadastre traite en effet annuellement un millier de cas. Or s'il y a d'ores et déjà plus de 15 000 cas résolus, il y en a plus de 200 000 en attente dans la seule ville de Yaoundé. Et l'évolution démographique étant plus rapide que celle du cadastre officiel, les pratiques coutumières se perpétuent dans les zones urbaines.

Toutes ces mesures n'ont en effet pas empêché les villes de continuer à croître d'une façon anarchique. Il en résulte la montée de la spéculation foncière dans les quartiers à forte densité des villes.

III.4 LES QUESTIONS FONCIERES ET LES FORCES TRADITIONNELLES

L'analyse du rôle de la législation foncière, de la coutume et du droit coutumier révèle d'autres forces sociales qui façonnent jusqu'à ce jour les villes en Afrique Subsaharienne. Ces forces sont différentes selon les régions et les groupes ethniques. Dans certains cas, les grands propriétaires font une opération lucrative en spéculant sur la demande croissante en terrains urbains. Dans d'autres cas, les chefs de terre agissent dans plusieurs directions : i) ils cèdent le terrain ou en reconnaissant la propriété d'usage aux gens de leur groupe ethnique, ii) ils en acceptent l'expropriation pour cause d'utilité publique, iii) ils vendent des parcelles à des particuliers fortunés et étrangers à leur tribu. Le découpage de l'espace échappe ainsi aux urbanistes, aménagistes voire aux pouvoirs publics et magistrats municipaux, et il en résulte très souvent le dysfonctionnement de la ville.

Les chefs de terre sont ainsi promoteurs urbains, mais ne s'occupent généralement pas de l'immobilier. Il faut noter que le droit coutumier est socialement plus contraignant que le droit écrit, car le groupe usufruitier contrôle plus ou moins le foncier dans son usage et/ou sa vente. Quoiqu'il en soit, ces propriétaires constituent une force sociale dont dépendent les types de croissance urbaine et d'habitat pratiqué. Si les terrains sont bon marché, la ville s'étale en habitat individuel à un seul niveau ; s'ils sont au contraire à des prix élevés, la ville se resserre, se densifie par un habitat en hauteur allant des maisons individuelles jumelées ou du collectif (quartiers centraux de la plupart des grandes villes).

Au Cameroun, cette force est très ancienne – elle est issue des ethnies et se fonde sur la coutume – mais s'exprime d'une manière très nouvelle qui donne au seul groupe primitivement installé sur le site un poids politique hors de mesure avec sa représentation numérique. Par exemple, à Douala et à Yaoundé, la puissance des Douala et des Ewondo est disproportionnée par rapport à leur poids démographique réel. Ainsi, une partie de l'organisation de la croissance urbaine peut échapper au pouvoir municipal au profit des populations autochtones ; ou, si le représentant du pouvoir municipal appartient au groupe

ethnique propriétaire coutumier de l'espace urbanisé, ce pouvoir est renforcé. Il peut faire pièce au pouvoir national qui doit nécessairement compter avec lui (cas de Yaoundé pendant près de vingt ans).

III.4.1. Les problèmes fonciers et l'urbanisation

a) Urbanisation

En terme foncier, la problématique urbaine essentielle se pose en terme de rapport espace-population-activités. Au Cameroun, la croissance démographique annuelle de 3 % provoque un accroissement moyen de la population urbaine de 5,5 % par an en moyenne.

La densité des villes -mesurée en habitants/hectare dans la partie urbanisée- reste très basse par rapport aux villes des pays développés, ceci pour des raisons culturelles et économiques qui se renforcent mutuellement.

Cette faible densité urbaine (généralement moins de 25 à 50 habitants à l'hectare) pose trois problèmes fonciers interdépendants qui sont ceux de la production du sol urbain, de la création des infrastructures et du recyclage du sol déjà urbanisé (Noumo, 1998).

b) La politique foncière

Les pratiques foncières des pouvoirs locaux ou des citoyens renvoient à plusieurs systèmes de droit, sur la complémentarité (réelle ou non) des forces en présence.

Au plan politique, l'option libérale tend à articuler la gestion foncière autour de trois groupes d'acteurs : l'Etat, les collectivités locales et les acteurs privés.

Au plan technique, l'Etat tente de s'affirmer comme vecteur et acteur de la modernisation de l'intégration.

Au plan strictement administratif, la gestion foncière urbaine relève de plusieurs entités distinctes de l'Administration : cinq départements ministériels, jouant un rôle particulièrement important :

- Le Ministère de la Ville,
- Le Ministère de l'Urbanisme et l'Habitat,
- Le Ministère de l'Administration Territoriale et des Collectivités Décentralisées,
- Le Ministère des Finances et du Budget,

- Le Ministère des Affaires Economiques, de la Programmation et de l'Aménagement du Territoire.

Les modes de gestion foncière urbaine évoluent sous les pressions circonstancielles internes et externes. Parmi les facteurs internes, il faut relever les contraintes auxquelles sont soumises la quasi-totalité des grandes agglomérations : encadrement insuffisant, administrations peu performantes, moyens financiers dérisoires et absence d'autonomie. Mais ce sont les facteurs externes qui, au cours des dernières années, ont joué un rôle déterminant dans l'évolution des modes de gestion foncière. La crise économique et la diminution des ressources publiques et des collectivités locales ont été, dans la plupart de cas, à l'origine :

- d'une politique "plus rationnelle" de la gestion foncière urbaine (prêt d'ajustement structurel de la Banque Mondiale, intervention du fonds d'aide et de coopération, etc....) ;
- d'une amorce de la politique de décentralisation, en particulier par un transfert de compétences aux autorités locales ;
- de la création ou de la restructuration d'Agences ou d'Organismes publics intervenant dans le domaine foncier ;
- de la conception et la mise en œuvre d'une fiscalité foncière, via un système d'information foncière.

Malgré cette évolution, de nombreux dysfonctionnements et blocages subsistent en matière de gestion foncière urbaine. Ils sont relatifs :

- à la coordination entre les différents intervenants ;
- aux difficultés rencontrées dans la conception et la mise en œuvre d'un système d'information foncière ;
- à la contradiction inhérente à la mise en place d'un système d'information foncière.

La plupart des villes engagent leurs actions de gestion foncière par le biais des plans d'urbanisme lorsqu'ils existent, assortis des règlements et des servitudes opposables aux tiers, s'offrant ainsi une marge de manœuvre. Ces instruments supposent que l'Etat entend maîtriser l'espace urbain, mais en réalité ces plans sont rarement appliqués parce qu'établis sans impliquer les communautés détentrices des terres et sans que les droits et fonctions exercés par les communautés traditionnelles sur les terres soient identifiés, reconnus et ménagés. Ces dernières font donc échec aux plans d'urbanisme, de manière délibérée ou inconsciente.

Si la mise en valeur urbaine est faite, ces sont les acteurs fonciers coutumiers qui recueillent la plus-value (de l'ordre de 10 à 20 fois la valeur agricole du sol). Il en résulte à la fois une

amélioration de leur statut économique et financier et une modification de leur statut social par aliénation de leur territoire.

L'existence d'une importante plus-value foncière liée à l'urbanisation de terrains "vierges" est à comparer avec la maigre plus-value foncière qui peut-être dégagée du recyclage des terrains urbains, de la densification de leur occupation etc....

Ceci explique que les villes s'étendent horizontalement avec comme catalyseur les retombées financières chez les grands propriétaires terriens, et ceci avant la viabilisation par l'installation des équipements socio-collectifs, des voiries et réseaux divers dans les zones considérées. Une telle situation concourt aussi au maintien de faibles densités d'occupation du sol. Par ailleurs, dans une phase ultérieure du processus d'industrialisation-urbanisation, il reste un grand potentiel de plus-value foncière liée à la densification, qui verrait apparaître de nouveaux acteurs fonciers, relevant de la bourgeoisie urbaine : promoteurs immobiliers, propriétaires urbains, marchands de biens, etc....

Si les lotisseurs coutumiers répondent à une réelle demande de production massive de sol urbain, force est de constater qu'ils n'organisent en général qu'une viabilisation insuffisante. Après avoir perçu la plus-value foncière, ils laissent la réalisation et le coût de l'infrastructure aux habitants ou à la collectivité.

III.4.2. Le marché foncier

Il en résulte généralement que les prix des logements et leur qualité sont fondamentalement liés aux problèmes fonciers. Le prix de l'offre provient d'une part du propriétaire foncier qui détermine le coût en fonction de la localisation dans l'espace urbain, des moyens mis en œuvre pour la réalisation (entreprise, tâcheronnage, moyens financiers etc...), de la spéculation immobilière et d'autre part de la demande en logement. Le standing joue également un rôle non négligeable dans l'échelle des négociations.

En somme, la détermination du prix d'un terrain urbain tient compte des paramètres suivants :

- la demande de terrains à bâtir ;
- les caractéristiques particulières du sol ;
- sa position géographique dans l'espace urbain ;
- ses aspects économiques (placement, hypothèque, rente) ;
- son statut juridique ;
- son environnement immédiat sur le plan équipements et infrastructures ;

- l'échelle sociale des premiers acquéreurs.

III.4.3 Conclusion

Le constat d'échec relatif qui se dégage au terme de cette étude trouve un certain nombre d'explications sur le plan sociologique.

a) –Le constat de l'échec relatif

On constate que la planification urbaine est un embryonnaire au Cameroun, malgré les efforts réalisés et les méthodes appliquées. Le rapport intitulé "*Le processus et l'état d'urbanisation*" montre que 68 villes ont fait l'objet de plans d'urbanisme mais que seuls 11 de ceux-ci ont été approuvés et ont donc acquis force réglementaire. Même les plans approuvés ne sont pas appliqués dans les faits. Par ailleurs, nous avons montré que dans les modes d'occupation de l'espace urbain, les acteurs développent des stratégies contradictoires, des stratégies antinomiques à celles de l'Etat.

Or, la croissance urbaine a été d'environ 5,5 % par an en moyenne et rien n'indique qu'elle va baisser au cours des années à venir. La crise économique n'a fait qu'accroître l'échec de la planification urbaine, privant l'administration des moyens d'action, financiers et matériels, réduisant à presque rien les investissements urbains.

b) – Les explications d'ordre sociologique de cet échec

Il s'agit d'une crise multidimensionnelle qui porte, entre autres, sur la cruauté de la ville, les effets pervers de la culture villageoise, les phénomènes d'exclusion sociale et de pauvreté, l'insécurité, la violence et l'anarchie urbaines.

b.1/ Ville cruelle

Ce qui frappe, d'emblée, c'est le caractère cruel et déstructurant de la ville. Parce qu'elle a été et reste un phénomène exogène, l'urbanisation a toujours constitué, pour le nègre de la forêt ou de la savane africaine, une sorte de déracinement, d'aventure ambiguë. Celle-ci a souvent eu pour effet la déstructuration, c'est-à-dire le dysfonctionnement des groupes sociaux, en particulier le principal d'entre eux, à savoir la cellule familiale fragilisée, ces dernières années, par les conséquences de la crise économique et de l'ajustement structurel.

Le dysfonctionnement de la société urbaine rejailit surtout sur les couches sociales les plus vulnérables, c'est-à-dire les jeunes, de plus en plus soustraits à une autorité parentale économique et financière discréditée et à un encadrement familial défaillant.

b.2/ Exclusion sociale et pauvreté

A la cruauté de la ville, il convient sans doute d'ajouter l'exclusion sociale et la pauvreté qui sont le lot quotidien de la majorité des citoyens.

Exclusion et pauvreté s'expriment en termes de chômage certes, mais surtout d'inaccessibilité aux services sociaux les plus élémentaires : eau potable, électricité, téléphone, ...etc. Le principal corollaire est la difficulté d'accès à un logement décent. Certains secteurs de la vie sont tellement enclavés et sous-équipés qu'ils s'apparentent à ces zones de non droit qu'on rencontre en Amérique Latine.

b.3/ La ville ou le village ?

Troisième élément de la crise de la société urbaine, me semble-t-il, c'est la permanence du village dans la ville, la "ruralisation de la ville" (Ela, 1991) .En effet, la ville africaine a souvent été considérée comme "un gros village". La ruralisation du paysage urbain saute aux yeux. Le caractère villageois de l'espace social urbain montre comment, sur le plan culturel, les habitants des villes africains (les "néocitadins", comme les appelle Georges Balandier) tentent, vaille que vaille, de se réapproprier la ville, en la transformant, à leur guise, à partir de leur culture villageoise de base. Il y a lieu ainsi de s'interroger sur la nature même des personnes résidant en ville : des citoyens ou des villageois?

Il est vrai que les effets sociaux de la "néocitadinité" sont plus que pervers, et hypothèquent la promotion d'une authentique civilisation urbaine africaine. Examinons deux illustrations.

- **Le tribalisme urbain :** Dans la ville africaine, les relations tribales demeurent vivaces. Il est vrai que l'installation en ville essaie d'obéir à une certaine appartenance ou affinité tribale, ethnique ou religieuse. Les enquêtes que nous avons réalisées auprès d'un échantillon de 667 ménages dans les villes de Douala, Garoua et Yaoundé montrent que l'affinité ethnique (35,4%) est la principale raison du choix d'installation dans un site ou quartier. La proximité des équipements socio-collectifs, des infrastructures et autres transports aisés est une préoccupation secondaire chez les chefs de ménage. Au demeurant, la prédominance d'une ethnie donnée ou d'un groupe d'appartenance donné dans un quartier (à Yaoundé: Etoudi, Mvog-Ada, Briqueterie, etc.) révèle une certaine tentative de reconstituer en ville son environnement villageois. J.M. Gibbal écrit à ce sujet : "*Les citoyens de première génération demeurent tributaires d'une culture villageoise qu'ils adoptent et transforment en dehors de leur cadre de travail... Dans ce cadre et ce rythme de vie, encore très villageois, les*

liens de parenté traditionnelle se maintiennent et ne subissent que des transformations partielles dues à la restriction de la portée des anciennes obligations. Aussi, la solidarité familiale demeure-t-elle très forte, d'abord entre parents présents à la ville, ensuite entre le citadin et sa famille villageois. La coupure d'avec le milieu rural et la confrontation avec une réalité urbaine, que les citadins de fraîche date appréhendent mal dans sa nouveauté et sa complexité, conduisent ceux-ci à créer de nouvelles formes de solidarité. Il s'opère des regroupements, soit sur une base villageoise, soit sur une base ethnique plus large, sous la forme d'associations plus ou moins spontanées qui essaient de répondre à l'insécurité du milieu urbain".

On peut, certes, comprendre que ces relations "intra-ethniques" soient une réponse de certains individus ou groupes à l'incertitude et à l'insécurité engendrée par la cruauté de la ville, dans la mesure où elles "concourent à établir de nouvelles normes sociales dans la confusion engendrée par l'hétérogénéité de la société urbaine". Mais il faut bien reconnaître que ces relations favorisent une sorte de "tribalisme urbain". Or, le tribalisme constitue le mal africain de toujours, tant il divise, est source de repli sur soi, de repli identitaire, de négation de l'autre. Transposé en milieu urbain, le tribalisme est un frein à l'émergence d'une société urbaine intégrée et mobilisée autour d'objectifs et de projets communs, toutes choses qui ne sont pas réalisables si les tribaux, religieux et autres se reconstituent en ville, revendiquant chacun leur identité, c'est-à-dire leur spécificité, leur différence ou leur supériorité.

- Effets pervers de la culture villageoise : Le "tribalisme urbain", comme une affirmation de la différence, est d'autant plus nuisible que la transposition du village en ville a des effets pervers sur le développement urbain. En effet, certains comportements de néocitadins peuvent s'expliquer par la survivance de croyances et de pratiques culturelles villageoises. Anne-Sidonie Zoa a pu montrer comment, par exemple, le problème de l'insalubrité et des ordures à Yaoundé était lié à des pratiques rituelles et culturelles, à des représentants de certains groupes ethniques, pour conclure que ce problème concerne des hommes, des femmes et des groupes sociaux "sur lesquels pèse le poids des modèles socioculturels" hérités de la tradition ou du village. On pourrait étendre cette invasion de la culture villageoise à d'autres secteurs tels que la rue (occupée de façon sauvage et anarchique), les loisirs, le bruit aux heures tardives, la conduite automobile, la pratique du petit élevage etc. On y décèlerait, sans doute, les traces vivaces ou les rémanences d'une certaine mentalité "primitive" avec laquelle l'Africain n'a pas totalement rompu et qu'il continue de développer en ville. On saisit, dès lors, la difficulté qu'il y a à acter une politique

de construction d'une société urbaine avec, comme dit JM Ela, "de nombreux citoyens africains (qui) habitent la ville avec une âme d'indigènes" les poussant perpétuellement au désordre, à l'incivisme, voire à la délinquance.

