

## **CITADINS PAUVRES ET HABITAT PRÉCAIRE À YAOUNDÉ: DE L'AUTO-CONSTRUCTION À L'AUTO-VIABILISATION**

### **POOR TOWNMEN AND PRECARIOUS HABITAT IN YAOUNDE: FROM SELF-CONSTRUCTION TO SELF-VIABILIZATION**

**Martin Luther DJATCHEU KAMGAIN\***

Soumis : le 15 novembre 2021 ..... Accepté : le 10 janvier 2022

#### **Résumé :**

L'objectif de cet article est de décrypter les mécanismes d'accès au sol urbain, les stratégies d'édification de l'habitat précaire, mais aussi les techniques de fortune utilisées par les citadins pauvres de la ville de Yaoundé pour le stabiliser et le viabiliser. Cette recherche s'appuie sur une approche pluridisciplinaire basée sur la géographie, l'aménagement et l'urbanisme, une revue documentaire, des observations directes et des enquêtes par questionnaire auprès de plus de 1 000 acteurs de la production de l'habitat précaire dans douze quartiers de la ville de Yaoundé.

Le traitement des informations collectées permet de démontrer que face à l'insuffisance de l'offre formelle de logements, les citadins pauvres de la ville de Yaoundé fabriquent eux-mêmes leur logement avec les moyens du bord. En fonction du type de site occupé, ils utilisent au fil du temps, des méthodes et techniques ingénieuses pour stabiliser et viabiliser l'habitat précaire mis en place

**Mots-clés :** Habitat précaire, auto-construction, tâcherons, risques, techniques de fortune.

#### **Abstract :**

The aim of this article is to decipher the mechanisms of access to urban land, the strategies for building precarious housing, as well as the makeshift techniques used by the urban poor in the city of Yaoundé to stabilize and improve viable. This research is based on a multidisciplinary approach based on geography, planning and urban planning, a literature review, direct observations and questionnaire surveys of more than 1,000 actors in the production of precarious housing in twelve districts of the city of Yaoundé.

The treatment of the collected information makes it possible to demonstrate that faced with the insufficiency of the formal supply of housing, the urban poor of the city of Yaoundé manufacture their own housing with the means of the edge. Depending on the type of site occupied, they use, over time, ingenious methods and techniques to stabilize and make viable the precarious habitat set up.

**Keywords :** Precarious housing, self-construction, workmen, risks, makeshift techniques.

---

\* : **Martin Luther DJATCHEU KAMGAIN**: Département de Géographie, École Normale Supérieure, Université de Yaoundé 1, Cameroun. martindjatcheu@yahoo.fr



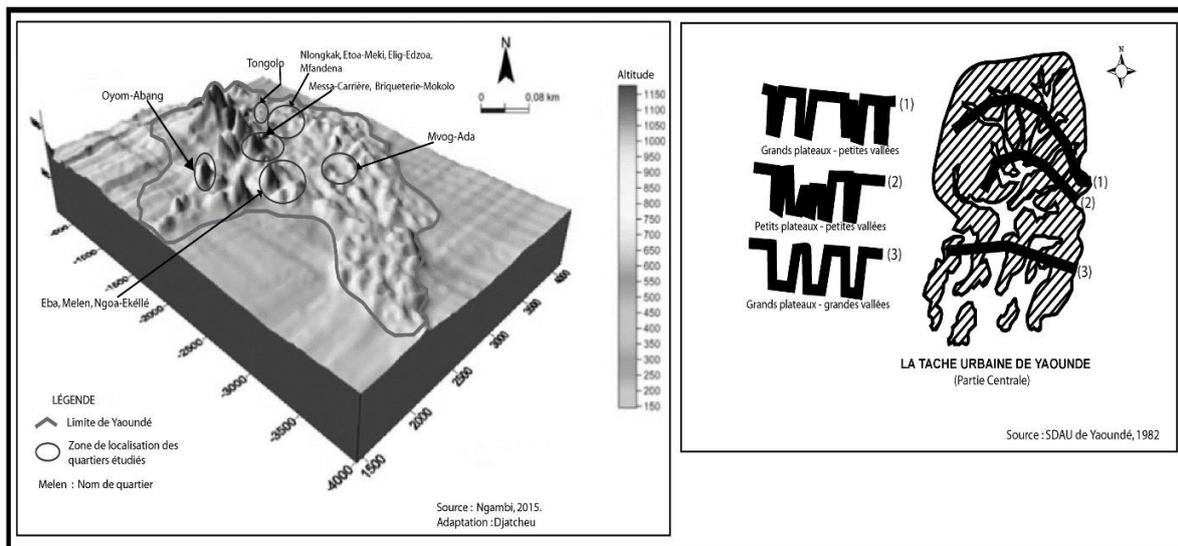


Figure 2 : La ville de Yaoundé : modèles numériques des terrains et coupes schématiques du relief

