

## **Causes de la Prolifération des Quartiers à Habitat Précaire à Yaoundé**

*Idrissa Nchouwat Mouchili*

Doctorant, Université Internationale des Sciences Appliquées du Développement/Département de Planification et Aménagement du Territoire, Sao Tomé et Principe

*Benoît Mougoué*

Maître de conférences, Université de Yaoundé 1,  
Département de Géographie, Cameroun

[Doi:10.19044/esj.2023.v19n14p55](https://doi.org/10.19044/esj.2023.v19n14p55)

Submitted: 09 February 2022

Accepted: 05 May 2023

Published: 31 May 2023

Copyright 2023 Author(s)

Under Creative Commons BY-NC-ND

4.0 OPEN ACCESS

*Cite As:*

Mouchili I. N. & Mougoué B.(2023). *Causes de la Prolifération des Quartiers à Habitat Précaire à Yaoundé*. European Scientific Journal, ESJ, 19 (14), 55.

<https://doi.org/10.19044/esj.2023.v19n14p55>

### **Résumé**

L'objectif visé dans cette étude est identifier les causes de la prolifération de l'habitat précaire à Yaoundé. L'ossature méthodologique utilisée pour y parvenir combine à la fois une étude descriptive et analytique réalisée sur le site de Yaoundé. Cette étude concilie le qualitatif et le quantitatif dans la collecte et l'analyse des données de sources secondaires selon la méthode de ALBARELLO (L) et al., 1995 et de sources primaires. Plusieurs techniques ont servi de support à cette collecte. Il s'agit de la compilation documentaire, des observations directes de terrain, des entretiens semi-directifs avec les acteurs impliqués et de l'enquête par questionnaire auprès des résidents des quartiers précaires utilisant la méthode d'échantillonnage aléatoire stratifié. S'en est alors suivies les différentes analyses aux logiciels indiqués et interprétations. Cette démarche méthodologique a permis de mettre en évidence que les causes sont : la Croissance rapide de la population due à l'exode rural. La population yaoundéenne double d'une décennie à l'autre. La pauvreté des ménages, car dans les quartiers précaires, 75,17% des ménages ont leurs revenus cumulés inférieurs à 100 000 FCFA. Le déséquilibre sur les marchés du foncier et du logement dû à la flambée des prix. La non-mise en œuvre des documents de planification urbaine. La ville

de Yaoundé se développe sans aucun suivi véritable de la planification. L'inexistence d'un plan cadastral. Son absence a conduit vers l'anarchie urbaine. L'échec de l'amélioration des logements et de l'Habitat précaire. L'accès au crédit reste toujours très sélectif. Conclusion : La ville de Yaoundé restera en proie à la prolifération de l'habitat précaire vu les multiples causes identifiées en absence d'une action conséquente.

---

**Mots-clés:** Causes, prolifération, quartier, habitat précaire

---

## **Causes of the Proliferation of Neighborhoods in Habitat Precarious in Yaoundé**

*Idrissa Nchouwat Mouchili*

Doctorant, Université Internationale des Sciences Appliquées du Développement/Département de Planification et Aménagement du Territoire, Sao Tomé et Principe

*Benoît Mougoué*

Maître de conférences, Université de Yaoundé 1,  
Département de Géographie, Cameroun

---

### **Abstract**

Objective: to identify the causes of the proliferation of precarious housing in Yaoundé. Method: Descriptive and analytical study carried out on the Yaoundé site. This study reconciles the qualitative and the quantitative in the collection and analysis of data from secondary sources according to the method of ALBARELLO (L) et al. from 1995 and primary sources. Several techniques were used to support this collection. These are the documentary compilation, direct field observations, semi-structured interviews with the actors involved and the questionnaire survey of residents of precarious neighborhoods using the stratified random sampling method. Then followed the various analyzes using the indicated software and interpretations. Results: the causes are: Rapid population growth due to rural exordium. The Yaoundean population doubles from one decade to another. Household poverty, because in precarious neighborhoods, 75.17% of households have their cumulative income below 100,000 FCFA. The imbalance in the land and housing markets due to soaring prices. Non-implementation of urban planning documents. The city of Yaoundé is developing without any real monitoring of planning. Lack of a cadastral plan. Its absence led to urban anarchy. Failure to improve housing and precarious housing. Access to credit is still very selective. Conclusion: The city of Yaoundé will remain plagued by the

proliferation of precarious housing given the multiple causes identified in the absence of substantial action.

---

**Keywords:** Causes, proliferation, neighborhood, precarious housing

## **Introduction**

De l'indépendance à nos jours, le Cameroun a connu plusieurs programmes de développement en vue de l'amélioration de son tissu urbain en perpétuelle dégradation dans les grandes métropoles et les villes secondaires. Malgré ces interventions marginales, le tissu urbain anarchique est prédominant. Le profil des quartiers à habitat spontané de Yaoundé présente une « surdensification » de l'espace qui se manifeste par une forte concentration de structures à l'hectare (environ 480 à 500 habitants/hectare), un coefficient d'emprise au sol supérieur à 60%, avec des maisons le plus souvent construites matériaux précaires (planches, poto-poto et matériaux hétéroclites de récupération). De 2000 à 2020, Yaoundé est passé de 36 quartiers précaires à plus de 46 (enquêtes de terrain, 2021). Cette situation est génératrice de l'illégalité dans l'occupation des sols, de la précarité de l'habitat, de l'insécurité et de la faible réalisation des infrastructures et équipements publics. Cette sombre réalité affecte particulièrement la capitale du pays.

Le phénomène urbain à Yaoundé est dominé par l'habitat précaire insalubre qui est le tissu urbain le plus étendu. Occupant près de 72% de l'espace réservé aux logements, il abrite approximativement 80% de la population citadine en majorité pauvre (MINHDU, 2014, p. 208). Selon la stratégie nationale de développement urbain et de l'habitat (CUY, 2018, p. 108), au cours des dix dernières années, la population de la ville a doublé alors que les investissements (offre de services) dans le secteur urbain ont diminué. En conséquence, le nombre de quartiers précaires a augmenté.

L'élaboration du Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé en 2002, a constitué le véritable point de départ d'un regain de prise de conscience de l'urgence à intervenir dans les quartiers précaires. 36 quartiers anciens centraux et péri-centraux précaires avaient été alors identifiés et programmés en vue de leur restructuration avant 2020, seuls 5 ont fait l'objet d'études et/ou d'opérations. Pire, on dénombre aujourd'hui en 2022, environ 46 quartiers précaires (10 quartiers de plus qu'en 2002) distribués dans l'espace de Yaoundé et représentant une superficie de 4 990 hectares.

