



## Les Cahiers d'Outre-Mer

Revue de géographie de Bordeaux

259 | Juillet-Septembre 2012  
Cameroun

---

# À propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique centrale

René Joly Assako Assako

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/com/6652>

DOI : 10.4000/com.6652

ISSN : 1961-8603

### Éditeur

Presses universitaires de Bordeaux

### Édition imprimée

Date de publication : 1 juillet 2012

Pagination : 371-393

ISBN : 978-2-86781-791-5

ISSN : 0373-5834

### Référence électronique

René Joly Assako Assako, « À propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique centrale », *Les Cahiers d'Outre-Mer* [En ligne], 259 | Juillet-Septembre 2012, mis en ligne le 01 juillet 2015, consulté le 30 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/com/6652> ; DOI : 10.4000/com.6652

---



## À propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique centrale

René Joly ASSAKO ASSAKO<sup>1</sup>

L'organisation municipale en vigueur au Cameroun prévoit, à la tête de Yaoundé (capitale politique et chef-lieu de la région du Centre), de Douala (capitale économique et chef-lieu de la région du Littoral), des huit autres chefs-lieux de région (Ngaoundéré, Bertoua, Ebolowa, Bamenda, Bafoussam, Garoua et Maroua) et de certains chefs-lieux de département - Limbé (chef-lieu du département du Fako), Edéa (chef-lieu du département de la Sanaga Maritime), Kribi (chef-lieu du Département de l'Océan) et Nkongsamba (chef-lieu du département du Moungo)), des structures supra-communales appelées « Communautés Urbaines ». Composées de « Communes Urbaines d'Arrondissement », les Communautés urbaines sont dirigées par des « délégués du Gouvernement » nommés par Décret du Président de la République, à l'opposé des Communes urbaines d'arrondissement, dirigées par des maires élus au suffrage universel.

La Communauté Urbaine de Yaoundé (composée de sept Communes Urbaines d'Arrondissement) est dirigée depuis juin 2005 par un Délégué du Gouvernement, qui, dès sa nomination, s'est engagé dans une vaste opération d'embellissement de la capitale camerounaise grâce, entre autres, aux crédits issus de différents programmes de remise de dette dont le Contrat Désendettement Développement (C2D), l'Initiative de l'Allègement de la Dette Multilatérale (IADM), etc.

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

---

1. Département de Géographie, École Normale Supérieure, Université de Yaoundé I, Cameroun ;  
mél : [rjassako@yahoo.fr](mailto:rjassako@yahoo.fr) ; <http://rjassako.voila.net>

Nous nous proposons, dans le cadre du présent article, de tenir un discours réflexif et scientifique sur cette opération en trois articulations, à savoir :

- l'appréciation de la gouvernance municipale dans le cadre de laquelle se déroule cette opération, mettant en scène le délégué du Gouvernement et les maires des Communes urbaines d'arrondissement ;
- l'examen à froid des actes d'aménagement urbain posés en vue de l'embellissement de la ville de Yaoundé ;
- les propositions de perspectives de l'action municipale.

### **I – Délégué du Gouvernement - maires des Communes urbaines d'arrondissement : un attelage de gouvernance municipale faussement controversé**

En créant les Communautés urbaines au niveau des grandes villes (les deux capitales politique et économique, tous les chefs-lieux de région et certains chefs-lieux de département), l'État camerounais a posé un acte faussement controversé. Autrement dit, le poste de délégué du Gouvernement, qui trône au-dessus des maires des Communes urbaines d'arrondissement qui composent la Communauté urbaine, donne l'impression d'annuler le vote municipal et d'être anachronique au regard des évolutions démocratique et pluraliste du Cameroun en particulier et de l'Afrique en général. Les partis politiques de l'opposition et autres organisations de la société civile ne manquent pas de stigmatiser un tel dispositif de gouvernance, comme une survivance du parti-État unique de la période postcoloniale des années 1960-1970. Même les maires des Communes urbaines d'arrondissement du Rassemblement Démocratique du Peuple Camerounais (RDPC) au pouvoir dissimulent assez mal leur désapprobation vis-à-vis de ces « super maires », nommés par le Chef de l'État qui, finalement, disposent de plus de pouvoirs et de moyens pour exercer les compétences à l'aune desquelles ils sont élus. La fréquence et la prégnance des conflits qui résultent de cette situation sont largement et régulièrement relayées par les médias nationaux.

Si l'on doit accorder une certaine attention à cette tendance, c'est justement parce qu'il se pose ici un réel problème de légitimité et d'action. D'un côté, les maires des Communes urbaines d'arrondissement tiennent leur légitimité des urnes, aussi ont-ils des comptes à rendre à leur électorat à chaque échéance électorale. Ce sont ces comptes (qui sont en fait les réalisations qu'ils peuvent revendiquer faites au cours de leur mandat) qui conditionnent leur réélection. De l'autre, le délégué du Gouvernement (qui a une identité politique précise et connue) tient sa légitimité de son décret de nomination, aussi ne rend-il des comptes qu'au Chef de l'État qui le nomme. Il ne tient par conséquent