### 1.2. Collecte des données

Les données utilisées dans cette étude résultent d'une analyse partielle des résultats des enquêtes réalisées dans le cadre de la thèse de doctorat de Djatcheu Kamgain M. L., préparée et soutenue à l'Institut de Géoarchitecture de l'Université de Bretagne Occidentale en France en 2018. Cette recherche s'appuie sur une approche pluridisciplinaire (urbanisme, aménagement et géographie), une recherche documentaire appropriée, et des enquêtes de terrain. La recherche documentaire a permis de recenser toutes les productions qui portent sur le sujet étudié afin d'analyser leur contenu pour une éventuelle exploitation.

L'échantillon de notre enquête est constitué de 1300 ménages tirés suivant un plan de sondage aléatoire stratifié. En effet, trois strates d'enquête ont été constituées dont une strate par type de quartier (central, péricentral et périphérique). Au premier degré, nous avons délimité des zones d'enquêtes dans les secteurs précaires des quartiers choisis. Au total, 23 zones d'enquêtes (ZE) sont choisies (tableau 1). Au second degré, dans chacune d'entre elles, un échantillon de ménages est sélectionné. Sur les 1300 questionnaires placés, nous n'avons reçu que 1115 exploitables, pour la simple raison que certaines personnes de référence refusaient de répondre à toutes nos questions, même après plusieurs tentatives. Le but poursuivi à travers cette enquête par questionnaire est de décrire les stratégies d'obtention des terrains et d'édification des habitations précaires, recenser les carences et les risques liés au cadre de vie précaire des habitants, et enfin cerner les techniques utilisées pour stabiliser et viabiliser l'habitat précaire.

Tableau 1. Répartition des fiches d'enquêtes par ménage dans les quartiers à habitat précaire étudiés

Types de quartiers	Quartiers étudiés	Nombre approximatif	Zones d'Enquêtes (ZE)	Nombre de ménages échantillonnés	Nombre de questionnaires placés	Nombre de questionnaires
Quartiers centraux	Briquetterie-	1 370	2	55	110	89
	Mvog-Ada	690	1	10	10	10
Sous-total 1		2 060	3		120	99
	Nlongkak	930	1	60	60	50

Quartiers péricentra ux	Etoa-Meki	1 340	3	60	180	156
	Eliq-Edzoa	1 250	2	50	100	78
	Tongolo	600	1	70	70	53
	Messa-Carrière	6 800	2	60	120	103
	Ngoa-Ekélé	980	3	60	180	159
	Mfandena	2 400	3	50	150	146
	Melen	1 400	2	65	130	120
Sous-total 2	15 700	17		990	865	
Quartiers périphérie	Ovom-Abang	1 800	2	55	110	95
	Eba (Mvog-	2 150	1	80	80	56
Sous-total 3	3 950	3		190	151	
Total général (sous-totaux	21 710	23		1 300	1 115	

Source : Djatcheu, 2018.

Les entretiens, qui sont des données qualitatives, viennent enrichir l'exploitation des données. Ils sont réalisés auprès des personnes de référence qui ne se sentaient pas très gênées par nos questions et qui développaient assez leurs réponses. Nous en profitons pour faire un enregistrement grâce à notre magnétophone, ne pouvant transcrire fidèlement à l'instant les paroles dans le questionnaire. Une méthode complémentaire a été associée à l'entretien. Il s'agit de la méthode d'analyse de contenu qui permet selon Quivy et *al.*, « de faire surgir un maximum d'éléments d'information et de réflexion qui serviront de matériaux à une analyse de contenu systématique (...) » (Quivy et *al.*, 2006, p.176). En dehors de ces entretiens, les discussions et les visites d'observations et de prise de vue photographique sur le terrain ont servi de base à la collecte des données.

## 2. RESULTATS ET ANALYSE

Les données collectées nous ont permis d'organiser les résultats en quatre parties.

### 2.1. La crise économique, élément déclencheur de l'échec des politiques d'habitat au Cameroun

La crise économique qui frappe de plein fouet l'État du Cameroun au milieu des années 1980 l'amène à réduire de manière drastique les investissements et les subventions dans le secteur urbain. Parvenant de moins en moins à satisfaire les besoins croissants en matière de services et d'équipements engendrés par l'urbanisation, le Cameroun comme bon nombre de pays africains a été obligé, à la demande des bailleurs de fonds, d'infléchir sensiblement sa politique de gestion urbaine. En matière d'habitat, la gestion administrative du marché foncier et une subvention partielle du marché du logement par l'intermédiaire des sociétés immobilières d'État et des banques de crédit immobilier ont pris fin.