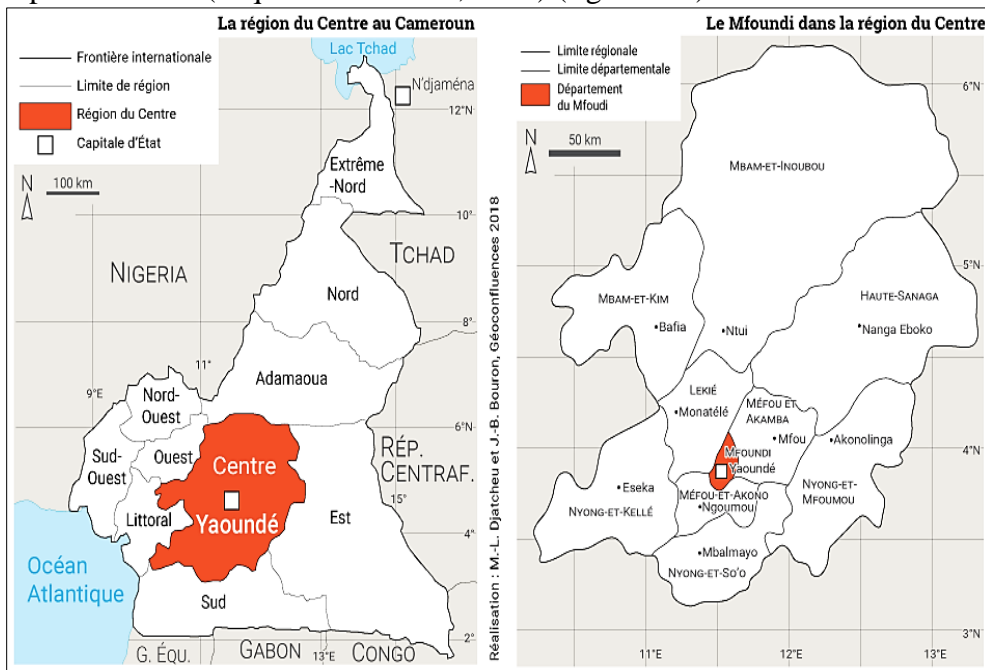
Ce qui pose le problème de la prolifération de l'habitat précaire à Yaoundé. Quelles sont les causes de cette prolifération de l'habitat précaire à Yaoundé ?

Le plan du présent article en dehors de l'introduction et de la conclusion, se décline comme suit : (i) Méthode, (ii) les Résultats et (iii) la Discussion.

## 1. Méthodes

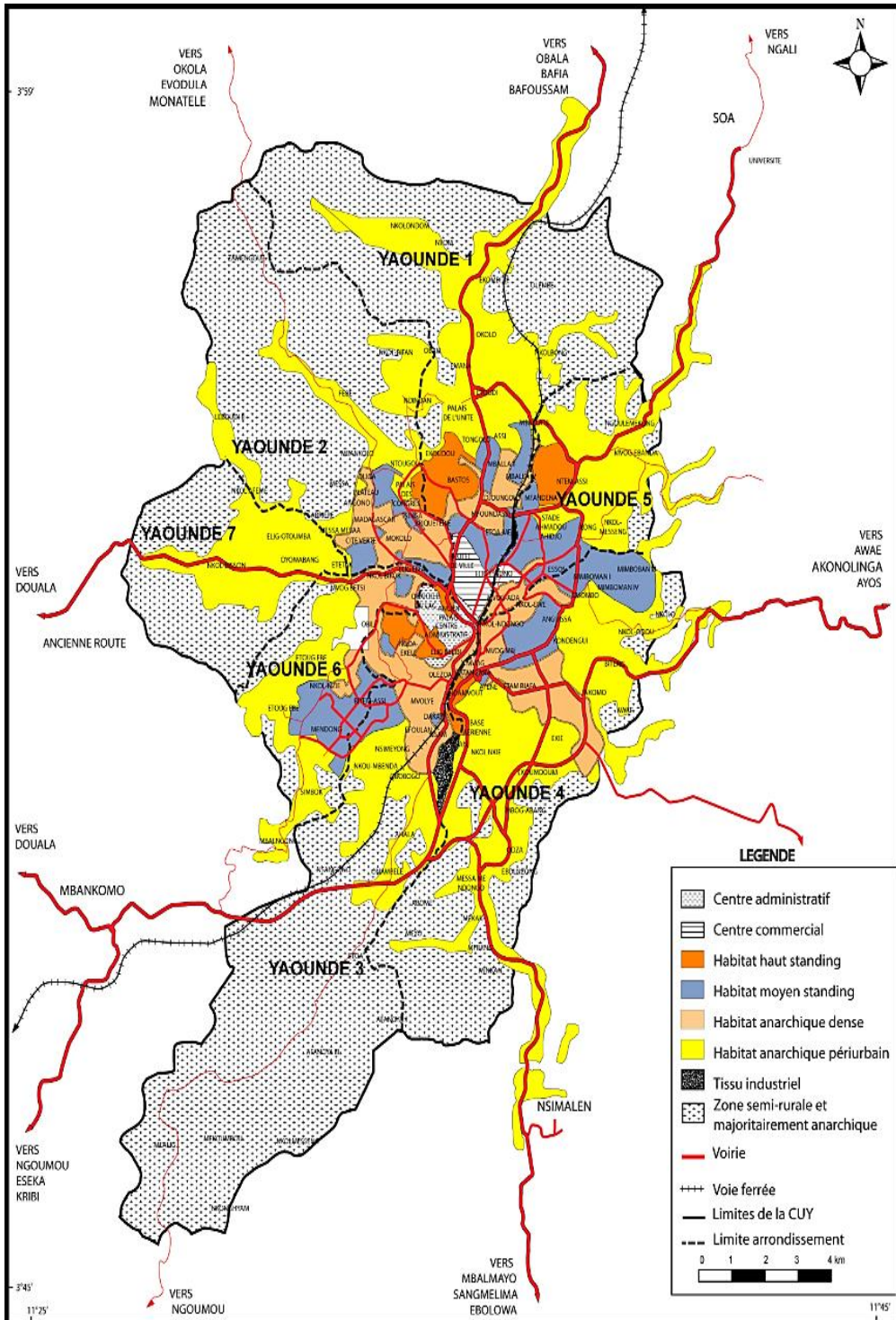
### 1.1. Site d'étude

La ville de Yaoundé, capitale du Cameroun (figure n°1), se développe sur un site en collines avec de larges vallées marécageuses particulièrement sensibles. Cette ville s'étend sur une superficie d'environ 33 000 hectares et compte en 2020, 3 000 000 habitants dont plus de 70% vivent dans des habitations précaires. L'habitat précaire de la ville de Yaoundé, dépourvu d'équipements collectifs et d'infrastructures, occupe près de 70% de sa superficie bâtie (enquêtes de terrain, 2021) (figure n°2).



Source : CUY, 2021.

**Figure 1.** Localisation de Yaoundé au Cameroun et dans la Région du Centre



Source : CUY, 2018.

**Figure 2.** Tissus urbains dominés par l’habitat anarchique à Yaoundé

## 1.2. Méthode et modalités de collecte des données

Cette étude concilie le qualitatif et le quantitatif dans la collecte et l'analyse des données de sources secondaires selon la méthode de ALBARELLO (L) et al., 1995 et de sources primaires. Plusieurs techniques ont servi de support à cette collecte. Il s'agit de la compilation documentaire, des observations directes de terrain, des entretiens semi-directifs avec les acteurs impliqués et de l'enquête par questionnaire auprès des résidents des quartiers précaires utilisant la méthode d'échantillonnage aléatoire stratifié. S'en est alors suivi les différentes analyses aux logiciels indiqués et interprétations. Cette recherche s'appuie sur une recherche documentaire appropriée, des observations directes de terrain, des enquêtes sectorielles et des enquêtes-ménages.

