



**HAL**  
open science

# “ Saré ” et urbanisme : Traditions et pratiques architecturales peul à l’épreuve de la modernité. Le cas de Ngaoundéré (Cameroun)

Mohamadou Guidado

## ► To cite this version:

Mohamadou Guidado. “ Saré ” et urbanisme : Traditions et pratiques architecturales peul à l’épreuve de la modernité. Le cas de Ngaoundéré (Cameroun). Géographie. Université de Douala (Cameroun), 2018. Français. NNT : . tel-02614874

**HAL Id: tel-02614874**

**<https://shs.hal.science/tel-02614874v1>**

Submitted on 26 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

RÉPUBLIQUE DU CAMEROUN

*Paix-Travail-Patrie*

\*\*\*

UNIVERSITÉ DE DOUALA

FACULTÉ DES LETTRES ET  
SCIENCES HUMAINES

DÉPARTEMENT DE GÉOGRAPHIE



REPUBLIC OF CAMEROON

*Peace-Work-Fatherland*

\*\*\*

THE UNIVERSITY OF DOUALA

FACULTY OF LETTERS AND  
SOCIAL SCIENCES

DEPARTMENT OF GEOGRAPHY



ÉCOLE DOCTORALE DES SCIENCES SOCIALES ET HUMAINES  
DOCTORAL SCHOOL LETTERS, CIVILISATION AND SOCIAL SCIENCES

UNITÉ DE FORMATION DOCTORALE DES SCIENCES HUMAINES, LITTÉRATURE ET COMMUNICATION  
DOCTORAL TRAINING UNIT: HUMAN SCIENCES, LITERATURE AND COMMUNICATION

LABORATOIRE DE GÉOGRAPHIE ET ENVIRONNEMENT  
RESEARCH LABORATORY IN GEOGRAPHY AND ENVIRONMENT

**« Saré » et urbanisme :  
Traditions et pratiques architecturales peul à l'épreuve de  
la modernité. Le cas de Ngaoundéré (Cameroun)**

Thèse de Doctorat Ph.D en Géographie  
Spécialité : Géographie urbaine  
Soutenue publiquement le 20 Décembre 2018

par :  
**MOHAMADOU GUIDADO**

Devant le Jury composé de

**Président :**

**Michel TCHOTSOUA**, Professeur Titulaire, Université de Ngaoundéré (Cameroun)

**Rapporteur :**

**René Joly ASSAKO ASSAKO**, Professeur Titulaire, Université de Douala (Cameroun)

**Membres :**

**Médard LIEUGOMG**, Maître de Conférences, Université de Yaoundé I (Cameroun)  
**Aurore Sara NGO BALEPA**, Maître de Conférences, Université de Douala (Cameroun)  
**Josenh Pascal MBAHA**, Maître de Conférences, Université de Douala (Cameroun)

Décembre 2018

RÉPUBLIQUE DU CAMEROUN

*Paix-Travail-Patrie*

\*\*\*

UNIVERSITÉ DE DOUALA

FACULTÉ DES LETTRES ET  
SCIENCES HUMAINES

DÉPARTEMENT DE GÉOGRAPHIE



REPUBLIC OF CAMEROON

*Peace-Work-Fatherland*

\*\*\*

THE UNIVERSITY OF DOUALA

FACULTY OF LETTERS AND  
SOCIAL SCIENCES

DEPARTMENT OF GEOGRAPHY



ÉCOLE DOCTORALE DES SCIENCES SOCIALES ET HUMAINES  
DOCTORAL SCHOOL LETTERS, CIVILISATION AND SOCIAL SCIENCES

UNITÉ DE FORMATION DOCTORALE DES SCIENCES HUMAINES, LITTÉRATURE ET COMMUNICATION  
DOCTORAL TRAINING UNIT: HUMAN SCIENCES, LITERATURE AND COMMUNICATION

LABORATOIRE DE GÉOGRAPHIE ET ENVIRONNEMENT  
RESEARCH LABORATORY IN GEOGRAPHY AND ENVIRONMENT

**« Saré » et urbanisme :  
Traditions et pratiques architecturales peul à l'épreuve de  
la modernité. Le cas de Ngaoundéré (Cameroun)**

Thèse présentée en vue de l'obtention du Doctorat Ph.D en Géographie

Spécialité : Géographie urbaine

par :

**MOHAMADOU GUIDADO**

Diplômé de l'École Spéciale d'Architecture de Paris

DESS en urbanisme de l'Université de Paris XII

DEA en Géographie de l'Université de Paris X

Décembre 2018

« *La connaissance des origines ne pourrait-elle pas éclairer les tâches du présent ?* »

Mumford L. (2011).

## Dédicace

*À mes parents Baba Am et Hadja Ai Am, dont la sollicitude et les prières m'ont toujours accompagnées et constituées un facteur de réussite certain.*

*A ma tendre épouse Kii et nos enfants Oumar, Hairi et Irfane, pour les sacrifices et les privations que cette recherche aura certainement entraînés.*

## Avant-propos

En 1993, je soutenais à l'Université de Paris X Nanterre mon mémoire de DEA de Géographie et Pratique de Développement dans le Tiers-Monde, option : Villes en développement, sous le titre « *Participation populaire et aménagement urbain dans le contexte africain. Le cas de la zone Nylon à Douala (Cameroun)* ». Ce travail faisait suite à une formation en architecture sanctionnée par un Diplôme d'architecture en 1989 et un DESS en Urbanisme et gestion des villes à l'Institut d'Urbanisme de Paris en 1992. Après mon inscription en thèse de doctorat à l'Université de Paris X Nanterre en 1993, l'opportunité de mon recrutement à l'Université de Ngaoundéré dans le cadre de la professionnalisation des enseignements m'a amené à laisser en plan les recherches entreprises pour retourner au Cameroun et me rendre utile en faisant profiter de mon expérience aux plus jeunes.