Dans le cadre du programme d'ajustement structurel, le Cameroun s'est engagé, à cesser d'imposer des tarifs subventionnés, à supprimer les déficits et les dettes, à améliorer les performances des sociétés d'État concessionnaires des services publics. Ces mesures ont conduit de plus en plus à dégager les sociétés de la tutelle de l'État, et pour ce faire, à passer des conventions avec des partenaires privés, nationaux ou étrangers. Ainsi, l'ajustement structurel va entraîner une crise des structures techniques de planification. En effet, de 1952 à 1986, la Société Immobilière du Cameroun (SIC), comptait près de 4000 logements dans la ville de Yaoundé. De 1987 à nos jours, elle atteint à peine 2000 logements (Mabou, 2013, p. 359). Pour sa part, la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), chargée de privilégier l'accès aux terrains équipés des couches de populations à faible revenu, et de combattre la spéculation qui règne sur le marché immobilier, s'éloigne de son objectif et renforce

L'exclusion des couches de populations défavorisées dans un contexte de crise, dont l'une des conséquences est le difficile aménagement de nombre d'espace acquis par cette institution. Face à cette léthargie, voire une désorientation des institutions techniques d'aménagement et de gestion de l'espace urbain, se dresse une population davantage nombreuse, sans revenus et en quête d'espace et d'habitat.

## **2.2. Pratiques populaires d'accès au sol et d'édification de l'habitat précaire à Yaoundé par les populations pauvres**

Les acteurs de la fabrique de l'habitat précaire usent de nombreuses astuces pour acquérir des terrains et pour édifier leurs habitations, en marge de la légalité.

### ***2.2.1. Les pratiques populaires d'accès au sol***

Les transactions foncières mettent en jeu une multiplicité d'acteurs aux logiques variées à partir desquels on peut lire l'insécurité foncière. Il s'agit notamment des autorités traditionnelles ou des descendants de clans et des intermédiaires.

Les autorités traditionnelles (chefs autochtones ou descendants de clans) sont aujourd'hui les principaux maîtres des espaces non-constructibles de la ville et en périphérie, à travers lesquelles se dessinent tous les enjeux de l'appropriation de la terre. En effet, les chefs sont des gestionnaires des terres qu'ils devraient défendre, mais qui les vendent. En fait, dans le droit coutumier, l'autochtone n'est pas propriétaire à proprement parler, mais plutôt un usufruitier. L'apport du droit européen a créé des mutations du droit coutumier, remettant ainsi en question l'ordre ancien fondé sur la communauté. La conséquence directe de ces mutations est l'introduction d'un nouveau mode fondé sur l'individu et l'argent, et débouchant sur l'appropriation progressive des terres par achat non légalisé. Ainsi, l'Acteur n° 1, descendant de clan et propriétaire terrien au quartier Oyom-Abang affirme ceci : « *Pour l'obtention d'une parcelle de 100 m<sup>2</sup>, la contrepartie ressemble à la liste suivante : deux gros porcs, cinq casiers de boisson, deux cartons de vin rouge, quatre bouteilles de whiskey, une somme de trois cent mille FrancsCFA, correspondant à environ 3000 Francs CFA le m<sup>2</sup>* ». Ces présents sont distribués aux membres du clan. Plus rarement une ou plusieurs couvertures de laine, des cartouches de cigarettes ou des pagnes sont exigés. Ces composantes et prix dérisoires sont qualifiés par Yapi Diahou (1994, p. 198) de prix de « boisson » dans le contexte ivoirien.

Les nombreux intermédiaires ou « démarcheurs » sont des hommes qui exercent un métier qui ne les occupe pas à plein temps. Ce sont des personnes très actives dans les transactions entre le propriétaire et l'acquéreur. Leur rôle est de trouver une terre disponible pour celui qui en cherche une ou de trouver un acheteur pour une personne voulant vendre son terrain. Principales courroies de la vente, ils gagnent généralement une commission allant de 10 à 15 % sur le prix de la vente. L'acheteur et le vendeur lui donnent chacun 5 à 7,5 %. Ils tirent de leur activité un revenu mensuel approximatif variant entre 80 000 Francs CFA et 180 000 Francs CFA. L'Acteur n°2, âgé de 45 ans, exerçant cette activité depuis 18 ans, affirme ceci : « *J'ai pu, grâce à cette activité, acheter mon propre terrain, construire ma maison, fonder ma petite famille. J'ai un revenu mensuel moyen d'environ 90 000 FrancsCFA grâce à cela. J'exerce une autre activité qui me donne de temps en temps quelque chose* ».

Comme le souligne ONU-Habitat en 2009, plus de 80 % des transactions foncières sont réalisées de manière informelle dans les villes du Cameroun. La vente du terrain dans les quartiers à habitat précaire se fait ainsi de façon coutumière à cause de l'impossibilité de la vente officielle, car ces zones sont *non-aedificandi*, interdites à toutes constructions, selon la réglementation nationale en matière d'occupation des espaces en milieu urbain (Djatcheu, 2018, p. 130).