Mais il ne faudrait pas se limiter à cette sociologie des citoyens ; il faudrait aussi procéder à la sociologie de l'Etat pour montrer comment sa nature, ses dysfonctionnements produisent son inefficacité et donc inaptitude à faire appliquer la loi en matière d'urbanisme. En somme, l'Etat à travers son bras régulier qu'est l'administration porte en lui-même les formes de l'échec de la planification urbaine (laxisme, réseaux de corruption, etc.).

IV/ CRITIQUES ET PROPOSITIONS POUR L'ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE ET AUX SERVICES URBAINS

Nous résumons ici quelques unes des carences qui entravent l'accès du plus grand nombre à la propriété foncière et aux services urbains et suggérons par la suite quelques pistes qui permettraient que le dispositif d'accès à la propriété et aux infrastructures urbaines soient plus fonctionnel.

IV.1 CRITIQUES DU MODELE ACTUEL

α) Les « squatters » du domaine national

La validité des propriétés coutumières est remise en cause, en effet il peut être difficile à une communauté de prouver qu'elle occupait les terres dont elle dit être propriétaire, ainsi un flou s'instaure entre la propriété coutumière et le domaine de l'Etat.

De 1961 en 1974, date à laquelle le Cameroun est passé d'un régime fédéral à une république unie, les textes distinguaient :

1- Les titres fonciers (T.F)

- * domaine privé de l'Etat
- * domaine public de l'Etat
- * les T.F des particuliers (immatriculés)

2 – Les propriétés coutumières

3 – Les terres vacantes et sans maître.

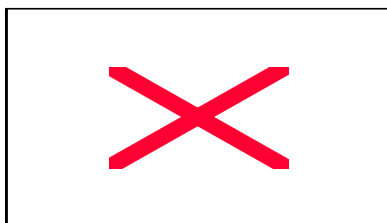
A partir de 1974, date de la réforme foncière, les domaines de l'Etat se sont élargis : les terres vacantes et sans maître sont devenues le domaine national de l'Etat, domaine que nous avons défini précédemment.

A Yaoundé par exemple, le domaine national est très souvent occupé, les textes distinguent d'ailleurs les terres exploitées et non exploitées. Ce domaine constitue la réserve foncière de l'Etat, il peut donc être amené à utiliser ces terres pour des opérations d'aménagements fonciers, comme un lotissement public, dont le maître d'ouvrage peut être la MAETUR par exemple.

C'est dans ce genre de situation qu'apparaît un flou juridique, ces terres vacantes et sans maître devenues propriété de l'Etat sont parfois occupées par des ménages qui affirment avoir acheté leur terrain à un autochtone. Peut-on alors considérer ces occupants pour des « squatters » faut-il rechercher la validité de son acquisition : donc rechercher les éventuels titres fonciers existants sur la zone ?

β) Impact de la superposition des droits lors de l'aménagement :

C'est le problème d'identification des propriétaires. De plus en plus lors des opérations d'aménagement, dans les quartiers à habitat spontané (Q.H.S), l'objectif est la recherche d'une régularisation foncière, donc d'une identification des propriétaires (le Gallou, 2000). C'est là que se situe toute la difficulté des propriétés coutumières, origine essentielle des Q.H.S, elles sont des propriétés indécises : c'est-à-dire que pour l'obtention d'un titre foncier d'une parcelle de l'ensemble, l'acquéreur doit obtenir l'accord de tous les ayants droits de la propriété indivise, donc de tous les membres de la communauté coutumière. Ainsi des droits d'occupation se superposent. Pour mieux visualiser le problème, nous pouvons le schématiser de la façon suivante :



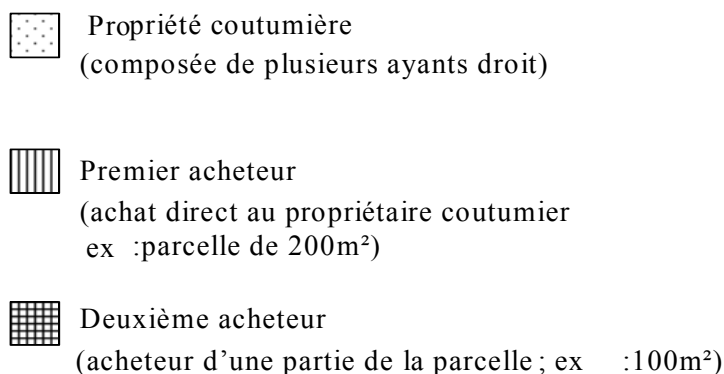


Fig. 5 : Schématisation de la superposition des droits fonciers

Ce schéma est extrêmement simplifié dans la pratique à l'échelle d'un quartier. Cette superposition des droits est beaucoup plus compliquée à décrypter, de plus les conflits qui peuvent émerger entre vendeur et revendeur sont courants : le propriétaire coutumier tente de défendre ses intérêts et considère le premier occupant de la parcelle comme un locataire ayant un simple droit d'occuper ; le second « acquéreur » déclarant avoir traité avec le premier et non avec le propriétaire coutumier, ainsi l'identification du propriétaire d'une parcelle est un véritable casse-tête pour l'aménageur.

D'autre part cette superposition de droits entraînant une insécurité foncière, conduit à une situation de blocage.

Malgré l'intention du législateur d'unifier progressivement le régime foncier en transformant les droits traditionnels en immatriculation, les procédures mises en place n'ont pas permis de régulariser toutes les situations, les titres-mères des propriétaires coutumiers étant rarement morcelés pour l'enregistrement de plusieurs titres fonciers.

x) Procédure d'obtention du titre foncier

C'est une procédure particulièrement longue et compliquée, cette lourdeur administrative démontre tout propriétaire à engager la procédure, d'autant plus qu'elle ajoute au coût du terrain le coût de la procédure : diverses taxes, sans oublier les dessous de table versés à quelques fonctionnaires peu scrupuleux qui n'hésitent pas à laisser traîner les dossiers.

C'est pourquoi le droit traditionnel reste de mise au Cameroun, le titre foncier et donc l'immatriculation des terrains est rare. La légalisation et la sécurisation foncières ne sont

donc pas assurées pour le petit propriétaire qui n'est pas seul à suivre une telle procédure, cependant, elle peut être intéressante et surmontable pour une communauté coutumière.

D'après le dernier recensement national de la population et de l'habitat (1987), la régularisation foncière reste un phénomène essentiellement urbain (21% de propriétaires ont un titre foncier contre 3% en milieu rural).

Nous présentons ci-dessous le phénomène dans le tableau :

Tableau 4 : Situation des titres fonciers

Région	Proportion des propriétaires ayant un titre foncier (%)
Centre hors Yaoundé	32,1
Sud	43,5
Est	29,1
Littoral hors Douala	18,0
Nord	20,3
Extrême-Nord	23,3
Adamaoua	24,5
Ouest	23,8
Sud-Ouest	42,0
Douala	17,7
Yaoundé	34,2
Urbain	24,0
Rural	3,2
Cameroun	8,4

(Source : Recensement de 1987)

Même si ces données d'envergure nationale ont quelque peu vieilli, la situation n'a pas beaucoup évolué aujourd'hui puisque d'après nos enquêtes de 2003, 49,3% des propriétaires de la ville de Douala disposent d'un titre foncier, contre 47,5% des propriétaires enquêtés à Yaoundé et 15 % à Garoua. Si les causes à celle-ci sont multiples, il reste que la longue procédure d'obtention de ce précieux document y est pour beaucoup.

IV.2. PROPOSITIONS POUR UN MEILLEUR ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE

La plupart des propositions que nous énoncerons dans cette section sont issues des travaux de Thomas Tamo Tatiétsé et de C. Pettang du Laboratoire Aménagement Urbain de l'Ecole Nationale Supérieure Polytechnique de Yaoundé (Tamo Tatiétsé, 2003 ; Pettang, 2000) enrichis par les études effectuées dans le cadre du projet PRUD n° 57.

α) Simplification de la procédure d'obtention du titre foncier

La procédure d'obtention du titre foncier telle que décrite en II.3 est longue et sinueuse à cause d'une pléthore d'intervenants dont les rôles ne sont pas indispensables comme ceux du préfet et du sous préfet.

Il serait judicieux de confier à ce niveau, le travail au seul service départemental des domaines. Ainsi les responsables sus-cités ne pourraient éventuellement intervenir que pour arbitrer en cas de litige et non pour établir les programmes de constat de mise en valeur. Cette procédure serait beaucoup plus simple si un dossier déposé au service départemental des domaines, pouvait aller directement à la direction des domaines et revenir pour la suite de la procédure en cas d'avis favorable ou pour redressement en cas d'avis défavorable (C Pettang, 2000). On aurait un nouvel organigramme d'obtention du titre foncier. Cette procédure qui serait déjà plus simple ne serait pas encore idéale pour les ménages pauvres. En effet, la composition du dossier resterait la même et elle n'est pas à la portée de tous.

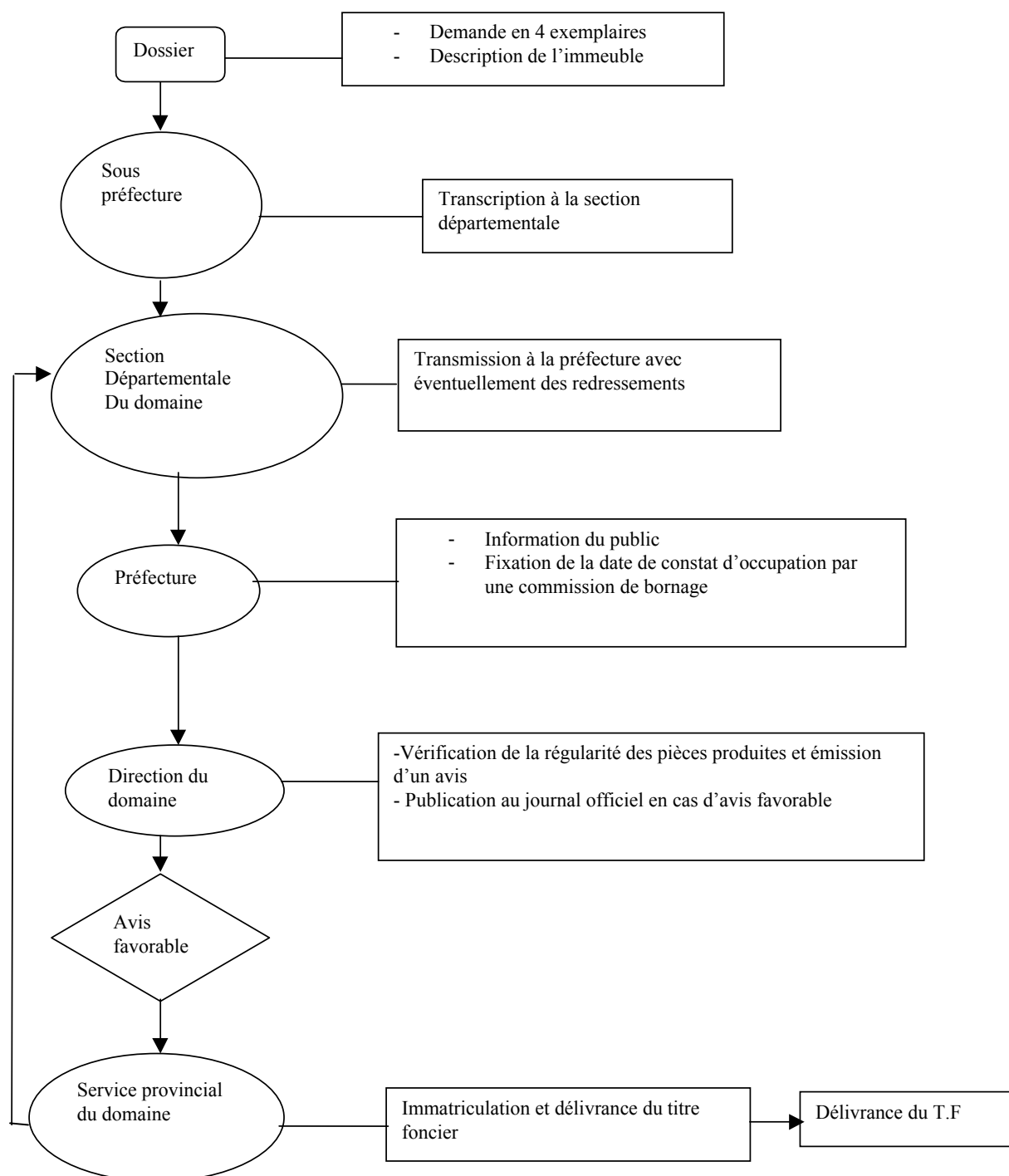


Fig. 6 : Procédure d'obtention du titre foncier.

β) Atténuation de la spéculation foncière et du flou foncier

Flou foncier : Afin d'éviter le flou foncier qui règne dans les quartiers à habitat spontané, nous recommandons l'exigence de bornage de toutes les parcelles effectivement occupées ; ceci se ferait de commun accord avec les voisins. Nous recommandons également que remembrement

fasse l'objet d'un bornage préalable, ce qui éviterait les problèmes de voisinage que l'on rencontre souvent dans ces quartiers. Précisons qu'une opération de bornage regrouperait les voisins, le chef de quartier, les techniciens assermentés du cadastre.

Spéculation foncière. Nous estimons qu'il est nécessaire pour atténuer la spéculation foncière de procéder à la hiérarchisation de terrains urbains selon leur degré viabilisation et fixer le prix maximal au mètre carré cessible. A la différence de celle des notaires qui classent les terrains suivant la proximité au centre urbain, celle-ci les classerait en fonction des tissus urbains. Préconisons à cet effet une division des terrains urbains en quatre catégories pouvant éventuellement avoir des sous classes :

- 1ère catégorie : Terrains urbanisables vierges n'ayant ni voirie, ni électricité, ni eau ;
- 2^{ème} catégorie : Terrains urbanisables avec voirie et eau ou électricité ;
- 4^{ème} catégorie : Terrains urbanisables avec au moins l'eau, l'électricité et la voirie.

x) La simplification de la procédure d'approbation des lotissements privés

La constitution du dossier d'approbation des lotissements privés telle que définie par l'article 4 du décret 79/14 du 19 mai 1979 est très complexe et amène les propriétaires coutumiers à l'aliénation anarchique de leurs immeubles. Pour éviter la persistance de cette situation, nous proposons la démarche suivante pour l'approbation des lotissements privés. Le dossier sera déposé à la mairie contre un récépissé. Il comprendra une demande indiquant la catégorie et la classe des terrains à aménager ainsi que le numéro du titre foncier, le plan de situation des terrain et le du terrain avec levé topographique.

Les services techniques de la mairie s'occupent de la planification et dans les 45 jours qui suivent, une concertation a lieu avec le lotisseur. Si le deus parties sont d'accord, le dossier est adressé immédiatement au service départemental de l'urbanisme et de l'Habitat qui vérifie la régularité des pièces produites. Si l'avis est défavorable, le dossier est retourné à la mairie pour redressement. Dans le cas contraire, le dossier est enregistré et le propriétaire du lotissement entre en possession de l'avis d'approbation moyennant une somme correspondant aux frais du matériel utilisé pour la planification, majorée d'un taux à déterminer pour les différents frais.

Pour permettre l'évolution rapide des travaux, cette somme pourrait être considérée comme un prêt de la commune au lotisseur, et serait à remettre dès le début de la vente des parcelles. L'article 9 du décret sous-mentionné reste inchangé.