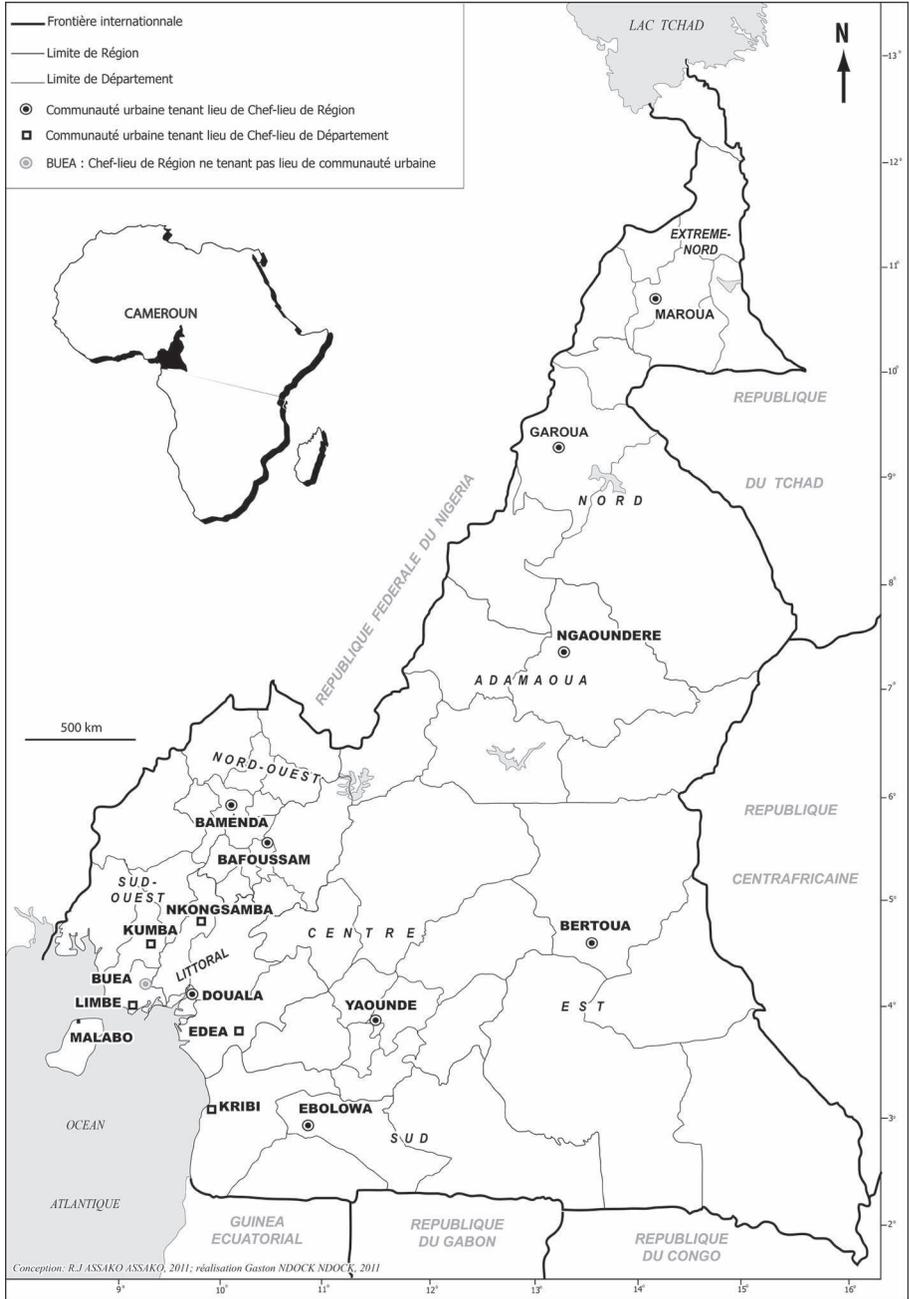


Figure 1 – Les Communautés urbaines du Cameroun

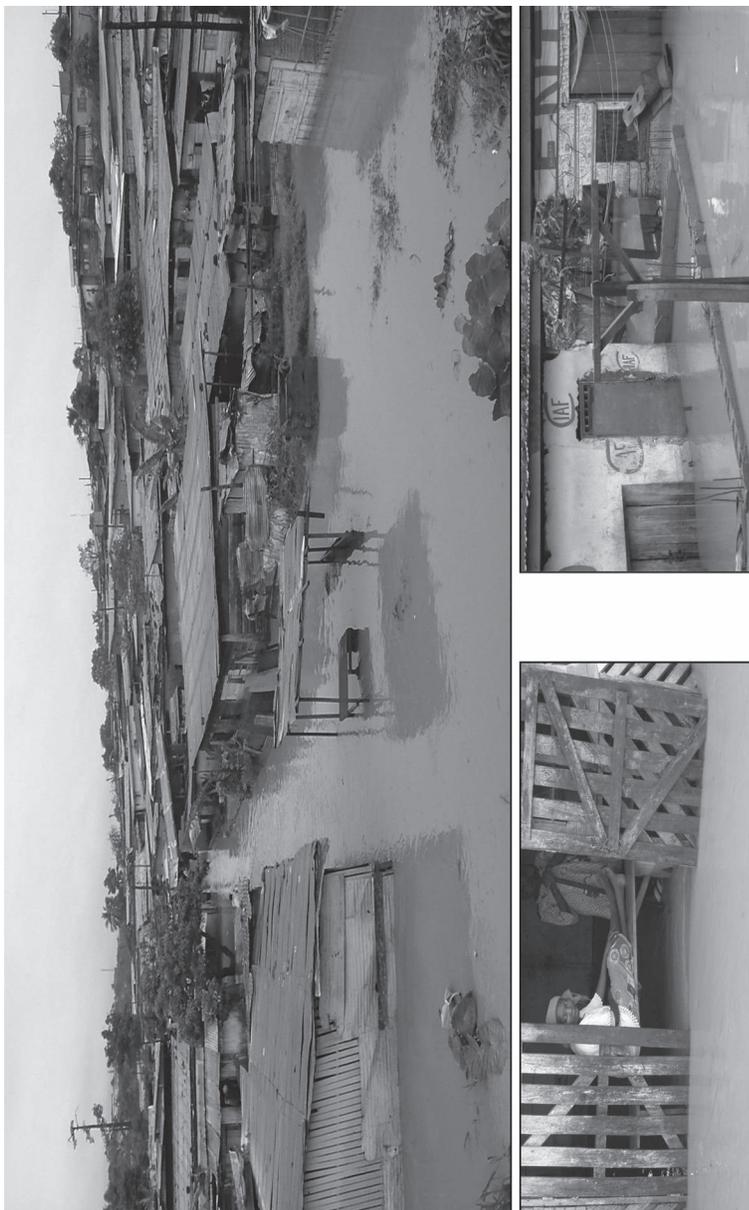
son maintien au poste que du bon vouloir discrétionnaire du Président de la République.

Mais au-delà de ces réprobations, certes compréhensibles, il faut reconnaître le bien-fondé de l'attelage de gouvernance urbaine qui veut qu'au niveau des grandes villes, constituée en Communautés urbaines, les maires des Communes urbaines d'arrondissement soient chapeautés par un délégué du Gouvernement qui ne tienne pas sa légitimité des urnes. En appui à cette position, on pourrait évoquer les quatre raisons suivantes.

Premièrement, il faut reconnaître que nos villes, sans exception aucune, se développent sur un mode essentiellement anarchique, la disponibilité du terrain, quel qu'il soit et où qu'il se trouve, étant le seul mobile de son occupation. Nous avons donc entre 60 et 75 % des terrains urbains occupés dans l'ignorance (ou au mépris) de l'abondante législation urbanistique et foncière (planches photographiques 1 et 2). La conséquence évidente est que pour aménager nos villes, il n'y a pas d'autre solution que de casser, c'est-à-dire de faire des sans-abris, de détruire des patrimoines construits, d'avoir contre soi la majorité des populations vivant en ville, de multiplier des dégâts collatéraux, de déstructurer des économies longuement consolidées sur des bases incertaines mais qui font vivre de nombreuses familles. Si une telle action était conduite par les maires des communes d'arrondissement, pas un seul n'aurait la garantie d'être réélu. Il est donc plus que recommandé, au regard des objectifs à atteindre et de la délicatesse de la tâche, qu'elle soit conduite par un acteur qui tienne sa légitimité non des urnes, mais d'une autorité suprême, du Chef de l'État en personne.

Deuxièmement, le fait que le délégué du Gouvernement ne rende compte qu'au Chef de l'État, qui le nomme, n'en fait pas un pourfendeur des droits des citoyens, rigoureusement garantis par la Constitution. Il serait outreucidant de penser que le Président de la République, par l'entremise d'un délégué du Gouvernement, soit le premier à bafouer ces droits. Il s'agit simplement de mesures énergiques et courageuses à prendre et à exécuter sur le terrain, en vue de garantir, comme le prescrit justement la Constitution, le bien-être des populations (urbaines en l'occurrence).

Troisièmement, la question de fond, qui départagerait les opinions, est bien celle de la répartition des compétences entre la Communauté Urbaine et les Communes Urbaines d'Arrondissement. Même dans les pays de vieille tradition démocratique municipale, il arrive que des communes s'associent au sein de macro structures en vue de venir à bout des difficultés qu'individuellement, elles ne peuvent résoudre. Il s'agit par exemple des questions de transport, de gestion des ordures ou d'assainissement. C'est dans



Les populations des quartiers populaires vivent dans une précarité et une insécurité résidentielles permanentes. Ici à Niaba, un quartier populaire et marécageux de Yaoundé, les inondations sont permanentes en saison des pluies. L'urbanisation extrêmement dense et anarchique, la précarité des matériaux de construction et l'inconsistance du substratum ont pour conséquences l'enlèvement des maisons. Lorsque les pluies surviennent tard dans la nuit, il arrive bien souvent que les plus faibles (femmes enceintes, enfants en bas âge et personnes âgées) y périssent. Pour réaménager de tels quartiers, il est incontournable de casser (clichés R.J. Assako Assako, Yaoundé, Niaba, Juin 2007).