**La recherche documentaire.** Le document écrit offre l'avantage d'être un matériau objectif, car même s'il est interprété différemment, son contenu ne change pas. La collecte a consisté à collecter des données exploratoires à l'aide de la cybernétique et à consulter des travaux antérieurs portant directement ou indirectement sur la problématique de l'habitat précaire dans la ville de Yaoundé en particulier. Cette recherche documentaire s'est faite tour à tour dans les bibliothèques et les centres de documentation des structures ci-après : MINH DU, MAETUR, SIC, CFC, INS (ECAM), Faculté des Arts, Lettres et sciences Humaines de l'Université de Yaoundé I, Département de Géographie de l'Université de Yaoundé I, ENSPT de l'Université de Yaoundé I, ENSTP, ONG ERA CAMEROUN, ONU-Habitat, Collectivités Territoriales décentralisées (CUY, CA), ONUC, Internet, etc.

**Les observations directes de terrain :** les descentes sur le terrain ont permis de visualiser et de faire des prises de vue des faits saillants relatifs à l'habitat précaire.

**Enquêtes sectorielles :** Pour mieux cerner la réalité de l'habitat insalubre, des entretiens ont été menés avec plusieurs responsables des structures intervenant dans les opérations de résorption de l'habitat précaire à Yaoundé. Ce sont: les responsables de services déconcentrés, les responsables des organismes parapublics, les autorités religieuses, les concessionnaires, les autorités administratives, les autorités municipales, les autorités traditionnelles, les responsables de la société civile et les leaders d'opinions (confer tableau à l'annexe 1).

**Enquêtes ménages :** l'élaboration du questionnaire de l'enquête ménage s'est appuyée sur les méthodes de Selltitz et al. (1977, p.606) qui énumèrent une série de précautions relatives, d'une part, au contenu des questions et d'autre part à la forme des questions. Ainsi, le questionnaire ne saurait être une simple liste, mais, un instrument composé d'un ensemble de questions destinées à répondre aux objectifs de l'étude. La méthode d'échantillonnage aléatoire stratifié a été utilisée pour réaliser les enquêtes.

Les variables utilisées pour constituer les strates ont porté sur l'habitat anarchique, localisation, topographie, densité, l'habitat, qualité du bâti, maillage des voies. Ces strates ont permis de s'assurer que les unités spatiales sont bien représentées et que chaque catégorie de la population est bien représentée dans l'échantillon.

La formule ci-après a permis de déterminer la taille de l'échantillon

#### ÉCHANTILLONNAGE

Formule de calcul :

$$n = \frac{t^2 \times p(1-p)}{e^2}$$

n = taille de l'échantillon attendu.

t = niveau de confiance déduit du taux de confiance (traditionnellement 1,96 pour un taux de confiance de 95%).

p = proportion estimative de la population présentant la caractéristique étudiée dans l'étude. Lorsque cette proportion est ignorée, une pré-étude peut être réalisée ou sinon p = 0,5 sera

Un total de 2627 ménages a été enquêté.

**Traitement des données :** on a eu recours aux logiciels Microsoft Excel pour le calcul de la somme, le pourcentage et la moyenne pour chaque question la présentation des résultats en graphes, Argis 10 pour la présentation cartographique des résultants et Microsoft Word pour la rédaction de l'article.

## **2. Résultats**

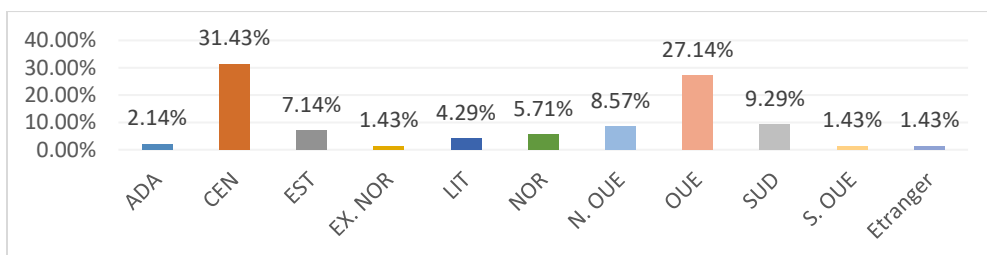
Les multiples causes identifiées de l'habitat précaire à Yaoundé sont les suivantes :

### **2.1. Croissance rapide de la population**

La croissance démographique s'est accélérée après la fin de la deuxième Guerre Mondiale et la suppression du travail forcé de l'indigénat. Ainsi, entre 1945 et 1957, Yaoundé a enregistré un taux d'accroissement annuel d'environ 9,9%. En moins d'un siècle, la population de la ville de Yaoundé est passée de quelques milliers à plus d'un million d'habitants. En effet, la population yaoundéenne a doublé d'une décennie à l'autre, ceci dû à un taux d'accroissement élevé, qui oscille entre 7 et 10% par an. Au recensement national de la population de 1976, la ville de Yaoundé comptait 313 709 habitants. Cet effectif a augmenté très rapidement pour se situer à 650 535 en 1987 et à 1 817 524 en 2005. Le Bureau Central de Recherche et d'Études de la population (BUCREP) a défini un taux moyen de croissance de population de la ville de Yaoundé autour de 3%. Cette population sera d'environ 3 072 000 habitants d'ici à 2025 (enquête de terrain, 2021).

L'exode rural généralisé est en outre la cause de cette croissance démographique. La fin des années 1970 est marquée au Cameroun par le phénomène inquiétant de l'exode rural qui concerne presque toutes les ethnies du pays. Il va continuer à s'aggraver tout au cours de la première moitié de la décennie 1980. À Yaoundé, le solde migratoire est largement positif avec 6,86% en 1987, 5,75% en 1997 et 5,34% en 2002 (Mougoué, 2010, p. 339). C'est ainsi qu'annuellement, des milliers de personnes laissent leur milieu natal pour s'acheminer vers Yaoundé pour envahir la ville-capitale, deuxième pôle d'attraction du pays, dans le but de trouver un emploi leur garantissant un mieux-être économique et social.

L'afflux de nouveaux migrants en ville ne correspond ni à une offre adéquate de logement, ni à une politique appropriée d'accès à la terre pour tous. Abandonnés à eux-mêmes, la plupart des citadins se ruent sur les terres vacantes pour construire des habitations précaires. La vue d'ensemble de l'immigration masque ce que l'on peut appeler "les choix de quartier" de résidence des immigrants. Ces choix découlent de la période coloniale, et ont une forte connotation ethnique. Ainsi, le quartier Briqueterie est majoritairement constitué de Haoussa ou « Nordistes », Etoa-Méki est le quartier par excellence des Bassa et des gens du Littoral, et que les Bamiléké sont majoritaires dans les quartiers Mokolo, Madagascar, Messa, tandis que les Eton et les Ewondo sont localisés respectivement à Mvolyé et à Nkolndongo, les Anglophones à Biyem-Assi. Aujourd'hui, la diversité des populations illustrée par la figure n° 3 est révélatrice du caractère cosmopolite des habitants des quartiers précaires à Yaoundé (enquête de terrain, 2021).