δ) *La promotion d'une politique cohérente de financement de l'habitat administré tenant compte de toute la gamme des revenus*

Les acteurs comme l'Etat, le crédit foncier du Cameroun et même ma MAETUR seraient les principaux intervenants ici :

Pour la MAETUR par exemple, la révision de la gamme des parcelles produites semble une nécessité. Elle devrait arrêter la production des parcelles inférieures à 300 m² non adaptées aux familles camerounaises généralement nombreuses. Elle devrait produire, en plus des parcelles de quatrième catégorie, celles de deuxième et troisième catégories d'après notre classification précédente (l'infrastructure manquante étant à proximité du lotissement). Pour les parcelles de 2^e et 3^e catégories, les voies de desserte seront de préférence non bitumées pour permettre d'atteindre la quasi totalité des couches de la population. Afin d'éviter la densification excessive des parcelles, une réglementation adaptée à notre contexte devrait pouvoir en fixer les normes.

ε) *Proposition de démarcher pour acquérir un terrain*

C'est une démarche que nous proposons pour l'acquisition d'un terrain urbain quelque soit le type de revenus de l'acquéreur. Cette proposition s'appuie sur des modes de financement divers se rapportant aux indications des personnes ou des organismes à contacter en cas de besoin. L'acte notarié en demeure le passage obligé.

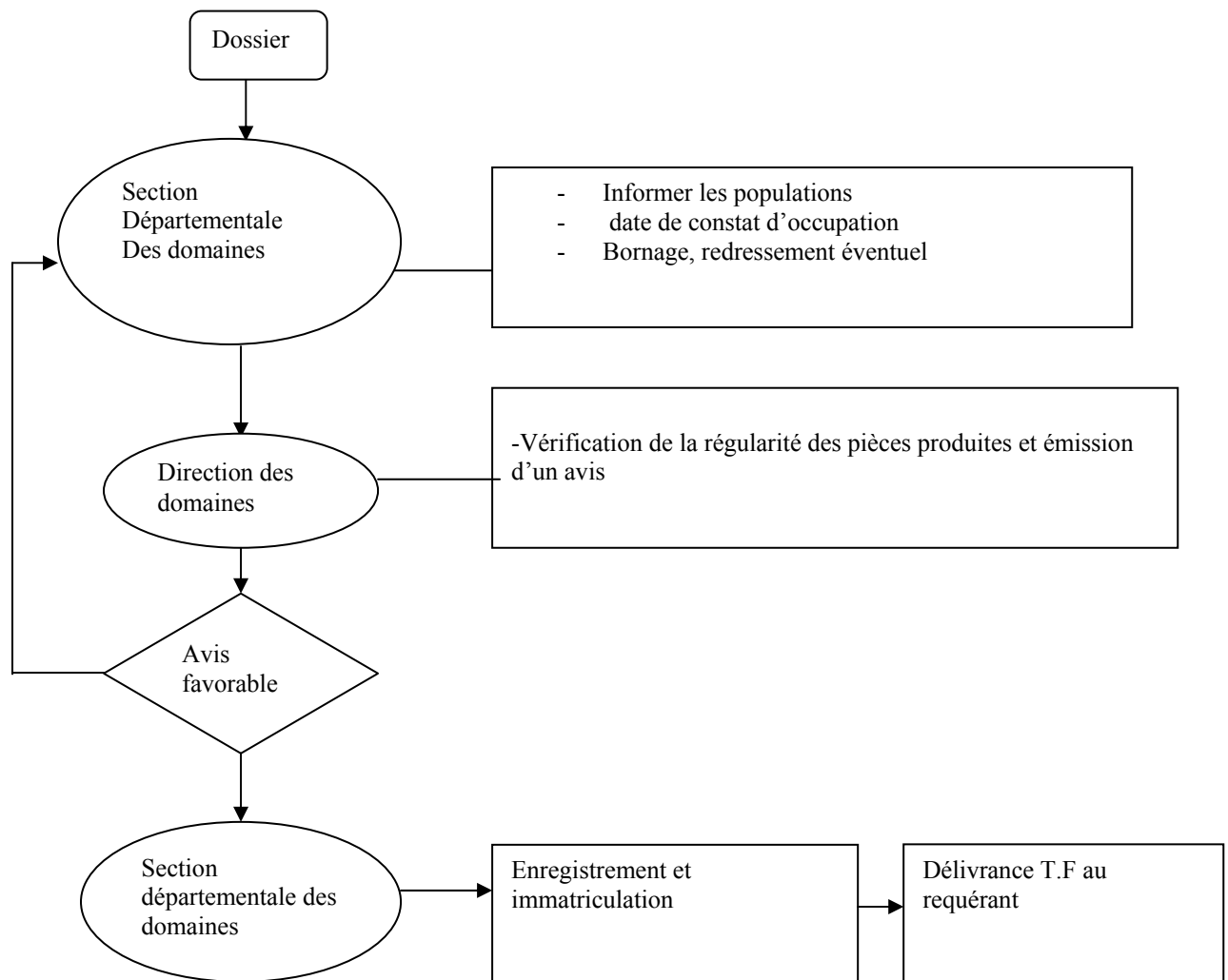


Fig.7 : Proposition de la procédure simplifiée d'obtention du titre foncier

V/ CONCLUSION GENERALE ET PERSPECTIVES

Les différents documents ont été exploités à partir d'une grille d'analyse préalablement élaborée dans le but de faire ressortir les éléments pertinents tels que l'examen des conditions d'offre des parcelles, la durée des procédures administratives, le nombre des services administratifs à visiter pour compléter et déposer un dossier.

La méthode d'échantillonnage tient compte de 02 catégories de cibles sur lesquelles les investigations vont être orientées (ménages et autres acteurs du domaine du foncier et des infrastructures urbaines). Trois types d'enquêtes ont été effectuées : i) l'enquête par sondage auprès d'un échantillon représentatif des ménages, ii) l'enquête thématique auprès des opérateurs intervenant dans l'accès à la propriété, au logement et aux services urbains et iii) les interviews de groupe.

La méthode choisie est le **sondage stratifié aléatoire**. Elle nécessite un découpage de chaque ville étudiée en strate représentant chacune un tissu urbain homogène. Ce dernier étant caractérisé par la typologie de l'habitat et les caractéristiques socio-économiques des ménages. Un certain nombre d'îlots seront tirés au hasard et au sein de l'îlot les enquêtes s'effectueront selon un sondage aréolaire. Le taux de sondage retenu est le 1/10^e. La base de sondage étant bien entendue pour chaque îlot l'ensemble des ménages y résidant. La taille de l'échantillon enquêté par ville est la suivante : Douala : 325 ménages, Yaoundé : 221 ménages et Garoua : 121 ménages.

En ce qui concerne l'enquête thématique, il s'agit des principaux acteurs identifiés au cours de la 1^{ère} phase du projet (MAETUR, SIC, Communes, MINUH, MINVILLE, lotisseurs privés, ...). Ces enquêtes thématiques visent notamment à la mise en place des outils pour l'élaboration d'un schéma d'aménagement adapté au contexte socio-économique et à l'étude de la corrélation entre l'offre des principaux services urbains marchands et l'extension spatiale des villes étudiées.

Ce rapport montre que la planification urbaine est un échec au Cameroun. En dépit les éléments de réponse apportés à travers notamment les efforts réalisés et les méthodes appliquées tant pour l'urbanisme réglementaire qu'en ce qui concerne les opérations de lotissement, les besoins d'accès à la propriété et aux services urbains n'ont pas été satisfaits. D'où la nécessité de recherche des solutions plus appropriées d'autant que la croissance urbaine demeure très forte et qu'aucun indicateur fiable ne permet de prévoir qu'elle doit se

ralentir dans les prochaines années. Les pratiques à prendre en compte dans l'approche méthodologique que nous envisageons de mettre en œuvre sont de trois ordres :

- l'élaboration des politiques ;
- l'élaboration et l'approbation des plans d'urbanisme ;
- la mise en œuvre des plans et la gestion urbaine.

Sur chacun des trois sites retenus, l'étude a porté sur l'offre foncière et l'accès aux services urbains. Il s'agira du segment de marché effectivement couvert aussi bien par le secteur public que par le secteur privé. La collecte et l'analyse des données ont porté essentiellement sur les problèmes d'accès à la propriété et à la législation foncière d'une part, et sur les infrastructures de transport et d'amélioration d'un cadre de vie (eau potable, électricité, télécommunications, assainissement) d'autre part. L'exploitation de ces données nous a permis de mesurer l'impact des lotissements sur la cohérence de l'armature urbaine.

Références :

Aydalot P. *Économie régionale et urbaine*. Paris, Economica, 1985.

Balandier G. *Sociologie des Brazzavilles noires*. Paris : Presses de la FNSP. 1985.

Banque Mondiale. *Politique urbaine et développement économique*. Washington : BIRD, 1991.

Canel P., Delis P. et Girard C., *Construire la ville africaine*. Paris : Karthala, 1990. 197 p.

Chapuis R. *Les quatre mondes du Tiers Monde*. Paris : Ed. Masson, 1994. 234p.

Chendjouo E. Pratique de lotissement et développement urbain in *Journée Nationale de L'urbanisme* Yaounde 2002.

Coopération et Aménagement. Manuel d'urbanisme dans en pays tropical, vol. 1, 5 et 6. Paris : Ministère de la Coopération, 1984.

Crousse B., Le Bris E. et Le Roy E., *Espaces disputés en Afrique noire*. Paris : Karthala, 1984. 426 p.

De Maximy R. *Les forces sociales à l'œuvre*, in « L'explosion urbaine du tiers monde » ; Projet, N° 162. pp 146-162, 1982.

De Maximy R. *Les forces sociales à l'œuvre*, Projet, 1982. n° 162, pp 147-162.

DEMO 87, 7 millions et demi en 1976, 10 millions et demi en 1987. 2^e recensement général de la population et de l'habitat. Yaoundé : Éditions SOPECAM, 1991. 32 p.

Di Méo G., *Les pays du Tiers Monde*. 3^e édition. Paris : Sirey, 1991. 248 p.

Direction de l'urbanisme et de l'habitat (DUH-MINUH). *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de Yaoundé*. Yaoundé : Projet urbain FAC.1982.

Direction de la Statistique et de la Comptabilité Nationale (DSCN). *Enquête Camerounaise auprès des ménages*. Yaoundé : Ministère des Finances et du Budget, 2002.

Ela J.-M. *La ville en Afrique noire*, Paris : Karthala. 1984.

Ela J.M. *La ville en Afrique noire*. Paris : Karthala, 1984.

FAO. « Réformer les politiques dans le domaine des ressources en eau ». *Bulletin FAO d'irrigation et drainage* n0 52. FAO Rome. 1997. 73 p.

Farvacque-Vitkovic C. et McAuslan P., *Reforming urban land policies and institutions in developing countries*. Washington : The World Bank,1992. 114 p.

Finken M. *Communes et gestion municipale au Cameroun*. Yaoundé : Presses Groupe St François. 1996.

Granotier B. *La planète des bidonvilles, perspectives de l'explosion urbaine dans le Tiers-Monde*. Paris : Seuil. 1980.

Granotier B. *Planète des bidonvilles*. Paris : Seuil, 1980.

INGECOPROMEX et Ateliers d'Architecture et d'Urbanisme. *Etude de l'Etat d'urbanisation du Cameroun*. Rapport d'études, Yaoundé, MINUH. 1990. 88p.

International Research Group and Consultancy « Housing in Cameroon » study on people and housing in Cameroon 268p

Kegne Fodouop et Bobda A. *Cent ans de recherche urbaine au Cameroun*. Yaoundé : PUY, 2000.

Laborde P., *Les espaces urbains dans le monde*. Paris : Nathan, 1992. 240 p.

Le Bris E., Le Roy E. et Mathieu P., *L'appropriation de la terre en Afrique noire*. Paris : Karthala, 1991. 359 p.

Le Galou V. *Pratique foncière et gestion urbain : Evolution et dynamique spatiale d'un lotissement de l'arrondissement de Yaoundé VI*. Mémoire de Maîtrise, Université de Yaoundé I. 2002.

Mevoungou Nsana P. *Droit de la promotion immobilière : les promoteurs, la promotion immobilière et la loi camerounaise du 10 Janvier 1997*. PUY

Mevoungou Nsana P. *La protection des accidents des maisons individuelles au Cameroun et en France*. Thèse de Doctorat, Université de Paris XII. 1990

- Navendra P. Sharma, Torbjorn D., Gilgan-Hunt E., Grey D., Okaru V., et Rothberg, D., *African water resources. Challenges and opportunities for sustainable development*. World Bank technical paper n° 331. The World Bank. 1996, 140 p.
- Ngabmen H. *L'urbanisme, la construction et les marchés publics au Cameroun ; Recueil des textes*. Yaoundé, St Paul, 1999.
- Noumo M.-J. *Structures foncières et évolution des milieux urbains au Cameroun*. Thèse de doctorat de l'Université de Perpignan, 1998.
- OCDE. *Transport and the environment*. Paris, 1988.
- ONU, *World urbanization Prospects. The 1994 Revision*. New York : United Nations, 1995. 178 p.
- PDM. *Déchets solides en milieu urbain d'Afrique de l'Ouest et Centre : Vers une gestion durable*. Abidjan : GREA-AO, 1996.
- Pelletier J. et Delfante C., *Villes et urbanisme dans le monde*. 2^e édition. Paris : Masson, 1994. 200 p.
- Pettang C. *Diagnostic de l'habitat urbain au Cameroun*. Yaoundé : PUY, 1999.
- Tamo Tatietse T. « La dimension temps dans la planification des villes d'Afrique subsaharienne : le cas de Yaoundé au Cameroun ». *Actes des journées scientifiques du réseau PIREVS – CNRS*. Toulouse, 1997. pp. 209 - 214.
- Tamo Tatietse T., Ntamack D. *Impact du parc automobile et du linéaire de voirie sur la mobilité urbaine à Yaoundé*. pp 483-489 ; in « Urban Mobility for All ». Editeur : Balkema/Swets & Zeitlinger, Lisse, The Netherlands. 618p, 2002.
- Tamo Tatietse T. *Nouvelle approche pour la production et la distribution de l'énergie électrique et de l'eau potable dans les agglomérations défavorisées des pays en développement*. Mémoire d'Habilitation à Diriger des Recherches, Institut National Polytechnique, Grenoble. 2003.
- The World Bank, *World development report 1997*. Oxford : Oxford University Press, 1997. 290 p.
- Topalov C. *Les promoteurs immobiliers*. Paris : Mouton, 1973.
- Touna Mama, « L'ajustement structurel en Afrique : l'investissement sacrifié ? » *Revue Africaine des Sciences Economiques et de Gestion*, vol. 2, n°2, 2000, pp. 5-37.
- Touna Mama, « L'économie camerounaise : de la crise à la reprise » in *Cameroun 2001*, Paris l'Harmattan, 2001, pp. 137-164

Touna Mama, *Crise économique et politique de déréglementation au Cameroun*. Paris, l'Harmattan, 1996, 264p.

Tribillon J-F., « Le cas de K... opposition entre la ville légale et la ville de fait ». *Pratiques urbaines*. 1984, Vol 1 pp. 127-132

Tribillon J-F., *Villes africaines. Nouveau manuel d'aménagement foncier*. Paris : Adef, 1993. 317 p.

Vennetier P., *Les villes d'Afrique tropicale*. 2^e édition. Paris : Masson, 1991. 244 p.

Vincent M. *Prix du logement et rente urbaine*. thèse de doctorat 3^e cycle Université St Etienne, 1980.

Youssof. Gestion d'une ville en l'absence de document de planification urbaine in Journée Nationale de L'urbanisme Yaoundé 2002.

Zoa A.-S. *Les ordures à Yaoundé*. Paris : L'harmattan. 1995.

ANNEXES

Annexe 1 : Guide méthodologique	84
Annexe 2 : Tableaux synthétiques des résultats de l'enquête	86
Annexe 3 : Rapport de l'enquête qualitative	93
Annexe 4 : Guide d'entretien	121
Annexe 5 : Liste de quelques informateurs	122

ANNEXE 1 :

GUIDE METHODOLOGIQUE DES ENQUETES

I/ ÉCHANTILLONNAGE

La méthode d'échantillonnage tient compte de 02 catégories de cibles sur lesquelles les investigations vont être orientées (ménages et autres acteurs du domaine du foncier et des infrastructures urbaines).