### ***2.2.2. Les mécanismes économiques et techniques de la production des habitations***

***précaires***

Les prix de tous les matériaux traditionnels de construction sont supportables par la plupart des populations. Les maisons en poto-poto, constitue plus de 70 % des constructions des habitations des quartiers à habitat précaire enquêtés de la ville de Yaoundé. Il s'agit des maisons possédant une armature composée de piquets verticaux en bois et de bambous horizontaux attachés aux piquets, sur lesquels on projette à la main des boules de terre malaxée avec de l'eau. C'est un terme générique à plusieurs pays d'Afrique (figure 3). La maison en poto-poto peut selon les moyens de son producteur, être crépi. Dans ce cas, c'est le ciment et le sable qui sont utilisés pour le crépissage.



**Figure 3 : Vue des maisons en poto-poto et poto-poto crépi dont l'état de dégradation est avancé. Clichés : Djatcheu, 2015.**

Les 30 % restant concernent les maisons en planche de bois (figure 4), en brique de terre crue (figure 5) et en parpaings de ciment (figure 6).



**Figure 4 : Vue des maisons construites en planches de bois. Clichés : Djatcheu, 2015.**



Figure 5 : Vue des maisons construites en briques de terre crue. Clichés : Djatcheu, 2015.



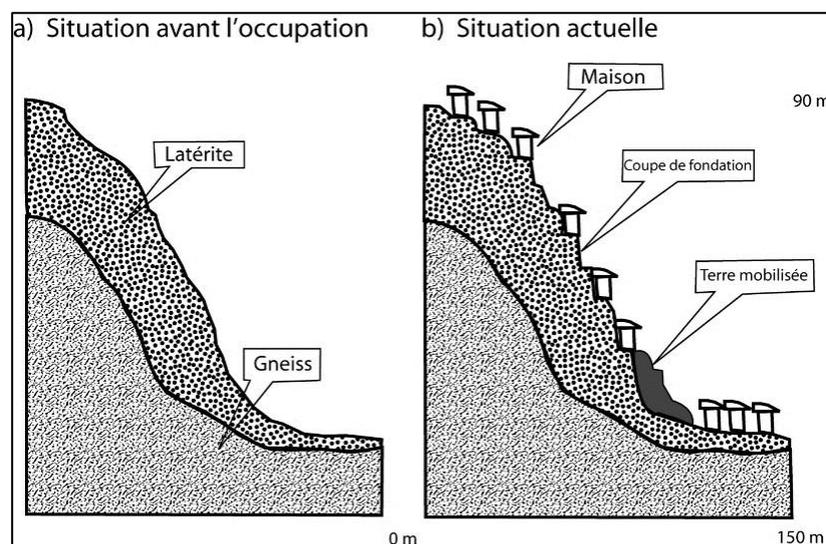
Figure 6 : Maisons construites en parpaings de ciment. Clichés : Djatcheu, 2018.

Le poto-poto reste le matériau le moins coûteux pour l'édification des murs. Les parties les plus onéreuses de ce type de case sont la charpente et les huisseries. Le prix de revient d'une telle construction (murs de terre et toit de tôles) est estimé de nos jours à environ 12 000 Francs CFA le m<sup>2</sup> (Djatcheu, 2018, p. 152) et peut même être ramené à 9 000 Francs CFA en utilisant une main-d'œuvre familiale. Tout au contraire, une construction en dur suppose le recours à des professionnels du bâtiment, de sorte que son coût au m<sup>2</sup> se situe entre 50 000 et 100 000 Francs CFA.

Pour ce qui est du financement de la construction, il faut préciser que les populations pauvres des villes n'ont généralement pas accès aux circuits bancaires ou aux caisses populaires. Ils doivent donc passer par des systèmes d'épargne à la portée de leurs moyens. Ces systèmes reposent sur des tontines. Durant nos enquêtes dans le quartier Melen, nous avons recueilli le témoignage de l'Acteur n° 3, âgé de 67 ans, originaire de l'ouest-Cameroun, et agent de l'État à la retraite : « C'est grâce à ma tontine que j'ai construit ma maison. Chaque dimanche, je cotisais la somme de 2 500 Francs CFA. Après 10 mois, j'ai obtenu 100 000 Francs CFA. Cette somme m'a permis d'entamer les constructions et plus tard, d'entrer dans ma maison en attendant le prochain tour de la cotisation. Lorsque j'ai bouffé (bénéficié) la deuxième fois, j'ai procédé aux travaux de finition ». Pour certains cas, les réseaux de solidarité s'étendent dans des cercles religieux, surtout évangélistes où « l'amour du prochain » se manifeste parfois par des soutiens financiers. Le témoignage de l'Acteur n° 4 est une illustration de cette aide financière. En effet, âgé de 66 ans, cet ancien agent commercial dans une société de la place, membre d'une église au quartier Nlongkak précise : « Lorsque j'entamais les travaux de construction de