Source : Enquêtes ménages, 2021

Figure n°3 .Origine des habitants des quartiers précaires

Les originaires du Centre sont les plus représentés (31,43%), suivis des originaires de l'Ouest (27,14%). Toutes les autres Régions sont représentées avec moins de 10% (entre 9,29% et 1,43%), (enquête de terrain, 2021).

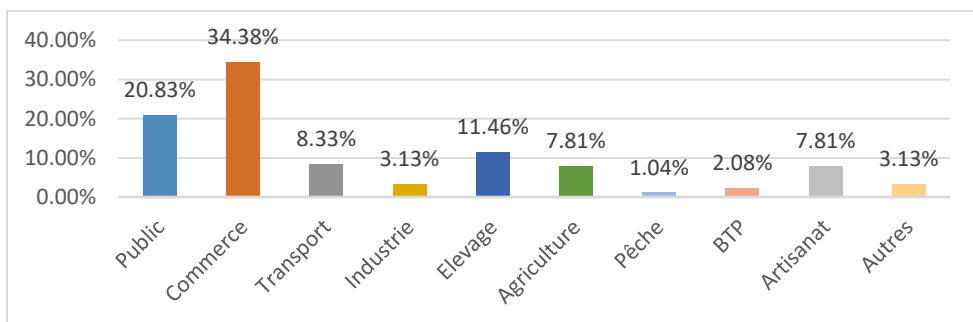
## 2.2. La pauvreté des ménages

Yaoundé présente à la fois le plus faible taux d'activités du pays et le taux de salarisation le plus important, confortant les inégalités de revenus. Le



taux d'activités de la population âgée de 15 ans ou plus à Yaoundé est de 63,6%, contre 68,1% pour la ville de Douala et 78,2% pour l'ensemble du pays. Le taux de chômage est d'environ 15% à Yaoundé alors qu'il représente moins de 5% au Cameroun. En dépit du taux de salarisation élevé, les activités économiques à Yaoundé sont dominées par le secteur informel dont 40% sont constitués par le commerce de détail. Ces milliers emplois du secteur informel excluent leurs acteurs du circuit normal de crédit (CFC) ou de production de logements, favorisant ainsi la ruée vers l'habitat informel, précaire et souvent insalubre requérant une requalification (enquête de terrain, 2021).

Dans les quartiers précaires de Yaoundé, une forte proportion des habitants (34,38%) sont des commerçants du secteur informel comme l'indique la figure n° 4. Un bon nombre relevant du secteur de transport (8,33%) sont des conducteurs de moto-taxis, un secteur d'activités dont la pratique en milieu urbain est difficilement encadrée. Les activités telles que l'élevage (11,46%), l'agriculture (7,81%) sont surtout dénombrées dans les quartiers précaires des zones périurbaines.



Source : Enquêtes de terrain, 2021

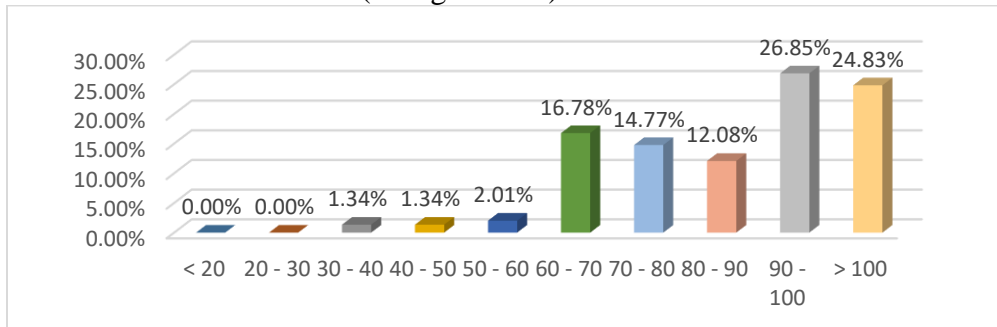
**Figure n° 4.** Secteurs d'activités des habitants des quartiers précaires

Cependant, un nombre important des agents du secteur public (20,83%) résident dans les quartiers mal lotis, surtout en zone centrale, ce qui s'explique non seulement par leurs faibles revenus, le coût peu élevé des loyers et la proximité à leurs lieux de service, mais aussi par le caractère bicéphale de ces quartiers en cours de consolidation où, les taudis côtoient les logements de standing bas à moyen.

En 2007, 43,1% des actifs occupés étaient pauvres (INS-CAMEROUN). Cette pauvreté touche davantage les actifs occupés du secteur informel où plus de la moitié d'actifs sont pauvres (56,9%). Il s'ensuit que l'appartenance au secteur informel pour un travailleur l'expose plus à la pauvreté qu'un travailleur du secteur formel. L'examen du revenu mensuel moyen par secteur permet de mieux matérialiser cet écart. En 2005, l'enquête EESI affirme que le revenu mensuel moyen d'un chef de ménage exerçant dans l'informel est de 40 700 FCFA. Quant au secteur formel privé, le revenu

moyen mensuel était de 113 800 FCFA. Dans le public il était de 134 500 FCFA. On constate que les travailleurs du secteur informel ont un revenu trois fois moins élevé que celui des travailleurs du formel.

Dans les quartiers précaires où dans chaque ménage tout le monde travaille pour participer aux charges de la famille, les revenus cumulés des personnes actives dans les ménages représentent plus de 100 000 FCFA (24,83%), cependant pas moins de 75,17% ont leurs revenus cumulés inférieurs à 100 000 FCFA (cf. figure n° 5).



Source : Enquêtes de terrain, 2021

**Figure n° 5.** Revenus des habitants des quartiers précaires

Selon les résultats du POS, dans l'ensemble de la ville, les dépenses mensuelles par tête sont évaluées à 34 384,1 FCFA, soit une propension moyenne à consommer égale à 60,48%. Ceci revient à dire que le taux d'épargne est de 39,5%. Ainsi, sur chaque franc gagné, le ménage épargne en moyenne 0,395 FCFA. Le poste de dépenses le plus important est l'alimentation (36,3%), suivi de l'éducation (30,7%) et du logement (21,7%). Les activités annexes (1,16%) et les loisirs (1,5%) sont résiduels.

L'enquête budget-consommation réalisée en 1983/1984 auprès de 5249 ménages a révélé que 1% des ménages de Yaoundé et Douala vit en dessous du seuil de pauvreté.

Dix ans plus tard, la situation s'est considérablement dégradée. 20% de ménages à Yaoundé se retrouvent en dessous du seuil de pauvreté. Ceci permet d'appréhender une intensification de la pauvreté au sein des ménages. À cet effet, selon Touna Mama (2008), il paraît que la consommation moyenne par tête à Yaoundé, a chuté en termes nominaux de 454 500 Fcfa en 1983 à 305 000 Fcfa en 1993, soit une diminution de 49%. La tendance à la paupérisation observée depuis les années 1985 est confirmée par la première enquête auprès des ménages (ECAM I) réalisée en 1996. En effet, 53 Camerounais sur 100 étaient pauvres, soit la moitié de la population camerounaise. Ainsi, « il apparaît clairement que les conditions de vie des populations se sont dégradées entre 1985 et 1995, période au cours de laquelle le Cameroun a connu une crise économique sévère ayant entraîné des

réajustements budgétaires et des réformes structurelles sans pitié pour le bien-être immédiat des populations » (Touna Mama, 2008, p.41).