Trois types d'enquêtes seront effectuées : i) l'enquête par sondage auprès d'un échantillon représentatif des ménages, ii) l'enquête thématique auprès des opérateurs intervenant dans l'accès à la propriété, au logement et aux services urbains et iii) les interviews de groupe.

1°/ Méthode d'échantillonnage pour les enquêtes auprès des ménages

La méthode choisie est le **sondage stratifié aléatoire**. Elle nécessite un découpage de chaque ville étudiée en strate représentant chacune un tissu urbain homogène. Ce dernier étant caractérisé par la typologie de l'habitat et les caractéristiques socio-économiques des ménages. Un certain nombre d'îlots seront tirés au hasard et au sein de l'îlot les enquêtes s'effectueront selon un sondage aréolaire.

Le taux de sondage retenu est le 1/10^e. La base de sondage étant bien entendue pour chaque îlot l'ensemble des ménages y résidant.

2°/ Méthode d'échantillonnage pour les enquêtes auprès opérateurs intervenant dans le phénomène étudié

Il s'agit des principaux acteurs identifiés au cours de la 1^{ère} phase du projet (MAETUR, SIC, Communes, MINUH, MINVILLE, lotisseurs privés, ...).

Ces enquêtes thématiques viseront notamment à la mise en place des outils pour l'élaboration d'un schéma d'aménagement adapté au contexte socio-économique et à l'étude de la corrélation entre l'offre des principaux services urbains marchands et l'extension spatiale des villes étudiées.

Tableau : Taille de l'échantillon

Ville	Taille échantillon (minimum)
Douala	300
Yaoundé	200
Garoua	100

3°/ Méthode d'observation et les entretiens de groupes

Cette approche qualitative menée par le sociologue va permettre au travers de quelques interviews des groupes de compléter les méthodes quantitatives utilisées dans cette recherche.

II/ ADMINISTRATION DES ENQUETES

L'exécution des enquêtes ménages et des enquêtes thématiques nécessitent la formation des enquêteurs sur les techniques de conduite des enquêtes par questionnaire et sur les objectifs de notre recherche. Une enquête pilote ou pré-test va permettre aux enquêteurs de se familiariser aux variables à mesurer et le cas échéant à la reformulation de certaines questions ou à l'introduction de certaines modalités.

III/SAISIE ET ANALYSE DES DONNEES

Dans cette phase il sera question de procéder à l'enregistrement des réponses sur le format de saisie, à la correction des erreurs, à l'édition des tableaux et autres caractéristiques de tendance centrale et de dispersion, à l'analyse et à l'interprétation des résultats.

ANNEXE 2 : TABLEAUX SYNTHETIQUES DES RESULTATS DE L'ENQUETE

Tableau A2.1 : Raisons du choix du site

Q213	Fréquence
Affinité ethnique	35,4%
Proximité équipements socio-collectifs	4,7%
Proximité des infrastructures	8,8%
Transport aisé	5,7%
Standing du quartier	7,8%
Autre	37,7%
Total	100,0%

Tableau A2. 2 : Raisons de l'absence d'un titre foncier

Q216	Fréquence
Procédure longue	16,5%
Coût élevé	16,5%
Droit coutumier	27,3%
Installation provisoire	6,7%
Locataire	4,7%
Autre	28,3%
Total	100,0%

Tableau A3.3 : Statut d'occupation de la parcelle occupée selon le statut du Chef de ménage (Q121M1 * Q211)

		VII. Statut d'occupation de la parcelle occupée				Total
		Propriétaire	Locataire	Titre coutumier	Autre	
Statut d'occupation	Actif	74,0%	5,2%	18,9%	2,0%	100,0%
	Scolaire	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	Chômeur	64,0%	2,0%	30,0%	4,0%	100,0%
	Autre	73,5%	0,0%	26,5%	0,0%	100,0%
ENSEMBLE		73,5%	4,5%	20,1%	1,9%	100,0%

Tests du Khi-deux			
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	12,159(a)	9	,204
Rapport de vraisemblance	16,374	9	,059
Nombre d'observations valides	667		
a 8 cellules (50,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,12.			

Tableau A3. 4 : Mode d'accès à la parcelle selon le statut du Chef de ménage (Q121M1 * Q212)

		Mode d'accès à la parcelle			Total
		Achat	Donation	Héritage	
Statut d'occupation du Chef de ménage	Actif	71,6%	8,0%	20,4%	100,0%
	Scolaire	66,7%	16,7%	16,7%	100,0%
	Chômeur	59,2%	10,2%	30,6%	100,0%
	Autre	57,1%	20,4%	22,4%	100,0%
ENSEMBLE		69,5%	9,2%	21,3%	100,0%

Tests du Khi-deux			
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	16,276(a)	9	,061
Rapport de vraisemblance	16,410	9	,059
Nombre d'observations valides	667		
a 8 cellules (50,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,25.			

Tableau A3.5 : Raison du choix du site selon le statut du Chef de ménage (Q121M1 * Q213)

		Raisons du choix du site						Total
		Affinité ethnique	Proximité équipements socio-collectifs	Proximité des infrastructures	Transport aisé	Standing du quartier	Autre	
Statut d'occupation du chef de ménage	ACTIF	34,4%	5,2%	8,5%	6,0%	8,8%	37,1%	100,0%
	Scolaire	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	Chômeur	31,9%	4,3%	10,6%	2,1%	0,0%	51,1%	100,0%
	Autre	41,3%	0,0%	10,9%	6,5%	6,5%	34,8%	100,0%
Ensemble		35,4%	4,7%	8,8%	5,7%	7,8%	37,7%	100,0%

Tests du Khi-deux			
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	31,308(a)	18	,027
Rapport de vraisemblance	37,868	18	,004
Nombre d'observations valides	667		
a 15 cellules (53,6%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,24.			

Tableau A3.6: Statut foncier de la parcelle occupée selon le statut du Chef de ménage (Q121M1 * Q214)

		Statut foncier de la parcelle occupée			Total
		Titre foncier	Titre foncier en cours	Autre	
Statut d'occupation du chef de ménage	Actif	46,3%	7,8%	38,1%	100,0%
	Scolaire	0,0%	16,7%	33,3%	100,0%
	Chômeur	42,0%	10,0%	44,0%	100,0%
	Autre	51,0%	12,2%	32,7%	100,0%
Ensemble		45,9%	8,4%	38,1%	100,0%

Tests du Khi-deux			
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	21,598(a)	9	,010
Rapport de vraisemblance	16,583	9	,056
Nombre d'observations valides	667		
a 8 cellules (50,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,46.			

Tableau A3.7: Type du logement selon le statut du Chef de ménage (Q121M1 * Q221)

		Type du logement						Total
		Appartement /Immeuble	Duplex	Villa	Maison en Matériaux Provisoires	Appartement et dépendance	Autre	
Statut d'occupation du chef de ménage	Actif	14,7%	5,4%	20,5%	21,6%	37,4%	0,4%	100,0%
	Scolaire	0,0%	0,0%	0,0%	33,3%	66,7%	0,0%	100,0%
	Chômeur	8,2%	2,0%	22,4%	36,7%	28,6%	2,0%	100,0%
	Autre	16,7%	0,0%	22,9%	20,8%	37,5%	2,1%	100,0%
Ensemble		14,3%	4,7%	20,6%	22,8%	37,0%	0,6%	100,0%

Tests du Khi-deux			
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	23,534(a)	21	,316
Rapport de vraisemblance	25,598	21	,222
Nombre d'observations valides	667		
a 19 cellules (59,4%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,03.			

Tableau A3.8: Matériaux de construction (mur) selon le statut du Chef de ménage (Q121M1 * Q221)

		Matériaux de construction (mur)							Total
		Parpaing de ciment	Briques cuites	Blocs de Terre Compactée	Bois	Poto-poto	Sémi-dur	Autre	
Statut d'occupation du chef de ménage	Actif	47,2%	1,4%	4,5%	6,5%	10,4%	18,1%	11,8%	100,0%
	Scolaire	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	66,7%	16,7%	16,7%	100,0%
	Chômeur	32,0%	2,0%	2,0%	16,0%	16,0%	14,0%	18,0%	100,0%
	Autre	64,6%	0,0%	0,0%	4,2%	4,2%	10,4%	16,7%	100,0%
Ensemble		46,9%	1,4%	3,9%	7,0%	10,9%	17,2%	12,7%	100,0%

Tests du Khi-deux			
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	45,155(a)	21	,002
Rapport de vraisemblance	41,101	21	,005
Nombre d'observations valides	667		
a 16 cellules (50,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,05.			

Tableau A3. 9 :Statut d'occupation du logement selon le statut du Chef de ménage (Q121M1 * Q224)

		Statut d'occupation du logement			Total
		Propriétaire	Locataire	Hébergé gratuitement	
Statut d'occupation du chef de ménage	Actif	74,4%	22,4%	3,2%	100,0%
	Scolaire	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	Chômeur	79,6%	10,2%	10,2%	100,0%
	Autre	95,8%	0,0%	4,2%	100,0%
Ensemble		76,6%	19,6%	3,8%	100,0%

Tests du Khi-deux			
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	37,754(a)	15	,001
Rapport de vraisemblance	40,556	15	,000
Nombre d'observations valides	667		
a 16 cellules (66,7%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,01.			

Tableau A3.10 Mode d'accès à l'eau potable selon le statut du Chef de ménage (Q121M1 * Q311)

		Mode d'accès à l'eau potable							Total
		Abonnement SNEC	Voisin (abonné)	Borne fontaine	Puits	Source ou cours d'eau	Forage	Autres	
Statut d'occupation du chef de ménage	Actif	41,6%	10,4%	6,8%	16,4%	1,8%	17,0%	6,1%	100,0%
	Scolaire	0,0%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%	66,7%	0,0%	100,0%
	Chômeur	32,7%	18,4%	8,2%	26,5%	8,2%	4,1%	2,0%	100,0%
	Autre	38,8%	16,3%	2,0%	16,3%	8,2%	16,3%	2,0%	100,0%
Ensemble		40,4%	11,3%	6,8%	17,0%	2,7%	16,4%	5,4%	100,0%

Tests du Khi-deux			
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	51,828(a)	21	,000
Rapport de vraisemblance	47,343	21	,001
Nombre d'observations valides	667		
a 17 cellules (53,1%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,03.			

Tableau A3.11 Principal mode d’approvisionnement en énergie électrique selon le statut du Chef de ménage (Q121M1 * Q311)

		Principaux modes d'approvisionnement				Total
		AESSONEL	Voisin (abonné)	Pétrole	Autre	
Statut d'occupation du chef de ménage	Actif	70,5%	21,3%	8,1%	0,2%	100,0%
	Scolaire	16,7%	16,7%	66,7%	0,0%	100,0%
	Chômeur	60,0%	32,0%	8,0%	0,0%	100,0%
	Autre	81,6%	12,2%	6,1%	0,0%	100,0%
Ensemble		70,0%	21,4%	8,4%	0,2%	100,0%

Tests du Khi-deux			
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	34,175(a)	12	,001
Rapport de vraisemblance	21,197	12	,048
Nombre d'observations valides	667		

a 13 cellules (65,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,01.

Tableau A3. 12 Principal mode d’approvisionnement en énergie électrique selon le statut du Chef de ménage (Q121M1 * Q311)

		Mode d'assainissement					Total
		Fosse septique	Fosse à vidange	Latrines	Réseau d'égout	Autre	
Statut d'occupation du chef de ménage	Actif	33,8%	20,0%	43,3%	2,0%	0,9%	100,0%
	Scolaire	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	Chômeur	36,7%	10,2%	40,8%	8,2%	4,1%	100,0%
	Autre	43,8%	20,8%	33,3%	0,0%	2,1%	100,0%
Ensemble		34,4%	19,1%	42,9%	2,3%	1,2%	100,0%

Tests du Khi-deux			
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	26,262(a)	15	,035
Rapport de vraisemblance	25,660	15	,042
Nombre d'observations valides	667		

a 12 cellules (50,0%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,07.

ANNEXE 3

Rapport de l'enquête qualitative

Introduction :

Au cours de la période allant du 28 Décembre 2003 au 10 Janvier 2004, une enquête qualitative a été menée dans des quartiers centraux et périphériques de la ville de Yaoundé. Cette enquête supervisée par le Professeur Valentin NGA NDONGO du Département de Sociologie et Anthropologie de l'Université de Yaoundé I, complète les volets quantitatifs de l'étude « *De la planification urbaine à l'urbanisme des projets de lotissement au Cameroun : Impacts sur les stratégies d'accès à la propriété et aux services urbains* » dont le présent rapport donne les résultats essentiels.

L'enquête a utilisé un guide d'entretien (voir en Annexe), conçu de façon à recueillir les données relatives aux représentations, aux contraintes et difficultés des lotissements privés, à l'impact de ces pratiques d'urbanisme sur l'accès des populations à la propriété et aux services urbains, aux stratégies et logiques d'acteurs directement impliqués dans les transactions en matière de lotissement, et les propositions de solutions aux problèmes posés par l'urbanisme des projets privés de lotissement à Yaoundé. L'échantillon constitué de façon raisonnée se résume dans le tableau ci-dessous.

N° Ordre	Personnes interrogées	Nombre	Caractéristiques particulières	Quartier
01	Chef de bloc	01	Autochtone et propriétaire terrien	Doumassi/ Messa-Carrière
02	Chef de bloc	01	-/-	Emana/Etoudi
03	Chef de quartier	01	-/-	Ngousso
04	Chef de bloc	01	-/-	Etoudi/ Tongolo
05	Chef de bloc	01	-/-	Melen
06	Groupe de 09 habitants	01	informés des cas de problèmes d'urbanisme et d'habitat dans le quartier	Messa-Carrière
07	Groupe de 10 habitants	01	-/-	Nkolbikok
08	Groupe de 08 habitants	01	-/-	Emombo
09	Femmes autochtones	02	Enrôlées avec leurs familles dans des litiges fonciers	Mbankolo Messa-Carrière
10	Hommes allogènes	06	Acquéreurs de terrains et propriétaires d'habitations	Melen, Emombo, Elig-Effa, Ekié, Messa-Carrière, Etoudi
10	Agents immobiliers	02	Exerçant dans le secteur privé et disposant des informations sur le courtage foncier et immobilier	Santa-Barbara, Elig-Effa
11	Géomètres assermentés	02	Expériences des transactions en matières foncières et immobilières	Cité Verte Nkolbisson

Le tableau ci-dessus indique que trois groupes d'habitants ont fait l'objet des *Focus Group Discussions* tandis que les autres personnes rencontrées ont participé à des entretiens individuels approfondis. Ces derniers portaient sur les orientations essentielles du guide d'entretien évoqué plus haut, et dont le protocole se trouve en annexe du présent rapport avec une liste non exhaustive des participants aux dits entretiens. Les discussions ont été enregistrées sur bande magnétique, transcrites et brièvement analysées dans le présent rapport. Le choix porté sur ces informateurs privilégiés ne s'est donc pas fait au hasard. Il s'est fondé sur l'hypothèse de leur capacité de détention d'informations pertinentes pour l'analyse du phénomène étudié, compte tenu de leurs degrés et leurs niveaux différents d'intervention, ainsi que des logiques et des stratégies antagonistes mobilisées par ces acteurs. Cette technique d'échantillonnage basée sur le profil spécifique des enquêtés, permet de rendre compte comme suit, de la richesse, de la variété et de l'épaisseur de la réalité en matière de pratiques de lotissement, de leurs impacts sur l'accès à la propriété et aux services urbains. Il s'est agi d'abord d'identifier les acteurs, leurs représentations et les enjeux des pratiques de lotissements privés à Yaoundé.

