

---

## *Lien social, socio-économie foncière et habitat en milieu urbain camerounais*

par

**Jacques Yomb<sup>1</sup>**

Laboratoire de Sociologie

ATER (Attaché d'Enseignement et de Recherche)

Faculté des Lettres et Sciences Humaines

(Université de Douala, Cameroun)

Precojam94@yahoo.fr

### Résumé

L'objectif de cette recherche est d'évaluer le lien social dans la production de l'habitat en milieu urbain camerounais dans un contexte marqué par une domination d'acteurs urbains pauvres et en quête d'amélioration de leurs conditions de vie. La problématique se résume dans l'interrogation suivante : Comment pouvons nous rendre compte de la production participative de l'habitat en milieu urbain camerounais quand les politiques y relatives mises sur pied par l'Etat et ses institutions spécialisées sont hors de portée de la majeure partie des habitants des villes que sont les pauvres ? Autrement dit comment peut-on produire un lien social coopératif dans la production de l'habitat formel alors que le foncier est une rente et l'auto construction étant la règle des pauvres urbains ? Bref, Comment des habitations spontanées peuvent-ils prospérer en milieu urbain en dépit de la réglementation existante ? La **méthodologie** repose sur une méthode essentiellement quali-quantitative, soutenue majoritairement par des entretiens de terrains. L'analyse repose sur les théories du lien social et du développement participatif. Les **résultats** montrent que la production de l'habitat en milieu urbain camerounais est dominée par les constructions informelles. En **conclusion**, seule une prise en compte des pauvres par un investissement massif et social de l'Etat et l'assouplissement des lois sur l'habitat passant par le contrôle du foncier en milieu urbain peut conduire à la production des villes durables.

**Mots clés :** Lien social, aménagement urbain, acteurs urbains, politiques d'urbanisation, exclusion sociale, pauvreté, habitat.

### Introduction

Cette étude met en exergue la formation du lien social dans la production de l'habitat urbain marqué, par un développement démographique d'acteurs en quête du bien être. Dans la réalité socioéconomique des acteurs urbains, la construction d'une maison pour soi même ou pour location demeure et reste une préoccupation quotidienne. C'est pour cette raison que le foncier représente un enjeu majeur, une situation de rente en d'autres termes. Les interactions sociales étant au cœur de la construction des échanges entre les différentes catégories sociales et différentes institutions chargées du développement urbain, il ressort très souvent, des relations de conflits, au regard des intérêts multiples et divergents. Dans les villes de Douala et Yaoundé, la pauvreté reste encore notoire, mais, après observation, ceux-ci, sont au cœur du système de production de l'habitat. Dans la production de l'habitat socialement durable, s'érige une panoplie de règles, de lois, de normes et dont l'objectif majeur est de réguler ce secteur d'activité. La population camerounaise est estimée à près de 20 millions d'habitants

---

<sup>1</sup> Doctorant et ATER (Attaché d'Enseignement et de Recherche) en sociologie, Faculté des Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Douala (Cameroun)