*ma maison en 1979, je n'avais vraiment pas de moyens. J'ai rencontré le pasteur de la paroisse à qui j'ai posé mon problème. Au départ, c'était pour qu'il prie pour moi, mais grande a été ma surprise lorsqu'il m'a proposé d'en parler aux autres fidèles. Ces derniers ont été touchés par le "Saint-Esprit", et j'ai au final obtenu une enveloppe de 36 000 FrancsCFA, si mes souvenirs sont bons ».*

Sur le plan technique, la construction des habitations dans les marécages nécessitent des remblais sommaires afin de se mettre « à l'abri » des inondations. À cet effet, les populations prélèvent d'importantes quantités de terre au pied des versants et contribuent ainsi à les déstabiliser. Cet aménagement des fonds de vallée par des remblais avant d'y ériger des constructions est dû à la faiblesse des pentes (dans les marais) qui entraîne la stagnation des eaux. Avant de construire sur les fortes pentes, les citadins excavent manuellement les flancs de collines, pour réaliser des paliers destinés à établir les fondations. Ils déblaient d'importantes quantités de terre, construisant ainsi des talus parfois hauts de 8 à 15 m (figure 7). Pour une superficie de 3 hectares sur une pente moyenne de 35 % au quartier Etoa-Meki à Yaoundé, on peut évaluer à 378 000 m<sup>3</sup>, équivalents à 491 400 tonnes, la quantité de terre déblayée avant la construction de 180 maisons (Tchotsoua, 1994, p. 224).



**Figure 7 : Occupation anarchique du versant nord de la colline d'Etoa-Meki à Yaoundé.**  
Source : Tchotsoua (1994), croquis de Djatcheu, 2018.

On s'est rendu compte qu'il n'y a pas en tant que telles de techniques de construction. Ces techniques se transforment en réalité en techniques sociales. Le chantier est en fait « le lieu de sédimentation d'histoires individuelles, familiales, collectives. Le foncier est le champ où se manifeste avec le plus de vivacité la coïncidence de la technique et du social. » (Canel et al., 1990, p. 56). La famille qui va bâtir l'habitation bénéficie souvent de diverses formes de solidarité de la part des habitants du voisinage ; cela peut aller du simple « coup de main » à l'apport de capacités techniques particulières de l'un ou de l'autre. La main-d'œuvre utilisée est familiale et/ou amicale, avec souvent l'encadrement de journaliers qui apprennent leur métier en même temps qu'ils le pratiquent. Après les périlleuses étapes de recherche du terrain, du financement et de la fabrique de l'habitat précaire, les acteurs doivent maintenant faire face aux risques liés au milieu physique.

### 2.3. Les risques des quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé

Les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé en se développant sur les pentes fortes rocailleuses et les bas-fonds marécageux sont soumis aux risques d'effondrement, de glissements

de terrain et d'inondation. Le non-respect des normes de construction sur les sites de fortes pentes est la principale cause de l'effondrement des constructions dans les quartiers à habitat précaire (figure 8a). Les glissements de terrain constituent des descentes massives et relativement rapides des matériaux le long d'un versant. Ils impliquent des arrachements suivis de déplacements de masses de terre sur des distances plus ou moins longues. La vitesse et le volume de la masse font souvent de certains de ces mouvements, des phénomènes spectaculaires voire catastrophiques. À Yaoundé, de nombreuses maisons situées sur des versants de collines escarpées en sont exposées (figure 8b).

Les inondations affectent surtout les « *élobi* » ou fonds de vallée de l'agglomération. En effet, de par leurs caractéristiques pédologiques et topographiques, les bas-fonds de Yaoundé constituent un environnement favorable aux inondations, notamment lors de la saison des pluies. À Yaoundé en général, il pleut presque tous les mois de l'année. Les crues les plus spectaculaires ont lieu en septembre et en octobre. Le phénomène d'inondation d'origine naturelle est amplifié de manière considérable par « l'anthropisation » anarchique et la poldérisation des bas-fonds orchestrées par les différents intervenants et aménageurs de tout bord. L'encombrement des bas-fonds du fait des dépôts des déchets solides (ordures ménagères, bouteilles, plastiques, carcasses des véhicules, etc.) dans les rivières existantes, est une autre cause majeure de ces inondations dans les quartiers à habitat précaire étudiés (figure 8c), à des fréquences de plus en plus importantes (figure 8d).