La reprise économique de la deuxième moitié des années 1990 s'est accompagnée d'une apparente inversion de la tendance. Entre 1996 et 2001, on note une réduction de la pauvreté de l'ordre de 13% (Rapport ECAM II, 2001, p. 98). Cette baisse est plus marquée en milieu urbain (19%) qu'en milieu rural (10%). En bref, de 1% de ménages pauvres en 1983/84, le phénomène de paupérisation des ménages camerounais a connu une évolution très impressionnante pour se stabiliser depuis le début des années 2000 entre 40 et 45%.

Cette situation de pauvreté des ménages a eu des répercussions considérables sur l'aménagement urbain. En effet, l'accroissement de la pauvreté combiné à un fort exode rural et à l'augmentation des prix des terrains propices à la construction de logements contraint les populations de plus en plus nombreuses à s'installer dans des zones à risques. Celles-ci sont peu sollicitées par l'urbanisme réglementaire, et généralement mal desservies en infrastructures urbaines et sociales de base (routes d'accès, canalisations, électrification, centres de santé, etc.). Ainsi, la combinaison chômage, sous-emploi, pauvreté, exode rural conduit les ménages inéluctablement vers l'édification d'un habitat précaire, indécent et insalubre.

### **2.3. Déséquilibre sur les marchés du foncier et du logement**

L'accès à un habitat décent est l'aspiration légitime de tout être humain. Cependant, on assiste, de nos jours, à une inadéquation entre l'offre et la demande en logements qui peut être due à la flambée des prix des matériaux de construction et du foncier sur les marchés. Cette situation a pour conséquence l'inadéquation des structures d'accueil face à la demande générée par l'arrivée dans la ville d'un grand nombre de migrants pauvres. Le parc de logements disponibles est insuffisant pour répondre à la demande des habitants de la ville de Yaoundé. L'offre de terrain est très limitée. Il en résulte un mode déréglé d'occupation du sol dans la Capitale. Les terrains lotis ne sont accessibles qu'aux seuls privilégiés aux revenus élevés ou moyens. Les citoyens aux revenus modestes, sont exclus du système réglementaire et se tournent vers le marché informel.

En effet, on assiste, au cours de ces dernières décennies, à des formes irrégulières de transactions du foncier surtout dans les quartiers défavorisés. Les spéculateurs fonciers profitent des situations de litige entre les différents « ayant-droit » des domaines restants indivis. Ils s'accaparent de ces terrains et les placent aux éventuels acquéreurs aux revenus modestes. L'autre cas qui est devenu très fréquent au cours de ces dernières décennies est l'accaparement illicite des terrains du domaine de l'État. L'émiettement exacerbé de ces

terrains permet aux prédateurs de faire des profits élevés, et encourage la prolifération des quartiers précaires.

Le mode d'occupation des terrains a une incidence néfaste sur le marché du logement. Les parcelles ne sont pas accessibles aux personnes défavorisées. L'offre de logement étant très limitée, on enregistre une flambée des prix sur le marché. Il devient alors difficile pour les petites bourses d'acquérir un terrain à bâtir. De ce fait, bon nombre de personnes aux revenus moyens s'entassent dans les quartiers précaires où ils vivent dans des conditions médiocres.

Les démunis qui envahissent les terrains appartenant tant à l'État qu'aux particuliers pour se construire des habitations hors normes, subissent le coût élevé des matériaux de construction. Leurs faibles revenus ne leur permettent pas de s'offrir un habitat décent.

Un autre facteur explicatif de l'état de délabrement des habitations dans les quartiers déshérités est l'insécurité foncière. Ces quartiers sont le résultat d'un découpage parcellaire anarchique de l'espace par les détenteurs coutumiers irrespectueux de la législation en matière d'urbanisme. Les superficies des parcelles très inégales (100 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup>, 200 m<sup>2</sup>, 400 m<sup>2</sup>, etc), de formes très variées ont un statut ambigu car, les acquéreurs de ces terrains n'ont qu'un droit précaire sur leurs biens (enquêtes de terrain, 2021). La plupart des terrains sur lesquels les Yaoundéens érigent des maisons de fortune ne leur appartiennent pas. C'est l'une des raisons qui expliquent l'utilisation des matériaux de récupération de mauvaise qualité dans les constructions. Les occupants pensent qu'on peut les déguerpir à n'importe quel moment. En somme, il n'existe pas jusqu'à présent un marché foncier structuré qui permet aux démunis d'avoir accès à un terrain pour se construire un logement décent. Le marché, tel qu'il fonctionne, favorise seulement les personnes à haut et moyen revenu et exclut les petites bourses.

#### **2.4. Non-mise en œuvre des documents de planification urbaine**

Tout processus de planification urbaine vise la mise en place d'un plan d'urbanisme en vue d'orienter le développement physique de la ville. Cette disposition est importante non seulement pour des raisons d'ordre architectural, mais aussi, pour des raisons de convivialité, d'assainissement et de circulation. Un tel plan devrait indiquer clairement le zonage de la ville.

La ville de Yaoundé se développe sans aucun suivi véritable de la planification. En 1982, au moment de la confection du premier SDAU de la ville, on estimait à 20% le taux de réalisation du PU de 1963. Aussi, en 2002, on évaluait à moins de 30% le taux d'application du SDAU de 1982 à 30% (Mougoué, 2003). La situation n'est guère différente pour le PDU arrivé aujourd'hui à échéance. C'est ce qui explique l'expansion de l'habitat précaire peu commode dans les franges urbaines.

Les opérations immobilières programmées dans le PDU de la ville de Yaoundé concernent les projets de construction de logements. Ainsi, pour satisfaire les besoins en logements, il convient de construire, d'ici à la fin de 2020, 362 857 logements, soit au minimum 20 159 logements par an dont 14 219 dans la CUY (à raison de 80% de logements sociaux soit 11 375 logements / an, et 20% en accession à la propriété soit 2 844 logements / an) repartis par commune (cf. tableau n°1).

Tableau n°1. Répartition des logements à construire dans la CUY entre 2002 - 2020

DESIGNATION	Yaoundé 1	Yaoundé 2	Yaoundé 3	Yaoundé 4	Yaoundé 5	Yaoundé 6	Yaoundé 7	Total CUY
Total pop nouvelle en 2020	303 162	111 033	470 976	229 507	69 299	53 969	171 766	1 409 712
Lgts à construire en 2020	55 042	20 159	85 511	41 669	12 582	9 799	31 186	255 948
Logements sociaux	44 034	16 127	68 408	33 336	10 066	7 839	24 949	204 758
Logements de standing	11 008	4 032	17 102	8 334	2 516	1 960	6 237	51 190
Lgts à construire / an	3 058	1 120	4 751	2 315	699	544	1 733	14 219
Logements sociaux / an	2 446	896	3 800	1 852	559	435	1 386	11 375
Logements de standing / an	612	224	950	463	140	109	347	2 844

Source : CUY, 2021

Les lotissements concernent les zones à créer prévues dans le Plan directeur d'Urbanisme à l'horizon 2020. De l'analyse de ce plan, 37 zones à créer ont été prévues dont 5 zones ont été loties par l'État à travers des opérations de la MAETUR. Ce sont les lotissements d'Olembé, Nkolfoulou, Nsam, Ngoulmekong et Okolo. De façon précise, après 2002 qui a vu la prise de conscience de l'urgence de viabilisation des parcelles à Yaoundé, la MAETUR a procédé à des lotissements (cf. tableau 2) :

Tableau n°2. Réalisations de la MAETUR après 2002

Quartiers/ lotissements	Années	Nombre de parcelles
Nkolfoulou	2000 – 2007	53
Nsam	2001 – 2003	100
Olembé	2009	14 ha
Emana – Okolo	2013	190
Ngoulmekong	2015	467
<b>Total</b>		<b>810</b>

Source : enquêtes de terrain, 2021

Il ressort de l'analyse du tableau n° 2 que, 810 parcelles produites ont été aménagées. Elles ne peuvent pas accueillir plus de 4 500 logements, soit 2% des besoins exprimés dans le PDU à l'horizon 2020.