1. Des acteurs, des représentations et des enjeux des pratiques de lotissements privés à Yaoundé.

Les acteurs du lotissement sont : l'Etat à travers les personnels des services techniques du MINUH et des organismes d'intervention en matière foncière et immobilière (MAETUR, CFC, SIC, etc.), le MINAT par ses Sous-Préfets et les collectivités locales décentralisées (Communauté urbaine, mairies), les spécialistes des services privés dont les géomètres experts, les architectes, les urbanistes, les agents immobiliers, les professionnels du courtage foncier et immobilier, les ONG du secteur urbanistique, la société civile et les populations concernées : chefs de villages autochtones souvent propriétaires terriens, chefs de blocs ou de quartiers, propriétaires terriens, acheteurs de terrains, simples habitants de ces quartiers, etc. En quelque sorte, tous ces acteurs des secteurs public et privé ainsi que de la société civile interagissent dans les pratiques du lotissement. S'ils ne sont pas tous impliqués au même niveau et au même degré, les actions des uns affectent nécessairement le vécu des autres qui développent leurs propres stratégies d'appropriation de l'espace urbain habité, à partir de leurs propres logiques et habitus.

Les pratiques de lotissement résultent des représentations qu'en ont les acteurs en fonction de leur statut social, de leurs conditions de vie et de leurs cadres de production urbaine. Tous ces acteurs participent à la configuration des dynamiques de lotissement à Yaoundé, malgré la complexité des interactions qui les structurent. Ces dernières sont investies dans des enjeux de l'urbanisme. Pour l'Etat ou les pouvoirs publics, l'enjeu est celui de la maîtrise et de la gestion de l'urbanisation et du développement urbain à travers des politiques de planification urbaine stratégique. Des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ainsi que des plans de développement locaux appropriés peuvent contribuer à cet objectif. L'Etat a alors la responsabilité d'assurer l'adéquation entre les ressources ou les moyens disponibles et les objectifs de développement urbain. La crise urbaine croissante est un argument sur les limites de l'action étatique dans le secteur de l'urbanisme. Elle souligne l'inapplication et parfois même, l'inapplicabilité des textes auxquels n'adhèrent que très difficilement les acteurs du domaine foncier et immobilier.

Les acteurs individuels jouent par ailleurs un rôle déterminant dans la détérioration du cadre des pratiques d'urbanisme et des conditions de vie des populations urbaines. Ainsi, les populations urbaines, les personnels techniques et administratifs en charge de l'urbanisme et de la promotion de l'habitat, ont des objectifs et des logiques qui ne coïncident pas toujours avec ceux de l'Etat. Différents enjeux structurent les rapports des agents des administrations publiques et privées avec les populations et les usagers caractérisés eux aussi par des enjeux socioéconomiques et politiques de l'urbanisme. Le contrôle et l'accumulation des ressources mobilisées dans les pratiques de l'urbanisme, d'accès à la propriété et aux services urbains ainsi que le rapport à l'autorité, constituent autant d'enjeux de lutte dans le champ de production sociale urbaine. Les représentations, les logiques et les stratégies des acteurs susmentionnés sont à la fois antagonistes et génératrices de nombreuses contraintes, problèmes et conflits d'intérêts dont ce rapport fait état.

Les allogènes acquéreurs de terrains ont également une perception mitigée des pratiques actuelles du lotissement. Tout semble pour eux se résumer à la réalisation d'un projet vital même si pour certains, la sécurité foncière et socio-économique n'est pas légalement établie faute de documents légaux. Acheter un terrain et y construire sa maison est une route semée d'embûches et ce n'est pas donné à tout le monde dans le contexte de crise. Après l'acquisition d'un titre foncier par attribution ou l'obtention d'un morcellement sur un titre foncier mère, les bénéficiaires jouissent d'une certaine stabilité mais après quelles

tracasseries parviennent-ils à le faire ? A quels coûts s'exposent les postulants à la propriété foncière ? Et en contexte de spéculation foncière et immobilière, quelles sont les contraintes que les acheteurs de terrains doivent surmonter ?

Entre les acheteurs et les propriétaires/vendeurs de terrains, se positionnent de nombreux autres acteurs en plus des techniciens sus-évoqués de l'administration publique. Il s'agit de courtiers fonciers et immobiliers qui évoluent autant dans la légalité que dans l'informel et le souterrain. Leur travail est d'organiser la vente des terrains et des habitations. La perception que les agents immobiliers interrogés ici ont des pratiques actuelles de lotissement est celle d'une jungle, un secteur où la loi du plus fort prévaut. Le plus fort étant celui qui maîtrise les procédures, connaît ses droits et devoirs, reste prudent et vigilant face aux propositions de lotissement pour ne s'engager qu'en temps opportun afin de ne pas être arnaqué ou escroqué par des malfrats qui pullulent dans le domaine financièrement « alléchant » des transactions foncières et immobilières.

Pour les géomètres interrogés, les pratiques de lotissement sont libéralisées et même privatisées. Cette situation défavorise les techniciens des services publics qui n'ont pas les mêmes moyens et les mêmes équipements de travail que leurs collègues du secteur privé. Travaillant dans des conditions difficiles et étant face à des usagers qui ignorent presque tous les textes en matière de lotissement légal, ils déplorent la caducité des dispositions juridiques en matière de lotissement. Les égarements actuellement observés seraient la conséquence des contraintes et de difficultés d'accès légal à la propriété foncière limitée à 60% des terrains du département du Mfoundi. Pourtant en réalité, plusieurs terrains sont clandestinement lotis et sont devenus des pseudo-propriétés, sans respect des normes d'urbanisme de viabilisation et de mise en place des services urbains. Indexés et régulièrement stigmatisés dans les propos des enquêtés, quelle place occupent ces techniciens dans les pratiques actuelles d'urbanisme privé des projets de lotissement ?

Les données qualitatives collectées auprès des personnes sus-désignées, révèlent l'existence des problèmes politico-administratifs et socio-économiques importants soulevés par les pratiques (il)légalles du lotissement à Yaoundé en particulier et dans les grandes métropoles camerounaises en général, problèmes auxquels les populations développent des stratégies identifiées. La section suivante énumère et analyse sommairement quelques-uns d'entre eux.

2. Problèmes politico-administratifs et socio-économiques posés par les pratiques (il)légal du lotissement privé.

2.1. Historique des pratiques conflictuelles d'urbanisme des projets de lotissements urbains : le choc des modèles fonciers traditionnels et importés.

Les informations reçues indiquent le contexte d'émergence des pratiques de l'urbanisme des lotissements dans la ville de Yaoundé. Durant la période coloniale, les propriétaires terriens Ewondo occupent l'espace qu'ils se sont réparti de façon organisée. L'hospitalité légendaire des ethnies locales que souligne p. Laburthe Tolra, la position géostratégique au cœur du Cameroun et le climat de ce site auraient plus ou moins concouru au choix du pays Ewondo comme capitale politico-administrative ; la Station militaire allemande construite sur le site actuel du MINFIB est le point de départ de ce qui s'est progressivement étendu et urbanisé pour donner naissance au centre administratif entouré de quartiers centraux, puis sur les fronts d'urbanisation, à différents quartiers urbains dont les plus anciens de standing sont le quartier Bastos, le quartier du Lac, le Camp Hippodrome, réservés à l'élite urbaine, les quartiers populaires comme Mokolo, Mvog-Ada, Awae, Nlongkak pour ne citer que ceux-ci naissent de l'urbanisme colonial de caractère ségrégationniste, qui regroupe les populations de la ville naissante sur des bases ethniques.

Ce modèle de cloisonnement et d'occupation de l'espace introduit des normes occidentales opposées aux modalités traditionnelles d'accès à la propriété foncière. La colonisation va aussi introduire la notion de propriété privée contraire à la propriété collective ou communautaire en cours de puis toujours ici. La valeur marchande de la terre supplante progressivement celle d'échange non marchand, symbole d'alliances diverses, de puissance après les conquêtes et patrimoine ancestral indivis sur lequel s'établissaient les successions d'héritiers aux comportements spatiaux spécifiques. Les lignages autochtones des sites parvenus au statut de ville intègrent difficilement les pratiques urbanistiques importées et vont adopter des stratégies de réappropriation de leur héritage foncier. En outre, la spéculation foncière va impliquer différents acteurs tantôt bourreaux, tantôt victimes des pratiques d'urbanismes informel et privé. L'absence de maîtrise des villes coloniales, ces *créations de Blancs dans lesquelles vivent des Noirs* selon l'expression de G. Balandier, est synonyme

d'absence de maîtrise du devenir des sociétés africaines dans lesquelles le phénomène d'urbanisation et les problèmes qu'il engendre, déjouent toutes les prévisions en matière d'infrastructures, d'équipements et de services urbains. Les quartiers urbains sont devenus par la force de cet urbanisme ambivalent, des champs d'expression du dualisme des sociétés africaines où se confrontent les modèles antagonistes de production urbaine, source de nombreuses contraintes pour les acteurs.

Ainsi qu'il se dégage des entretiens avec les chefs de familles autochtones et les acquéreurs de terrains sans titres fonciers, les représentations socioculturelles influencent les modalités de cession du sol. C'est ce qu'attestent les propos suivants du chef des Mvog-Betsi :

« Auparavant, on ne vendait pas le terrain à Yaoundé. Les Ewondos étaient accueillants, ils ne voulaient pas vivre seuls. Ce n'était que la brousse et chaque fois que quelqu'un avait ou pouvait lui donner un lopin de terrain sans tenir compte de la région qu'il sort. Mais au jour d'aujourd'hui, nous avons eu encore les villes qui progressent et qui continuent à progresser, nous avons eu beaucoup de problèmes au départ. C'est dire que, obtenir un titre foncier pour nous, on ne connaissait pas la valeur du titre foncier. Ceux qui ont été sage à l'époque ont eu des livrets fonciers qui sont devenus des titres. Ceux qui n'en ont pas eu aujourd'hui souffrent »

Ainsi, l'émergence et la domination officielle du système foncier moderne violent les modes traditionnels d'accès à la propriété foncière. Cette violation se manifeste par des expropriations prévues pour cause d'utilité publique dont les populations ont du mal à comprendre les fondements et les logiques en même temps qu'elles s'estiment privées de leurs droits à un dédommagement ou à une compensation équitable. Comme l'expriment avec regret et dépit des autochtones interrogés,

« Ce n'est pas seulement à Etoudi qu'on a exproprié les autochtones, on a exproprié partout dans la ville. Le cas de Nsimalen est encore là. Ce n'est pas bon de prendre le terrain des gens sans leur montrer d'abord où habiter. Parce qu'on ne peut pas habiter au ciel. Ils doivent nous permettre au moins de vivre, survivre ! Les arbres fruitiers sur 49 ha sans nous donner quelque chose en retour. Celui qui était Secrétaire Général de la présidence quand on voulait la conférence nationale souveraine là... J'ai oublié son nom, ... celui du Nord là ... Sadou Hayatou qui travaille maintenant à la BEAC, j'ai ses réponses à la maison,

m'informant que votre lettre a été reçue à la présidence, ... c'est le même baratin ! Je vous dis que nous qui avons été expropriés, on n'a même plus là où survivre, pas même là où on enterrait nos parents, ils ont détruit. Ils n'ont même pas pris le temps de savoir ce que c'est, ils n'ont pas eu d'experts. Bon c'était déjà l'hôpital général qu'on devait construire là-bas, avec feu Ava Ava, paix à son âme et une société italienne »

Les difficultés à arriver à un accord qui satisfait à la fois les pouvoirs publics et les populations occupantes affectent le développement des secteurs urbains notamment en zones d'extension. Ces faits attestent de l'inadéquation des exigences de l'urbanisme légal par rapport aux besoins et aux aspirations prioritaires des populations résidentes. C'est ainsi que certaines populations s'entêtent face aux injonctions de déguerpir quels que soient les risques auxquels elles s'exposent, car, pensent-elles, ces expropriations et les recasements qui s'en suivent éventuellement contribuent à faire d'eux des déracinés, des aliénés loin de leur terre natale et familiale. Ces gens risquent en fait de voir se déstructurer leur organisation sociale traditionnelle ainsi que leurs modes de production socioéconomique et de contrôle socioculturel et politique.

Les équipements urbains et les services privilégiés et installés par l'urbanisme officiel ne satisfont pas ou n'intègrent pas les besoins et les aspirations des populations environnantes. Des exemples qui illustrent le processus de conflictualisation des pratiques d'urbanisme de dépit concernent l'occupation de sites à risque de dangers mortels et la réalisation des ouvrages et des équipements qui n'ont pas l'adhésion des populations locales par l'urbanisme officiel. Ainsi, la décharge d'ordures de Nkol-Foulou, le Dépôt pétrolier de la SCDP de Nsam, le Parcours Vita de Ntougou, l'Hôpital Général à Ngousso, le Camp de la Garde Présidentielle de Melen, l'Aéroport International de Nsimalen, le Palais de l'Unité, le Palais des Congrès, etc. sont des établissements urbains dont l'importance n'est plus à démontrer. Mais lorsque pour les construire, des accords n'auraient pas permis d'aboutir à la liquidation complète et définitive des droits de certaines collectivités urbaines, cela témoigne des carences de la planification urbaine officielle, socialement contestée par les citoyens.

Les propos suivants d'une autochtone de Mbankolo, dont la famille a été expropriée par la Communauté Urbaine, trahissent le niveau des frustrations socioéconomiques enregistrées:

« Ça fait mal au cœur, je me nomme ETOUNDI BIKA Suzanne, si tu peux nous aider... Nous les autochtones nous sommes à côté de la route mais, derrière là, la commune a tout pris et mis leur plaque là partout. Après on nous dit que le Président lui-même va construire là. Il va construire au sommet. Qu'il nous laisse alors nous aussi nous avons déjà des enfants comme toi, mon fils ces enfants iront construire où mon grand-père même était enterré au pied du baobab, près du rocher ; c'est la commune qui a tout pris jusqu'aux tombes de nos parents pour le Président. Il y avait même un palmier planté par mon oncle paternel. Un palmier à 7 têtes. Ce n'est plus notre terrain, on a tout pris. Nous, on croyait que c'est pour nous. Les plaques disent que ce n'est pas pour nous »

3' □ À □ □ □ □ □ □ @ □ Ð □ ' Â U² □ À □ □ □ □ , j' ' Á ' P q Â □ P q Â t □ ' Â Ð □ ' Â ue dominante des
 ' □ À □ □ □ □ □ □ @ □ Ð □ ' Â U² □ À □ □ □ □ , j' ' Á ' P q Â □ P q Â t □ ' Â Ð □ ' Â ue dominante des
 allogènes de toutes origines qui participent ainsi à la recomposition sociale de la catégorie des
 propriétaires et des autochtones que de nous dans les quartiers ambigus, les propriétés autochtones
 autochtones se retrouvent des complexes. Selon Moïse, je suis le chef d'Etat et je suis le chef d'Etat
 l'Etat qui a vaincu les combattants et les combattants ont vaincu les combattants et les combattants
 villageois et Moïse, j'indigne de ces Omeïdes, de nos frères vers son village, où devons nous
 aller, hein ? Tous étaient partis des concessions, même avec leurs chiens, nous les
 autochtones, nous devons aller où ? »

Il n'est donc pas juste selon certains autochtones d'être frustrer de leurs droits de préserver inviolées, leur terre natale et leur organisation sociale même si la ville qui les a enrôlés, est un lieu de rencontre des cultures diverses et de différentes catégories sociales, un creuset socioculturel selon l'expression des sociologues urbanistes de l'Ecole de Chicago des années 1920. Ces pratiques urbanistiques sont propices à l'émergence des processus de victimisation, de marginalisation et de stigmatisation des populations occupantes, prêtes à revendiquer chaque fois et à monter les enchères des opérations d'expropriations, ainsi qu'à réagir par des modes de lotissements contestataires de l'ordre officiel dominant.

A toutes ces frustrations s'ajoutent celles qui résultent de l'ignorance des procédures d'accès des populations à la propriété ou de la naïveté des acteurs face aux exigences de ces procédures, et qui entraîne de nombreuses contraintes dans le processus d'accès à la propriété et aux services urbains.

2.2. L'ignorance des procédures et des contraintes liées à l'urbanisme légal et à l'acquisition des titres fonciers (T.F.), source de conflits d'incompréhension.