**Planche 1 – Dans les bas-fonds marécageux, les quartiers populaires sont exposés au risque d'inondation**

cette optique que des syndicats de communes se sont constitués en France. Par ailleurs, la défense d'intérêts communs amène même à constituer des organisations internationales. Il en est ainsi des associations de communes appartenant à des États différents mais partageant des réalités géographiques à sauvegarder ou à capitaliser (Association des Communes de tel littoral, Association des maires de communes de telle aire culturelle, etc.).

Pour finir, reconnaissons, quatrième, que la nomination de magistrats municipaux par le Chef de l'État est une forme de gouvernance urbaine que le Cameroun partage avec beaucoup d'autres pays dans le monde. Dans l'actualité récente, à titre d'exemple, le Président russe a nommé, en octobre 2010, Sergueï Sobyane comme Maire de Moscou, en remplacement de Youri Loujkov, qui semblait échapper à l'influence directe du Kremlin. On en retient que les métropoles, surtout celles dotées de fonctions politiques et administratives, sont des points sensibles que tout pouvoir ambitionne de contrôler sans partage. Lorsque cette ambition ne peut pas être obtenue par les urnes, d'autres leviers, y compris de souveraineté peuvent être actionnés pour y parvenir.

## 1 – Discours sur l'action urbanistique du délégué du Gouvernement

L'embellissement de Yaoundé et la discipline des populations se font au moyen d'actions énergiques, à la fois salutaires, sensibles et hautement impopulaires : destruction des champs intra-urbains (notamment dans le centre administratif) ; destruction des quartiers anarchiques (Ntaba et Briqueterie étant les exemples les plus emblématiques) ; destruction d'immeubles édifiés en marge de la réglementation ; mise en fourrière systématique des véhicules garés en dehors des espaces balisés à cet effet ; recasement des activités commerciales informelles dans des locaux appropriés, construits par la Communauté urbaine ; réfection des routes et places publiques ; aménagement des espaces verts et de loisirs, etc.

Cette action, aussi salutaire soit-elle, rencontre une forte opposition, aussi bien de simples populations que de hautes personnalités, censées (à tort) ne pas être concernées par les lois et règlements de la République. Plusieurs membres du Gouvernement et certains hauts responsables de l'Armée et de la Police, etc., usent, en vain de toute leur influence et de leurs réseaux de relations pour mettre un terme à l'action engagée.

Si l'on peut critiquer les conséquences (notamment sociales) de l'action menée par la Communauté urbaine dans sa volonté d'embellir la ville de Yaoundé et d'en discipliner les populations, il convient tout aussi de



Dans les quartiers populaires d'habitat précaire comme *Cocotiers* à Libreville (Gabon) (A) ou Mvog-Ada (Yaoundé) (B), les maisons se présentent en un enchevêtrement labyrinthique. Plusieurs d'entre elles, habitées par des familles différentes, sont séparées par des murs mitoyens. Il y a même des situations où l'on doit passer par le salon d'une maison pour accéder à une autre. Ici, les eaux de pluies et le ruissellement occasionnent des conflits de voisinage : la gouttière d'une maison A peut inonder la maison B voisine et inversement. Ici aussi les déguerpissements constituent le préalable à toute opération de rénovation. (Clichés R.J. Assako Assako, Yaoundé, novembre 2007 et Libreville, décembre 2009).

Planche 2 – L'organisation du bâti dans les quartiers anarchiques impose les déguerpissements

reconnaître que les actions entreprises se fondent sur un socle juridique solide et sécurisé. En effet, contrairement à ce que pourrait laisser croire le désordre dans lequel Yaoundé se développe, le Cameroun dispose d'un arsenal de textes considérable en matières urbanistique et foncière. Sans être exhaustif, nous notons que notre pays compte à ce jour pas moins de 28 textes juridiques en matière foncière, répartis ainsi qu'il suit : six Lois, cinq Décrets-Lois ou Ordonnances et dix-sept Décrets (tabl. 1).

Contrairement à d'autres aspects de l'aménagement du territoire (comme l'environnement et la foresterie), la législation foncière est une vieille préoccupation de l'État camerounais, puisqu'elle remonte à la période coloniale franco-britannique (tabl. 1 et 2). Dans les villes camerounaises en général, et à Yaoundé en particulier, les populations légitiment l'appropriation du sol par le seul fait d'y être implantées, d'y résider ou d'y pratiquer l'agriculture ou l'élevage, dans l'ignorance (ou au mépris) des dispositions réglementaires régissant le foncier. L'opposition entre la légalité foncière (conférée par une immatriculation respectueuse des Lois et Règlements) et cette fausse légitimité foncière (auto-conférée en raison de la seule occupation de fait et effective du sol), représentent une des problématiques d'actualité en matière foncière au Cameroun et, même, partout en Afrique.

Or, l'Ordonnance 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier du Cameroun et tous les autres textes confèrent, de façons explicite et exclusive, la propriété du sol à l'État. Et ce n'est que justice car c'est au seul État qu'il revient de tenir compte des impératifs de défense ou des options économiques de la nation (Article 1, 2e paragraphe).

Cependant, tout en s'arrogeant l'exclusivité de la propriété du sol, c'est-à-dire la légitimation de son appropriation, préalable à son usage, l'État a mis au point un dispositif législatif et réglementaire pour permettre à tous les acteurs intéressés de se mettre en règle, notamment en instituant le titre foncier. Ainsi, tous les terrains, quelle que soit leur situation passée ou actuelle, peuvent et doivent faire l'objet d'un titre foncier, celui-ci étant l'unique document attestant de l'appropriation du sol. Les quatre cas de figure ci-après, généralement rencontrés au Cameroun, ont été balisés ainsi qu'il suit :

\* Les titulaires des terres immatriculées, des *freehold lands*, des terres acquises sous le régime de la transcription, des concessions domaniales définitives, des terres consignées au *Grundbuch*, ne jouissent que d'une propriété transitoire car obligation leur est faite de faire consigner et publier leurs propriétés dans les livres fonciers institués à cet effet au niveau des services provinciaux ou départementaux, sous peine de déchéance de leurs

droits (Article 3). C'est cette consignation qui aboutit, logiquement, à l'établissement des titres fonciers.

\* Pour les titulaires de livrets fonciers ou de *certificates of occupancy* sur des terrains en milieu urbain, l'Ordonnance donne un délai de 10 ans, à compter du 5 août 1974, date de la publication de l'Ordonnance n°1 du 6 juillet 1974, pour leur transformation en titre foncier, sous peine de déchéance. Pour les terrains ruraux, ce délai est porté à 15 ans. Donc, depuis 1984 et 1989, tous les terrains ruraux et urbains de cette catégorie devraient déjà avoir fait l'objet de titres fonciers régulièrement établis.