Aussi, le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) 2020, dans sa programmation, s'est appesanti sur environ 30 quartiers anciens centraux et péricentraux précaires en vue de leur restructuration et aménagement. Ce sont : Mvog Mbi, Mvog Ada, Briqueterie, Melen, Mokolo, Ngoa Ekelle, Madagascar, Nlongkak, Mfoundassi, Elig Essono, Nkol Ndongo, Etoa Meki, Olezoa, Djoungolo, Nkolbikok, etc. De ces quartiers programmés, seuls 6 projets de restructuration ont initiés après l'approbation du PDU couvrant environ 6 quartiers dont des travaux timides ont été amorcés.

Globalement, ces quartiers sont très insalubres. La collecte des ordures ménagères y est irrégulière. À chaque chute de pluie, la situation devient pire. Les riverains des rigoles et des cours d'eau en profitent pour y évacuer leurs immondices.

## **2.5. Inexistence d'un plan cadastral**

L'application d'un plan cadastral peut faciliter l'occupation harmonieuse des sols. Dans cette démarche, on identifie tous les terrains appartenant à l'État, par la suite, on procède au remembrement et utilise ces terrains à des fins de projet de production de logements. À cela s'ajoute la confection du cadastre urbain qui est un outil de contrôle de l'occupation des sols.

## **2.6. Échec de l'amélioration des logements et de l'Habitat précaire**

Au Cameroun, depuis au moins 30 ans, le gap en logements et parcelles de terrain aux coûts abordables, en particulier autour et dans les centres urbains, couplé à la croissance naturelle de la population et à l'exode rural, a accéléré la création et le développement de l'habitat précaire.

Les crédits immobiliers locaux ne sont pas accessibles aux pauvres. Les institutions bancaires exigent des conditions auxquelles les populations démunies ne peuvent pas satisfaire. Les banques commerciales offrent des crédits visant seulement les clients solvables. Leurs taux d'intérêt sont souvent élevés et l'échéancier très court. Pour pallier ces contraintes financières, les pouvoirs publics ont créé le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) qui est une banque de crédit immobilier. Leur objectif principal était d'assurer le financement des projets immobiliers sociaux et le développement du secteur de la construction. Même à leur niveau, l'accès au crédit reste toujours très sélectif.

L'évolution des prêts du Crédit foncier a connu trois périodes charnières qui dépendent des acteurs et du contexte socioéconomique du pays.

**Tableau n° 3. Évolution des prêts accordés par le CFC de 1978 à 2018**

Programme	Période et bilan d'activités CFC								
	1978 - 1990			1990 - 2000			2000 - 2018		
	Nombre	Quantité	Coût (Mds)	Nombre	Quantité	Coût (Mds)	Nombre	Quantité	Coût (Mds)
Programmes MAETUR	10	12000 pcles	16,42	6		4,22	3	1382 pcles	-
Programmes SIC	11	4000	26,12						
Programmes sociaux	-	-	3						
Projets individuels	8801	8801	52,7	2091		31,56	35 184		161,51
Projets communaux				7		0,692	2	729 + 1008 pcles	6,29
Programme gouvernemental (Phase 1)							1	1300	25
SAD							4		0,678

*Pcles : Parcelles Mds : Milliards*

*Source : CFC, et enquêtes de terrain 2021*

Il ressort de l'analyse des prêts accordés par le CFC de 1978 à 2018 un fait marquant à savoir, une baisse drastique des interventions des organismes étatiques au profit des initiatives individuelles. Ainsi, la MAETUR est passée de 12 000 parcelles produites entre 1978 et 1990 à seulement 1 382 parcelles entre 2000 et 2018, soit une baisse d'environ 90% de ses potentialités, alors que la demande est allée grandissante. Les projets individuels, quant à eux, sont passés de 8801 entre 1978 et 1990 à 35 184 projets entre 2000 et 2018, soit une augmentation de 400%.

Le recul accentué des interventions des organismes étatiques (MAETUR, SIC) et la prédominance des initiatives privées isolées ont fortement contribué à la mise en place des zones urbaines décousues et incohérentes. Ces zones, bien qu'accueillant des logements de bon standing, manquent cruellement des emprises suffisantes pour l'accueil des infrastructures et équipements collectifs.

En bref, toutes les interventions de ces périodes sont loin de satisfaire les besoins des populations. Ainsi, les ménages exclus du système de prêts du CFC se tournent vers l'informel et l'auto-construction qui donnent lieu à la prolifération de l'habitat précaire insalubre. Ce type d'habitat aujourd'hui à Yaoundé, se positionne malheureusement comme l'habitat du plus grand nombre, mettant en cause le rôle du CFC dont 80% du financement sont destinés normalement à l'habitat social ou du plus grand nombre.

Les différentes tentatives d'amélioration des tissus urbains insalubres n'ont pas empêché la précarité de l'habitat à Yaoundé. Les anciens quartiers se sont dégradés pour devenir des zones insalubres. Même les cités construites par le secteur public (Madagascar, Tsinga, Messa) n'ont pas pris beaucoup de temps pour devenir des logements précaires par absence d'entretien.

Les efforts consentis en vue de créer des organismes pour résoudre le problème de logements indécents ont été vains. Les quartiers déshérités continuent à proliférer.

Toutefois, il faut admettre que malgré l'état critique de la situation du logement à Yaoundé, des tentatives louables ont été engagées en vue d'arrêter la prolifération des quartiers précaires dans la ville.

### **3. Discussion**

La ville de Yaoundé est en proie à la prolifération de l'habitat précaire, les résultats de cette étude montrent que les causes sont multiples et sont clairement déclinés.

En ce qui concerne la cause liée à la croissance démographique, en moins d'un siècle, la population de la ville de Yaoundé a doublé d'une décennie à l'autre, ceci dû à un taux d'accroissement élevé, qui oscille entre 7 et 10% par an. Ce résultat est conforme à ceux trouvés par Agnon Nacisse (2017, p. 23) et (CHAHRAZED, 2006, p. 78) qui ont montré que la population de la Commune de Bantè a presque quadruplé en 34 ans et l'exorde rural est l'une des causes de cette croissance démographique propagée dans la plupart des pays en voie de développement.