8a. Effondrement d'une habitation 8b. Maisons exposées à des risques de glissement de terrain



8c. Cours d'eau encombrés par les déchets solides 8d. Secteur inondé

**Figure 8. Quelques situations de risque dans les quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé. Clichés : Djatcheu, 2015.**

Pour faire face à ces dangers, les populations développent des stratégies ingénieuses.

#### **2.4. Les techniques de fortune utilisées par les populations pour stabiliser et viabiliser l'habitat précaire mis en place**

En fonction du type de milieu occupé et du risque encouru, les populations adoptent des techniques particulières.

##### ***2.4.1. Les travaux d'aménagement effectués dans les fonds de vallées marécageuses***

Pour faire face aux inondations des saisons pluvieuses, les acteurs prennent des dispositions en saison sèche. Pour ce faire, ils optent généralement pour l'un des deux types d'aménagement suivants :Le premier consiste à relever d'une hauteur d'au moins un mètre les berges des ruisseaux, rigoles ou des rivières, dans l'espoir d'empêcher le débordement des eaux. Cet aménagement des berges se fait soit à l'aide de vieux pneus de récupération rangés les uns sur les autres, et remplis de terre, soit à l'aide de sacs en fibres synthétiques remplis de terre et empilés les uns sur les autres (figure 9).



**Figure 9 : Vue des sacs remplis de terre relevant d'une hauteur les berges d'une rigole à Melen (A) et à Mfandena (B). Clichés : Djatcheu, 2015.**

Cette technique moins onéreuse, qui vise d'une part à endiguer les cours d'eau et d'autre part à réduire l'ampleur des inondations, est en fait peu efficace. Ceci s'explique par le fait que les aménagements réalisés, le plus souvent sur une seule berge, ne protègent que quelques parcelles habitées et accentuent les phénomènes d'inondation plus loin, là où aucune action préventive n'a été tentée.

Le second type d'action consiste à utiliser des parpaings de ciment pour renforcer, sur tout le pourtour, les assises des habitations (figure 10). Cette technique palliative, onéreuse pour les ménages (elle nécessite du sable, du ciment, des parpaings, et un tâcheron pour effectuer le travail), permet au moins de retenir les boues et les déchets de toute sorte pendant les épisodes d'inondation.



**Figure 10. Vue des assises des maisons renforcées par des parpaings de ciment à Elig-Edzoa. Clichés : Djatcheu, 2015.**

Pour faciliter l'accès à leurs habitations pendant la montée des eaux, les populations construisent des "nouvelles routes d'accès" avec des planches de bois (figure 11). Si ces expédients peuvent permettre à certains de se maintenir dans un quartier insalubre, ils ne peuvent suffire à résoudre le problème des inondations.



**Figure 11 : Vue du pont d'accès aux maisons d'habitation construit en planches de bois à Elig-Edzoa**

#### *2.4.2. Les travaux d'aménagement effectués sur les versants escarpés*

Les petits aménagements de protection réalisés par les citadins sur les sites de versants sont pour la plupart des réalisations médiocres.

Pour éviter les mouvements de masse des terrains, le palliatif technique le plus utilisé est l'édification artisanale d'un mur ou des poteaux de soutènement. Pour la constitution de ceux-ci, plusieurs matériaux sont utilisés comme des pierres, du sable, des fers à béton, et du ciment pour les plus fortunés (figure 12). Pour les moins fortunés, les matériaux utilisés sont des sacs remplis de terre et empilés les uns sur les autres en contrebas ou en amont des secteurs menacés (figure 13). Dans les deux cas, les réalisations sont généralement peu efficaces, mais elles visent malgré tout, à assurer un minimum de sécurité des zones d'habitation.



**Figure 12 : Vue d'une maison d'habitation maintenue en suspension par des poteaux construits en béton armé à Etoa-Meki. Clichés : Djatcheu, 2015**



**Figure 13 : Vue des sacs remplis de terre et empilés les uns sur les autres en amont des habitations à Etoa-Meki (A) et Oyom-Abang (B). Clichés : Djatcheu, 2015.**

Pour faciliter l'accès aux maisons d'habitation sur les versants, et suivant la vigueur de la pente et la configuration de la zone, certains citadins construisent en commun de longs escaliers en utilisant des pierres, du sable, du ciment, et parfois même tous simplement de la terre, des roues de voitures et des planches. Des exemples forts éloquentes, appelés « ascenseur » par les usagers, se trouvent à Etoa-Meki et Melen (figure 14).



**Figure 14 : Vue des ruelles en escalier ("ascenseurs") sur des pentes à Etoa-Meki (A) et à Melen (B).Clichés : Djatcheu, 2015.**

Il s'agit dans ces cas d'espèce des opérations d'aménagement qui ont nécessité la participation et la contribution matérielle, financière et physique de tous les ménages riverains. Même si ces réalisations restent précaires, il faut tout de même dire que ce sont des exemples qu'on devrait encourager, car c'est une œuvre financée, réalisée et entretenue par les populations elles-mêmes. L'esprit communautaire ici est assez appréciable.