Selon les personnes interrogées, beaucoup ignoreraient les procédures et la constitution des dossiers d'accès à la propriété légale. Les modes d'accès clandestins au lotissement constituent ainsi, une aubaine pour des gens qui achètent les terrains comme s'achètent des pains à l'épicerie. Cette connaissance limitée touche aussi les exigences minimales en matière de viabilisation des lots avant leur vente à des tiers par les lotisseurs privés et les acquéreurs de terrains. Cette situation affecte les pratiques actuelles d'urbanisme. La connaissance approximative des procédures d'acquisition des titres fonciers, la stigmatisation sociale des propriétaires terriens et les multiples heurts et conflits nés des transactions avec les acquéreurs/acheteurs/locataires allogènes de terrains, les personnels de la Mairie, de la Préfecture et du Cadastre et du Domaine du MINUH

Les attributions des services en charge de l'urbanisme ne sont pas connues avec précision, ce qui pousse les requérants du titre foncier à exercer des harcèlements sur les personnels desdits services. Les difficultés que ces derniers rencontrent dans les méandres de leur profession, ne sont pas prises en compte dans les jugements portés par les habitants sur leurs différentes interventions sur le terrain. Comme l'affirment les géomètres interrogés,

« Généralement chez nous, nous rencontrons des gens qui ne mesurent pas les difficultés que nous rencontrons. On ne peut pas toujours faire un truc au hasard. On est obligé de contrôler tout le travail que nous faisons en le reportant dans une Map par exemple la Map de la ville, c'est la carte. On y reporte tout travail fait pour voir si une autre propriété existe à l'endroit, une route, un titre foncier qui existe etc.. Autant de vérification qu'on doit faire avant de faire aboutir un dossier. Et comme j'ai parlé de primes de rattachements, il faut parcourir, 3,4,5 km pour arriver là où vous devez travailler donc, ça fait que requérants ne comprennent pas toujours. S'il faut te donner la configuration de ton terrain et un plan de la configuration de ton terrain en quelques jours, on te le donne. Mais il faut que ce soit à l'emplacement indiqué où tu es par rapport à nos cartes, et c'est la grosse difficulté. Les gens nous harcèlent chaque fois. »

A partir de l'entretien avec ces techniciens, il revient que, le service du cadastre est chargé de: borner les terrains, faciliter la procédure d'obtention du titre foncier, créer des lotissements des fonds topographiques qui vont aider à la création d'un lotissement légal. C'est le service du domaine qui conçoit les outils. Le service du cadastre lui, monte les plans qui vont aider à établir le Titre Foncier (T.F.). C'est le service du cadastre qui permet de

retrouver les bornes lorsqu'elles ont disparues. C'est ce service qui matérialise et qui sort le plan de la parcelle. Le service du cadastre s'occupe des aspects techniques.

Le service des domaines initie le dossier à déposer à la Sous-Préfecture qui le transmet au niveau des domaines et les domaines font le projet de l'arrêté préfectoral qui aboutit donc à une descente d'une commission consultative sur le terrain ; commission constituée du cadastre, du domaine, de l'urbanisme, de la sous préfecture, d'un chef de village de 02 notables. On fait une tenue de palabre sur le terrain. Le cadastre lève ce terrain, sort les plans et les envoie au contrôle et à la signature du Service Provincial du Cadastre et après, le dossier revient au domaine pour le Procès-verbal de la tenue de palabre puis, renvoi à la Direction du Domaine pour transmission à la présidence afin de sortir l'arrêté dans le journal puis retour au service provincial des domaines chargé de l'établissement des T.F. Toutes ces procédures ressemblent à de l'acrobatie que ne peuvent maîtriser les populations qui souhaitent leur simplification.

Les modifications intervenues dans les aspects techniques des pratiques de lotissement légal sont aussi ignorées par les populations qui ne mesurent pas les difficultés qu'elles engendrent. En effet, selon les géomètres interrogés, beaucoup de difficultés existent au niveau de l'aspect technique. La politique actuelle veut que tout travail de lotissement se fasse dans un système *Gauss* qui n'existait pas avant et qui introduit de nouvelles contraintes. Tous les travaux faits sont reportés dans la *Mappe(carte)* de la ville. Dans ce système, tous les terrains doivent être rattachés à des points d'attache précis. Ce système vise à parer aux carences du système classique où les travaux cadastraux se faisaient en arbitraire, chacun faisait tout ce qu'il faisait et au moment de faire des reconstitutions ou des aménagements, on se rendait compte qu'il n'y avait pas d'harmonie entre les terrains. Tout cela est très compliqué pour les populations qui se sentent privées de leurs droits à la propriété.

Ces difficultés techniques et le manque d'équipement et de matériels de travaux topographiques restent ignorées par les populations. Une connaissance limitée des dangers encourus par un lotissement sans prise en compte d'un minimum de dispositifs sécuritaires, sanitaires et d'accessibilité. L'absence d'un système d'information foncière qui utilise les médias effectivement utilisés par les citoyens et qui insiste sur les normes urbanistiques et assure le suivi sur le terrain du respect des principes collectivement choisis, contribue à détériorer les pratiques de lotissement dans les quartiers de Yaoundé. Ces difficultés ont une

incidence négative sur les pratiques de lotissement comme nous le verrons plus loin. Les tracasseries administratives et les problèmes socioéconomiques sont aussi soulignés par les personnes interrogées dans le cadre du présent travail.

2.3. Tracasseries administratives et problèmes socioéconomiques posés par les lotissements et processus de victimisation des populations urbaines.

Les tracasseries politico-administratives et les pratiques de la corruption soulignées par les populations touchent aux lenteurs et au rançonnement ou à l'arnaque des usagers des services d'urbanisme. Les tendances des entretiens réalisés soulignent entre autres, concernés. A ce propos, un chef Etoudi déclare au bord du découragement :

« En 1972, quand le sous-prefet est venu faire la tenue de palabre, j'entends que le dossier aboutisse. Le dossier est là à la conservation, on demande quoi, une somme, soit huit cent mille, mon fils même travaille là-bàs c'est peut être pour ça qu'il modère. Quand il va s'occuper de ça, ça va passer le dossier va aboutir. J'ai marché partout. Mon enfant fera aboutir ce dossier. »

L'urbanisme des lotissements a entraîné les contraintes et des difficultés suivantes selon les populations qui en sont affectées. Il s'agit notamment :

- des blocages stratégiques et des disparitions fantaisistes et volontaires des dossiers de titres fonciers, actes orchestrés selon les populations, par les personnels techniques du MINUH afin d'enclencher les pratiques de corruption ;
- des lenteurs dans le traitement des dossiers et tracasseries administratives et disparitions des dossiers de TF peuvent susciter les pratiques de la corruption. Un héritier se plaint :

« Mon père avait introduit le dossier du T.F. en mettant le nom de ses frères avant sa mort. Depuis, on ne voit même plus le dossier ; donne l'argent, je donne à quelqu'un 50.000 ; jusqu'aujourd'hui, il n'y a rien. Ça fait 10 ans que mon père est mort en 1993. Le TF jusqu'aujourd'hui n'est jamais sorti de là-bas.

Le comportement nocif de certains sous-préfets complices de contrefaçons de documents et corrompus selon les populations est condamné. Ces administrateurs et les agents de leurs réseaux délivreraient de façon fantaisiste et sans aucun contrôle préalable de l'identité des propriétaires terriens, des certificats d'abandon des droits coutumiers à n'importe quel

truand et, ouvrent ainsi la voie à des ventes illégales de terrains aux conséquences sociales graves allant de la déstructuration des familles aux agressions avec coups et blessures ainsi qu'aux plaintes au tribunal ;

- Le laxisme des pouvoirs publics et de leurs services qui n'interviennent pas promptement quand surviennent des situations de conflits fonciers résultant de l'urbanisme anarchique dans les quartiers. Généralement, les responsables renvoient les différents protagonistes à s'arranger sans donner les modalités desdits arrangements. Les ventes multiples de lots débouchent souvent sur des bagarres avec blessures faute de se référer à l'autorité publique jugée incapable de rendre justice dans cette jungle urbaine où le plus fort est le vainqueur. Cette justice populaire frappe souvent les malfrats et autres voleurs avant l'intervention tardive et laxiste des forces de l'ordre. Ceci dévoile le déficit inhérent aux mécanismes de résolution des litiges fonciers avec pour conséquences, les luttes, les agressions, les règlements de compte suite aux querelles de limites ou de servitude. Comme l'a déclaré le chef de Messa-Carrière, *« vous trouvez régulièrement des gens en train de se battre pour un mètre de terrain situé entre deux propriétaires « illégaux » de terrains ici »*.

- Certains pratiquent la démagogie et promettent fallacieusement de rétrocéder des terres expropriées et spontanément squattées par d'autres citoyens en toute impunité. Ceci dénote de ce que certains répondants désignent par l'inapplicabilité et l'inadéquation des outils de planification urbaine selon les populations qui les jugent nocives. Ce laxisme des pouvoirs publics expose les habitants à de nombreux dangers liés à l'occupation anarchique de l'espace, aux pressions anthropiques sur l'environnement qui ne cesse de se détériorer, de se polluer ;

- le manque de matériel et d'appareils de travaux topographiques chez les techniciens de l'administration publique obligés de les louer cher auprès de privés et à la charge des populations demanderesse de prestations en matière foncière;

- l'exploitation systématique de l'ignorance et de la naïveté des requérants d'un titre de propriété par les techniciens du MINUH qui se servent de l'ignorance des usagers pour ce faire, et leur extorquer des superficies de terrains en échange du suivi des longues procédures d'obtention de titres fonciers et de différentes prestations. Le chef de bloc de Ngouso après

avoir déploré l'ignorance des populations, affirme au sujet des agents corrompus des services techniques du MINUH et des lenteurs administratives :

« Les services domaniaux et cadastraux ne fonctionnent pas bien. Le comportement des agents. Ces agents exploitent les acquéreurs de terrains. Ce qui fait que vous pouvez entamer une procédure d'immatriculation, par rapport au temps, vous calculez le temps, les frais pour l'obtention de votre titre foncier. Pour obtenir ce titre foncier, vous pouvez faire 6, 7 voir même 10 ans. Moi-même, j'ai un dossier qui traîne depuis plus de 10 ans alors que ça a été un terrain rétrocédé. Un terrain exproprié et puis rétrocédé. Il fallait seulement établi un titre foncier au nom des populations concernées, ce qui n'a pas été fait jusqu'aujourd'hui. Donc, pour l'acquis, du TF ou a beaucoup de difficultés. »

- la stigmatisation sociale des propriétaires terriens et les multiples heurts ou conflits nés des transactions avec les acquéreurs/acheteurs/locataires allogènes de terrains, les personnels de la Mairie, de la Préfecture et du Cadastre et du Domaine du MINUH, marquent les représentations et les pratiques de ces acteurs en matière de lotissement. Même si les avis se rejoignent dans cette catégorie, il convient de nuancer en disant que certaines transactions tournent en faveur des propriétaires terriens même s'ils s'en défendent et montent les enchères.

Les contraintes des procédures et des dépenses financières supplémentaires imprévues, rendent les procédures d'accès à la propriété très pénibles pour les citoyens ordinaires. Les dépenses d'argent et de temps exacerbent les populations. Les dépenses de temps, d'argent et d'énergies face aux lenteurs administratives et aux demandes d'enveloppes à chaque étape du suivi du dossier nuisent considérablement à l'engouement des populations pour les pratiques d'urbanisme légal. D'où la désaffection remarquable des gens pour ce modèle. A titre d'illustration, au sujet d'un dossier introduit dans les services du MINUH depuis plus d'une dizaine d'années, un enquêté déclare déçu de devoir toujours relancer financièrement un dossier reçu en bonne et due forme dans les services administratifs:

« Maintenant même où je vous parle, le dossier doit être en souffrance au service départemental. Nous voulons le relancer. On s'attend à faire des dépenses à chaque moment. Ce qu'il faut savoir, c'est que le Cameroun est mauvais. Tous les agents attendent. Il faut dépenser. Pour même encore voir ce dossier, il faut sortir des enveloppes. »

Les procédures de dédommagement à la suite des expropriations pour cause d'utilité publique sont considérées comme des actes d'injustice et de violation des droits des citoyens par l'Etat, comme le soulignent les propos suivants d'un propriétaire habitant Etoudi :

« C'est à Tongolo que je suis propriétaire terrien. Les difficultés, c'est au moment où il faut payer ce qu'ils ont appelé expropriation, ils n'ont jamais payé pour mes 49 ha ! Le palais de l'Unité est sur mon terrain. Je m'appelle Jean Marie... j'ai constitué plusieurs dossiers sans suite j'ai été reçu même à Mvomeka par le gardien du Chef de l'Etat plusieurs fois. Mon petit frère m'a été pris pour chef d'escorte. Il m'a fait des concessions, en fait il n'a aidé un peu dans ce domaine. J'ai écrit une lettre au président, Chef de l'Etat. j'ai même des réponses par rapport à ce dossier, des réponses du Secrétaire Général du MINUH. Depuis 1973, c'est depuis le temps d'Ahidjo que nous traînions problème. Moi, j'ai écrit le 04/01/85 ça fait 19 ans aujourd'hui, mes parents sont même déjà décédés, je ne sais pas ce qu'ils veulent. La présidence et les logements des soldats occupent mon terrain. On estime que, comme ça a déjà été exproprié, c'est déjà d'utilité publique sans nous dédommager... Nous ne pouvons pas tous faire comme Mbarga Mboa qui est allé faire le bras de fer avec Ahidjo, on va tirer sur nous. Quand on exproprie, les gens, il faut d'abord leur offrir un minimum pour vivre et un lieu pour toit. A tort ou à raison, on ne peut plus revendiquer c'est comme si on est déjà fou...On a trop de problèmes. On prend nos terrains, on ne les paie pas, on ne nous dédoma...psss..., on ne fait rien pour nous mettre à l'aise. je crois que dans tous les pays du monde, même sans titre foncier, on reconnaît les droits des autochtones. »

Ces tracasseries et ces fluctuations de coût des dossiers d'accès à la propriété sont de nature à susciter des pratiques de contournement et de résistance vis-à-vis de l'autorité de l'Etat, voire même des pratiques de défiance par rapport aux normes d'urbanisme existantes mais peu intégrées par les populations dans leur vaste majorité.

3. Logiques et stratégies d'acteurs face aux contraintes de l'urbanisation: l'intensification de l'urbanisme des projets de lotissements privés.

Confrontées aux difficultés et aux problèmes d'accès à la propriété légale des lots et des terres, certains acteurs urbains mettent à contribution les brèches échappatoires, véritables voies de facilité laissées par les textes en matière d'urbanisme. Ces pratiques associent des

autorités administratives aux populations désireuses de procéder à un lotissement rapide et à la vente des parcelles des terrains non titrés hérités des parents. Par la même occasion, ces stratégies visent parfois à expulser légalement des bénéficiaires/occupants des parcelles déjà vendues de gré à gré par les parents à des tiers, ventes souvent remises en cause par les héritiers ou leurs ayants-droit. Les populations se servent des Sous-Préfets pour procéder à cette conflictuelle de vente de terrain génératrice d'une illusion de légalité et de sécurité foncière. Comme le déclare un chef de bloc,

« Il y a certains Sous-Préfets, j'en connais même qui vient d'être affecté ailleurs qui faisait signer rapidement l'abandon des droits coutumiers à des gens qui n'ont pas droit au terrain. Il y a beaucoup de sous préfets qui font ça, pour peu qu'on lui présente une enveloppe qu'ils demandent d'ailleurs ; ils signent les certificats des ventes de terrains source de litiges. Parce qu'il ne vérifie pas qui va lui demander de signer en abandon de droits coutumiers, il signe ça , et celui là nanti de ce papier, il vend les terrains qui ne lui appartiennent pas, ça pénalise les conditions de vie des populations. »

Face aux tracasseries, les populations en quête de propriété utilisent l'administration contre leurs semblables en procédant à des ventes multiples, et à des ventes fictives de terrains avec la complicité d'agents immobiliers clandestins et de techniciens corrompus de l'administration. Des méthodes de contournement de l'Etat consistent à procéder à des bornages illicites de terrains non titrés situés dans certains cas dans des zones déclarées non constructibles. Des réactions de résistances s'observent dans les zones d'habitat. Des logiques de lotissement qui consistent à contourner les normes et l'Etat en sont quelques-unes. Les revendications fréquentes entrent aussi dans les logiques de victimisation en vue de monter les enchères et de toujours demander plus à l'Etat en raison des violences que ressentent les populations de ses actions.