(selon les résultats du troisième recensement publié il y a quelques mois) et à elles seules, Yaoundé et Douala concentrent 30 % des citadins, soit près de cinq millions d'habitants. Ces deux villes connaissent d'ailleurs toutes, des flux migratoires positifs avec un taux annuel de croissance démographique sans précédent oscillant entre 6 % et 7 %, et une extension spatiale de 3 % par an. Dans ce contexte, l'accès à un logement décent et durable pour le plus grand nombre comme dit plus haut, devient un des défis majeurs pour les habitants des dites villes. Pourtant, le constat d'une prise en compte insuffisante de l'amélioration de l'habitat par la stratégie de réduction de la pauvreté au Cameroun (DSRP) est unanime. Toujours selon le DRSP, il est estimé en effet à 70.000 logements/an les besoins pour les seules villes de Yaoundé et Douala alors que les villes secondaires, appelées à absorber une grande part de l'accroissement démographique n'ont ni les ressources, ni les moyens techniques ou humains de répondre à la demande d'une part. D'autres part, les conditions d'accès pour la construction des logements respectant les normes institutionnelles ne sont guères facilitées et alimentées en même temps non seulement par les lourdeurs administratives, mais aussi par la corruption. C'est d'ailleurs pour cette raison que, « *l'espace demeure un enjeu dans l'Afrique contemporaine, soumis progressivement aux lois du marché et appelé à rapporter des bénéfices économiques substantiels* » (Crousse et al, 1986). Pour ce faire, en milieu rural comme en milieu urbain, l'habitat précaire est donc devenu de règle pour une grande part de la population. L'obtention d'un titre foncier au Cameroun est devenu au fil des ans, un véritable parcours du combattant, voire un chemin de croix comme se plaignent de plus en plus les populations. C'est pour répondre aux récriminations des usagers que depuis juillet 2008, le ministère des domaines et affaires foncières (Mindaf), a mis sur le marché du livre, un ouvrage intitulé: *les 100 questions de l'usager*. Présenté sous forme de livre de poche, il répond aux différentes questions liées justement à la procédure d'obtention d'un titre foncier. Les questions comme : combien de temps dure la procédure ? Combien faut-il payer pour les travaux de bornage si le terrain est situé dans le périmètre urbain ? Et bien d'autres illustrées par des dessins, sont abordées dans l'ouvrage, tout comme sont mises en évidence, les lois et textes qui régissent le domaine foncier au Cameroun. La réalisation de ce livre selon le Mindaf, a pour objectif non seulement d'informer et de sensibiliser les populations, mais constitue aussi un axe important dans la campagne anti corruption lancée par le ministère. Une campagne dont le but avoué, est d'assainir les comportements des agents qui interviennent tout au long du processus. Le questionnement suivant sert de fil conducteur à cette étude. Dans quelles conditions et vers quels mécanismes le lien social peut-il contribuer à une gestion foncière conduisant à la mise sur pied d'un habitat durable en milieu urbain ? Les habitants des villes ne vont-ils pas continuer à développer des activités informelles liées au foncier tant que les procédures d'obtention des titres fonciers par exemple seront basées sur les pratiques complexes et inégalitaires ? Bref, quels liens et échanges sociaux mobilisés, mettant en exergue les acteurs en quête de construction et les gestionnaires du foncier en milieu urbain pour un habitat durable ? L'étude se structure en deux parties. La première rend compte du cadre conceptuel, théorique et à la proposition d'un modèle d'analyse. La deuxième partie quant à elle analyse la crise du lien social dans le développement de l'habitat urbain et des dispositifs socio-économiques de mise sur pied de l'habitat informel.

## I- Cadre conceptuel et théorique

Le lien social peut être analysé comme un concept et en même temps une théorie sociologique. Il peut s'entendre comme étant ces échanges sociaux qui lient différents acteurs en présence dans des situations sociales bien déterminées. Il est cependant appréhendé à travers des paradigmes respectifs selon la convenance de chaque sociologue. Bref, le lien

social désigne l'ensemble des relations qui unissent des individus faisant partie d'un même groupe social et/ou qui établissent des règles sociales entre individus ou groupes sociaux différents. Quand on utilise l'expression au pluriel, on pense aux relations sociales concrètes dont le lien social est tissé. Notons cependant qu'il, « *est donc constitué de quatre grosses fibres de sociabilité inégalement enchevêtrées dans les divers types de rapports sociaux: la complémentarité, la compétitivité, la contradiction et le conflit.* » (Bajoit, 1992). La socio-économie foncière quant à elle s'entend comme l'ensemble des relations sociales construites autour d'une activité économique quelconque bien précise. Mais dans le cadre de notre étude, la socio-économie foncière est liée aux activités marchandes qui naissent, se construisent et se développent autour de la gestion foncière urbaine. La socio-économie est en d'autres mots, une branche des sciences économiques et de la sociologie, qui examine l'influence des rapports humains sur l'évolution économique. A contrario, la sociologie économique examine les influences des relations économiques sur les groupes sociaux. D'une façon plus explicite, « *le foncier est l'ensemble particulier des rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial* ». (Le Roy, 1998). L'importance du foncier dans la socio-économie urbaine est devenue une rente dans laquelle s'insère toutes les catégories sociales aux statuts différents avec à l'arrivée, le développement d'activités proches ou loin du foncier. Les stratégies utilisées dans ce secteur marchand peuvent être collectives ou individuelles. C'est ce qui pousse à penser que, « *le processus d'accès illégal au sol constitue un trait caractéristique de l'urbanisation. Occupations collectives ou individuelles de terre, ventes frauduleuses, lotissements hors normes sont les solutions que trouvent les secteurs populaires face à un marché de terre et de logement qui les exclut. Ces pratiques rompent avec le fonctionnement formel de la ville, en dehors des mécanismes institutionnels d'attribution du sol urbain* » (Graciela Schneir, 1986). Par habitat, nous entendons tout simplement, un mode de construction adopté par un ensemble d'individus dans un espace bien précis. Enfin, la pauvreté ; c'est un concept qui reste polysémique et appréhendé de diverse manière. Nous l'analysons ici sous l'aspect monétaire qui se traduit par des revenus en dessous d'un certain seuil (dit « de pauvreté »), fixé soit de manière globale (« un dollar par jour ») soit en fonction de la situation socio-économique de la société en question. Un deuxième aspect, mis en avant, entre autres, par le PNUD<sup>2</sup> à travers son concept de développement humain, concerne la satisfaction des besoins élémentaires (se nourrir, se loger, se former, etc.) – est pauvre celle et celui qui vit dans des conditions insatisfaisantes par rapports à ces besoins fondamentaux.