Ma carrière professionnelle s'est rapidement montrée envahissante au détriment de ma recherche académique en vue de la finalisation de mes travaux de thèse. En effet, après un an et six mois d'enseignement, je suis appelé à servir au ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat en qualité de délégué provincial de l'Adamaoua. Suit la mutation vers le ministère de l'Enseignement technique et de la Formation professionnelle en qualité de Directeur des Infrastructures, des Équipements et de la Maintenance (DIEM). Ledit ministère ayant été restructuré pour donner le ministère des Enseignements secondaires, j'y suis confirmé comme Conseiller technique puis Chef de la Division des Projets, de la Coopération de la Planification et de l'orientation scolaire (DPCPOS) qui deviendra en 2012 la Division des Projets, de la Planification et de la Coopération (DPPC).

Les responsabilités administratives auraient peut-être définitivement eu raison de ma recherche si un coup de pouce du destin ne m'avait pas remis à mon administration d'origine, en l'occurrence, le ministère de l'Enseignement supérieur, et imposé de revenir sur ce sujet longtemps mis en veilleuse. La rencontre avec le Professeur René Joly Assako Assako et les recherches personnelles complémentaires pour réchauffer ce sujet laissé à l'abandon, m'ont permis de m'apercevoir que l'intuition que j'avais eue près

d'un quart de siècle avant restait d'actualité. Elle n'avait subi aucune corrosion, ni n'avait fait l'objet de traitement jusque-là. J'ai donc pensé qu'il était temps de le remettre sur le métier.

Le sujet qui fait l'objet de cette thèse à savoir : « *Saré et urbanisme : Traditions et pratiques architecturales peules à l'épreuve de la modernité. Le cas de de Ngaoundéré (Cameroun)* » –trait d'union entre ma formation d'architecte-urbaniste et la recherche scientifique– est une intuition qui naît d'une observation de l'habitat traditionnel dans le septentrion en général et dans l'Adamaoua en particulier. Cet intérêt pour la ville de Ngaoundéré est le résultat de deux motivations. C'est la ville de mon adolescence, mais aussi la ville dans laquelle j'ai fait mes premiers pas dans la vie professionnelle, notamment comme enseignant, mais aussi comme responsable administratif. Le temps assez long que j'y ai passé m'aura donc permis d'y observer une mutation qui est devenue une question scientifique. Il apparaît en effet assez clairement que l'habitat traditionnel peul, le saré, en l'occurrence, est en nette transformation. La modernité s'y est invitée et tend à menacer le mode de vie et la culture traditionnelle.

Si la modernité n'est pas fondamentalement une mauvaise chose, elle pourrait le devenir si elle n'était pas pensée, analysée pour déterminer le prix de ce qu'on perd en le comparant à la valeur de ce que l'on gagne. Il s'agit donc pour moi de faire l'historique des villes du septentrion (à partir du corpus de Ngaoundéré) qui ne sont pas fondamentalement une création de l'administration coloniale mais davantage un héritage précolonial. Il s'agit aussi d'analyser les différentes techniques de construction de l'habitat traditionnel, la structure du saré et les influences qu'il subit aujourd'hui au regard des innovations que proposent la modernité. Il est enfin question de tenter la conception d'un modèle urbanistique et un modèle de saré qui permettent de concilier traditions et modernité pour des villes qui gardent leur héritage culturel tout en s'enrichissant des propositions de la modernité qui respectent peu ou prou les contraintes de cette culture. Puisse donc cette recherche constituer notre modeste contribution à la proposition des éléments scientifiques nouveaux de réflexion aux architectes, urbanistes, autres théoriciens de la ville et décideurs dans la perspective de l'élaboration de modèles africains pour des villes africaines.

L'adoption dans cette thèse du vocable « saré » vise à marquer le rattachement de l'étude à la sociologie, au culturel, à l'histoire, à la linguistique et à la géographie de ma zone de recherche. Le saré désigne en fulfuldé, langue des Peul, et langue véhiculaire dans le soudano-sahélien du Cameroun, la concession (ensemble d'unités d'habitation abritant un groupe de personnes reconnaissant l'autorité d'un individu comme chef de famille). Au-delà de sa dénomination à forte connotation ethno-linguistique peul, on distingue dans la littérature existante deux principales formes d'écritures, entre « saré » et saaré », qui dénotent simplement d'une volonté dans la seconde écriture de mettre en évidence la prononciation phonétique en fulfuldé. Dans le cadre de cette thèse, le vocable « saré » est utilisé pour désigner la concession indépendamment de l'origine géographique des ménages qui l'occupe. Concession et saré seront tout aussi utilisés indifféremment selon le niveau de précision jugé nécessaire à apporter.

**MOHAMADOU GUIDADO**

Yaoundé, 29 octobre 2018

## Remerciements

Ce travail, qui est le résultat d'une mutualisation d'efforts, n'aurait pas connu un terme par mon seul labeur. C'est donc ici l'occasion de remercier tous ceux qui ont fait de ma carrière et de ma recherche un motif de satisfaction.

Je commence par le Professeur René Joly Assako Assako qui n'a eu de cesse de m'aiguillonner, de m'encourager et de faciliter toutes mes démarches. Dans le cadre du suivi de mes travaux, le maître a bousculé mes certitudes, m'amenant à comprendre, par les idées novatrices auxquelles il m'a ouvert, que le disciple apprend toujours du maître. Pour tout ce que j'ai appris de vous, Professeur, je vous dis sincèrement merci !

Je voudrais aussi rendre un hommage appuyé à un homme de vision, à un administrateur diligent à un manager qui accordait toute sa confiance à ses collaborateurs, feu Louis Bapes Bapes, ex Ministre de l'Enseignement technique et de la Formation professionnelle, puis Ministre des Enseignements secondaires, auprès de qui j'ai travaillé avec sérénité et confiance de 2004 à 2015.