\* Les terrains d'habitation, les terres de culture, de plantation, de pâturage et de parcours dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante, sont classées dans le domaine national (Article 15, alinéa 1). L'État concède aux collectivités coutumières et à leurs membres, le droit d'occuper et d'exploiter ces dépendances du domaine national. Il leur reconnaît même le droit d'y obtenir, à leur demande, des titres fonciers (Article 17), à condition que l'occupation soit antérieure au 5 août 1974, date de la publication de l'Ordonnance n°74/1 du 6 juillet 1974, fixant le régime foncier (Article 9-a du Décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier, modifié et complété par le Décret n°2005/481 du 16 décembre 2005).

\* Les terrains relevant du domaine national, libres de toute occupation, sont quant à eux régis par le Décret n°76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national. L'attribution de ces terrains suit un processus graduel. Ils font d'abord l'objet de concession provisoire (Article 1 du décret susvisé), pour une période ne pouvant excéder cinq ans (Article 3). À moins de 50 ha, l'octroi de ces concessions provisoires est de la compétence du ministre en charge des Domaines. Au-delà de 50 ha, elles relèvent de la compétence du Chef de l'État, qui prend à cet effet un Décret circonstancié (Article 7). Au bout d'une durée de 5 ans et après constat de mise en valeur effective, dûment effectuée par une commission consultative constituée à cet effet, la concession provisoire peut donner lieu à une attribution définitive pour les nationaux (Article 9) ou à un bail emphytéotique pour les étrangers (Article 10). Et c'est cette attribution définitive qui donne lieu à l'obtention d'un titre foncier.

Objet	Textes et dates
Cadastré	Loi n°76/25 du 14/12/1976
	Décret n°79/097 du 21/03/1979
Conditions d'obtention du titre foncier	Décret n°2005/481 du 16/12/2005
	Décret n°76-165 du 27/04/1976
Immatriculation des droits coutumiers	Décret n°66-307-COR du 25/11/1966
<i>Land and Native Rights</i>	<i>Ordinance dated 1/1/1948</i>
Aménagement et équipement des terrains urbains et ruraux	Décret n°77-193 du 23/06/1977
Délimitation des centres urbains	Décret n°79-189 du 17/05/1979
Expropriation pour cause d'utilité publique et modalités d'indemnisation	Loi n°66-LF-4 du 10/06/1966
	Loi n°85-09 du 4/07/1985
	Ordonnance n°74-3 du 6/07/1974
	Décret n°87/1872 du 16/12/1987
Gestion du domaine privé de l'État	Décret n°76-167 du 27/04/1976
	Décret no95/146 du 04/08/1995
Régime de l'immatriculation	Décret du 21/07/1932
Régime domanial au Cameroun	Ordonnance n°74-2 du 6/07/1974
	Décret-Loi n°2 du 9/1/1963
	Décret n°76-166 du 27/04/1976
Régime foncier	Loi n°19 du 26/11/1983
	Loi n°80-21 du 14/07/1980
	Ordonnance n°74-1 du 6/07/1974
Réglementation des lotissements	Décret n°81-185 du 4/05/1981
	Décret n°79-194 du 19/05/1979
Répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale	Loi n°80-22 du 14/07/1980
	Décret n°84-311 du 22/05/1984
Transactions immobilières privées	Décret n°79-017 du 13/1/1979
Transformation des jugements et livrets en titres fonciers	Décret n°71-116-COR du 7/06/1971

(Source : Cameroun. Ministère des Domaines et des Affaires foncières, 2008)

### Tableau 1 – Inventaire non exhaustif des textes juridiques régissant le foncier au Cameroun, par domaine

Au regard de ce qui précède, on peut dire que les actions de démolition d'immeubles, conduites par la Communauté urbaine de Yaoundé, bénéficient d'un encadrement juridique avéré. Elles sont d'autant plus justifiées qu'elles sont dirigées à l'encontre d'immeubles bâtis en marge de la réglementation. Et l'Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 dispose bien en son Article 13 que

il n'est dû aucune indemnité pour destruction des constructions vétustes ou menaçant ruine ou de celles réalisées en infraction aux règles d'urbanisme.

L'indemnisation des victimes ne peut être invoquée que devant un cas d'expropriation, exproprier voulant bien dire « enlever la propriété ». Or, en

matière foncière, le titre foncier est la seule preuve de l'appropriation du sol. En l'absence de celui-ci (comme c'est généralement le cas), il revient plutôt aux victimes des déguerpissements de payer des amendes, conformément à la Loi n° 80-22 du 14 juillet 2010. On pourrait penser que c'est conscientes de ces dispositions juridiques que les victimes des déguerpissements n'osent pas porter plainte contre la Communauté urbaine.

Notons, pour clore ce chapitre, que les casses et autres déguerpissements qui ont cours à Yaoundé sont normaux. Il s'agit d'opérations d'urbanisme, de restructuration et de rénovation de quartiers anarchiques. La plupart des grandes villes africaines mènent, en cette aube du XXI<sup>e</sup> siècle, des opérations similaires, parfois de plus grande envergure que ce qui se passe à Yaoundé. À titre d'exemples et sans être exhaustif, citons les cas d'Accra dans les années 1990, de Ouagadougou (avec les destructions massives des quartiers centraux et péri-centraux qui ont accompagné la construction de « Ouaga 2000 »), de Dakar au Sénégal (avec la percée de grandes avenues dont celle qui relie cette métropole à la région de Thiès), en Egypte, avec les destructions qui ont accompagné la construction du « *New Cairo* » et le raccordement de cette ville satellitaire à la ville-centre et multi-centenaire du Caire.

Période	Année	Nombre de textes	Total	%
Avant l'Indépendance	1932	1	2	7,14
	1948	1		
Années 1960	1963	1	3	10,71
	1966	2		
Années 1970	1971	1	13	46,43
	1974	3		
	1976	4		
	1977	1		
	1979	4		
Années 1980	1980	2	7	25,00
	1981	1		
	1983	1		
	1984	1		
	1985	1		
	1987	1		
Années 1990	1995	1	1	3,57
Années 2000	2005	2		7,14
		<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100,00</b>

**Tableau 2 – Inventaire des textes régissant le foncier au Cameroun, de la période coloniale aux années 2000**

## **II – Quelles pourraient être les autres perspectives envisageables pour l'aménagement de Yaoundé ?**

Nous ouvrons ici quelques pistes, qui pourraient être exploitées en vue du raffermissement des opérations en cours. Certaines de nos propositions pourraient rentrer dans le champ des compétences de la Communauté urbaine de Yaoundé, tandis que d'autres, de plus grande envergure, relèvent de considérations plus générales, faisant appel à des interventions de niveau national.

### **1 – Finaliser le dispositif juridique par l'opérationnalisation des documents d'urbanisme**

Malgré le nombre important des textes ci-dessus évoqués, le cadrage juridique reste insuffisant en matières foncière et urbanistique au Cameroun de façon générale. La raison en est qu'il manque un pendant cartographique de tous ces supports juridiques. En effet, *a contrario* des autres branches du Droit, le droit de l'Urbanisme demande à s'inscrire avec précision sur le sol qu'il est censé régir, par l'intermédiaire des documents d'urbanisme, à savoir des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), des Plans d'Occupation du Sol (POS), des Plans Directeurs d'Urbanisme (PDU) et, le plus important de tous, en matière d'urbanisme réglementaire est le Cadastre (Assako Assako, 1999 ; Morand-Deville, 1996). J.-P. Lacaze (1990) fait référence à d'autres instruments plus spécifiquement utilisés pour la constitution des réserves foncières, l'orientation de l'urbanisation ou la restauration de quartiers existants. Il s'agit des Zones d'Intervention Foncières (ZIF), des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou Différé (ZAD).