Dans ce cadre, la sociologie économique dans son épanouissement en général et de la nouvelle sociologie économique en particulier, fait recours à d'autres disciplines telle que l'économie, pour une lecture plus dynamique de la réalité sociale. Ces deux disciplines agencent des problématiques complémentaires et dynamiques dans le développement de l'habitat en général et à celui du monde urbain en particulier. Au sujet du développement urbain, deux problématiques théoriques majeures conduisent à la production des formes différenciées de lien social :

-a) Soit les responsables institutionnels<sup>3</sup> de la gestion de l'économie de terre orientent le développement urbain sans tenir compte du niveau de vie social des uns et des autres. Cette approche beaucoup plus déterminante, exclut une grande partie de la population dans la promotion et la gestion de l'habitat urbain avec pour conséquence, le développement de l'habitat informel. L'échange dans ce cas, entre les potentiels acquéreurs de terrain devient totalement compétitifs dans un premier temps, pour devenir conflictuel dans un second, d'où l'inégalité et la finalité de l'échange récusés.

<sup>2</sup> PNUD= Programme des Nations Unis pour le Développement

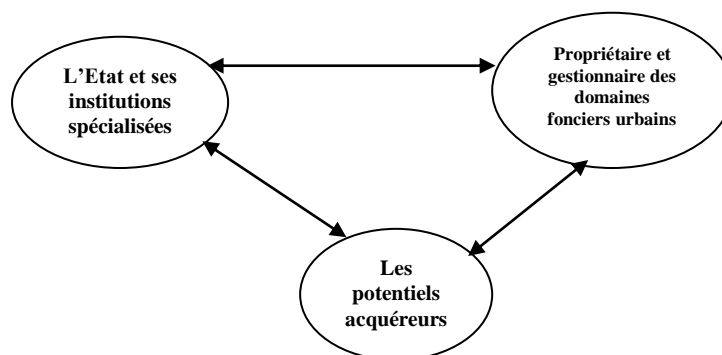
<sup>3</sup> Les ministères concernés par la gestion foncière urbaine et du développement urbain, les institutions publiques spécialisées (SIC, FEICOM, MAETUR, Crédit Foncier du Cameroun).

-b) ou alors, dans les stratégies de lutte contre la pauvreté urbaine, l'Etat et ses corollaires d'institutions mettent sur pied une approche beaucoup plus sociale, qui consiste à revoir les procédures institutionnelles de formalisation par la participation des couches sociales pauvres dans la gestion de l'espace urbain.

La première approche est récusée parce qu'elle est déterminante et n'accorde aucune ouverture à la participation, elle est institutionnelle. Dans le cadre de cette étude, de production de l'habitat urbain, le lien social s'inscrit dans trois paradigmes, à savoir, la compétition, le conflit et la domination. La seconde approche est la plus indiquée au regard de nombreux échecs des projets d'aménagement en milieu urbain. Elle stipule que les connaissances de tous les acteurs en présence doivent être prises en compte y compris leurs statuts sociaux. La théorie de la participation au développement urbain intègre tous les énergies en présence et la lutte contre la pauvreté urbaine. Bref, la participation « *requiert l'implication, voir l'engagement collectif de la communauté dans une série d'action collectives sur la base des valeurs partagées et sur la coopération des gens à tous les niveaux du corps social et part du principe de la communauté d'intérêt* » (Lammarink et Woffers, 1998). La production d'un habitat urbain durable nécessite la mise sur pied d'un dynamisme quotidien basé sur une gouvernance participative et non un domaine de prédilection de qui que ce soit. Au contraire, la participation doit être communautaire, car il « *s'agit à tout le moins d'un cas de régulation conjointe* » (Raynaud, 1989).

## II- Proposition d'un modèle d'analyse

Le modèle ci-dessous que nous proposons se construit sur un cadre empirique articulant trois acteurs impliqués dans la production et les échanges sociaux dans la production de l'habitat en milieu urbain camerounais. Il s'agit de l'Etat et de ses institutions spécialisées, des propriétaires et des gestionnaires du foncier en milieu urbain et enfin des potentiels acquéreurs.



