

L'HABITAT PRÉCAIRE, UNE RÉPONSE "POPULAIRE" À LA CRISE DU LOGEMENT SOCIAL À YAOUNDÉ AU CAMEROUN

PRECARIOUS HOUSING, A "POPULAR" RESPONSE TO THE SOCIAL HOUSING CRISIS IN YAOUNDE IN CAMEROON

Martin Luther DJATCHEU KAMGAIN* ; Simon Pierre MOUNVERA**

Soumis : le 15 mars 2022 Accepté : le 10 juin 2022

Résumé :

À partir de la revue documentaire, des observations et enquêtes directes réalisées auprès d'un échantillon de 100 ménages dont 80 dans deux quartiers à habitat précaire des villes de Yaoundé (Elig-Edzoa et Melen), et 20 locataires des logements de la Société Immobilière du Cameroun (SIC) du quartier Cité-Verte à Yaoundé en juin-juillet 2021, cet article a pour objectif de montrer que le développement de l'habitat précaire au Cameroun est une résultante directe des politiques de logements défaillantes. Le traitement des informations collectées permet de démontrer que le développement de ce type d'habitat au Cameroun est lié aux coûts des logements dits sociaux au-delà des possibilités des populations cibles d'une part, et de la quête d'un « chez soi » par les populations pauvres d'autre part.

Mots-clés : Crise du logement, logement social, habitat précaire, techniques de fortune, pauvreté

Abstract :

Based on the documentary review, observations and direct surveys carried out with a sample of 100 households, including 80 in two precarious neighborhoods in the cities of Yaoundé (Elig-Edzoa and Melen), and 20 tenants of the housing of the Société Immobilière du Cameroun (SIC) in the Cité-Verte district of Yaoundé in June-July 2021, this article aims to show that the development of precarious housing in Cameroon is a direct result of failing housing policies. The processing of the information collected makes it possible to demonstrate that the development of this type of housing in Cameroon is linked to the costs of so-called social housing beyond the possibilities of the target populations on the one hand, and the quest for a "home" by poor populations on the other hand.

Keywords: Housing crisis, social housing, precarious housing, makeshift techniques, poverty.

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

** : **Simon Pierre MOUNVERA:** Département de Géographie, Université de Yaoundé 1, Cameroun, semegue2015@yahoo.fr

INTRODUCTION

Le Cameroun connaît depuis plusieurs années un dynamisme urbain très remarquable, caractérisé par un taux d'accroissement annuel moyen de l'ordre de 5,7 % entre 1987 et 2005 (BUCREP, 2010, p. 16). L'augmentation de la population s'accompagne de l'accroissement de la demande de logements de 10 % chaque année, soit 100 000 logements par an pour chacune des seules villes de Yaoundé et Douala (MINDUH, 2010, p. 9). Or, l'offre étatique pour l'ensemble du Cameroun est annuellement estimée à environ à 10 000 logements (MINDUH, *Idem*, p. 8), chiffre difficilement vérifiable. De plus, avec la crise économique et les Plans d'Ajustement Structurel (PAS), les rares logements décentes construits sont hors de portée de la bourse de l'écrasante majorité des citoyens. Ainsi, ceux-ci développent eux-mêmes des stratégies de production de leur habitat en faisant appel à une large gamme de matériaux.

Notre article, qui est le résultat d'une recherche documentaire, des observations et enquêtes directes réalisées dans deux quartiers à habitat précaire des villes de Yaoundé (Elig-Edzoa et Melen), et au Camp de logements réalisés par la Société Immobilière du Cameroun (SIC) du quartier Cité-Verte à Yaoundé, montre comment la crise économique a engendré une crise du logement social, débouchant sur le développement de l'habitat précaire par les populations pauvres dans la ville de Yaoundé.

1. MATÉRIELS ET MÉTHODES

Pour mener à bien notre analyse, deux sources de données ont été utilisées. Il s'agit d'une recherche bibliographique et d'une enquête de terrain par le biais d'entretiens. L'enquête est réalisée auprès des acteurs institutionnels de la production des logements et des lotissements sociaux (Société immobilière du Cameroun (SIC) et Mission pour l'Aménagement et l'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR)), et auprès d'un échantillon de 100 ménages dont 80 résident dans deux quartiers à habitat précaire de la ville de Yaoundé (Elig-Edzoa et Melen) et 20 locataires des logements de la SIC des quartiers Cité-Verte à Yaoundé (tableau n°1). Les entretiens réalisés, qui sont des données qualitatives, nous ont permis de faire une meilleure exploitation des données.