En ce qui concerne la cause liée à la pauvreté des citoyens, ce phénomène de paupérisation des ménages camerounais a connu une évolution très impressionnante pour se stabiliser depuis le début des années 2000 entre 40 et 45% des ménages pauvres (Rapport ECAM II, 2001, p. 98). Ce résultat est conforme à celui de Constance Boka Abeto et al (2020, p. 14) dans la Commune d'Adjamé. Quoique cette pauvreté grandissante en nette progression présente un taux inférieur de 10 à celui du Cameroun (14,9 % en 2002 à 22,7% en 2015 et à 35% en 2020).

Pour ce qui est du déséquilibre sur les marchés du foncier et du logement, la situation a pour conséquence l'inadéquation des structures d'accueil face à la demande générée par l'arrivée dans la ville d'un grand nombre de migrants pauvres. Les citoyens aux revenus modestes, sont exclus du système règlementaire et se tournent vers le marché informel. Ce résultat est conforme à celui obtenu par DJATCHEU Martin (2019, p. 28), KENGNE FOUODOUOP (2015, pp. 301-324) qui relève que L'accès à un logement décent par les populations pauvres est conditionné par la possession formelle d'un terrain qui, dans les conditions actuelles est un véritable parcours du combattant.



Pour ce qui est de la non-mise en œuvre des documents de planification urbaine, il ressort de cette étude que la ville de Yaoundé se développe sans aucun suivi véritable de la planification. En 1982, au moment de la confection du premier SDAU de la ville, on estimait à 20% le taux de réalisation du PU de 1963. Ce qui est corroboré par les travaux de Mougoué, (2010, p. 339), de Tribillon (1988b Vol. n°29, p.1045-1214.), qui ressort le taux d'application du SDAU est moins de 30%. La situation n'est guère différente pour le PDU arrivé aujourd'hui à échéance dont la mise en œuvre n'est estimée qu'à hauteur de 30% (enquête de terrain). C'est ce qui explique l'expansion de l'habitat précaire peu commode dans les franges urbaines.

En ce qui concerne l'inexistence d'un plan cadastral, l'application d'un plan cadastral peut faciliter l'occupation harmonieuse des sols. Les résultats montrent qu'il est inexistant à Yaoundé.

Concernant l'échec de l'amélioration des logements et de l'Habitat précaire, il ressort que les crédits immobiliers locaux ne sont pas accessibles aux ménages pauvres. Les institutions bancaires exigent des conditions auxquelles les populations démunies ne peuvent pas satisfaire. Les résultats obtenus par Chenal et al. (2013, p. 362) estime que la seule pauvreté ne justifie pas tout, qu'il est impossible d'envisager une réponse unique au phénomène, car les situations sont très diverses car, la croissance des quartiers précaires dans les villes du Sud est extrêmement fulgurante, informelle et très difficile à appréhender pour les experts et les acteurs de l'urbain de par sa diversité. Pour ce qui est de l'accès à un habitat décent, il ressort une inadéquation entre l'offre et la demande en logements. Le parc de logements disponibles est insuffisant pour répondre à la demande des habitants de la ville de Yaoundé. Ce qui corrobore avec les résultats de BANGUI, (2005, p.12), qui a montré que les habitats salubres sont en nombre insuffisant, les services publics (transport, éducation, santé, etc.) également font souvent défaut. Dans ces conditions, l'aspect le plus visible de cette décomposition urbaine, c'est l'habitat précaire (spontané).

## **Conclusion**

La ville de Yaoundé est en proie à la prolifération de l'habitat précaire et les causes sont multiples. Ce sont entre autres : la croissance rapide de la population et exorde rural, l'évolution de la pauvreté des ménages, le déséquilibre sur les marchés du foncier et du logement, la non-mise en œuvre des documents de planification urbaine, l'inexistence d'un plan cadastral et l'échec de l'amélioration des logements et de l'Habitat précaire. Malgré les actions des pouvoirs publics, ces causes persistent. Ainsi, la croissance rapide de la population soutenue par l'exorde rural a conduit l'effectif de la population a augmenté très rapidement de 650 535 en 1987 à 1 817 524 en 2005. Le BUCREP le projette à environ 3 072 000 habitants d'ici à 2025.

Cette croissance est accompagnée par l'évolution de la pauvreté des ménages. En 2007, 43,1% des actifs occupés étaient pauvres (INS-CAMEROUN). Cette pauvreté touche davantage les actifs occupés du secteur informel où plus de la moitié d'actifs sont pauvres (56,9%). Le déséquilibre sur les marchés du foncier et du logement est marqué par une inadéquation entre l'offre et la demande en logements due à la flambée des prix des matériaux de construction et du foncier sur les marchés. Le parc de logements disponibles est insuffisant pour répondre à la demande des habitants de la ville de Yaoundé. L'offre de terrain est très limitée. Il en résulte un mode déréglé d'occupation du sol dans la Capitale. Les terrains lotis ne sont accessibles qu'aux seuls privilégiés aux revenus élevés ou moyens. Les citoyens aux revenus modestes, sont exclus du système réglementaire et se tournent vers le marché informel.

La non-mise en œuvre des documents de planification urbaine a conduit la ville de Yaoundé à se développer sans aucun suivi véritable de la planification. En 1982, au moment de la confection du premier SDAU de la ville, on estimait à 20% le taux de réalisation du PU de 1963. Aussi, en 2002, on évaluait à moins de 30% le taux d'application du SDAU de 1982 à 30% (Mougoué, 2003). La situation n'est guère différente pour le PDU arrivé aujourd'hui à échéance. C'est ce qui explique l'expansion de l'habitat précaire peu commode dans les franges urbaines. Ajouté à cela, l'inexistence d'un plan cadastral, pourtant un outil de contrôle de l'occupation des sols fait défaut à l'aménagement.

Situations qui ont aussi concouru à l'échec de l'amélioration des logements et de l'Habitat précaire. Il ressort de l'analyse des prêts accordés par le CFC de 1978 à 2018 le recul accentué des interventions des organismes étatiques (MAETUR, SIC) et la prédominance des initiatives privées isolées ont fortement contribué à la mise en place des zones urbaines décousues et incohérentes. Ces crédits immobiliers locaux ne sont pas accessibles aux pauvres. Ainsi, les ménages exclus du système de prêts du CFC se sont tournés vers l'informel et l'auto-construction donnant lieu à la prolifération de l'habitat précaire insalubre. Ce type d'habitat aujourd'hui à Yaoundé, se positionne malheureusement comme l'habitat du plus grand nombre, mettant en cause le rôle du CFC dont 80% du financement sont destinés normalement à l'habitat social ou du plus grand nombre.

Toutefois, il faut admettre que malgré l'état critique de la situation du logement à Yaoundé, des tentatives ont été engagées en vue d'arrêter la prolifération des quartiers précaires dans la ville sans grand succès.