Compte tenu du fait que la politique de développement d'un pays en général et des villes en particulier, est du domaine de l'Etat, celui-ci a mis sur un ensemble de ministères<sup>4</sup> chargés du développement urbain dans sa globalité. C'est dans ce sillage qu'un certain nombre de règles, de lois et de normes ont été mis sur pied pour la production de l'habitat en milieu urbain au Cameroun. Si des ministères mettent sur pied l'action gouvernementale, des structures plus proches des populations gèrent le quotidien et plus présentes sur le terrain en termes de conseils, de crédits etc. Ce premier groupe d'acteurs dont nous évoquons ici a mis sur pied et orienté la nature du lien social à travers des dispositifs bien particuliers dans l'acquisition d'un domaine foncier en milieu urbains et même dans la production de l'Habitat

<sup>4</sup> Nous avons les Ministères du Développement Urbain et de l'Habitat, des Domaines et des Affaires Foncières.

du dit milieu. Il convient d'observer que les relations réelles sont un mélange complexe des différentes formes d'échanges développés avec les autres acteurs du développement urbain. Ces différents échanges sociaux sont pour l'Etat, complémentaires ; mais, au regard de la réalité empirique, compétitifs, conflictuels et voir même contradictoires. Les seconds acteurs dans ce cadre d'analyse sont les propriétaires et les gestionnaires. Ils gèrent en permanence des rentes et dont les enjeux sont quotidiens, renouvelés et dynamiques au regard de la demande sans cesse croissante. Cette réalité est alimentée par une démographie galopante occasionnée par des taux de natalité élevé, un exode rural notoire, et des politiques de développement urbaines parfois inadaptées et fébriles avec pour conséquences, la sollicitation des villes de Douala et Yaoundé, comme ayant une certaine assurance d'opportunité d'emploi. Parmi les propriétaires et les gestionnaires du foncier urbain est né un certain dynamisme complexe avec l'arrivée de nouveaux propriétaires marchands. Ce sont des personnes ayant un capital financier et un réseau relationnel fort, parfois, trop proches de l'Etat et membre de puissants réseaux locaux de soutien au gouvernement, élites ressortissantes, cadre des partis politiques au pouvoir, cadre dans les différentes administrations et dont le processus de l'accumulation n'est pas toujours formel. C'est d'ailleurs pour cette raison que *« les processus « informels » d'accumulation, bien loin de représenter un autre sentier qui mènerait au développement, sont en réalité étroitement imbriqués aux circuits de l'Etat »* (Geschiere et Piet Konings, 1993). Ces nouveaux propriétaires au regard de leurs implications dans différents échanges disposent d'une multitude d'informations qui les amène très souvent à faire valoir les situations d'opportunités dans les liens sociaux. Pour ce faire, ils participent à l'émergence d'une certaine catégorie sociale, d'une classe sociale et même d'un certain regroupement ethnique. Problématique qui a d'ailleurs été développée par Ela qui affirme que, *« les quartiers ont de plus en plus des connotations ethniques, peut-être par souci de retrouver la solidarité du village »* (Ela, 1983). Quant aux propriétaires et gestionnaires des espaces fonciers dont la situation sociales n'est guère reluisante, ils sont très souvent victimes d'une dégradation des termes dans l'échange social face aux puissants réseaux mafieux en complicité avec certains services étatiques qui réduisent leurs marges de manœuvre. Soit, ils vendent l'espace qui est visé par les plus nantis, soit ils peuvent alors être déguerpis avec pour menace que l'espace servira à une *« utilité publique »*<sup>5</sup> d'une part. D'autre part, la naissance d'une économie de la terre en milieu urbain, au regard de son développement de plus en plus informel, amène certains propriétaires à vendre des espaces terriens à plus d'un individu en même temps. Enfin, les demandeurs, les potentiels acquéreurs en d'autres termes. Ce sont ces personnes qui, à Douala et Yaoundé sont à la recherche d'un espace pour se construire. Elles doivent dès lors, rentrer en échange avec les deux premiers acteurs cités plus haut pour des raisons différentes. Avec l'Etat, il faut s'assurer des services du cadastre avec des relevés topographiques formels. C'est également à ce niveau qu'il faudra engager les démarches afin d'obtenir un titre foncier conduisant à une autorisation de bâtir. Quant aux propriétaires fonciers et gestionnaires, l'échange s'inscrit dans la compétitivité, l'expression du besoin en fonction des sources de revenus. Les trois acteurs ci-dessus mentionnés dans notre modèle d'analyse sont en interaction permanente et très souvent ces échanges complexes conduisent vers des inégalités qui sont parfois acceptés, mais récusés par la suite.