Figure 1 : Images des quartiers enquêtés.

Source : Google Earth, Imagerie 2021

Tableau 1 : Répartition des fiches d'enquête par ménage dans les quartiers étudiés

Types d'habitat	Villes	Quartiers étudiés	Nombre de ménages
Habitat précaire	Yaoundé	Elig-Edzoa	40
		Melen	40
Habitat social (Camp	Yaoundé	Cité-Verte	20
Total			100

Source : Enquêtes de terrain, 2021

Le but poursuivi à travers cette enquête est de cerner l'impact de la crise économique sur les politiques de logement au Cameroun, montrer les difficultés des acteurs institutionnels à apporter une solution à la crise du logement, et décrire enfin les stratégies d'accès au foncier et au logement par les populations pauvres.

2. RÉSULTATS ET ANALYSE

Dans l'analyse des résultats, nous commencerons par montrer l'impact de la crise économique sur la crise du logement social au Cameroun. Ensuite, nous démontrerons comment la défaillance des politiques de logements sociaux a débouché sur le développement de l'habitat précaire.

2.1. Un contexte de crise économique débouchant sur une crise du logement social

La forte croissance économique que connaît le Cameroun dans les années 1970 permet au gouvernement de lancer des politiques urbaines ambitieuses qui passe par des politiques de construction de logements et de production de lotissements équipés (A. Franqueville, 1984, p. 45). En effet, à cette période-là, les institutions internationales considéraient les mauvaises conditions de vie en ville comme une conséquence des difficultés économiques. Sous la présidence de la Banque mondiale par McNamara de 1968 à 1981, les espaces urbains, et en particulier l'accès au logement, sont de plus en plus considérés comme des facteurs de développement, où de bonnes conditions de vie permettraient de rendre les populations plus productives. Cette nouvelle orientation se manifeste d'abord par l'augmentation des projets concernant le secteur urbain auxquels la Banque apporte son soutien technique et financier (M. Jourdam-Boutin, 2018, p. 6). Ainsi, on assiste à une accélération du rythme de production des cités de logements publics. Le parc immobilier de l'État à Yaoundé par exemple a été étendu de 580 logements en 1959 à 4 500 en 1994. Malgré tout, cette production de logement s'est révélée insuffisante pour répondre à la croissance démographique, d'autant qu'elle ne s'est pas accompagnée d'une promotion immobilière privée. De plus, les programmes publics de construction massive de logement vont s'arrêter brusquement après la crise économique. En 1989, un premier Plan d'Ajustement Structurel (PAS) est signé entre le Cameroun et la Banque Mondiale, suivi en 1994 par une dévaluation du Franc CFA. Le PAS mis en place au Cameroun permet la diffusion d'une nouvelle manière de penser la ville. Il conduit à une reconsidération de l'organisation institutionnelle et la gestion urbaine comme une clé pour maîtriser le développement urbain. Les institutions internationales, où domine une conception libérale du développement, encouragent notamment des réformes sectorielles, des restructurations des entreprises publiques et un redressement de la gestion publique. Le retrait des pouvoirs publics de la production de logements s'inscrit donc dans un contexte de mise en œuvre de politiques d'austérité, qui se sont traduites par une importante diminution des investissements publics. Cette politique d'austérité a été imposée comme « conditionnalité » suspensive à l'obtention des programmes d'aide du FMI (Chauvin, 2012, cité par M. Jourdam-Boutin, 2018, p. 2). Si elle ne

fait pas l'objet d'une liquidation comme d'autres services publics urbains (X. Durang, 2003, p. 39), la SIC est déstabilisée par le désengagement financier de l'État : les financements déjà faibles dont bénéficiaient les institutions parapubliques du logement sont supprimés.