### References:

1. Agnon Nacisse, Akobi K, Yabi Ibouraima, Amoussou Ernest, Boko Michel (2017), « *Peuplement spontané et accès à l'éducation*

- primaire dans la commune de bantè au centre du bénin », European Scientific Journal July 2017 edition Vol.13, No.19 ISSN: 1857 – 7881 (Print) e - ISSN 1857- 7431, p. 23,*
2. Albarello Lu, Digneffe Françoise, Hiernaux Jean-Pierre, Maroy Christian, Ruquoy Danielle, De Saint-Georges Pierre (1995), *Pratiques et méthodes de recherche en sciences sociales*, ISBN 978-2-200-21605-4, Paris, Colin, 180 p.
  3. Bangui Thierry. (2004), *L'habitat des quartiers aéroportuaires des métropoles africaines, (Bamako, Bangui, Brazzaville et Dakar) l'exemple de Bangui (République Centrafricaine)*, Thèse de doctorat, Aix-Marseille, 318 p.
  4. Bangui, Thierry., (2005). *La « métropolisation » des pays d'Afrique subsaharienne et les inondations de Bangui et de Dakar d'août 2005*. Pôle d'excellence régional « Espaces et sociétés en Afrique noire », Février -Mars, p.12.
  5. BUCREP, (2005) Recensement national de la population de 2005, Bureau Central des Recensements et des Etudes de Population, 67 p.
  6. *Constance Boka Abeto, Dakouri Guissa Desmos Francis, Ouattara Drissa, Yao Lucien, « Les déterminants de la prolifération des activités économiques informelles sur le Boulevard Nangui Abrogoua et leur impact sur l'environnement dans la commune d'Adjame (Cote d'Ivoire) », 2020, p. 14.*
  7. CUY, (2018), *Stratégie de Développement de la Ville de Yaoundé et son Aire Métropolitaine (CDS Yaoundé)*, Rapport final, 106 p.
  8. CUY, (2008), *Plan Directeur d'Urbanisme de la Ville de Yaoundé*, AUGEA-AFRIQUE, 320 p.
  9. CUY, (2020), *Plans d'Occupation des Sols des Communes d'Arrondissement de la Ville de Yaoundé*, G2CONCEPTION, 480 p.
  10. Djatcheu Martin, (2018), *Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine*, Université de Bretagne Occidentale, Thèse de Doctorat ph.D d'Aménagement de l'espace, Urbanisme, 436 P.
  11. INS-CAMEROUN (2003), *Enquête sur le cadre de vie des populations de Yaoundé et de Douala en 2002*, Volume II A, Résultats pour la ville de Yaoundé, 162 p.
  12. Kengne Fodouop et Djatcheu Martin, (2015) : « Un « toit » à tout prix en ville, In Le Cameroun, jardin sacré de la débrouillardise, (sous la dir. de) Col. Études Africaines », Éd. L'Hamattan, Paris, pp. 301-324.
  13. MINH DU (2014) : *Études d'identification des quartiers précaires dans la ville de Yaoundé*, 208p.

14. MINH DU (2017), Étude en vue de la restructuration ou /rénovation des quartiers sous-structures Mvog-Ada, Briqueterie (phase 2) et Mokolo (phase 2) dans la ville de Yaoundé, 278 p.
15. Mougoué Benoît., (2003). « *Urbanisme participatif : utopies ou réalités cas du quartier Nkolmesseng à Yaoundé* ». In *Revue de Géographie du Cameroun*, vol XV, n°1, 2003 pp 16-29
16. Mougoué Benoît, (2010). *La participation populaire à l'expérience du développement durable dans le bassin de la Mingoa à Yaoundé*. Mémoire de HDR, Université Michel de Montaigne de Bordeaux III, 339 p.
17. Mwanza Perry Balloy, Jean – Paul KATOND, Cathy KANTENDA, Yves HANIN & Philippe HANOCQ (2021), « *Paradigme de l'espace urbain : Cadre bâti et Habitat précaire à Luwovoshi (RD Congo)* », *RCGT* (En ligne) / *CJTG* (Online Vol. 8 (1):58-62.
18. NATIONS UNIES (2017), Nouveau Programme Pour Les Villes, A/RES/71/256\*, ISBN : 978-92-1-132735-9, P. 72
19. ONU-HABITAT, (Non daté), *Quartier insalubre de nos jours mythe ou réalité*, The first global assessment of slums: their problems and prospects, disponible sur : [www.unhabitat.org/documents/media\\_centre/whd/GRHS4F.pdf](http://www.unhabitat.org/documents/media_centre/whd/GRHS4F.pdf), 3p.
20. Serrab-Moussannef Chahrazed (2006), *Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération de Annaba (Algérie). Intégration ou épreuve de l'exclusion?*, thèse de Doctorat ès-sciences urbanisme, Université Mentouri, 377p.
21. Tribillon, Jean François, (1988b). « Le logement des pauvres dans les grandes villes du Tiers-Monde », Tome XXIX, *Revue du Tiers-Monde*, Vol. n°29, p.1045-1214.

### ANNEXE 1 :

NOMS ET PRÉNOMS	STRUCTURE/SERVICES	FONCTION	CONTACTS
Mme INDJIKE Chrystelle	MINHDU/DOU/SDOAE	Sous-directeur des Opérations d'aménagement et d'Embellissement	674 488 469
M. NGONDIEP Aurélien	MINHDU/DOU/SDOAE/Service de Restructuration et de Rénovation	Chef service	699 516 874
Mme LEUDJOU M. NDOGMO	MINHDU/DEPC	Sous-directeur chargé des études	
M. NSSIMEYO MBABI Felix	PDVIR	Responsable Administratif et Financier	696 63 04 42
M. JING Mawell ATANGA	Programme C2D	Ingénieur de suivi	694 185 591
Mme ONGOLO Lidwine	MINDDEVEL/DPDL	Chef de la division	677 99 96 99
M. ADAMA SAIDOU	MINEPDED/DPDD	Directeur	674 940 636
Mme MAWAL Estelle	MINEPDED/DAJ	CEA1	677 489 634
M. FOPA Geoges	MINEPDED/		675 031 229
M. NOUTANG	MINEE/DEPC	Cadre	674 561 816
M. ASSO'O FOUMAN Serge NDEFFO Guy	MINEPAT/Cellule des Etudes sur le Développement Régional et Local MINEPAT/INS	CEA1	696 577 468
M. YAMPENG Ousmanou	MINAT/Sous-préfecture	Sous-préfet de Yaoundé 2	
M. ESSAGA AHANDA	MAETUR / Direction technique	Domaine de la prospective (Urbaniste)	674 460 097
M. MIDJA Jean  M. MEYONGO Guy	CFC/Département de marketing et du suivi du réseau commercial CFC/Direction des Etudes, de la Coopération et du Suivi	Chef de département  CEA1	699 51 64 87
M. OWONA BASSE Pierre Francis	SIC/Direction des Programmes et Projets	Directeur des Programmes et des Projets	699 922 153
M. KODO M. ABEGA	CUY / direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et du Cadre de vie	Directeur d'urbanisme Chef service d'urbanisme	222 22 27 55 699 734 190

M. ESSOMBA Allin	Commune d'Arrondissement de Yaoundé 1	Chef service technique adjoint	699 610 403
M. AYISSI Jean	Commune d'Arrondissement de Yaoundé 4	Chef service technique de l'aménagement et du développement urbain	696 004 202
M. MESSI	Commune d'Arrondissement de Yaoundé 5	Chef service technique	699 951 955
M. WAHOUE Alain	Commune d'Arrondissement de Yaoundé 6	Chef de bureau de l'urbanisme et constructions	690 269 610
M. TAKOUGANG Ciprian	ONU-HABITAT (PGU MINHDU)	Coordonnateur du PGU	
Dr MBOG Severin	Ordre National environnementalistes du Cameroun	Président	