Les populations ne restent pas passives face aux injonctions des pouvoirs publics de les déguerpir, de les exproprier ou de les déposséder de leurs terres, de les « casser » pour ensuite les recaser ailleurs. Elles résistent. Les pratiques de location des terrains coutumiers titrés ou non, deviennent fréquentes dans les quartiers urbains de Yaoundé, en attendant l'aboutissement du dossier de morcellement, d'immatriculation, de mutation ou du titre foncier.

D'aucuns louent et construisent en matériaux précaires et exercent une exploitation à outrance de l'espace loué et mis en valeur peu important les conséquences sur l'environnement. Les pratiques de la location des terrains coutumiers non encore titrés sont fréquentes en attendant l'aboutissement du dossier. Ces pratiques peuvent être analysées comme mode de résistance contre le laxisme des appareils étatiques dans la gestion de l'accès à la propriété. Car en attendant, il faut tirer profit de cette richesse et de cette affaire alléchante que constitue le sol urbain. D'aucuns louent et construisent en matériaux précaires et exercent une exploitation à outrance de l'espace loué et mis en valeur peu important les conséquences sur l'environnement. Ainsi que le fait constater un géomètre assermenté,

«Toute la zone derrière la mission catholique de Mokolo, la zone des environs de la cité verte là et en plusieurs endroits de la ville, personne n'a un T.F mais les gens sont en location... la maison commence à tomber, tu ne l'arranges pas. On ne te voit pas en train de refaire un mur. Dès qu'elle tombe, c'est fini. Tu n'as pas à refaire les toilettes remplies. Non ! Soit tu renouvelles le contrat, soit tu pars. C'est une stratégie que certains propriétaires terriens ont eu à utiliser ceci fait que tu pars. C'est une stratégie que certains propriétaires terriens ont eu à utiliser ceci fait que les occupants sont tenaillés. On te sort les papiers on te dit que tu étais en location dès que la maison tombe, le contrat est annulé »

Ces pratiques peuvent être analysées comme autant de formes de résistances créées par les populations en vue de riposter aux contraintes d'accès normal à la propriété. Il s'agit de formes d'innovations sociales qui tutoient et mettent en question le laxisme et les contraintes de l'Etat ainsi contourné. Les appareils étatiques de gestion de l'accès à la propriété sont ainsi assignés à jouer le rôle de sapeurs pompiers au sens propre et au sens figuré, face au désordre créatif et utilitariste de la population urbaine exposée à de multiples risques environnementaux, et incapables de jouir rationnellement des services urbains. Car en attendant, il faut tirer profit de cette richesse et de cette affaire alléchante que constitue le sol urbain.

Fortes de ces promesses qui mettent du temps à se réaliser, des ventes illégales, l'occupation anarchique et des exploitations non autorisées du domaine de l'Etat, se développent face à son laisser faire. Il en résulte des spéculations interminables sur des terrains officiellement interdits de construction, des ventes et reventes dont les propriétaires

originels auraient déjà bénéficié de dédommagements de l'Etat ou de la Commune. Ces stratégies constituent de véritables marchés de dupes qui exploitent la naïveté de certains citoyens désireux d'accéder à la propriété.

Dans l'attente désespérée de l'aboutissement hypothétique des dossiers de titres fonciers à travers les sinuosités du circuit administratif, des propriétaires terriens se disant avisés optent pour le refus de toute vente de terrain et l'exploitation de celles-ci aux fins de travaux agricoles comme les pratiquaient leurs parents. D'autres procèdent stratégiquement au saucissonnage du patrimoine foncier familial et à sa mise en location pour différents usages qui ne respectent pas toujours les normes officielles d'urbanisme. Ainsi, tous les environs de la Mission catholique de Mokolo dispose de constructions sur contrat locatif de terrains. Ces pratiques stratégiques de location foncières prendraient même de l'ampleur dans l'ensemble de la ville.

Les multiples ventes décriées de terrains et fréquemment jugées dans les tribunaux de la ville, sont des logiques de maximisation des rentes foncières par des propriétaires terriens courtisés par de nombreux demandeurs. Ces derniers usent de brigues et font monter les enchères dans la compétition pour les lopins de terre. Souvent, ces acheteurs de terrain sont même complices de duperies vis-à-vis de leurs homologues à qui ils ravissent les privilèges du capital foncier. Ceci pousse les vendeurs de terrains à monter les enchères et à spéculer continuellement sur les ventes conclues. Une victime des ventes multiples suite à des lotissements privés relate :

« Les problèmes que j'ai rencontrés dans l'acquisition du terrain sont nombreux. Ce n'est pas où je suis installé maintenant que j'ai engagé les démarches pour le terrain auprès de notre propriétaire terrien. Parce que ayant avancé les ¾ du prix du terrain, je ne sais pas ce qui s'est passé ; le propriétaire a dû se raviser et vendre à un autre acheteur ; j'arrive donc un bon matin et trouve un grand chantier entrain de monter des murs. Là j'ai fait des problèmes. C'était en bordure de la route du goudron. Ils n'ont dit que si j'étais vraiment rien que chaud pour le terrain ou bien je voulais qu'ils remboursent mon argent. J'ai dit non, le terrain ! on a été à des tonnes de palabres. La famille Mvog Belinga s'est remis jusqu'à ce qu'ils ont décidé de me donner un autre lopin de terrain. On est donc parti de la route, on est entré à même 400-500 mètres au quartier. C'est là alors qu'ils m'ont montré l'endroit que j'occupe à l'heure actuelle. Là, j'ai exigé, j'ai demandé que le prix ne soit plus le même fait que là-bas je

profitais du fait que le terrain était près de la route et était assez viabilisé »

Les fréquentes disputes des limites et les dangers provoqués par un lotissement anémique ont dans certains cas, suscité des instances de résolution de régulation et de gestion des problèmes vécus par les populations. Il s'agit par exemple, des tenues régulières de palabres pour résolution des conflits fonciers dans le voisinage. Ces cadres de concertation s'appuient aussi sur les associations informelles de jeunes et d'habitants des quartiers pour entreprendre notamment des activités d'investissement humain pour désenclaver, nettoyer et sécuriser les quartiers. Un habitant d'Ekié attire l'attention sur l'initiative prise par des habitants du quartier pour rendre la vie possible dans le secteur.

« L'accès au quartier est un véritable casse-tête. Ça laisse à désirer. Parfois, nous même on est obligé de faire des cotisations, des quêtes pour motiver ceux de nos jeunes enfants ceux d'entre nous qui veulent assurer ces tâches. Il y a une instance de concertation au quartier, c'est même au sein de celle-ci que nous décidons de débloquer des sommes pour faire des travaux d'investissements humains et motiver nos enfants afin d'entretenir nos voies d'accès. En gros, c'est nous les allogènes qui avons mis cette structure sur pied pour ça. »

Les conflits familiaux sont légion dans ces lotissements. Le manque de concertation avant les ventes de terrains familiaux entraîne toujours une pression de la part des membres de la famille élargie de l'ayant droit principal d'une propriété foncière familiale. Il s'ensuit une multiplication de supposés propriétaires du lot acheté qui défilent à souhait devant l'acquéreur, lui lançant des invectives et des menaces, et tenant à lui rappeler qu'il devra quitter ce terrain qu'il occupe à leur insu. Ces harcèlements ont pour but de provoquer de nouvelles dépenses pour le même lot acheté sans entente et sans désintéressement préalable de tous les ayants droit de la famille. Exploitation, manipulation de certains membres corrompus des familles autochtones pour déposséder les leurs de leurs patrimoines fonciers, ce qui a pour conséquence la déstructuration des familles, des divisions et des tensions familiales qui conduisent à des conflits sociaux graves.

Les cessions antérieures de terrains, effectuées par les parents dans des conditions de gré à gré sont remises en cause par des descendants qui préjugent toujours du manque de sagesse des parents et de leur ignorance des enjeux économiques du sol urbain. des enfants

d'expropriétaires terriens contestent les arrangements faits par leurs parents surtout lorsqu'ils se rendent compte du caractère illégal des transactions et présument de la vulnérabilité de leurs interlocuteurs. Une victime raconte :

L'accès au sol urbain imbrique les logiques économiques aux logiques sociales fondées sur les itinéraires de vie sociales. Des habitants reconnaissent avoir obtenu leurs terrains, leur titre foncier ou leur logement grâce à un ancien ami, un collègue ou un ancien camarade de classe. Il serait donc dangereux de tout réduire à l'économique. Certains parents cédaient les terrains pour sceller des liens sociaux qui les unissaient à des tiers, mais aujourd'hui, la valeur marchande et les spéculations autour des biens immobiliers et fonciers dominent les logiques sociales ou les instrumentalisent tout simplement.

Dans certains cas, la location des terrains en vue d'exploitation par des tiers rentre parfois dans une logique d'escroquerie, car, les bailleurs interdisent tout travail de réfection et de réhabilitation des habitations construites sur les terrains loués ; une fois que celles-ci tombent en ruine, le locataire doit renégocier un nouveau contrat de location pour des constructions exclusivement en matériaux précaires.

Les logiques d'escroqueries foncières intègrent aussi les déplacements et les placements erronés de bornes avec la complicité des agents techniques du cadastre et des experts privés. La pratique des lotissements privés connaît des conflits courants résultant des déplacements ou des disparitions des bornes et des limites des parcelles entre les copropriétaires.

Réoccupation stratégique des espaces marquées non aedificandi, impropres à la construction parfois même après des dédommagements. L'exploitation de ces terres à d'autres fins malgré les plaques matérialisant l'interdiction officielle de construire dans certaines zones à risque comme les marécages appelés ici *élobi*, et les crêtes des collines à risque d'éboulement comme celles de Mbankolo ou de Messa-Carrière.

L'utilisation égoïste et privée des servitudes mises en valeur à des fins économiques et de cultures agricoles est aussi une conséquence de cet urbanisme illégal qui empêche tout investissement durable et collectivement profitable.

Les contestations et les oppositions aux procédures d'accès à la propriété ont souvent une origine familiale. Quand il n'y a pas eu consensus familial avant les opérations de vente, des cas fréquents de revendication et de contestation surgissent. Celles-ci peuvent remettre en cause les ventes antérieures. Les lotissements impliquent la confrontation entre les logiques familiales et les logiques économiques. C'est le cas de cet habitant d'Ekié indigné qui a dû se contenter d'une autre parcelle moins accessible que celle pour laquelle il avait versé son argent. Il déclare :

« il semble que le type qui m'a vendu le terrain avait dit que c'est lui le grand-frère et il n'a pas eu l'aval de ses deux autres frères Mvog Belinga. C'est donc après que les autres se sont rebellés et se sont mis à protester. Non ça ne peut pas être le cas... Il a fallu qu'on soit associé à cette vente pour que chacun contrôle sa quote part et là, il semble que c'est ce qui provoqué cette deuxième vente de la même parcelle. Sans oublier que, sans exagération, c'est une pratique courante et quotidienne du moment. Ils sont toujours prêts tant que le terrain reste vierge, ils sont toujours prêts à revendre le terrain tant qu'on investit pas. Il faut mettre en valeur le plus tôt possible. »

Il existe aussi des logiques de dépendance socioéconomique dans les pratiques de l'urbanisme clandestin : des propriétaires terriens dépendent systématiquement des acquéreurs de terrains. Un acquéreur constamment harcelé par son vendeur de terrain raconte :

« ... Frappé par un malheur ou une réjouissance, baptême, communion, anniversaire, il rode là. J'ai ceci, il faut m'aider. Il ne cesse de faire ces tours. Parce que dans sa tête, il continue à croire que ça c'est leur terrain. Tu occupes le terrain de leurs ancêtres. Donc dans tous les cas, le pont n'est pas coupé. Et tu ne peux non plus vraiment te rebeller parce que tu es venu entrer dans une communauté, une famille par le cours des choses. Tu es déjà membre à part entière de cette collectivité »

Les logiques de maximisation des ventes des parcelles expliquent l'inexistence des servitudes dans les pratiques de lotissements illégaux. Il s'agit même là d'une forme de résistance populaire, dans les stratégies individuelles et collectives de lutte pour la survie en milieu urbain. Les agents des services sont souvent pris à partie quand ils veulent insister sur

l'application des normes réglementaires de lotissement. Comme le montre un géomètre,

« En ce qui concerne les servitudes ou les dessertes, quand nous descendons sur le terrain, on sait qu'il faut viabiliser le quartier, il faut urbaniser les quartiers, prévoir des voies d'accès par-ci par-là et nous avons des normes pour ce faire. Dans un quartier, les servitudes doivent avoir minimum 8 mètres de large parce qu'on prévoit le passage des canalisations d'eau, d'électricité et tout. Les requérants trouvent que 8 mètres c'est trop grand. Ils préfèrent faire des trucs de 4 mètres où on ne se retrouve avec des passages où 2 véhicules ne peuvent pas passer. Parfois nous rencontrons que les requérants ont déjà tout fait, tous seuls, ils ont borné leurs terrains, se sont installés, ils ont construit, ils ont gardé une servitude de 4 mètres qui s'amincit jour après jour. »

L'opposition entre les logiques familiales et les logiques d'accès à la propriété foncière : le droit d'usufruit et l'accès des femmes à la propriété foncière et aux services urbains. Une femme autochtone se plaint des problèmes familiaux et de ce qu'elle désigne comme cause des lotissements et des ventes illégales de terrains. A ce propos elle déclare :

« Le terrain là même, j'ai trop de problème après la mort de mon père. Puisque ses frères ont arraché le terrain là même comme mon père est déjà mort. Ils ont tout vendu. Est-ce que je pourrais aller m'opposer, moi, une femme, non ! Je pars en ville, on me montre un monsieur à qui je remets mon argent que, reste fouiller le dossier, rien jusqu'à présent. Mais ses frères ont tout vendu le terrain. Nous sommes les Mvog – Beti. Ils ont voulu m'enlever non, parce que je suis une femme c'est mon village natal ici. Ils ont voulu m'enlever puisque j'avais construit sur ce terrain. Le terrain même appartenant à qui ? A leur oncle qui n'avait pas accouché d'enfants. leur oncle là, donc mon grand père n'a donné cette parcelle de terrain ; j'ai construit sur cette partie même et l'autre partie est restée. Comme le TF n'est pas sorti ils ont tout vendu et ils ont voulu même m'enlever. ils m'ont emmené à la justice c'est à la justice que l'ai gagné le procès. Ils m'ont même chassée ils étaient déjà près, ils m'ont dit de quitter sur ce terrain là. Tout le terrain là est déjà vendu. Si le titre foncier était déjà sorti ; on n'allait pas vendre le terrain en désordre comme ils l'ont fait. Depuis que j'ai gagné le procès à la justice, ils ont déjà peur de moi. Puisque, ne serait – ce que ma maison que je défendais. Ici, la commune a tout arraché [eh eh] »

Il faut récupérer avant qu'il ne soit tard auprès d'un Etat dont on ne comprend pas toujours les

mobiles d'actions dans le domaine des lotissements planifiés encore perçus comme un handicap à l'accès à la propriété foncière, pourtant, les lotissements privés ont ceci de particulier qu'ils n'ont pas les moyens de promouvoir l'accès aux services urbains. Les déplacements et les disparitions des bornes (vraies ou fausses) placées par des géomètres assermentés ou clandestins entrent dans les stratégies d'appropriation de l'espace urbain disputé, notamment les servitudes de passage.