La SIC, n'étant plus en mesure d'assurer l'équilibre de ses budgets, on assiste à une vague de privatisation des logements publics qui prend deux formes, soit par la vente, notamment celle des logements individuels, soit par des mécanismes de régularisation de transactions informelles, assimilables à un phénomène d'accaparement dans les logements collectifs. En effet, les logements collectifs des cités demeurent en location font l'objet de transactions illégales contraires au règlement, telles que des legs, des ventes de clefs ou la mise en place de systèmes de sous-location. Un locataire du Camp-SIC de la Cité-Verte (figure 2) rencontré en juin 2021 nous affirme ceci :

« Je suis entré dans ce logement grâce à mon frère aîné qui sortait pour aller occuper sa maison construite à Odza. C'est en fait comme cela que ça se passe. À mon tour, lorsque je sortirai, je mettrai quelqu'un de ma famille ou je louerai cela à quelqu'un d'autre, même au double du prix actuel. C'est le système et on fait avec ».

L'accaparement illégal des logements peut être compris comme une privatisation de fait, dans la mesure où pactes d'échanges et transactions marchandes forment un marché officieux. En effet, les logements ne sont plus considérés comme locatifs par leurs locataires, mais plutôt comme leur propriété privée.



Figure 2 : Vue du Camp-SIC de la Cité-Verte à Yaoundé

Clichés : Djatcheu & Mounvera, juin 2021

L'accaparement illégal de certains logements est ainsi toléré, et même régulé par la société étatique qui, en jouant sur le flou des frontières entre légal et illégal, s'assure un contrôle discontinu mais marqué sur les cités SIC, tout en se désengageant en partie de leur gestion et de leur entretien.

2.2. Une absence de réponse sociale de l'État : la production des logements dits sociaux au coût trop élevé pour les populations cibles

La politique étatique visant officiellement à faciliter l'accès des populations à un logement décent pour le plus grand nombre à travers la SIC, n'a pas pu satisfaire de façon significative les énormes besoins en logements des populations dont le déficit se chiffre pour chacune des villes de Yaoundé et Douala, à environ 100 000 unités par an (MINDUH, 2010, p. 9). En effet, face au désengagement de l'État lié à la suppression des subventions et aides étatiques, la SIC, pour survivre, abandonne la mise en œuvre de l'habitat social pour se lancer à outrance à la recherche effrénée du profit avec sa propre trésorerie. Désormais, elle s'est orientée vers la production des logements de haut standing destinés uniquement à la vente, mais qui ne répondent plus aux objectifs de l'habitat social. La MAETUR, pour également survivre, s'est orientée progressivement vers une politique d'aménagement concertée avec les propriétaires terriens coutumiers, qui mettent à sa disposition après négociation, des terrains à aménager. C'est pour cela qu'elle a été contrainte de s'orienter vers des clients plus solvables et de vendre des parcelles de haut standing à des prix élevés. À la faiblesse quantitative des produits immobiliers publics, s'ajoute donc le coût élevé de ceux-ci, même si le caractère social de ces logements apparaît comme discutable. En effet, à la question « c'est quoi le "logement social au Cameroun" ? », le Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain, dans un entretien accordé à Mme Gisèle Nnemi Nga, journaliste à la chaîne de télévision nationale "CRTV", en octobre 2016, répond ceci :

« Le logement social c'est le logement aidé par les pouvoirs publics, et non le logement donné ou distribué par les pouvoirs publics. Un logement social c'est-à-dire aidé de trois chambres T4, conformément aux normes, ne doit pas dépasser 90 m². Or, les premiers logements jadis construits, un T4 était de 112 m². La surface engendre un surcoût. Mais, le Chef de l'État a prescrit de vendre uniquement au prix de la norme. Tous ce qui est VRD (assainissement, voiries, eau, téléphone) ont été pris en charge par le Chef de l'État, et c'est donc cela l'habitat social. Il est important de noter que cet habitat social est différent de l'habitat économique. La différence entre ces deux concepts est que l'habitat économique c'est l'habitat fait pour le moins nantis, c'est-à-dire qu'on utilise les matériaux économiques pour réduire les coûts. Nous sommes, à la demande du premier ministre, en train de vendre les premiers logements sociaux pour investir dans l'habitat économique. Donc les moins nantis ne sont pas du tout oubliés. »