À Madame Jacqueline Koung à Bessike, Ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières, je dis merci pour toutes les facilités qui m'ont été accordées dans le cadre de la conduite de cette recherche.

J'adresse mes sincères remerciements à tous les membres du jury qui m'ont accordé l'honneur d'évaluer ce travail et d'avoir exprimé leur plaisir de participer à ma soutenance.

Je dis aussi toute ma gratitude aux Professeurs Michel Tchotsoua et Joseph-Pierre Ndamè, aux Docteurs Eric Joël Fofiri Nzossié et Pierre Essengué qui, ont toujours aménagé un coin de leur emploi du temps si bien rempli, pour me lire, m'orienter et répondre favorablement à toutes mes sollicitations de jeune chercheur.

Je témoigne ma profonde gratitude à Monsieur François Madyson Tchakouade qui, par ses connaissances de l'outil informatique, a mis en forme mes dessins d'architecture (plans, façades, axonométrie, etc.), ainsi qu'à Monsieur Victor Gabfoube,

qui a modélisé le questionnaire, superviser le déroulement des enquêtes et consolider la base de données statistique.

J'exprime toute ma reconnaissance à Monsieur Bobbo Moussa, deuxième maire de la commune de Ngaoundéré au lendemain de l'Indépendance du Cameroun, pour ses témoignages édifiants, ainsi qu'à tous les responsables des ministères techniques (MINHDU, MINDCAF), et leurs services déconcentrés, pour leurs appuis multiformes et les informations de première main qu'ils m'ont délivrées.

Je tiens à adresser un merci spécial à mon ami d'enfance Yayantala, pour son soutien multiforme, franc et permanent.

Je ne saurais terminer cette page de reconnaissance sans remercier mon beau-père, Abba Dahirou, dont le soutien ne m'a jamais fait défaut ; à mes vingt deux frères et sœurs, pour leur attachement et pour leur affection.

Dans l'impossibilité de remercier toutes les personnes qui, de quelques manières que ce soient, ont contribué à l'aboutissement de cette recherche, que tous ceux-là trouvent en cette thèse, le fruit de son soutien : merci ! Ce n'est ni un oubli, ni le mépris de votre appui, mais c'est aussi, dans de nombreux cas, le respect de votre discrétion et de votre bienveillance.

## Résumé

Cette thèse pose le problème de l'absence de prise en compte des marqueurs socioculturels et identitaires caractéristiques de l'originalité de la ville soudano-sahélienne, dans les politiques de planification et d'aménagement urbains. Face à l'influence croissante de la modernité sur les traditions et les pratiques morpho-architecturales, ce manquement est en soi, porteur du germe d'érosion, voire de disparition des éléments de patrimonialisation. L'objectif de cette recherche était donc de montrer que l'accompagnement de la dynamique urbaine par des actions institutionnelles concertées qui tiennent compte de toutes les réalités locales (environnementales, sociales, culturelles, économiques, politiques, historiques), est porteur d'enjeux de développement urbain durable et de préservation du capital culturel et identitaire régional. Pour y parvenir, nous avons adopté une méthodologie qui a privilégié les observations approfondies de la réalité urbaine de Ngaoundéré retenue pour l'étude de cas du problème posé. Ces observations basées sur des expériences personnelles dans notre triple posture de citoyen de longue date de la ville, d'acteur de la planification et de la gestion urbaine, de chercheur, ont justifié le choix de la méthode hypothético-déductive, pour tenter de saisir la réalité de l'objet à l'échelle de toute la zone soudano-sahélienne du Cameroun. Les enquêtes menées ont permis de toucher un millier de chefs de ménages retenus sur la base de plusieurs critères sociologiques, géographiques et économiques, ainsi que l'ensemble des acteurs au cœur du processus de planification et de gestion urbaine (exécutifs communaux, administrations techniques déconcentrées, société civile...). La prise en compte de ces deux catégories d'acteurs a permis de réaliser deux diagnostics (communautaire et institutionnel), lesquels ont fourni une importante base de données permettant de saisir la réalité étudiée. L'analyse spatiale a complété ces diagnostics et permis d'apprécier la dynamique de la composition urbaine. Deux principaux résultats sont mis en évidence. Le premier corrobore le constat des changements morpho-architecturaux qui s'accompagnent d'une désorganisation du tissu urbain ancien. Le deuxième rend compte de l'accélération de l'érosion, mieux, de la disparition des marqueurs socioculturels et identitaires reconnus à la ville soudano-sahélienne. Ainsi, les traditions et les pratiques morpho-architecturales peul font face à l'épreuve de la modernité et invitent à une redéfinition de la politique urbaine susceptible de prendre en compte les enjeux de préservation de ces acquis anciens. En réponse à cette interpellation, l'originalité de cette thèse réside dans la proposition des pistes d'amélioration de l'aménagement de l'espace urbain à travers deux ensembles de projets qui intègrent toutes les échelles spatiales du milieu urbain (le périmètre de la ville, le quartier dont l'îlot constitue l'unité opérationnelle et le saré). L'opérationnalisation de cette proposition impliquerait pour les pouvoirs publics de mettre en place un cadre de participation populaire à l'aménagement urbain par le biais de l'auto construction assistée, impliquant l'ensemble des acteurs du processus.