Or, à ce jour, la situation des documents d'urbanisme est largement déficitaire au Cameroun de façon générale, aussi bien en nature, en échelle qu'en couverture du territoire national. Elle peut se résumer ainsi qu'il suit :

- Seules quelques grandes villes disposent de schémas directeurs (Yaoundé, Douala, quelques capitales régionales). Or ces documents, à l'échelle du 1/25 000, sont tellement grossiers qu'ils ne peuvent pas valablement servir à des opérations d'urbanisme réglementaire. Mais ils sont conformes à leur objectif technique, qui est de donner une orientation globale de l'utilisation du sol.

- Les plans directeurs locaux, de plus grande échelle que les SDAU (1/5 000) datent pour la plupart des années 1980 et seules quelques villes en disposent.

- Dans l'ensemble, le Cadastre est dans une situation d'incertitude avérée. La volonté bien exprimée du Gouvernement de mettre sur pied un cadastre numérique butte toujours sur l'absence d'un réseau géodésique finalisé, la

pose des bornes géodésiques étant seulement en cours sur toute l'étendue du territoire national en cette année 2011.

Et, quand bien même ces documents existeraient, il se trouve qu'ils n'ont pas suivi tout le processus qui voudrait qu'ils soient techniquement élaborés, puis validés en Conseil municipal et enfin finalisés par un texte pris par l'autorité de tutelle (le ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation), qui leur donne force de Loi, les rendant opposables aux tiers.

Les opérations d'aménagement conduites dans ce contexte d'absence de documents d'urbanisme valides, quelle que soit la dextérité des acteurs, présentent, dans l'absolu, un déficit de planification technique fragilisant. En effet, la seule intuition du moment ne peut suffire à gérer une métropole comme Yaoundé, quelque soit la volonté exprimée. On connaît la bonne vieille différence entre l'abeille et l'architecte. Alors que la première réalise les quartiers de sa ruche d'une manière intuitive et invariable, le second conçoit et modélise la(es) maison(s) avant de la(es) construire. Aussi peut-il en varier les formes, les volumes, la composition, etc. Et c'est encore plus vrai à l'ère de la cyber-civilisation que nous vivons.

## 2 – Une synergie institutionnelle à asseoir

La gestion foncière en République du Cameroun est une compétence partagée entre plusieurs institutions (les unes plus directement concernées que d'autres) qu'on peut répartir en quatre groupes :

\* Les départements ministériels (ministère en charge des Domaines et des Affaires foncières, ministère du Développement Urbain et de l'Habitat, ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation, ministère de l'Agriculture et du Développement Rural, Ministère des Travaux Publics, ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature, ministère des Forêts et de la Faune, ministère de l'Eau et de l'Énergie, ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire).

\* Les collectivités territoriales décentralisées, en l'occurrence les Communautés Urbaines, les Communes Urbaines d'Arrondissement (qui composent les premières), toutes les autres Communes.

\* Les organismes publics et parapublics (Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles (MAGZI), Fonds d'Équipement et d'Intervention Communal (FEICOM), Société Immobilière du Cameroun (chargée de la construction des logements sociaux mis en location et en location-vente).

\* Les Organisations Non Gouvernementales (ONG) et autres Associations de Droit camerounais.

On note une absence de coordination et de conjugaison des ressources, des efforts et des actions entre, d'une part, des structures de même catégorie et, d'autre part, entre ces quatre groupes. Cette gestion parcellaire, aux niveaux intra- et intergroupes, ralentit tous les efforts entrepris par les uns et les autres pour la rationalisation de la gestion foncière au Cameroun.

### 3 – Placer l'homme négro-africain au centre de l'aménagement urbain

La volonté d'embellir la ville de Yaoundé et d'en discipliner les populations est ce qu'il y a de plus noble. Mais on peut se demander pour quels citoyens cela est-il fait ? On n'embellit pas la ville pour elle-même. On le fait pour que les gens qui y habitent ou qui y passent se sentent à l'aise. Cela suppose qu'on s'interroge au préalable sur l'homme à satisfaire, sur son être profond, sur ses modes de vie et d'habitat. L'erreur multiplicative qu'on observe dans la plupart des villes africaines est qu'on veut aménager et embellir nos villes pour les Occidentaux que nous, Négro-africains, nous ne serons jamais. Prend-on seulement le soin de se poser la question de la conception négro-africaine du « beau » afin de l'appliquer à l'aménagement ? Quelle place donne-t-on à l'immatériel négro-africain en situation urbaine ? L'aménageur urbain doit comprendre que la ville africaine est en réalité un prolongement de la campagne et donc, du village. Ceux qui habitent les villes, le temps de leur scolarité ou de leur activité professionnelle, viennent avant tout des villages où ils ont acquis un patrimoine culturel dont ils ne peuvent pas se départir par le simple fait d'être en ville. Le grand défi de l'aménagement des villes africaines n'est-il pas de concevoir les villes comme des matrices où il sera possible de vivre son être culturel en milieu urbain ? Il s'agit d'aménager des villages urbains, *a contrario* des villes rurales dans lesquelles nous vivons actuellement et où nous sommes rattrapés par notre *être traditionnel*, que nous sommes obligés de porter dans un espace où rien n'a été prévu pour lui (Assako Assako, 1999).

Dans le même état d'esprit, l'homme doit être mis au centre des préoccupations de l'aménagement urbain. Le matériel, l'organisation ordonnée de l'espace et des équipements, doivent d'abord servir à l'homme. Encore que ce que nous considérons actuellement comme désordre n'est probablement qu'un ordre qui n'est pas encore homologué ou compris. On comprend la timide appropriation dont souffrent les villes créées de toutes pièces comme Abuja (Nigéria) ou Yamoussoukro (Côte-d'Ivoire). Il est vrai que ce sont de vrais régals d'urbanisme, l'espace urbain ayant été pensé et aménagé

préalablement à son occupation. Mais la vérité est que l'âme éternelle du Nigéria et de la Côte-d'Ivoire bat respectivement à Lagos et à Abidjan, malgré leur désordre de tout temps décrié. De même qu'il y a des Yaoundéens, en grand nombre (contrairement à ce qu'on peut penser), qui habitent à Bastos (à la recherche du confort résidentiel auquel ils ont accès grâce à leur pouvoir d'achat), alors qu'ils vivent réellement et quotidiennement à la Briqueterie, à Nkoléton ou naguère à Ntaba (où peut librement s'exprimer la conception qu'ils ont du vécu urbain). Cette réalité s'observe également à Douala, entre les quartiers voisins, Bonapriso (résidentiel de haut standing) et Newbell (quartiers populaires d'habitat essentiellement précaire et anarchique). Le défi de l'aménagement urbain ne devrait-il pas être de faire en sorte que l'espace habité des citoyens soit aussi leur espace vécu ?