Les stratégies gouvernementales évoquées ici-haut par le Ministre sont appréciables, mais les définitions de l'habitat social et économique semblent aller à l'encontre de l'Arrêté N° 0009/E/2/MINDUH du 21/08/2008 fixant les normes d'habitat social qui, en son article 3, dit ceci : « L'habitat social est celui dont une partie du coût est à la charge de l'État, d'une Collectivité Territoriale Décentralisée ou de toute autre institution publique, destiné aux ménages à faible revenu ». De plus, le document ressortant la stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun publié par le MINDUH en février 2010 de préciser que « *le logement social est une option ciblant les personnes ayant des revenus bas à moyen, qui est produite par des institutions* ». Or, le Ministre dans sa réponse ne semble pas admettre que le logement social revient aux ménages à faible revenu, mais plutôt que c'est l'habitat économique qui est à leur portée. En d'autres termes, cet habitat qui est à leur portée n'est pas encore disponible dans la mesure où le Ministre affirme que ce sont les revenus issus de la vente des logements sociaux qui permettront d'investir dans l'habitat économique. Cela signifierait qu'en plus de 60 ans, le Cameroun, qui a jusqu'aujourd'hui officiellement investi dans "l'habitat social", n'a jamais construit de logements pour des ménages à faible revenu. Pourtant, les prix des logements en location construits avant 1987 sont jusqu'à nos jours, à la portée de ces ménages, même si les conditions d'accès peuvent être contraignantes

pour ces derniers¹. En effet, nos enquêtes ont démontré qu'à Douala et Yaoundé par exemple une chambre simple revient à 15 000 Francs CFA², un studio à 22 000 Francs CFA, le loyer d'un appartement à 2 chambres est payé à 32 000 Francs CFA tandis que celui de 3 chambres coûte 42 000 Francs CFA.

Par contre, en ce qui concerne le Programme Gouvernemental de construction de 10 000 logements sociaux et d'aménagement de 50 000 parcelles constructibles lancé depuis la fin des années 2000, et commencé dans sa première phase par la construction de 3 500 logements sociaux à Mbang Bakoko (Douala) et Olembé (Yaoundé), les conditions et les prix de ventes des logements apparaissent ainsi comme un indicateur de la population réellement ciblée par ces opérations. Tout d'abord, l'acquisition des logements du parc se fait par une vente dont les échéances ne peuvent dépasser six mois. Les prix des logements oscillent approximativement entre 19,5 millions de Francs CFA pour un T4 de 112 m², et 22,3 millions de Francs CFA pour un T5 de 128 m² (Figure 3).



Figure 3 : Vue des immeubles à plusieurs logements T4 et T5 à Olembé à Yaoundé

Clichés : Djatcheu & Mounvera, juin 2021

Ce programme public de construction de logements dits subventionnés s'adresse donc en réalité à des individus constituant la haute classe de la société, dont le gouvernement souhaite s'attirer le soutien ou « l'apathie politique » (P. Jacquemot, 2012, cité par M. Jourdam-Boutin, 2018, p. 12), en lui offrant l'accès à un logement ou à un investissement locatif. Or, l'Arrêté N° 0009/E/2/MINDUH DU 21 août 2008 fixant les normes d'habitat social, stipule en son article 7 que ceci : « les niveaux de revenus permettant l'éligibilité aux opérations d'habitat social sont fixés sur la base du Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti (SMIG) ou du taux d'inflation, par arrêté conjoint des Ministres chargés respectivement de l'habitat et des finances ». Le SMIG au Cameroun est, depuis le 17 juillet 2014, fixé à 36 270 Francs CFA³, largement en dessous du revenu mensuel moyen publié par la Banque Mondiale en 2015 (60 000 Francs CFA). Comment peut-on être éligible aux opérations d'habitat social de plus de 18 millions de Franc CFA sur la base d'un revenu minimal de 36 270 Francs CFA ? Considérant un taux d'effort et d'épargne de 1/3 par mois, il faudrait en moyenne 1500 mois, soit 125 ans à un citoyen gagnant le SMIG, pour acquérir un logement social de 18 millions de Francs CFA, ce qui est irréaliste. De plus, selon l'Enquête Camerounaise Auprès des Ménages (ECAM) réalisée en 2014, le Cameroun enregistre un taux de pauvreté de 37,8 %, soit

¹ Bien que les logements produits dans les années 80 soient bien plus accessibles, il fallait tout de même bénéficier d'un emploi stable et des fiches de paye pour pouvoir y accéder. Or, les membres des ménages à faible revenus sont bien souvent auto-entrepreneurs exerçant des activités dites informelles.

² Le 14 décembre 2022, 1 euro vaut 656,52 Francs CFA. Donc 15 000 Francs CFA vaut 22,85 euros, soit 3352,4 dinar algérien.