**Mots clés :** Patrimonialisation, composition urbaine, saré, auto construction assistée, Soudano-sahélien

## Abstract

This thesis raises the problem of failing to take into account socio-cultural and identity markers which characterizes the originality of the Sudano-Sahelian city, in urban planning and development policies. Faced with the growing influence of modernity on traditions and morpho-architectural practices, this failure is in itself bearer of the erosion germ, or even the disappearance of heritage elements. The objective of this research was therefore to show that the support of urban dynamics through joint institutional actions that take into account all local realities, namely: environmental, social, cultural, economic, political, historical realities, is essential in sustainable urban development and in the preservation of cultural and regional identity capital. To achieve this, we adopted a methodology that favoured in-depth observations of the urban reality of Ngaoundéré selected for the case study of the problem stated. These observations which were based on personal experiences in our triple posture of long-standing citizen of the city, actor of planning and urban management, researcher, justified the choice of the hypothetico-deductive method, to attempt to capture the reality of the object throughout the Sudano-Sahelian zone of Cameroon. The surveys conducted reached one thousand household heads selected on the basis of several sociological, geographical and economic criteria, as well as all the actors at the heart of the urban planning and management process (municipal executives, decentralized technical administrations, the civil society...). Taking into account these two categories of actors allowed us to carry out two diagnoses (community and institutional), which provided a large database to capture the reality studied. Spatial analysis completed these diagnoses and allowed us to appreciate the dynamics of the urban composition. Two main findings are highlighted. The first confirms the observation of the morpho-architectural changes that are accompanied by a disorganization of the old urban fabric. The second reports the acceleration of erosion, better, the disappearance of known socio-cultural and identity markers of the Sudano-Sahelian city. Thus, traditions and Fulani morpho-architectural practices are faced with modernity and urge a redefinition of urban policy likely to take into account the issues of preservation of these old achievements. In response to this problem, the originality of this thesis lies in the proposal of ways to improve urban space planning through two sets of projects that integrate all the spatial scales of the urban milieu (the perimeter of the city, the neighbourhood whose block is the operational unit and the saré). The operationalization of this proposal would imply for the Government to set up a popular participatory framework in urban planning through assisted self-construction, involving all the stakeholders of the process.

**Keywords:** heritage, urban composition, saré, assisted self-construction, Sudano-Sahelian.

## Sommaire

Dédicace.....	iii
Avant-propos.....	iv
Remerciements.....	vii
Résumé.....	ix
Abstract.....	x
Sommaire .....	xi
Table des tableaux.....	xii
Table des figures .....	xiii
Table des photos .....	xv
Table des planches photographiques .....	xvi
Liste des abréviations.....	xvii
Liste des abréviations.....	xvii
<b>Introduction générale .....</b>	<b>1</b>
<b>Première partie : Le fait urbain précolonial en Afrique soudano-sahélienne .....</b>	<b>7</b>
Chapitre 1. La ville en Afrique soudano-sahélienne .....	8
Chapitre 2. Composition urbaine et structure du saré dans le contexte précolonial à Ngaoundéré .....	62
<b>Deuxième partie : Ngaoundéré : une ville soudano-sahélienne à l'épreuve de la modernité .....</b>	<b>92</b>
Chapitre 3. Reconfiguration morpho-architecturale de la ville de Ngaoundéré.....	93
Chapitre 4. Déterminants de la transformation urbaine à Ngaoundéré .....	149
<b>Troisième partie : L'aménagement de l'espace urbain soudano-sahélien entre enjeux de modernité et défis de préservation identitaire .....</b>	<b>185</b>
Chapitre 5. Enjeux et défis de la valorisation des savoir-faire et des pratiques endogènes dans la construction urbaine contemporaine en zone soudano-sahélienne.....	186
Chapitre 6. Proposition d'un modèle urbanistique et architectural « vernaculaire contemporain » dans l'espace soudano-sahélien .....	225
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>281</b>

## Table des tableaux

<b>Tableau 1.</b> Opérationnalisation du concept d'aménagement .....	18
<b>Tableau 2.</b> Opérationnalisation du concept de gouvernance.....	27
<b>Tableau 3.</b> Opérationnalisation du concept de dynamique urbaine .....	31
<b>Tableau 4 :</b> Vision synoptique d'analyse de la préservation des marqueurs identitaires dans les villes soudano-sahéliennes du Cameroun .....	59
<b>Tableau 5.</b> Distribution spatiale de l'habitat selon la nature du matériau dominant dans la construction .....	119
<b>Tableau 6.</b> Estimation de la population de la ville de Ngaoundéré selon les hypothèses de croissance .....	152
<b>Tableau 7.</b> Evolution des effectifs d'élèves de sexe féminin (ESG+ESTP*) public et privé par région.....	156
<b>Tableau 8.</b> Evolution des effectifs d'élèves des deux sexes (ESG+ESTP) public et privé par région.....	156
<b>Tableau 9.</b> Répartition des enquêtés selon les tranches d'âge et les typologies de saré .....	162
<b>Tableau 10.</b> Répartition géographique des biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 2018.....	198
<b>Tableau 11.</b> Caractérisation du modèle vernaculaire contemporain suivant les critères déterminants des modèles urbanistiques existants .....	229
<b>Tableau 12.</b> Fiche technique de l'îlot.....	254
<b>Tableau 13.</b> Fiche technique des saré.....	264