<sup>5</sup> Dans les dispositions de la loi camerounaise, un foncier qui est déclaré d'utilité publique revient automatiquement à l'Etat. Le propriétaire en aucun cas, ne peut s'y opposer. Les deux parties trouveront cependant des mesures d'accompagnement.

### III. La crise du lien social dans le développement de l'habitat urbain

#### III.1. Modalité et finalité de la relation sociale, et mode reproduction de l'inégalité

Comme nous l'avons mentionné plus haut, le développement urbain à travers un habitat durable s'inscrit à Douala et à Yaoundé dans un lien social complexe au regard de gros enjeux dont le foncier représente de nos jours, d'une part et d'autre par des intérêts des uns et des autres en quête de mobilité sociale. Les modalités d'échange peuvent être définies soit par la nature de ses finalités, soit par le mode reproduction de l'inégalité entre les catégories sociales en relations. En parlant de la sociologie relationnelle, elle s'intéresse alors à la forme de l'échange et aux rapports entre les finalités poursuivies par les différentes catégories inscrites dans la relation. Alors, deux types d'échanges sont retenus: l'échange inclusif et l'échange exclusif. Nous parlons d'échange exclusif dans où les acteurs qui sont en relations ne peuvent atteindre chacun leur finalité qu'en empêchant aux autres d'atteindre les siennes (c'est le cas des échanges compétitifs et contradictoires). Dans la construction de l'habitat urbain à Douala et Yaoundé, la relation entre les pouvoirs publics et les autres acteurs que sont les propriétaires et les gestionnaires du foncier, et les potentiels acquéreurs est d'abord compétitifs. Dans ce premier cas, il faut respecter la procédure institutionnelle et seules les personnes détenant les capitaux requis peuvent suivre cette procédure, ce qui d'emblée exclut une grande partie des habitants de ces deux villes parce que pauvre et en situation d'indigence. En second lieu, l'échange est contradictoire et dans ce cas, les personnes qui au travers de la loi décident de bâtir dans l'informel deviennent par ricochet pour les services étatiques, des ennemis. Les nombreuses destructions entreprises par les communautés urbaines de Yaoundé et Douala sont des indicateurs d'un lien social en pleine crise. Très souvent, les catégories sociales majoritairement victimes des casses de l'aménagement urbain sont des personnes en situation de survie, en situation de précarité et même d'exclusion sociale. Enfin, concernant les échanges inclusifs, dans lesquels la coopération est indispensable pour chaque catégorie en relation avec les autres pour atteindre leurs finalités, seule une minorité coopère avec l'Etat. Ce groupe d'acteurs est composée dans sa grande partie composée des cadres des services publics et privés, des hommes d'affaires, des feymens etc.

La construction du lien social dans ce sillage, au regard de l'impact socioéconomique de l'économie de terre conduit à l'émergence des inégalités socialement construites, et en retour, certaines catégories sociales adoptent des attitudes pas toujours acceptables, en termes de développement de l'habitat urbain durable. Deux types d'inégalités sont construits entre les différents acteurs de notre modèle d'analyse dans l'échange dans la construction du foncier, de la terre et de l'habitat : nous avons l'échange consensuel et dissensionnel. Dans la première inégalité construite, à savoir consensuel, deux acteurs en entrent en jeu, à savoir les propriétaires fonciers et les potentiels acquéreurs. L'inégalité est construite sur les règles qui sont établies et mises sur pied par les premiers qui en ont constitué un lien marchand. Les potentiels acquéreurs remettent en question les prix des « mètres carré », mais, comprennent bien cette situation, malheureusement qui les prédestinent vers les zones à risques (marécages, zones favorables aux inondations etc). C'est d'ailleurs ce qui explique le fait que, « 51,1% des maisons construites dans les quartiers à habitat spontané se trouvent dans les bas-fonds avec des risques élevés d'inondation. 31,2% sont sur les flancs de colline et par conséquent sont exposées à des risques d'éboulement, avec pour conséquence que, 8,7 millions de camerounais vivent sans électricité, tandis que seulement 66% ont accès à l'eau potable » (PNUD, 2007/2008). N'empêche cependant que ces espaces sociaux soient toujours sollicités. La déclaration suivante le témoigne, « nous comprenons bien les gens qui vendent leurs terrains chères. Il faut qu'à partir de cette vente, qu'ils puissent faire quelque chose de