³ Soit 55,27 euros, et 8106 dinars algériens.

approximativement 4 ménages sur 10 qui vivraient en dessous du seuil de pauvreté (28 300 Francs CFA par mois ou moins de 1000 Francs CFA par jour). On peut ainsi comprendre pourquoi ces logements ne peuvent pas être qualifiés de "sociaux".

Finalement, l'on peut aisément conclure que la même gouvernamentalité de l'habitat qui fait que la politique du logement n'a jamais visé à loger les populations à faible revenu. Bien qu'ambitieuse, la politique du logement social n'a pas su s'adapter aux évolutions socio-économiques des vingt dernières années marquées par une crise économique qui a accentué les inégalités et amplifié la pauvreté.

2.3. L'habitat précaire, une réponse populaire à la carence du logement social au Cameroun

La question de « la précarité » ou de « l'informel » s'est rapidement étendue à l'habitat des villes du Cameroun, qui connaissent l'apparition des quartiers d'auto-construction, la plupart du temps sans résolution de la question foncière. L'habitat précaire désigne ainsi un habitat qui s'écarte d'un ensemble de normes foncières, architecturales, urbanistiques, paysagères et sociales. L'habitat informel ou précaire urbain est un enjeu mondial des politiques urbaines qui centrent leur action sur leur résorption ou leur « normalisation » (Clerc, 2005, en ligne).

La difficulté d'avoir un logement urbain décent a poussé la plupart des citadins 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. Les Camerounais pauvres ont ainsi mis en place des systèmes informels de construction dont l'un des principaux avantages réside dans des coûts de revient très inférieurs à ceux du secteur formel (Djatcheu, 2018, p. 145). Les matériaux couramment utilisés sont la terre sous forme de poto-poto, le bois sous forme de piquets, de planches ou de lattes, le raphia, la paille, le fer, la tôle, la brique de terre, le parpaing, etc. (photographies 3). La terre est un matériau qui revêt une importance capitale, notamment dans les régions du Centre et le Sud, sous sa forme d'utilisation la plus répandue : le poto-poto. 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. La maison en poto-poto peut selon les moyens de son producteur, être crépie. Dans ce cas, c'est le ciment et le sable qui sont utilisés pour le crépissage. 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 m² (Djatcheu, 2018, p. 152) et peut même être ramené à 9 000 Francs CFA en utilisant une main-d'œuvre familiale. 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 amicale, avec souvent l'encadrement de journaliers qui apprennent leur métier en même temps qu'ils le pratiquent. Tout au contraire, une construction en dur suppose le recours à des professionnels du bâtiment, de sorte que son coût au m² se situe entre 50 000 et 100 000 Francs CFA. Cette stratégie est développée par plus de 80% de la population de la ville de Yaoundé, qui y occupe près de 70 % de sa superficie bâtie (Djatcheu, 2018, p. 12)



Figure 4 : Maisons d'habitation en poto-poto (A), planches de bois (B), briques de terre crue (C) et parpaings de ciment (D)

Clichés : Djatcheu & Mounvera, juin 2021

Il ne suffit plus d'être bien logé, il faut surtout être propriétaire de son logement, et donc avoir accès à la terre. La précarité de l'habitat trouve son fondement dans la précarité foncière, liée au caractère illégal de l'achat du terrain. Ce dernier se fait de gré à gré entre l'acheteur et le vendeur, qui est généralement un propriétaire coutumier (celui qui a reçu la terre par héritage). 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).

Dans de nombreux pays africains, le droit coutumier coexiste avec le droit moderne, lui-même dérivé du droit colonial. La colonisation a laissé des traces importantes dans les systèmes fonciers et les modes de gestion de l'administration foncière, en particulier en Afrique subsaharienne où les États indépendants ont hérité, sans les modifier, des prérogatives foncières des États coloniaux. Des procédures de création de la propriété ont été mises en place afin de sécuriser l'occupation foncière. Par la suite, les États africains ont cherché à uniformiser les droits fonciers, mais aujourd'hui encore, il existe une superposition du modèle étatique moderne et du système foncier préexistant. Ces différents systèmes se réfèrent à des juridictions distinctes reconnues ou admises par tous y compris l'État. Ce dualisme juridique oppose le droit écrit aux autres droits et conduit souvent à l'exclusion et à la marginalisation des groupes vulnérables. En effet, ces derniers pensent que les procédures d'obtention du précieux "sésame" (titre foncier) sont très rigides, coûteuses et inadaptées à leurs pressants besoins immédiats : avoir un abri même précaire pour la survie de la maisonnée en ville, bref, trouver une solution à tout prix à la crise du logement.