4. Impacts socio-économiques, politiques et culturels des pratiques de lotissements privés sur l'accès à la propriété et aux services urbains

Les tracasseries administratives et les pratiques de ponction des populations ont un impact aggravant sur les lotissements clandestins, comme le fait remarquer un chef de quartier :

« Si avec l'extension de la ville, des ventes de terrains sans lotissement régulier se sont multipliés, c'est à cause de tous ces abus. L'absence des servitudes en est une conséquence directe des lotissements illégaux et cela freine le développement »

L'un des chefs d'Etoudi interrogé, attire l'attention sur une installation anarchique des gens sur le terrain familial après des ventes opérées illégalement par ses frères jugés cupides. Il souhaite voir aboutir le dossier du titre foncier global de la zone pour prendre sa revanche contre les acquéreurs illégaux qui exploitent abusivement selon lui, les terres de leurs parents et exposent tout le monde à l'insécurité qui résulte de l'occupation des servitudes, rendant inaccessibles différents secteurs habités. Le chef d'Emana déclare à ce propos que :

« C'est le problème de servitudes qui nous freine dans ce quartier. Cette anarchie vient de la vente des terrains et des constructions en désordre. Je leur dis souvent que quand le président va me donner le titre foncier, que vous ayez construit un building ou quoi, je vais casser. Comme ils ont entendu que le terrain sera exproprié, ils se sont mis à construire n'importe quoi n'importe où ! Je leur dis toujours que quand j'aurai un titre foncier qui est tant exploité, que vous ayez quoi dessus, ... nous sommes en difficulté pour ça. Qu'il y a un accident là derrière, aucun camion ne peut passer. C'est la plus grande difficulté. Dans le dossier, tout est tracé, si dans quelques jours ça aboutit, je vous dis, ... il y aura des pleurs. Ils ont des moyens maintenant, ils peuvent construire. J'exploite mes 5 ha pour faire mes

semences et mon champ. J'ai mes brues, mes fils et mes neveux et petits, ma femme. C'est grâce à ça que je nourris ma famille. Nous tous ici avons le Titre Foncier. »

Les servitudes sont souvent occupées par des petites activités économiques, des activités agricoles susceptibles de bloquer l'accès au quartier et à provoquer des conflits de voisinage. La viabilisation devient difficile et l'accès aux services urbains n'est plus assuré. Un enquêté se plaint des comportements spatiaux de son voisin de lot et des difficultés d'accès aux services urbains :

« Il a également planté un prunier dans sa concession, mais les branches poussent et débordent sur mon terrain. J'ai dû blâmer fort pour qu'il les coupe. Les problèmes d'eau se posent ici car il faut aller très loin trouver de l'eau potable. L'école et le dispensaire sont loin. On n'en trouve pas dans les environs. C'est les trucs privés seulement, collège et écoles privés... mais tous sont éloignés d'ici »

Propriétaires terriens et acheteurs de terrains se rejettent mutuellement la responsabilité de la détérioration du cadre habité et surtout, de l'occupation des servitudes qui limitent la mobilité dans les quartiers. Les lotissements illégaux sont source de beaucoup d'entraves à l'accès aux services urbains, notamment, l'accès à la voirie et à l'eau potable dans les quartiers où, l'abonnement direct des habitants à la SNEC et à l'AES-SONEL, respectivement pour l'eau potable et l'électricité, est pratiquement impossible faute d'espace d'installation de tuyaux de canalisation et de passage des câbles. Par ailleurs, les services de voirie sont inaccessibles dans de nombreux quartiers infestés par les déchets et les ordures de tous ordres. Des habitants de la Carrière, d'Emombo, de Mvog-Ada se plaignent de l'absence et/ou des difficultés d'accès à ces services urbains. L'un d'eux, aux abois, avoue:

« Le problème qui nous dérange encore beaucoup c'est la voirie, le ramassage des ordures,, le problème d'eau potable. HYSACAM [entreprise en charge de l'enlèvement des ordures dans les métropoles camerounaises] ne fait pas de tours dans le quartier. On est obligé de faire plus d'un kilomètre pour trouver les bacs à ordures. L'insécurité générée par l'absence d'éclairage public... c'est comme presque partout dans la ville. Aujourd'hui on vient enlever un compteur d'eau, d'électricité, ou autre chose. C'est très grave ! Il faut nous aider ! »

La promiscuité progressive des logements qui se resserrent, promiscuité, inaccessibilité et insécurité, sont les plaintes les plus récurrentes causées par le lotissement illégal dans les quartiers urbains. Toutes les chefferies de quartiers traversées au cours de l'enquête en pont fait mention avec insistance. Ceci a pour conséquence, la détérioration de l'environnement habité et des ressources en eau potable, l'insécurité croissante du fait du manque de tracé des zones clandestinement loties, la promiscuité, l'inaccessibilité de plus en plus croissante avec la disparition des servitudes de passage.

Les conséquences de l'urbanisme privé des lotissements sont aussi la modification des modes et des systèmes de production socio-économiques avec pour conséquences la marginalisation, la stigmatisation et la dépendance des propriétaires terriens vis-à-vis des acheteurs de terrains ; l'appauvrissement et l'expédition dans les marges urbaines et les zones les plus inaccessibles d'importantes couches de la population urbaine exposées à plusieurs formes de dangers et d'insécurités.

La marginalisation des anciens propriétaires terriens coutumiers au profit de nouveaux acquéreurs disposant de moyens financiers et de capitaux sociaux leur permettant de faire lotir régulièrement les terrains et de s'en approprier définitivement avec un titre de propriété. Des natifs frustrés et cultivant un sentiment d'aliénation se plaignant d'acheter du manioc faute de pouvoir disposer des terres cultivables, celles-ci ayant été cédées par dépit, par ignorance des textes ou par nécessité à des tiers, dans un contexte qui ne favorise pas la propriété légale et l'accès aux services urbains.

Les pratiques actuelles en matière de lotissement ont pour conséquence de provoquer la précarité des cadres de vies urbains de plus en plus comparables à des jungles humaines. ; le sous développement des quartiers et l'absence des possibilité d'investissements plus productifs limités à l'activité non structurée dont profitent quelques habitants seulement par égoïsmes exacerbés et des appétits aiguisés.

Les pratiques de rançonnement, de spéculation foncière et immobilière, l'arnaque et les actes d'escroqueries, etc. sont de nature à nourrir de nombreux conflits sociaux et de développer des processus de paupérisation urbaine. Les pratiques d'expropriation, le laxisme de l'Etat, la complicité de ses agents véreux, contribuent à limiter le développement des

populations urbaines et à leur interdire l'accès à la propriété et aux services urbains. Les populations urbaines sont en perpétuelle instabilité et insécurité foncière et immobilière. Le statut de locataire reste pour longtemps dominant en capitale camerounaise même si de nombreux projets de lotissements clandestins ont pignon sur rue. Les conflits sociaux récurrents et des récidives d'actes d'escroqueries foncières ont un impact sur la vie sociale à Yaoundé. Les invasions clandestines des zones à risque de pertes en vies humaines et en biens, d'exploitation privée des espaces publics et des équipements qui doivent agrémenter le cadre de vie (espace de loisir, voies d'accès, etc.)

En fin de compte, la conflictualisation des pratiques de lotissement a une incidence globalement néfaste sur l'accès des populations à la propriété et aux services urbains. Cependant, les populations ne désarment pas. Elles espèrent pouvoir compter sur toute assistance et en premier lieu, l'Etat qu'ils se voient souvent contraints de contourner au quotidien, du fait de certaines contraintes et des réactions populaires de survie. Quelques recommandations s'imposent au terme de cette étude.

5. Quelques recommandations

Face aux problèmes sommairement exposés ci-dessus, les populations ont exprimé des doléances touchant à différents aspects des contraintes socioéconomiques des lotissements. Sans prétendre à l'exhaustivité, quelques-unes d'entre elles suivent. Il s'agit de :

- Pallier les problèmes administratifs des dossiers de lotissements consiste à réglementer d'avantage les pratiques d'urbanisme et imprégner les populations sur la nécessité d'un urbanisme approprié dont tous les acteurs tireraient profit en terme d'amélioration des conditions de vie des populations. Il s'agit aussi de réglementer les ventes de terrain.
- En matière de lotissements, la réglementation souhaitée devrait prévoir, avant même l'acquisition de titres fonciers, une viabilisation sommaire des lots coutumiers.
- Impliquer tous les acteurs sans exclusive dans un dialogue constructif sur les problèmes d'urbanisme afin de les responsabiliser face aux enjeux de l'urbanisation.
- Entourer la délivrance des documents fonciers d'une plus grande garantie collectivement élaborée afin d'éviter les escroqueries et les pratiques de corruption

observées. Imprégner les populations sur les mesures de facilitation assurant leur adhésion, et vulgariser les résultats des concertations.

- Equiper les services en charge de lotissement afin de ne plus imputer les différentes charges aux requérants coutumiers incapables de pratiquer spontanément le lotissement légal.
- Atténuer les effets d'une trop grande libéralisation des pratiques du lotissement qui font des populations des victimes d'un secteur quadrillé par des experts et des courtiers de tout acabit.
- Faciliter et appuyer les viabilisations sommaires en renforçant les capacités des populations afin de se conformer aux normes d'urbanisme auxquelles elles doivent participer à l'élaboration afin de s'y reconnaître, de s'en approprier.
- Associer tous les ayants-droits en cas de lotissement, d'indemnisation suite à des opérations d'expropriation et de choix des sites de *recasement*.
- Etudier les causes du laxisme et le combattre dans les services publics. « *Si l'Etat veut s'occuper des gens, déclare un agent immobilier, il devrait éviter tout laxisme porteur de risque de conflits sociopolitiques dans la ville en indemnisant les populations expropriées et en veillant à ne frustrer aucune des parties des transactions foncières et immobilières.* »
- Donner des lots et des moyens pour se construire d'autres habitations dans des endroits choisis de concert avec les *aînés sociaux* de chaque collectivité serait salubre et apaiserait les revendications et éviterait des actes de vandalisme sur les infrastructures urbaines construites sur les sites d'expropriation.
- Engager le lotissement avant de commencer la vente des terrains avec l'aide des services publics chargés de faciliter techniquement les réalisations et la mise en place des services vitaux aux populations urbaines. Impliquer les populations à la gestion et la prise en charge desdites infrastructures.
- Le lotissement doit obéir aux normes d'urbanisation aux caractéristiques du moment à savoir, chaque lot doit avoir une issue sur la voie publique. Il ne faudrait pas que quelqu'un passe par ta véranda pour aller chez lui. Il faut aussi prévoir l'électrification, l'approvisionnement en eau. Pour cela, un travail de sensibilisation des populations directement concernées est urgent.
- Il y a en plus les installations sanitaires à prévoir. Il est vrai, c'est un sacrifice qu'il faut faire. Pour que quelqu'un cède gratuitement son terrain, pour ce faire, ce n'est pas une petite chose, mais il le faut bien.

- Combattre la marginalisation et la pauvreté croissante du grand nombre de citoyens privés de l'accès à la propriété et aux services urbains.
- Réfléchir sur les instances de concertation et les mécanismes locaux de résolution rapide des conflits et des contraintes nées de l'urbanisme des lotissements anarchiques. En effet, comme l'a fait remarquer un chef de quartier populaire, témoins de fréquentes scènes de confrontation pour l'appropriation de l'espace partagé, « *Un jour, on va transporter un cadavre ici, on ne peut plus passer avec les fils barbelés. On s'est plaint à la mairie et la mairie a négligé la plainte. A la gendarmerie, rien. Et comme le patron [le chef de l'Etat] est un Homme que, s'il ne trouve pas un cadavre, il ne peut pas intervenir, les gens vont se tuer un jour. »*
- Ainsi, la responsabilité reconnue de l'Etat ou des pouvoirs publics, reste le rempart face aux difficultés rencontrées par les populations.
- Prendre en compte les aspirations et les priorités des populations occupantes avant toute mesure d'expropriation et de recasement.
- Que les organismes d'intervention de l'Etat comme la MAETUR, la Société Immobilière du Cameroun et le Crédit Foncier du Cameroun investissent surtout dans la promotion de l'accès à la propriété, l'aménagement des terrains des particuliers surtout les plus pauvres, et aux services urbains et non seulement dans ce que certains appellent le commerce de la terre et des maisons auxquelles n'accèdent qu'une minorité de citoyens.
- Assurer la prise en charge socioéconomique des victimes d'expropriations et des ventes de patrimoines fonciers familiaux.
- Assurer le suivi des décisions et la sécurité des populations qui, du fait de la pauvreté, investissent les zones non constructibles. Comme le déclare un enquêté de Mbankolo, « *Là où nous arrivons, on trouve les gens même dans les marécages, ils sont en train de construire, est-ce que c'est la mairie, est-ce que c'est la commune, qui est ce qui leur donne le terrain jusqu'au niveau des marécages. ? On arrive là, on trouve qu'on est entrain de monter une structure un mur de soutènement que je ne sais quoi, dans le marécage. Et quand le propriétaire lui-même veut faire chose là dessus, il est ridicule au plus haut degré. (Partialité ?) . IL faudrait vraiment qu'on essaie de revoir quelque part, chasser les gens qui sont dessus pour recaser les gens. Ils pouvaient bien sûr nous laisser et donner des lots à nos enfants ».*

ANNEXE 4

GUIDE D'ENTRETIEN

De la planification urbaine à l'urbanisme des projets de lotissement au Cameroun : impacts sur les stratégies d'accès à la propriété et aux services urbains.

Bonjour Madame/Monsieur !

Nous vous savons gré du précieux temps que vous avez l'amabilité de nous accorder en participant au présent entretien qui porte sur les questions d'urbanisme des projets de lotissement et de son impact sur l'accès des habitants des citadins à la propriété et aux services urbains. Les informations que vous donnerez ne seront pas utilisées contre vous, au contraire, elles aideront à mieux cerner les problèmes d'urbanisation au Cameroun. Merci encore !

1. Que pensez-vous des pratiques actuelles en matière de lotissement ?
2. Quelles contraintes, difficultés rencontrez-vous ou rencontrent les gens dans les procédures de lotissement ? *(Si possible amener à identifier les intervenants, les mis en cause, les enjeux et les coûts)*
3. Quelles contraintes, obstacles ou difficultés rencontrez-vous, ou rencontrent ceux que vous connaissez dans la réalisation concrète des lotissements ? *(Si possible faire relater quelques cas connus s'il vous plaît.)*
4. Que pensez-vous de l'impact des pratiques actuelles des lotissements sur votre accès aux services urbains tels que : l'eau, l'électricité, la voirie, les infrastructures et les équipements publics comme l'école, les lieux de commerce et de loisirs, les centres médicaux, la facilité des déplacements dans le quartier, la sécurité des habitants et les conditions générales de vie dans le quartier ? *(Bien vouloir considérer sérieusement chaque centre d'intérêt des enquêtés)*
5. En attendant, que faites-vous ou que font les gens face à ces contraintes ?
6. Quelles solutions, actions ou mesures, proposeriez-vous pour surmonter les difficultés ou les contraintes auxquelles les gens font face en matière de lotissement ?

Merci pour votre disponibilité et au revoir !

ANNEXE 5 :

LISTE DE QUELQUES INFORMATEURS

Chef ONANA Denis, du Mvog Betsi de DoumassiMessa carrière

FOE AHANDA Alexandre, chef de bloc EMANA

CHEF de bloc N°3 MELEN

M.TSOUGUI MBEDE-chef de quartier Ngousso

BIYIDI Pierre Jean, chef de bloc TONGOLO/ ressortissant ETOUDI

Mr. DJOMELA Richard, agent immobilier, SANTA BARBARA
RAYNIER ISSA, AGENT IMMOBILIER, Elig-Effa

AROGA Bruno , Géomètre assermenté, Nkolbisson

LIBII Etienne, Géomètre assermenté, Cité-Verte

Habitant de la carrière travaillant à Alpha-Télé, Allogène acquéreur de terrain

ETOUNDI BIKA Suzanne, Autochtone MBANKOLO

AMBANI Marie, Autochtone MBANKOLO

NDAMANJE, Ancien habitant et acquéreur de terrain à Melen

TITANJI, acquéreur de terrain à Melen,

ESSOMBA : acquéreur de terrain à Ekié, ancien habitant de Nkondengui

KOM habitante d'EKIE

MEBENGA TAMBA, Habitant d'Emombo

Habitants allogènes non identifiés d'Elig-Effa, d'Etoudi, de Messa-Carrière et de Melen

TSOUNGUI, acquéreur de terrain à ODZA

Groupes d'habitants non identifiés de Messa-Carrière

Groupes d'habitants non identifiés de Nkolbikok

Groupes d'habitants non identifiés d'EMOMBO