## Table des figures

<b>Figure 1.</b> Localisation des zones de l'enquête dans la ville de Ngaoundéré (Cameroun).....	54
<b>Figure 2.</b> Modèle de saré peul .....	76
<b>Figure 3.</b> Techniques de construction d'une case ordinaire dans la zone soudano-sahélienne....	79
<b>Figure 4.</b> Plan et coupes d'une case sooro.....	84
<b>Figure 5.</b> Reconstitution d'un saré modèle dans la société islamo-peule.....	88
<b>Figure 6.</b> Plan d'un saré complexe illustrant la configuration des unités d'habitation .....	89
<b>Figure 7.</b> Représentation schématique de la structuration du réseau viaire dans la vieille ville en 1952.....	99
<b>Figure 8.</b> Lotissements domaniaux et communaux réalisés à Ngaoundéré de 1963 à 2016 .....	102
<b>Figure 9.</b> Lotissements réalisés à Ngaoundéré par année de 1963 à 2016 .....	103
<b>Figure 10.</b> Distribution spatiale des quartiers à habitat spontané à Ngaoundéré (2018).....	104
<b>Figure 12.</b> Configuration des quartiers et typologie des saré .....	112
<b>Figure 12.</b> Distribution statistique des modes d'accès à la terre à Ngaoundéré (2018) .....	115
<b>Figure 13.</b> Distribution statistique de la justification d'un titre de propriété par les enquêtés (2018) .....	116
<b>Figure 14.</b> Répartition spatiale des constructions à étage à Ngaoundéré en juin 2018 .....	117
<b>Figure 15.</b> Proportion des saré ayant un djaoulérou (2018) .....	122
<b>Figure 16.</b> Reconstitution schématique d'un « saré » moderne au quartier haut plateau (Ngaoundéré).....	129
<b>Figure 17.</b> Plan d'un saré idéal d'environ 1500 m <sup>2</sup> appartenant à une élite politico-administrative à Ngaoundéré.....	132
<b>Figure 18.</b> Proportion des types de matériaux utilisés pour l'élévation des murs des habitations à Ngaoundéré (avril 2018) .....	136
<b>Figure 19.</b> Distribution statistique de la couverture des cases à usage d'habitation ou de service à Ngaoundéré (avril 2018) .....	137
<b>Figure 20.</b> Distribution statistique du revêtement des sols des cases dans la vieille ville Ngaoundéré (avril 2018) .....	138
<b>Figure 21.</b> Nature des WC dans les saré de la ville de Ngaoundéré (avril 2018).....	139
<b>Figure 22.</b> Distribution spatiale des saré disposant des WC avec latrine par quartier (avril 2018) .....	140
<b>Figure 23.</b> Diversité des modes d'approvisionnement en eau par les ménages à Ngaoundéré (avril 2018).....	140
<b>Figure 24.</b> Distribution spatiale des principaux modes d'accès à l'eau par quartier à Ngaoundéré .....	141
<b>Figure 25.</b> Proportion des différents équipements de cuisson utilisés .....	143
<b>Figure 26.</b> Gestion des ordures ménagères dans le saré .....	144
<b>Figure 27.</b> Composition linguistique des personnes enquêtées.....	154

<b>Figure 28.</b> Evolution des effectifs d'élèves dans le Nord-Cameroun par régions administratives (2001-2016).....	157
<b>Figure 29.</b> Niveau d'étude des chefs de ménages .....	158
<b>Figure 30.</b> Distribution statistique des activités principales des chefs de ménages .....	159
<b>Figure 31.</b> Répartition des enquêtés selon les tranches d'âge et les typologies de saré.....	163
<b>Figure 32.</b> Scénario de développement des villes camerounaises suivant une structure hiérarchisée.....	165
<b>Figure 33.</b> Scénario de développement des villes camerounaises selon le partage des fonctions .....	166
<b>Figure 34.</b> Evolution de la délivrance des titres fonciers dans la ville de Ngaoundéré (1991-2017).....	172
<b>Figure 35.</b> Profil historique du processus de décentralisation au Cameroun (1960 -1992) .....	207
<b>Figure 36.</b> Profil historique du processus de décentralisation au Cameroun (1996 -2009) .....	210
<b>Figure 37.</b> Morpho-structure de la vieille ville de Ngaoundéré .....	237
<b>Figure 38.</b> Proposition de revitalisation du lieudit carrefour « Texaco grand-marché ».....	241
<b>Figure 39.</b> Projet d'affectation d'une zone réservée à la « galerie marchande ».....	243
<b>Figure 40.</b> Morpho-architecture du projet d'îlot suivant le modèle « vernaculaire contemporain » .....	247
<b>Figure 41.</b> Vue axonométrique du projet d'îlot suivant le modèle « vernaculaire contemporain » .....	248
<b>Figure 42.</b> Illustration morphologique de l'îlot selon l'accessibilité et la circulation.....	250
<b>Figure 43.</b> Mise en évidence des espaces de circulation dans la distribution du parcellaire sur l'îlot .....	251
<b>Figure 44.</b> Distribution spatiale des équipements collectifs dans l'îlot.....	252
<b>Figure 45.</b> Façade principale de l'îlot côté Sud.....	256
<b>Figure 46.</b> Façade principale de l'îlot côté Nord.....	256
<b>Figure 47.</b> Vue axonométrique de l'îlot côté Sud-Est .....	257
<b>Figure 48.</b> Illustration comparée de l'évolution morphologique de la ville selon le modèle urbain dominant.....	259
<b>Figure 49.</b> Plan schématique du petit saré .....	266
<b>Figure 50.</b> Plan du petit saré (rez de chaussée + étage).....	267
<b>Figure 51.</b> Façade principale petit saré (rez de chaussée + étage) .....	268
<b>Figure 52.</b> Vue axonométrique du petit saré (rez de chaussée + étage) .....	268
<b>Figure 53.</b> Plan schématique du grand saré .....	270
<b>Figure 54.</b> Plan du grand saré (rez de chaussée) .....	270
<b>Figure 55.</b> Plan du grand saré (étage).....	271
<b>Figure 56.</b> Façade principale du grand saré.....	272
<b>Figure 57.</b> Vue axonométrique du grand saré .....	272

<b>Figure 58.</b> Plan schématique du saré complexe .....	274
<b>Figure 59.</b> Plan du saré complexe (rez de chaussée).....	275
<b>Figure 60.</b> Plan du « saré » complexe (étage) .....	276
<b>Figure 61.</b> Façade principale du saré complexe .....	277
<b>Figure 62.</b> Vue axonométrique du saré complexe.....	278