3. VERS UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION SUR L'HABITAT PRÉCAIRE

On ne peut négliger le fait qu'améliorer un quartier à habitat précaire revient de fait à l'accepter. En d'autres termes, un projet de restructuration risque d'inciter les nouveaux arrivants à suivre un chemin identique : occupation illégale - constitution d'un quartier - intervention publique - régularisation. Ceci est d'autant plus complexe que beaucoup n'ont pas intérêt à voir ces quartiers

se transformer. L'économie informelle ou clandestine ne prospère dans ces quartiers que du fait de leur marginalisation (reventes, réparation, récupération, trafics en tous genres). Toutefois, la nécessité d'intervenir est partagée aujourd'hui par la plupart des acteurs (populations qui y résident, gouvernement, collectivités locales, organismes d'aide au développement, etc.).

Pour la communauté internationale, ces quartiers concentrent en effet une part croissante de la pauvreté mondiale et la réduction de cette dernière passe donc nécessairement par une action forte. Pour les gouvernements, ces quartiers représentent des risques en termes sociaux, sanitaires, sécuritaires et, *in fine*, politiques. Pour les collectivités locales, et notamment pour les élus, de plus en plus nombreux dans un contexte général de décentralisation, ces quartiers sont des freins au développement global des villes. Ils posent des questions complexes en matière de desserte par les réseaux, de fiscalité, de statut foncier, de transport, mais aussi d'image de la ville. Quant à la population de ces quartiers, l'intérêt de voir leur situation s'améliorer semble évident. L'accès aux services publics, à l'emploi, à l'éducation, à la santé constitue autant de droits fondamentaux qu'elle revendique. Mais revendique-t-elle un droit au logement comme c'est le cas en Inde ou en Afrique du Sud par exemple ?

Au moment de proposer une stratégie d'intervention pour les quartiers à habitat précaire, il est indispensable de souligner que l'habitat précaire est une solution à la crise du logement qui provient du peuple. Si cela n'avait pas été le cas, la demande de logements au Cameroun serait bien supérieure à l'actuelle. Ainsi, l'habitat précaire est une réalité inévitable et indéniable, au vue de la situation socio-économique du Cameroun. Les États d'Afrique subsaharienne sont de nos jours appelés à accepter cette réalité et à trouver des voies et des moyens d'amélioration, malgré les avantages et les inconvénients que cela peut présenter.

Aujourd'hui, il nous semble pertinent d'évoquer un changement d'orientation à l'égard des stratégies des programmes gouvernementaux visant l'éradication des quartiers à habitat informel de Yaoundé. Ces programmes anciens et récents n'ont pas su répondre efficacement à la prolifération et au développement effréné de ce type d'habitat. Il est question de trouver de nouvelles possibilités d'aménagement, en l'occurrence la restructuration urbaine. D'après l'article 54 de la Loi n°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, la restructuration urbaine est « *un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations* ». Le Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé mentionne que « *la restructuration des quartiers précaires implique un remaniement en profondeur du tissu urbain afin de : remédier au sous-équipement public et à la vétusté des constructions privées, de densifier au moyen d'immeubles en hauteur au moins aux bords des voies principales, d'assurer la cohésion et la mixité sociale acquises dans ces quartiers, proches du centre-ville, d'encadrer la pression foncière et le processus de croissance du centre-ville tout proche et enfin de maîtriser la mutation économique et la mixité spatiale habitat/activités commerciales et de services* ». L'amélioration de l'habitat précaire n'implique pas pour autant une disparition des habitations en matériaux locaux (briques de terre compressée et bois par exemple). La case en briques de terre compressée est en effet le type de construction le mieux adapté au citoyen rencontré dans les quartiers à habitat précaire de Yaoundé par exemple, compte tenu de ses revenus modestes. En effet, pendant des décennies encore, les populations à faibles revenus ne pourront avoir accès qu'à des logements construits en terre, mais il est possible, tout en conservant le caractère local, d'en améliorer les qualités mécaniques et donc la solidité comme la salubrité. Il n'y a aucune référence vous ne faites qu'affirmer et finalement vous ne démontrez pas grand-chose