La ville, en plus d'être une grosse usine de production et un marché du travail, des biens et services, est aussi un lieu de flânerie, de crânerie, de rêverie, de loisirs, de recueillement, de jeux, de retrouvailles, de communions multiples. Tous ces aspects, que rien ne peut remplacer, expriment des besoins humains vitaux. Aussi conviendrait-il d'éviter que les opérations d'embellissement de la ville ne chassent l'unique cible bénéficiaire visé, à savoir l'homme, résident ou passant de la ville. C'est bien un carnaval qui a établi la notoriété de la ville de Rio de Janeiro dans le monde entier et non ses universités, ses complexes industriels et bancaires, ses beaux quartiers qui jouxtent les *favelas*. On peut également signaler la fusion et la communion que fait la ville de Marseille avec son équipe de football, alors que la notoriété de cette ville du Sud de la France aurait bien pu venir de son histoire portuaire et commerciale établie. Les villes suisses de Fribourg et Morat ont acquis leur popularité internationale grâce à la Course Morat-Fribourg organisée chaque année et qui voit la participation d'athlètes du monde entier. La ville de Yaoundé elle-même n'est-elle pas en train de s'enraciner dans nos consciences à la faveur de la foire créée il y a pourtant moins de cinq ans ? Les pères de familles de Yaoundé ont fini par intégrer cet événement ludique dans leurs agendas social et financier.

Ce que nous disons, *in fine*, c'est que l'aménagement de Yaoundé, tel qu'il est conduit en ce moment, est une belle œuvre qui mérite d'être saluée à sa juste valeur. Qu'il ne soit pas antinomique du jeu, du rêve et de l'évasion, serait encore mieux. Car, c'est aussi cela la ville.

### III – Diversifier les aménagements

#### 1 – Fournir des terrains à bâtir aux populations

L'incivisme est souvent retenu comme étant la raison majeure de la prolifération des quartiers anarchiques dans les villes camerounaises en général et à Yaoundé en particulier. Il est peut-être temps de s'intéresser à d'autres facteurs.

La précarité de l'habitat est une conséquence logique de l'insécurité foncière. En effet, étant conscients d'avoir construit sans titre foncier ni permis de bâtir, les opérateurs immobiliers des quartiers populaires évitent de beaucoup investir dans des logements dont ils sont sûrs qu'ils seront cassés, contrairement à ce qu'on pense. C'est ce qui explique la prolifération, dans de telles zones, des masures dont on cherche à tirer profit au plus vite.

Cette situation interpelle ouvertement les pouvoirs publics, afin que, tenant compte du niveau de vie et du pouvoir d'achat du plus grand nombre, ils mettent à disposition des terrains à construire, viabilisés, équipés et présentant toutes les garanties juridiques requises. Pour parler prosaïquement, on dirait qu'il ne suffit pas d'interdire la construction ou de casser des maisons déjà construites, au motif (certes justifié) que les terrains sur lesquels ces constructions ont été réalisées ne respectent pas les conditions urbanistiques requises. Encore faut-il mettre des terrains adéquats à la disposition de ceux qui veulent ou doivent construire. Car le logement fait partie des besoins vitaux de tout animal, l'homme compris. Avec plus de la moitié de la population vivant en ville, il faut bien se loger, il faut des terrains pour construire des logements.

L'État y a certes pensé en mettant en place le dispositif MAETUR-SIC. La première aménage et équipe les terrains à bâtir ; la seconde construit des logements sociaux, à louer et/ou à vendre. À l'issue des crises économiques successives qui ont secoué le Cameroun, il faudrait avoir le courage de reconnaître que l'offre de logements et même des terrains à bâtir est non seulement très en-deçà de la demande, mais aussi financièrement inaccessible à la majorité des Camerounais. Le prix d'achat d'une parcelle moyenne de la MAETUR s'élève à plus d'un million de Francs cfa (MAETUR, 1987). À cela s'ajoutent les dépenses relatives à la construction, surtout lorsqu'il faut se conformer aux dispositions urbanistiques en vigueur. Par ailleurs, le visage que présentent les Cités SIC dans nos villes aujourd'hui est en contradiction avec l'urbanisme avant-gardiste dont elles ont fait naître l'espoir dans les années 1980 où elles ont été construites : elles ont généré et continuent d'entretenir l'anarchie et la précarité résidentielle contre lesquelles elles ont été réalisées. Le Camp SIC de Messa (qui a aggravé la pollution du lac

municipal de Yaoundé, du fait de la station d'épuration de ses eaux, en panne pendant plusieurs années et heureusement réhabilitée en 2010), celui de Mendong (dont le débordement des fosses septiques pollue tout le quartier) celui de Tsinga (qui a été rasé pour les mêmes raisons), sont autant d'exemples d'échec de ce type d'urbanisme (Assako Assako, 1999 ; 2001).

Sur la base de ce qui précède, la résorption de l'urbanisation anarchique devrait s'intégrer dans le cadre holistique du relèvement du pouvoir d'achat des Camerounais, à moins que l'État ne concède de gros efforts de subventions dans ce secteur. Il faudrait, pour ce faire, que les disponibilités budgétaires soient appréciées.

La Communauté urbaine pourrait aussi densifier et multiplier les opérations de lotissements, à la faveur des Décrets 81-185 du 4 mai 1985 et 79-194 du 19 mai 1979. De tels lotissements seraient des opérations foncières à travers lesquelles, la collectivité territoriale décentralisée, agissant en tant que personne morale et disposant de plus de facilités procédurales, obtiendrait des titres fonciers qu'elle aurait ensuite tout le loisir de morceler (à des conditions préférentielles) au bénéfice des particuliers, désireux d'accéder à la propriété foncière et de construire leurs logements.

## **2 – Aménager des parkings souterrains et construire des voies circulaires**

Le balisage des espaces de stationnement et la mise en service effective de la fourrière municipale ont considérablement fluidifié la circulation automobile et même pédestre au centre de Yaoundé et dans les espaces commerçants. Il est temps que cette action, concluante s'il en fut, soit complétée par l'aménagement de parkings souterrains et de voies de contournement.

Il faut reconnaître que le sous-sol n'a presque pas encore été exploité à des fins d'urbanisme à Yaoundé, sauf pour l'enterrement de certains cours d'eau, ce qui pose d'ailleurs de gros problèmes d'inondation en centre ville, du fait de l'engorgement des canaux souterrains par des ordures solides de toutes sortes. Le fait que tout se fasse en surface crée des surcharges d'usage du sol. C'est en surface qu'on construit, circule, vend, travaille. C'est toujours en surface qu'on gare voitures, motos et vélos. Or, en construisant des parkings souterrains, on libérerait justement cette surface pour la flânerie urbaine. Dans les villes africaines en général et à Yaoundé, en particulier, l'insuffisance des transports en commun, le faible pouvoir d'achat du plus grand nombre et la volonté d'affirmation sociale et matérielle d'une classe moyenne émergente ont pour conséquence le sur-engorgement des centres urbains par des voitures

personnelles, grosses consommatrices d'espaces urbains, aussi bien pour la circulation que pour le stationnement. Aussi, sans aller aussi loin que les villes canadiennes comme Montréal où une bonne partie de la fonctionnalité urbaine se joue sous terre (galeries commerçantes, passages piétons, etc.), nous pourrions citer l'exemple de la ville de Nantes (France) où le centre-ville est presque entièrement livré à la circulation piétonne et cyclable, grâce à un parking souterrain étendu.