### **Table des photos**

<b>Photo 1.</b> Un premier modèle de case vestibule ou « djaoulérou ».....	81
<b>Photo 2.</b> Un second modèle de case vestibule ou « djaoulérou ».....	81
<b>Photo 3.</b> Illustration architecturale de deux djaoulédjé dans une même enceinte au Tongo pastoral .....	123
<b>Photo 4.</b> Saré moderne avec un Djaoulérou en toit de chaume .....	164

## Table des planches photographiques

<b>Planche photographique 1.</b> Vue du tronçon reliant le carrefour an 2000 et le carrefour Marhaba en 1989 (gauche) et 2018 (droite) .....	109
<b>Planche photographique 2.</b> L'entrée principale du Lamidat en 1989 (gauche) et 2018 (droite) .....	110
<b>Planche photographique 3.</b> Lieudit carrefour Aladji Abbo ou carrefour SONEL trente ans après (1989-2018).....	111
<b>Planche photographique 4.</b> Illustration d'un djaoulérou moderne au quartier Yarmbang .....	123
<b>Planche photographique 5.</b> Illustration de l'habitat principal du chef de famille dans deux saré enquêtés .....	125
<b>Planche photographique 6.</b> Illustration des unités d'habitation des autres membres du ménage dans un saré moderne à Ngaoundéré.....	126
<b>Planche photographique 7.</b> Entrée principale du complexe résidentiel d'Alhadji Abbo au quartier haut plateau à Ngaoundéré (2018) .....	131
<b>Planche photographique 8.</b> Illustration des transformations architecturales de la case vestibule du Lamidat de Ngaoundéré .....	135
<b>Planche photographique 9.</b> Une vue de l'occupation et des usages du lieudit Texaco grand marché .....	240
<b>Planche photographique 10.</b> Deux vues du site du projet de création de l'îlot.....	245

## Table des annexes

<b>Annexe 1.</b> Autre variante du petit saré avec boukarou	
<b>Annexe 2.</b> Questionnaire d'enquêtes	
<b>Annexe 3.</b> Transmission du procès-verbal de l'atelier de validation phase 4 a/s étude d'élaboration du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU).....	305

## **Liste des abréviations**

**BCEOM** : Bureau central d'études pour les équipements d'outre-mer

**BUCREP** : Bureau Central des Recensements et des Etudes de Population

**C2D** : Contrat Désendettement-Développement

**CFC** : Crédit Foncier du Cameroun

**COS** : Coefficient d'Occupation du Sol

**CTD** : Collectivité Territoriale Décentralisée

**CU** : Communauté Urbaine

**FEICOM** : Fonds Spécial d'Equipements Intercommunal

**MINDCAF** : Ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières

**MINDDEVEL** : Ministère de la Décentralisation et du Développement Local

**MINHDU** : Ministère de l'habitat et du développement urbain

**PCD** : Plan Communal de Développement

**PDU** : Plan Directeur d'Urbanisme

**PDVIR** : Projet de Développement Urbain pour la Promotion des Villes Inclusives et résilientes

**PNDP** : Programme National de Développement Participatif

**PNUD** : Programme des Nations Unies pour le Développement

**POS** : Plan d'Occupation du Sol

**PTF** : Partenaire Technique et Financier

**SDAU** : Schéma Directeur d'Aménagement Urbain

**SIC** : Société Immobilière du Cameroun

**TDR** : Termes de référence

**UNESCO** : Organisation des Nations Unies pour l'Education, la Science et la Culture

**ZPPAU** : Zones de protection du patrimoine architectural urbain

## Introduction générale

Les données sur l'urbanisation dans le monde montrent que la croissance urbaine est aujourd'hui un fait mondial majeur, bien que son rythme et son ampleur ne présentent pas les mêmes aspects dans toutes les régions de la planète (ONU-Habitat, 2010). Cette croissance est surtout caractérisée par l'extension spatiale des villes, qui est tout aussi conséquente de la croissance démographique (Pumain, 2008). En effet, la population mondiale est passée de près de 47 millions vers 1700, à 75 millions vers 1800, pour un taux d'urbanisation de 8% et à 335 millions en 1910 avec un taux d'urbanisation égal à 19%. En 1950, la population urbaine mondiale regroupait environ 724 millions d'individus, c'est-à-dire 33% de la population totale ; 1,806 milliards en 1980 et 3,15 milliards en 2005 selon les Nations-Unies. On estime aujourd'hui que plus d'un humain sur deux vit en ville et un septième de la population mondiale habite une agglomération urbaine millionnaire (Pacione, 2009).

Nombre d'auteurs s'accordent sur le fait qu'il se produit actuellement dans le monde entier un important phénomène de transition urbaine qu'on qualifie d'évolution inédite dans l'histoire de l'humanité (Bocquier, 1999 ; Dubresson, 1999 ; Steck, 2006, Salenson, 2018<sup>1</sup>). Le concept de transition urbaine, emprunté à celui de transition démographique, permet d'identifier deux stades intermédiaires : le premier correspondant à une forte croissance de la ville par accroissement du solde migratoire au détriment des campagnes ; tandis que le deuxième correspond à un tassement de cette prédominance du solde migratoire au bénéfice d'un accroissement important du solde naturel intra-urbain. Il permet ainsi de rendre compte du passage d'un équilibre (forte population rurale et faible population urbaine) à un autre inversé (Steck, 2006).

Cette transition est cependant marquée par de profondes disparités spatiales qui mettent l'Afrique subsaharienne au centre des préoccupations mondiales. Avec un taux de croissance démographique annuel moyen de 3,6%, les villes africaines contemporaines connaîtront encore pour longtemps, une trajectoire de croissance forte

---

<sup>1</sup> In Agence Française de Développement (AFD) [http://prod1-afd-mig.integra.fr/home/recherche/programmes-recherche-afd/developpement\\_urbain\\_durable](http://prod1-afd-mig.integra.fr/home/recherche/programmes-recherche-afd/developpement_urbain_durable) (Consulté le 16 juin 2018).

par rapport à l'Europe et le Japon (0,1%) (Europe, Japon) aux Etats-Unis, Canada, Océanie (1,4%), en Amérique Latine (1,9%) et en Asie (2,7%). Ces taux de croissance sont cependant inversement proportionnels au taux d'urbanisation actuels : 75 % dans les pays développés contre 27 % dans les PMA (Pays les moins avancés) très majoritairement africains, 77 % en Amérique Latine, 38 % en Afrique et 37 % en Asie.