Afin d'engager un processus de réappropriation de leur quartier par les habitants en revalorisant son image, le traitement de l'espace public et des réseaux est une priorité. En effet, dans les projets de restructuration *in situ*, les moyens publics se concentrent sur l'amélioration des services, espaces et équipements publics du quartier par la restructuration : (i) d'ouvrages (conduites de drainage des eaux pluviales, réseaux d'assainissement semi-collectif ou raccordés au collectif, alimentation en eau potable, éclairage public) ; (ii) d'équipements socio-sanitaires, éducatifs ou

culturels ; (iii) d'espaces publics (voiries, places, trottoirs, etc.) qui assainissent, désenclavent et dynamisent le quartier en le rattachant à la ville. Cet ensemble d'interventions permet le développement d'activités économiques, une interaction plus forte avec le reste du territoire et renforce la cohésion sociale à travers de nouveaux espaces de convivialité.

CONCLUSION

À travers cette étude, nous avons mis en exergue le fait que la crise économique qu'a connu le Cameroun a considérablement affecté le secteur du logement. En effet, le PAS mis en place au Cameroun par la Banque Mondiale a entraîné entre autres des réformes sectorielles, des restructurations des entreprises nationales et un redressement de la gestion publique. Le retrait des pouvoirs publics de la production de logements s'inscrit dans un contexte de mise en œuvre de politiques d'austérité, qui se sont traduites par une importante diminution des investissements publics. Face à cela, les citoyens pauvres se lancent dans la construction de leur habitat, et deviennent ainsi les principaux producteurs de logements urbains. Ils construisent leurs habitations en faisant appel à une large gamme de matériaux dont les techniques d'utilisation sont plus ou moins bien maîtrisées. Avec la crise, et malgré les efforts importants faits dans certains pays par les pouvoirs publics, les populations à faibles revenus ne pourront avoir accès qu'à des logements moins coûteux et en matériaux traditionnels. Mais il est possible, tout en conservant le caractère local, d'en améliorer les qualités mécaniques et donc la solidité comme la salubrité. Il faudra par ailleurs procéder à l'amélioration des services, espaces et équipements publics des quartiers à habitat précaire par la restructuration.

BIBLIOGRAPHIE

- Bucrep, 2010. *Troisième Recensement Général de la Population et de l'Habitat*, Rapport de présentation des résultats définitifs, (65 p.)
- Clerc, V., 2005. « Les politiques de résorption de l'habitat informel à Phnom Penh. Influence des organisations internationales et contradictions de l'action publique », *Géocarrefour* [En ligne], vol. 80/3 | 2005.
- Djatcheu, M. L., 2018a. *Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes et gouvernance urbaine*, Thèse de Doctorat Ph.D, Institut de Géoarchitecture, Université de Bretagne Occidentale, France.
- Djatcheu M. L., 2018b. « Fabriquer la ville avec les moyens du bord : L'habitat précaire à Yaoundé (Cameroun) », *Géococonfluences*, septembre 2018 (en ligne).
- Durang, X., 2003. *Vivre et exister à Yaoundé : la construction des territoires* citadins, Thèse de Géographie et Aménagement, Université Paris 4, (633 p.)
- Franqueville, A., 1984. *Yaoundé, construire une capitale*, ORSTOM, Paris, (230 p.)
- Jacquemot, P., 2012. « Les classes moyennes changent-elles la donne en Afrique ? Réalités, enjeux et perspectives », *Afrique contemporaine*, vol. 244, n°4, (p.17-31).
- Jourdam-Boutin M., 2018. « Les programmes de logement public à Yaoundé : entre laboratoire libéral et manifestations urbaines du clientélisme dans un Cameroun post-austérité », *Urbanités*, Dossier / Urbanités africaines, octobre 2018, en ligne.
- Kengne, F 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., 2013. *Pouvoirs publics et aménagement urbain à Yaoundé au Cameroun*, Thèse de doctorat Ph.D., Département de Géographie, Université de Yaoundé I, (568 p.)
- Minduh, 2010. *Stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun, état des lieux et diagnostic du financement du logement social au Cameroun*, Cameroun, (41 p.)
- PDU (Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé), 2008. MINDUH et CUY, Yaoundé, (121 p.)

World Bank, 2016. Poverty and Shared Prosperity 2016 : Taking on Inequality, Washington, the World Bank press, (193 p.)