Toujours au chapitre des infrastructures à densifier, il faut signaler les voies de contournement. La réfection des routes (bien visible partout à Yaoundé) et la construction d'équipements structurants comme le récent échangeur du carrefour dit de la Province, sont des actes d'urbanisme forts et indéniablement positifs. On pourrait les compléter par la construction de voies de contournement, qui viendraient radicalement désengorger Yaoundé. Car, en réalité, les embouteillages qui étouffent la capitale camerounaise ne tiennent pas seulement à l'incivisme ni à l'insuffisance des routes, mais aussi, pour une grosse part à la mauvaise organisation du réseau routier. En effet, à ce jour, le réseau routier de Yaoundé suit les contraintes géomorphologiques du site collinaire de la ville. Autrement dit, les routes sont généralement parallèles aux cours d'eau. Étant donné l'organisation en doigts de gant du réseau hydrographique de Yaoundé, toutes les voies convergent vers le centre de cette architecture, qui se trouve être le carrefour de la Poste centrale. Ainsi, le centre ville devient le passage obligé pour tous ceux qui veulent aller d'un quartier à un autre. Ce modèle se répercute dans presque tous les quartiers, où l'on rencontre des « V » viaires (figure 1). En voici quelques exemples :

\* Celui qui se trouve à Nsam (au niveau des Trois Statues) et qui veut se rendre aux Brasseries, juste en face, est obligé de passer par Mvog Atangana Mballa ou par l'échangeur de Mvan ;

\* L'automobiliste qui se trouve à Manguiers, au point de passage de la voie ferroviaire et qui veut se rendre à Omnisports, est obligé de passer soit par Elig-Edjoa, soit par Ngoussou ;

\* Celui qui se trouve à Soa et qui voudrait prendre la route de l'Ouest, est obligé de passer par Ngoussou, puis Etoudi, alors qu'il aurait pu traverser les rails et déboucher directement au niveau de Ebang (après Olémbé) ;

\* Toujours en partant de Soa pour Nkoabang, on est obligé de passer par Omnisports, Essos, Mimboman, etc., alors que ces deux localités pourraient bien être reliées par une ligne directe.

On peut multiplier de tels exemples à l'infini, et noter que ce sont tous ces détours inutiles, imposés par la configuration gantelée du réseau routier, qui

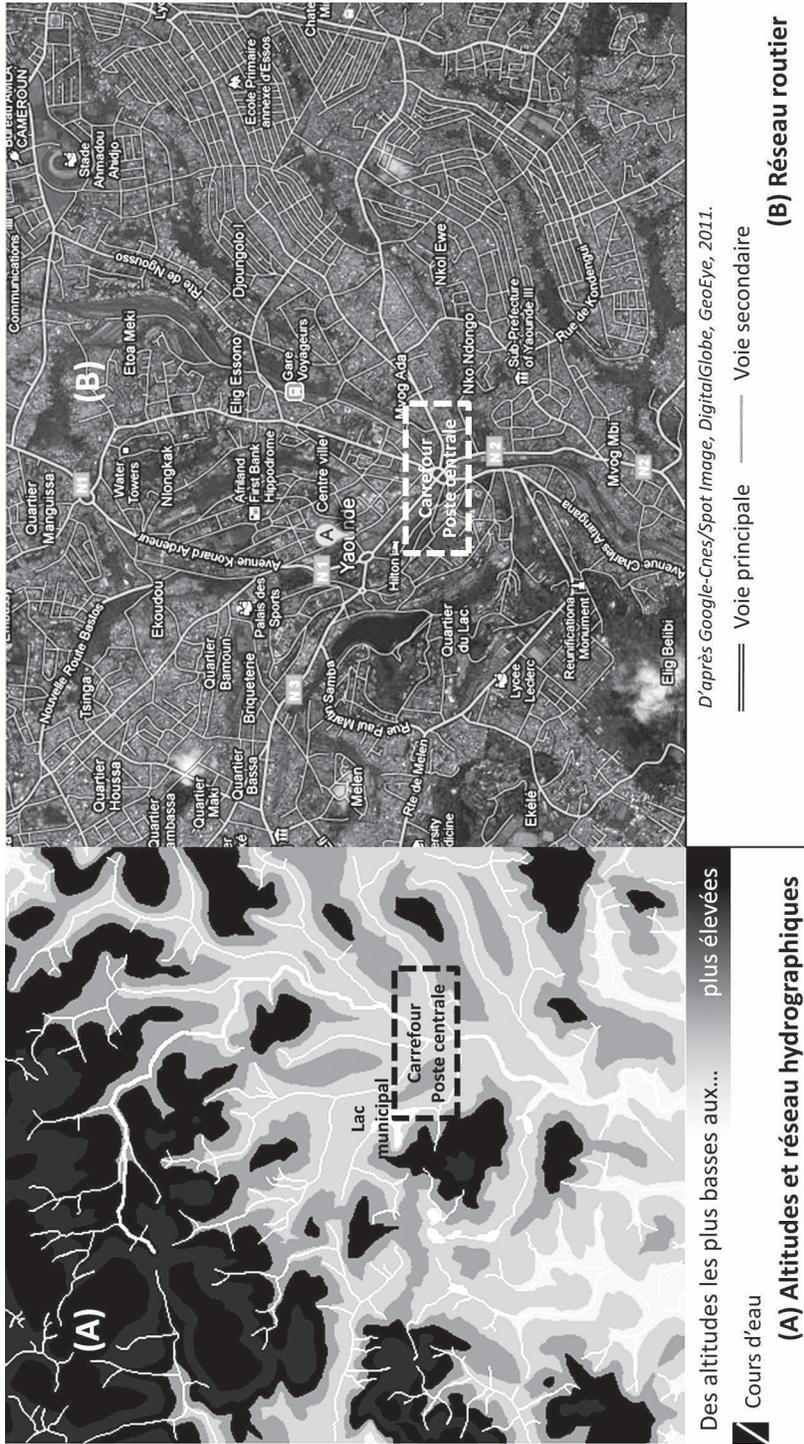


Figure 2 – Desserte routière de Yaoundé : l’empreinte des contraintes géomorphologiques du site

remplissent le centre ville de Yaoundé de gens qui, bien souvent, n'ont même pas envie d'y passer. La priorité de l'organisation du réseau routier de Yaoundé serait par conséquent, à notre humble avis, la construction de voies circulaires. Il faut dire qu'il s'agit d'une solution très coûteuse car elle se fera au prix de plusieurs ponts, échangeurs et tunnels, compte tenu du site collinaire de Yaoundé. Mais, comme le disent bien J.-M. Offner et C. Pourchez (1997), lorsqu'il s'agit d'aménager la ville de façon durable, voire définitive, il y a des coûts incontournables qu'il faut pouvoir supporter.

### 3 – Diversifier les espaces verts en introduisant des arbres fruitiers dans la ville

Le Bois Sainte Anastasie est hautement représentatif des réussites à mettre au compte de la Communauté urbaine de Yaoundé dans le processus d'embellissement de la ville, à travers l'aménagement des espaces verts. Il était en effet aberrant et négativement paradoxal que Yaoundé, une clairière percée au cœur de la forêt équatoriale, manque d'espaces verts. Le Caire (en Égypte), pourtant en pleine zone désertique, a réussi le pari de rendre l'arbre omniprésent dans la ville. D'autres places sont aménagées en espaces verts, de même que les terre-pleins de certains grands axes à double sens comme celui qui relie le Rond-point Nlongkak à la banlieue nord. Peut-être pourrait-on à présent compléter ces efforts par l'introduction d'arbres fruitiers en ville. Cela permettrait de joindre l'utile à l'agréable. À Kigali, la capitale du Rwanda, l'une des villes les plus propres et les plus écologiques de l'Afrique en cette première décennie des années 2000, l'avocatier est tellement omniprésent qu'il pourrait bien en devenir l'arbre tutélaire. Et pendant la saison des avocats, la ville tout entière s'en régale.