*durable dans leurs vies ; puisqu'il n'y a plus de travail, il faut désormais s'auto-employer en mettant sur pied ses sources de revenus propres, mais c'est quand même dur. Celui qui veut construire et qui n'a pas d'argent, doit aller dans les zones à risques, malgré les conditions difficiles, on y peut rien ».* Enfin, l'inégalité construite autour de l'échange dissensionnel s'inscrit sur les règles mises sur pied par les pouvoirs publics qui sont remises en cause et par les propriétaires fonciers et par les acquéreurs. Les deux derniers acteurs estiment qu'ils ne peuvent véritablement atteindre leurs objectifs à partir des règles fixées. En d'autres termes, ceux qui enclenchent le conflit récusent le mode de fonctionnement de la division du travail qui ne leur permet pas respectivement d'atteindre, en partie ou en totalité, leur finalité. Ces différentes inégalités mentionnées ci-dessus conduisent à une répartition inégalitaire des espaces sociaux à Douala et à Yaoundé. Les catégories sociales moyennes ou grandement riches occupent ainsi les quartiers huppés (Bonanjo, Bali, Bonamoussadi, Makepe, Bonapriso, Denver, Akwa, Mendong, Bastos, etc.) et les celles pauvres, les quartiers pauvres (New-Bell, Bepanda, Mabanda, Mokolo, Briqueterie etc) sources, divers maux sociaux. L'image ci-dessous témoigne de la construction anarchique dans un quartier de la ville de Douala, à savoir, Bepanda.



Trop sollicités, ces quartiers manquent désormais d'espaces capables de recevoir très souvent de nouveaux arrivants. Au regard du dynamisme qui se construit sur l'économie de la terre, les banlieues et les zones à risques sont victimes d'une immigration voulue dans un premier temps et subite relativement au pouvoir d'argent et de la situation de pauvreté dans laquelle se trouve bon nombre d'habitants des dites localités. Ces zones « espaces qualifiés d'intermédiaires » (Rouilleau-Berger, 2005) développent plusieurs types d'échanges socioéconomiques dont la majeure partie est inscrite dans l'informel.

### **III.2. La dynamique d'une socio-économie informelle dans les espaces dites intermédiaires**

La difficulté d'avoir un logement urbain décent a poussé la plupart des citoyens qui ne disposent pas de moyens financiers importants à s'adresser au secteur informel ; celui-ci est le seul à pouvoir leur proposer des mécanismes de production de l'habitat adaptés à leur pouvoir d'achat et à leur savoir-faire : ainsi, ce secteur informel, très souvent critiqué parce que mal connu, permettrait, selon le rapport du Conseil économique et social<sup>9</sup> (1985) à près de 87 % de la population urbaine du Cameroun de se loger. Le secteur informel peut être défini de plusieurs manières :

- c'est l'ensemble des mécanismes de production et de commercialisation utilisés en dehors du circuit réglementaire ; - il est « défini souvent négativement comme non officiel, non structuré, non capitaliste, voire illégal et clandestin. Il recouvre de multiples activités destinées à satisfaire une demande elle-même très diversifiée. Il s'agit aussi bien d'activités artisanales destinées à la population urbaine pauvre (menuiserie, construction, habillement, etc.) que d'activités de services (commerce de micro-détail, transport, réparation, services domestiques et de rue). Ce qui caractérise ces activités, ce sont leur petite échelle, leur faible intensité capitaliste, leur technologie fruste, l'absence d'un salariat permanent ou encore le non-accès aux institutions modernes de crédit » (Jacquemo et Raffin, 1993) ; - dans le cadre de cette étude et dans le sillage du secteur de l'habitat, c'est l'ensemble des mécanismes non réglementaires qui sont utilisés dans la réalisation des études, dans l'approvisionnement en matériaux (bois et terre), dans le recrutement et la rémunération de la main-d'oeuvre et dans les modes de financement, essentiellement basés sur l'épargne personnelle et la tontine. La proportion de logements « autoconstruits » dans les villes de Yaoundé et de Douala est impressionnant : plus de 90 % à Yaoundé (MINUH<sup>6</sup>, 1990) ; Pettang, 1993) et plus de 80 % à Douala (Nzemen, 1988 ; Mouafo, 1986).