### **3. DISCUSSION DES RESULTATS**

L'analyse précédente révèle que le secteur informel de production de l'habitat dispose d'un potentiel de systèmes constructifs adaptés aux matériaux locaux et d'une main-d'œuvre potentielle, abondante, mais de qualification souvent insuffisante. Des mécanismes financiers souples permettent aux personnes disposant de faibles revenus de faire construire un logement.

Une question se dégage cependant après cette évaluation. Ces mécanismes de production de logements peuvent-ils apporter des résultats micro-économiques significatifs ? La réponse est évidemment positive : dans l'économie d'un ménage, le secteur informel offre l'avantage primordial d'adapter la construction aux besoins du ménage et à son pouvoir d'achat. Même ceux dont les revenus sont inférieurs à 50 000 Francs CFA par mois parviennent à accéder au logement. À travers cette étude, nous pouvons constater que l'habitat précaire est une adaptation à deux conditions de base de nombreuses villes d'Afrique. Premièrement, la croissance urbaine rapide crée une demande effective plus rapide qu'un quelconque système formel, public ou privé, ne peut s'y adapter. Deuxièmement, la complexité (économique, politique et juridique) d'un système moderne de fourniture de logements formels urbains nécessite la mise en place d'un fonctionnement constituant un obstacle à leur acquisition rapide. Pour l'avenir proche, le parc de logements et la demande future de l'Afrique resteront largement informels dans un continuum allant de l'habitat précaire aux structures semi-formelles.

L'occupation des espaces urbains par l'habitat précaire, les modes de construction non-réglés et les manières d'habiter les quartiers urbains traduisent, dans l'expansion de la plupart des villes africaines et particulièrement celle de Yaoundé, une problématique qui rend difficile l'opérationnalité du développement urbain planifié. Nous entendons par développement urbain planifié, toutes les opérations qui sont entreprises pour aménager l'espace urbain en vue de le rendre sain pour l'habitat, favorable pour la circulation ou la mobilité humaine pour la durabilité ou la pérennité de la ville. La question fondamentale est de comprendre le déploiement des acteurs de l'informel et comment leurs actions influencent l'aménagement urbain. Nous

posons d'emblée que les migrations (l'exode rural plus précisément) représentent une difficulté majeure pour le développement des villes et seule leur intégration dans le processus de développement peut poser les jalons d'un espace de vie durable pour l'ensemble des citoyens.

Les migrations se manifestent en ville par la transposition des repères culturels au sein de la ville. Il s'agit des habitudes de vie propres aux villages d'origine des habitants. Déthier (1970, p. 118) parle d'une forme de ségrégation urbaine qui a pris naissance pendant la colonisation et où « *la tolérance des autorités coloniales a favorisé l'éclosion de toute une ville [...] à la marge de la ville européenne, comme un défi aux règles les plus élémentaires de l'hygiène, de l'urbanisme, de l'équipement et de la construction* ». Abondant dans le même sens, Chouiki (1997, p. 85) pense que « *l'informalité est ainsi née comme le sous-produit de l'intrusion coloniale qui a poussé les populations à se prendre en charge en matière de logement comme en matière de travail* ». Il faut dire cependant que les dynamiques coloniales n'expliquent pas à elles seules le fait qu'il existe des quartiers à habitat précaire. Les dynamiques coloniales sont mal outillées pour expliquer l'entassement urbain ou l'exiguïté des constructions. L'insalubrité des quartiers est le fruit des débarquements massifs des populations rurales sans formation ou même sans éducation scolaire et sans possibilités de logements décentes. En réalité, la façon d'occuper l'espace urbain est très souvent une reproduction des pratiques qui ont cours dans les espaces ruraux. Dès lors, la transposition des cultures d'ethnies différentes vient défier les projets urbains et les remodeler.

Les populations débarquant des zones rurales s'installent dans des espaces qui sont favorables au développement des marécages, des zones insalubres, des bactéries (et surtout de l'anophèle, agent vecteur du paludisme) qui occasionnent des maladies, mais également ce sont des espaces non propices à l'éclairage solaire. De tels espaces sont très souvent dommageables pour la santé. Mieux encore, la plupart des plans d'aménagement prévoient des espaces de loisirs et des espaces verts qui favorisent l'épanouissement intégral des individus. Or, l'ampleur que prend l'habitat précaire dans les villes africaines en général et au Cameroun en particulier perturbe cette vision écologiquement humaine de la ville. Dans la mesure où la population urbaine croît de façon vertigineuse, il devient difficile de suivre, de prévoir ou bien d'anticiper sur les pratiques populaires. Quel type de développement urbain est-il possible d'établir désormais pour non seulement répondre aux exigences du développement urbain durable (qui tient compte de l'environnement, de l'épanouissement durable des hommes ou des groupes sociaux et de l'assainissement des espaces de vie), mais aussi pour prendre en compte et dans le respect des valeurs, les identités culturelles des populations qui manifestent leur droit à la ville ? Une perspective de coopération est nécessaire pour comprendre et intégrer les valeurs des communautés dans les principes de planification urbaine.