Pour Steck (Op. Cit.), les grandes villes représentent un lieu particulier de l'histoire de la croissance urbaine dans les pays du Sud. Cette histoire associée à la fois et selon les époques, une forte attractivité, au point que la question de la macrocéphalie urbaine a souvent été évoquée, le point final puis une étape fondamentale d'un parcours migratoire, un modèle urbain, la tête d'une armature qu'elle contrôle, d'un réseau qu'elle organise, d'un système sur lequel elle se repose. Elle n'apparaît en fait, à bien y regarder, y compris en cas de macrocéphalie avérée, jamais seule. Les migrations qui alimentent la deuxième phase de la transition urbaine ont souvent emprunté des filières qui, très schématiquement, faisaient passer le migrant de la campagne à une petite ville, puis à une capitale régionale avant d'envisager la migration définitive vers la grande ville présentée comme un but ultime. S'il est évident qu'il y a là une part importante de représentation, ce modèle est aussi révélateur de l'importance de toutes les tailles de ville dans le processus de croissance urbaine.

Cette réalité explique parfaitement l'armature des villes de l'Afrique subsaharienne. Dans le contexte camerounais, plusieurs auteurs ont montré le rôle stratégique des villes petites et moyennes dans les trajectoires migratoires vers les villes de Yaoundé et Douala qui structurent une armature urbaine nationale bicéphale (Marguerat, 1973 ; Franqueville, 1979 ; Dongmo, 1981 ; Assako Assako, 2011). Ainsi, depuis la fin des années 1970, plusieurs villes moyennes ont émergé sous l'effet d'un ensemble de paramètres favorables : une situation de saturation progressive des deux métropoles nationales, une amélioration considérable des conditions de transport interurbain qui, en connectant entre elles les villes, atténue l'importance de la grande ville et facilite les migrations temporaires, un meilleur ancrage régional de ces villes en rapport avec leur rôle croissant dans le contrôle administratif du territoire ; et depuis la décennie 1990, la décentralisation universitaire qui se poursuit. Cette croissance importante des villes petites et moyennes, tant sur les plans démographiques que

fonctionnels et symboliques, renforce ainsi l'armature urbaine camerounaise dont la construction repose principalement sur la taille de la population (Marguerat, 1973 ; INS, 2010).

Ngaoundéré, aujourd'hui chef lieu de la région administrative de l'Adamaoua, retenue dans le cadre de cette thèse pour analyser la dynamique morpho-architecturale dans les villes soudano-sahéliennes, répond parfaitement au schéma ci-dessus. De par sa position stratégique, à cheval entre le nord et le sud du Cameroun, Ngaoundéré s'est très tôt vu attribuer le rôle de point de passage obligatoire entre les deux régions géographiques du pays, mais également de la côte vers les pays de l'hinterland de l'Afrique centrale à l'instar du Tchad. Ainsi, André Gide, décrivant dans son carnet de voyage son retour du Tchad en 1927, corrobore ce rôle stratégique de Ngaoundéré (climat soudano-guinéen, sa fonction administrative sous la tutelle française). Divers facteurs convergents vont contribuer au renforcement de ce rôle après l'Indépendance et davantage dès la décennie 1990, situant ainsi la ville au rang des villes de moyenne importance dans l'armature urbaine. Avec plus de 250 000 habitants, selon les résultats du troisième recensement général de la population et de l'habitat en 2010, Ngaoundéré connaît des mutations socio-spatiales et économiques, qui, au-delà des préoccupations devenues triviales dans le contexte des villes d'Afrique noire (accès au logement, approvisionnement en eau potable et électricité, infrastructures sanitaires et scolaires, approvisionnement alimentaire, extension anarchique...), invite, de par son statut de ville précoloniale, à questionner les dynamiques morpho-architecturales en cours.

En effet, à l'image de toutes les villes soudano-sahéliennes africaines, Ngaoundéré porte une histoire du point de vue morpho-architectural qui l'a, depuis plus d'une vingtaine d'années d'indépendance, inscrite dans le registre des villes culturelles et touristiques les plus attractives du Cameroun, à travers son habitat traditionnel dont les entrées principales (*Djaoulerou*), les lieux de manifestations culturelles (*fantasia*), ont si fièrement illustré les timbres-poste et les cartes postales. La dynamique urbaine qui marque actuellement la ville de Ngaoundéré s'accompagne de profondes transformations de l'habitat et de la structure urbaine, avec pour conséquence l'érosion de ses identités urbaines.

Selon Galland (1993), la nature paradoxale du concept d'identité urbaine en rend l'étude extrêmement difficile. Elle apparaît tantôt comme une évidence incontournable de la réalité urbaine et sociale, tantôt comme une chimère dépourvue de toute matérialité, comme une légende collective à laquelle chacun pense pouvoir échapper aujourd'hui. Cependant, ambiguë et paradoxale, la réalité du facteur identitaire s'impose par son omniprésence. Elle est à la fois surface et profondeur, périphérie et centre de l'être, individuelle et collective. Elle traverse l'ensemble d'une population tout en s'attachant à elle autant que les individus s'y attachent pour se reconnaître tout en se différenciant. Elle est invisible et pourtant, c'est elle qui guide le tracé des routes, inspire en partie la main de l'architecte et suggère les décisions politiques touchant à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme. Ces actions, à leur tour, vont transformer les éléments spatiaux qui servent de support à la cristallisation des identités. Elle est le lien qui relie l'individu tant à sa collectivité, à son territoire qu'à ses groupes d'appartenance.