Ses données bien que datant d'il y a une vingtaine d'années témoignent de cet échange inégalitaire entre les pouvoirs publics et la société civile d'une part à cause de leur incapacité à satisfaire la demande locale et d'autre part à cause des procédures complexes, pas toujours faciles à respecter par les pauvres. Des enquêtes réalisées récemment ne sont guère reluisantes à ce sujet, mais témoignent plutôt de la permanence et du développement de l'habitat informel. Elles témoignent que « 67% des camerounais vivent dans les bidonvilles » (ONU HABITAT, 2007). L'accélération du phénomène d'urbanisation durant les vingt dernières années, conjuguée avec le recul des investissements publics urbains— s'est répercutée sur l'environnement immédiat des populations. L'une des conséquences de cette pauvreté est le développement d'îlots de quartiers précaires et la prolifération des activités informelles qui constituent un refuge et une forme de stratégie de sortie de la pauvreté. Plus de 60 % de la superficie urbanisée de ces deux grandes villes est constituée de zones inondables. Les habitations sont en grande partie précaires, construites en matériaux de récupération. Les trois cinquièmes des quartiers de la ville de Yaoundé et Douala sont de type d'habitat spontané. Les services de base comme la collecte des ordures ménagères et l'assainissement sont insuffisants. Toutes choses qui rendent difficile le quotidien du citoyen ordinaire de ces deux grandes villes.

L'impact de la pauvreté sur le mode de vie des habitants des zones intermédiaires est notoire dans la gestion de leurs quotidiens.

#### **IV. Les stratégies socioéconomiques de mise sur pied de l'habitat urbain informel**

Selon le profil national du Cameroun réalisé par Onu Habitat en 2007, 67% de camerounais, soit 62% de ménages, vivent dans des constructions ne respectant aucun plan d'urbanisme, ni aucune mesure d'hygiène et de salubrité. Toutefois, ces populations sont propriétaires des logements qu'ils occupent. Les échanges sociaux qui se construisent dans ces différentes espaces sont dynamiques et essentiellement basés sur les réseaux. C'est pour cette raison que même si les liens sociaux sont inégalitaires, ils sont parfois assumés, parce que représentant le dernier recours pour les pauvres. Il est d'ailleurs à noter qu'ici, « 80% des transactions foncières se font de manière informelle. Conséquence, la plupart des habitations sont bâties dans des zones à risques qui, fort curieusement, attirent le plus grand nombre de

<sup>6</sup> MINUH, (1990), Ancien Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat au Cameroun



*camerounais, sans doute à cause du coût souvent élevé de matériaux de construction, leur rareté périodique sur le marché et le faible pouvoir d'achat des camerounais* » (Onu Habitat, 2007). Nombreux sont les Camerounais qui de plus en plus s'installent dans les villes « avec les moyens de bord » et en dehors de toute réglementation. Très souvent, ceux-ci décident d'entreprendre des travaux de construction sans avoir des moyens de leurs ambitions. Par conséquent, les chantiers sont généralement confiés à des acteurs du circuit non réglementé qui maîtrisent à peine les règles de l'art. « *L'inexistence ou la lâcheté d'un cadre normatif des produits et des activités entrant dans le secteur du bâtiment, le faible pouvoir d'achat des populations et surtout le peu de sensibilisation aux questions de normes et de qualité, ont ouvert des brèches permettant à des aventuriers, aussi bien au niveau local que des entreprises étrangères de prendre le contrôle du secteur des constructions au Cameroun* »<sup>7</sup>, déplorent les spécialistes de l'habitat dans l'édition N° 001 de « Tout pour l'habitat ». La réalisation des études, l'approvisionnement en matériaux (bois, terre), le recrutement et la rémunération de la main-d'œuvre et les modes de financement sortent généralement du cadre normatif et se font sur la base de l'épargne personnel comme mentionné plus haut. C'est dire si la construction de ces logements n'obéit guère aux textes encadrant l'activité du bâtiment. Notamment, les avis techniques, les documents techniques unifiés, les règles de calcul et de dimensionnement des ouvrages, le code de construction et de l'habitation, etc. Une enquête menée récemment à ce sujet dans les chantiers de Douala et Yaoundé démontre que, « 40% des acteurs seulement peuvent justifier d'une technicité partielle, les fouilleurs et les manœuvres n'ayant en général aucune qualification » (Peitang, 1993). Une situation favorisée tant par la faiblesse des revenus que par l'inadéquation de l'éducation. La main-d'œuvre ayant moins de 20 ans est ainsi celle qui possède le moins de qualification (56% de manœuvres et fouilleurs). Pour ces jeunes ouvriers âgés entre 20 et 30 ans, la formation s'acquiert essentiellement sur le tas, une socialisation secondaire professionnelle indispensable pour la réussite dans ce secteur d'activités. D'ailleurs, toujours la même enquête, la main-d'œuvre du secteur informel dans le domaine du Bâtiment se recrute à 80% parmi les illettrés (21%) et les anciens élèves du primaire et du secondaire (53,3%) dont les études ont été arrêtées. Les diplômés de l'enseignement technique sont peu nombreux (13,5%) mais ils assurent l'ossature technique de l'exécution des chantiers ainsi que la formation sur le tas des autres acteurs. Tout ceci est à l'origine de nombre d'accidents observés sur les chantiers ou dans des habitations mal édifiées, la détérioration précoce des ouvrages, les multiples nuisances non prévues, et d'interminables procès aussi bien pour le « technicien » que pour le donneur d'ordre (maître d'ouvrage).