## **CONCLUSION**

L'analyse a permis de mettre en exergue le fait que face à l'insuffisance de l'offre formelle de logements, les citoyens pauvres de la ville de Yaoundé fabriquent eux-mêmes leur logement avec les moyens du bord. Elles construisent leurs habitations précaires dans les zones *non-aedificandi*, et font appel à une large gamme de matériaux dont les techniques d'utilisation sont plus ou moins bien maîtrisées. L'habitat précaire, en se développant sur les pentes fortes rocailleuses et les bas-fonds marécageux, est soumis aux risques d'effondrement, de glissement de terrain et d'inondation. En fonction du type de site occupé, ils utilisent au fil du temps, des méthodes et techniques ingénieuses pour stabiliser et viabiliser l'habitat précaire mis en place. Il s'agit généralement des opérations précaires d'aménagement qui nécessitent la participation et la contribution matérielle et parfois financière des ménages riverains. En effet, ces opérations n'arrivent malheureusement pas à atténuer les problèmes d'urbanisation, encore moins à réduire efficacement la pauvreté et l'état d'insuffisance avancée des services urbains de proximité dans les quartiers à habitat précaire de Yaoundé. Malgré les différentes insuffisances relevées, il y a pas

mal de motifs de réjouissances de la part des populations. Il s'agit de l'urbanisme du "bas vers le bas".

## **BIBLIOGRAPHIE**

- Canel P. et al., 1990. *Construire la ville africaine. Chroniques du citoyen promoteur*. Paris, Karthala, Col. Économie et développement, (199 p).
- Chouiki, M., 1997. « La ségrégation socio-spatiale à Casablanca », *L'Homme et la Société*, 125, (p. 85-105).
- Déthier, J., 1970. « Soixante ans d'urbanisme au Maroc. L'évolution des idées et des réalisations » ; *Bulletin économique et Social du Maroc*, 56 (5), (p.118-119).
- Djatcheu M. L., 2018a. *Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine*, Thèse de Doctorat Ph.D en Urbanisme et Environnement, Institut de Géoarchitecture, Université de Bretagne Occidentale, (436 p).
- Djatcheu M. L., 2018b. « L'habitat précaire dans la ville de Yaoundé, source de multiples carences et risques », In *GEOTROPE, Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement*, N 1-2018, Éditions Universitaires de Côte d'Ivoire, Abidjan, (p. 110-125).
- Djatcheu M. L., 2018c. « Fabriquer la ville avec les moyens du bord : L'habitat précaire à Yaoundé (Cameroun) », In *Géoconfluences*, septembre 2018 (en ligne).
- Djatcheu M. L. et Mouchili N., 2019. « Yaoundé, ville à croissance anarchique en proie à la prolifération de l'habitat précaire », *ANYASA, LARDYMES*, Université de Lomé, n°10-juin 2019, (p. 2-23).
- Djatcheu M. L., 2020. « Accéder à la ville malgré la crise : l'habitat précaire à Yaoundé », *Revue Africaniste Inter-Disciplinaire*, Éditions MONANGE, Yaoundé, n°9-mars 2020, (p. 89-105).
- Kengne Fodouop et Djatcheu M. L., 2015. « Un "toit" à tout prix en ville », in Kengne Fodouop (dir.) *Le Cameroun, jardin sacré de la débrouillardise*, coll. Études africaines, éd. L'Hamattan, Paris, (p. 301-324).
- Mabou P. B., 2003. « Aménagement participatif et amélioration du cadre de vie urbain à Nkolndongo (Yaoundé) », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n°221, (p.9-38).
- Quivy R. et Campenhoudt L. V., 2006. *Manuel de recherche en Sciences sociales*, 3<sup>e</sup> édition, Dunod, Paris, (256 p).
- Tchotsoua M., Bonvallot J., 1994. « Crise socio-économique et érosion accélérée à Yaoundé : une contribution à la gestion de l'environnement urbain en milieu tropical humide », *Communication - Réseau Érosion- Colloque de Paris (20-23 septembre 1994)*, (p. 214-231).
- Yapi Diahou A., 1994. *Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire : L'exemple de l'agglomération d'Abidjan*, Thèse de Doctorat d'État, Université de Paris VIII Saint-Denis, Département de Géographie, (718 p).