Le Cameroun quant à lui dispose d'une richesse floristique avérée et capitalisable sur le double plan de l'esthétique urbaine et de la nutrition. Par ailleurs, la clémence du climat équatorial humide (variante d'altitude) favorise l'adaptation d'un grand nombre d'espèces floristiques. Avocatiers, manguiers, safoutiers, mandariniers, kolatiers, palmiers, etc. sont autant d'arbres qui pourraient bien compléter les belles fleurs actuelles dans les espaces verts de Yaoundé. Ils donneraient de l'ombre, embelliraient la ville et... nourriraient hommes et bêtes. Les services techniques de la Communauté urbaine pourraient innover dans ce sens, en en faisant une activité génératrice de revenus.

\*

Le but du présent article était de faire une lecture critique de l'opération d'embellissement de la ville de Yaoundé, telle qu'elle a été entreprise par la Communauté urbaine.

Après avoir montré le bien-fondé du dispositif de gouvernance urbaine qui met le délégué du Gouvernement au centre de l'aménagement des grandes villes du Cameroun, nous en avons évalué l'action, notamment en légitimant les opérations de déguerpissement, qui tendent à résorber l'urbanisation anarchique. Puis, ont suivi des ouvertures (ou propositions de perspectives), allant de la finalisation du dispositif juridique à la diversification des aménagements, en passant par la recommandation d'une meilleure synergie institutionnelle et la révision de la philosophie même de l'aménagement urbain, qui gagnerait à mieux placer l'homme au centre des préoccupations et à s'adapter à la réalité de l'être négro-africain profond.

Une telle œuvre, qui gagne à se poursuivre, impose la mobilisation de ressources de tous genres : humaines, matérielles et financières notamment. L'ambition de voir le Cameroun compter parmi les pays émergents en 2035 justifierait bien des sacrifices permettant de trouver ces moyens.

## Bibliographie

**Assako Assako R.J., ed.**, 2011 - *Yaoundé. La métropole face à son arrière-pays*. Paris : Éditions Dianoïa, 167 p.

—, 2007 - *Observatoires urbains et environnementaux : des théories aux applications géomatiques*. Chennevières-sur-Marne : Éditions Dianoïa, 226 p.

**Assako Assako R.J.**, 2001 - Réflexions sur le processus de création et de développement des villes au Cameroun. *Histoire et Anthropologie Afriques*, n° 1, p. 25–47.

—, 1999a - Éléments de réflexion pour une révision de l'aménagement des villes en Afrique. *Afrika Spectrum*, n° 3, p. 349–373

—, 1999b - Critique de la politique urbaine du Cameroun : instruments, résultats et évaluation. *Revue de Géographie du Cameroun*, Yaoundé, Vol. XIV, n° 1, p. 53-67

—, 1998a - Apport des systèmes d'information géographique dans l'analyse des risques d'inondation et de glissements de terrain à Yaoundé. In : *Villes du Sud et environnement*. Châteauneuf-de-Grasse : Éditions de Bergier, p. 110-124.

—, 1998b - Apport de la télédétection et du SIG dans la recherche des zones constructibles d'un site urbain de collines : le cas de Yaoundé (Cameroun). *L'Espace Géographique*, Paris, Tome 27, n° 2, p.122-128.

—, 1997 - Différenciation des quartiers de Yaoundé à l'aide d'une image HRV (XS). In : *Téledétection des milieux urbains et périurbains*. Montréal : Ed. AUPELF-UREF, p. 145-153.

**Assako Assako R.J., Nsege A.P. et Bley D.**, 2008 - Proposition d'un modèle de restructuration d'un front d'urbanisation anarchique : le cas de Song-mahop, un quartier périphérique de Douala (Cameroun). *Gabonica*, Vol. II, n° 2, Novembre, p. 5-22.

**Cameroun. Ministère des Domaines et des Affaires Foncières**, 2008 - *Régime foncier et domanial au Cameroun – Recueil des textes*. Yaoundé : Présidence de la République, 236 p.

**Cameroun. Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR)**, 1986 - *La défense de vos droits en matière foncière*. Douala : Éditions Bainée, 166 p.

**Chapuisat J.**, 1983 - *Le droit de l'urbanisme*. Paris : PUF, Coll. Que sais-je ?, 125 p.

**Choay F.**, 1965 - *L'urbanisme, utopies et réalités*. Paris : Seuil, 445 p.

**Lacaze J.-P.**, 2010 - *Les méthodes de l'urbanisme*. Paris : PUF, Coll. Que sais-je ?, 128 p.

**Morand-Deville J.**, 1996 - *Droit de l'urbanisme*. Paris : ESTEM, 251 p.

**Offner J.-M. et Pourchez C.**, 1997 - *La ville durable : perspectives françaises et européennes*. Paris : La Documentation Française, 118 p.

**Tientcheu Njiako A.**, 2009 - *Le titre foncier au Cameroun*. Yaoundé : Édition Arika, 326 p.

---

## Résumé

---

La Communauté urbaine de Yaoundé est dirigée depuis juin 2005 par un délégué du Gouvernement qui a pour cheval de bataille une opération d'embellissement de la capitale camerounaise, qui suscite de nombreuses réactions. Grâce entre autres, aux crédits issus de différents programmes de remise de dette dont le Contrat Désendettement Développement (C2D), l'Initiative de l'Allègement de la Dette Multilatérale (IADM), ce super maire nommé par Décret présidentiel procède aux déguerpissements des quartiers populaires anarchiques, à la construction d'infrastructures de transport et à la réalisation d'espaces verts. Ces aménagements transforment considérablement la physionomie de la capitale camerounaise.

Mais, il s'agit d'une opération controversée, mal perçue par les autres maires y compris ceux des Communes urbaines d'arrondissement du parti au pouvoir. La fréquence et la prégnance des conflits qui résultent de cette situation sont largement et régulièrement relayés par les médias nationaux et internationaux qui s'attardent sur le sort des déguerpis abandonnés à eux-mêmes. Cette contribution analyse cette opération controversée en trois articulations, à savoir: l'appréciation de la gouvernance

municipale dans le cadre de laquelle se déroule cette opération, l'examen des actes d'aménagement urbain posés en vue de l'embellissement de la ville de Yaoundé et les propositions de perspectives de l'action municipale.

**MOTS-CLÉS :** Cameroun, Yaoundé, Capitale, Aménagement urbain, Déguerpissement, Action municipale, Gouvernance urbaine.

---

| **Abstract** |

---

***Politics of embellishment of the Cameroon capital, Yaoundé***

*The Yaoundé Urban Council is since June 2005 headed by a Government Delegate whose main task is the embellishment of the Cameroon capital that creates several reactions. Thanks among others, to credit from different debt relieve programmes with the non-indebtedness and development agreement (C2D), the German Initiative of Multilateral debt (IADM), this super mayor appointed by presidential decree proceeds by clearing off anarchical spontaneous quarters, construction of transport infrastructure and the creation of green spaces. These adjustments considerably transform the physiognomy of the capital of Cameroon. But this is a controversial operation, considered badly by other mayors including those of the sub-divisional urban councils of the party in power. The frequency and the intensity of conflicts resulting from this situation are largely and regularly retransmitted by national and international media who hang on the fate of the displaced abandoned to themselves. This contribution analyses this operation in three articulations, namely: the appreciation of municipal governance in the framework within which this operation is taking place, examination of the act of urban development carried out in order to embellish the town of Yaoundé and the proposal of perspectives for council action.*

**KEY WORDS :** Cameroon, Yaoundé, Capital, Urban development, Clearing off, Council action, Urban governance.