## Conclusion

Au terme de cette analyse basée globalement sur la construction du lien social dans le développement urbain des villes de Douala et Yaoundé, il ressort que, l'échange est essentiellement basé sur les inégalités construites qui sont en permanence récusés par les personnes en quête de construction en milieu urbain. En d'autres termes, les organismes publics chargés de la production de l'habitat, notamment la SIC<sup>8</sup>, MAETUR<sup>9</sup> et le Crédit Foncier du Cameroun ne semblent pas s'être adaptés à la situation économique de crise. Face à cela, le secteur informel de l'habitat s'impose de plus en plus comme l'opérateur principal. Il dispose d'une main-d'œuvre abondante mais peu formée, et fait appel à une large gamme

<sup>7</sup> Un trimestriel d'information, d'échanges et des professionnels du bâtiment, un magazine qui renseigne sur Bâtiment en 2009

<sup>8</sup> Société immobilière du Cameroun.

<sup>9</sup> Mission d'Aménagement et d'Equipement des terrains urbains et ruraux, organisme chargé des lotissements de l'habitat administré au Cameroun.

de matériaux dont les techniques d'utilisation et la distribution sont plus ou moins bien maîtrisées. Il possède ses propres mécanismes financiers qui sont efficaces. Mais malgré la crise économique des années 1980, qui a effrité le tissu économique, « *le secteur informel de l'habitat résiste bien à cette nouvelle crise et semble avoir dans l'avenir, des jours encore plus meilleurs* » (Pettang, 1993). Pour une construction durable des villes telles que Douala et Yaoundé, l'approche participative reste indiquée. C'est pour cette raison qu'un imminent spécialiste sur les questions foncières au Cameroun déplorait que, « l'exécutif a choisi d'agir par voie d'ordonnance et non par voie législative comme cela aurait du être le cas, dans un domaine aussi sensible et délicat qu'est le droit foncier. L'explication résulte sans doute de la volonté d'échapper au débat, pourtant nécessaire, au profit du pragmatisme politique » (Pettang, Op.Cit).

### Références bibliographiques

- Bajoit G., (1992), *Sociologie relationnelle*, Paris, PUF
- Conseil économique et social, (1985), *Étude sur les problèmes de l'habitat et du logement au Cameroun*. Yaoundé.
- Crousse B., et al, (1986), *Espaces disputés en Afrique noire, pratiques foncières locales*, Paris, Karthala
- Ela J.M., (1983), *La ville en Afrique Noire*, Paris Karthala
- (Geschiere P., et Piet Konings., (1993), *Itinéraires d'accumulation au Cameroun*, Paris, Karthala
- Jacquemo.T.P., Raffin M., (1993), « La Nouvelle Politique Économique en Afrique » dans Edicef/Aupelf, Universités francophones
- (Lammarink et Woffers, 1998)
- Le Roy, (1986), *Espaces disputées en Afrique noire : Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala
- Mouafo D., (1986), *Le marché du logement à Douala. Contribution à l'étude des mécanismes immobiliers dans les villes d'Afrique Noire*.
- Nzemen M., (1988), *Tontines et développement ou le défi financier de l'Afrique*. Yaoundé, Presses universitaires du Cameroun.
- Peitang C., (1993), *Pour un nouveau modèle de production de l'habitat en République du Cameroun*. Thèse de doctorat en sciences de l'ingénieur, ENSP, Yaoundé.
- Reynaud, (1989), *Les règles du jeu. L'action collective et la régulation sociale*. Paris, Armand colin
- Roulleau-Berger L., (2005), « Espaces intermédiaires, économies urbaines et lutte pour la reconnaissance », dans CAPRON (Guénola), CORTES (Geneviève), GUETAT