Galland définit l'identité urbaine « *comme le processus d'agencement et de structuration de l'ensemble des représentations que les différents groupes sociaux internes et externes d'une ville se font d'elle, de son passé, de son présent et de son avenir, et ceci à un moment donné de l'histoire.* » J.-W. Lapiere, cité par Galland, complète cette définition en l'éclairant sur certains points. Pour lui, l'identité désigne "non seulement ce qui fait l'identité d'un groupe, sa différence par rapport à d'autres groupes, un ensemble singulier de caractères propres, qui signifie, symbolise cette unité et cette différence, mais aussi la permanence de ce groupe dans le temps, à travers l'histoire, malgré tous les changements qui l'ont affecté. L'identité collective renvoie aux images par lesquelles le groupe se reconnaît un passé commun, le remémore, le commémore, l'interprète et le ré-interprète".

En ramenant cette définition dans le contexte de la ville soudano-sahélienne, l'habitat ancien (saré) s'inscrit dans la civilisation islamo-peule comme un marqueur identitaire par la standardisation de ses formes et ses matériaux, acceptée de tous et codifiée dans les pratiques architecturales communautaires. Dans l'historiographie régionale, la ville islamo-peule est reconnue comme un marqueur spatial de la ville précoloniale qui se distingue des villes coloniale et postcoloniale. Ainsi, malgré sa dimension socio-psychologique dominante, l'inscription de ces marqueurs identitaires

dans l'espace urbain les rattache aux champs disciplinaires de la géographie urbaine et de la géographie des territoires. Il ne s'agit pas de dénoncer la dynamique urbaine en cours qui intègre les enjeux de modernité, mais davantage d'interroger la prise en compte des marqueurs identitaires locaux dans les politiques permettant de construire une armature urbaine nationale autour des villes à la fois culturellement spécifiques et complémentaires. Et c'est à ce titre que Galland (Op. Cit.) précise que l'identité d'une ville résulte autant de sa dynamique interne que de ses rapports avec d'autres acteurs et notamment d'autres villes. Car l'identité n'est pas seulement individuelle et collective, elle est aussi sociale. Elle découle donc aussi des rapports sociaux avec les autres.

La question n'est pas nouvelle dans la littérature sur les villes, mais elle est davantage abordée dans le contexte des pays de l'Amérique du Nord, de l'Europe (Bautès et Guiu, 2010) et plus récemment du Maghreb où émerge depuis une dizaine d'années le concept d'architecture vernaculaire traditionnelle (Chenal, 2015). En revanche, elle est quasi absente parmi les préoccupations abordées par les chercheurs en Afrique subsaharienne ces vingt dernières années. C'est ce vide scientifique que cette thèse tente de combler, tout en servant d'outil d'aide à la décision pour l'action publique.

Ce travail est organisé en trois parties. La première traite du fait urbain précolonial en Afrique soudano-sahélienne. Elle vise à montrer, à partir de la littérature disponible, l'existence d'une civilisation urbaine ancienne en Afrique en général, et singulièrement en Afrique soudano-sahélienne. Le chapitre 1, qui ouvre cette partie, situe le contexte de la recherche en s'appuyant sur les éléments corroborant l'existence millénaire de la ville en Afrique. Il permet de dérouler le cadre épistémologique et conceptuel, de situer la problématique de cette recherche, de présenter le cadrage théorique mobilisé ainsi que la démarche méthodologique adoptée. Le chapitre 2 tente de reconstituer la composition urbaine et la structure du saré dans le contexte précolonial à Ngaoundéré. Il montre dans une première partie en quoi la morphologie de cette ville est née d'une organisation sociopolitique fortement hiérarchisée, en lien avec la civilisation islamo-peule. La deuxième partie de ce chapitre traite du saré en tant que projection spatiale de l'identité islamo-peule.

La deuxième partie de la thèse traite des dynamiques actuelles sous le prisme de la modernité. Elle est structurée autour de deux chapitres. Le premier analyse la reconfiguration socio-spatiale et architecturale de la ville de Ngaoundéré. Pour cela, les transformations des marqueurs socio-spatiaux qui ont longtemps caractérisé la ville sont décrites, ainsi que les mutations que connaît l'habitat ancien. Le deuxième chapitre de cette partie interroge les déterminants de cette transformation. Trois déterminants sont mis en évidence : socioculturels et historiques, économiques, institutionnels qui invitent à questionner la gouvernance urbaine actuelle.

La troisième partie de cette thèse se veut davantage une proposition d'aménagement partant de la réalité actuelle de l'espace urbain soudano-sahélien entre les enjeux de modernité et les défis de préservation identitaire. Tout comme les deux parties précédentes, cette troisième partie est structurée autour de deux chapitres. Le premier, qui interroge les enjeux de valorisation des savoir-faire locaux dans la construction urbaine contemporaine, souligne le besoin de considération de trois enjeux majeurs : les enjeux de préservation identitaire et culturels en s'inspirant par exemple de la réalité maghrébine et de l'Europe ; les enjeux économiques à travers la valorisation touristique du patrimoine culturel régional ; les enjeux d'amélioration de la gouvernance urbaine. Le deuxième chapitre de cette partie propose, en partant de la morpho-architecture existante de la ville de Ngaoundéré, un modèle urbanistique et architectural « vernaculaire contemporain » pour la valorisation de l'identité urbaine dans l'espace soudano-sahélien.

## **Première partie**

### **Le fait urbain précolonial en Afrique soudano-sahélienne**

Cette première partie tente de montrer à partir de la littérature disponible, l'existence d'une civilisation urbaine ancienne en Afrique en général, et singulièrement en Afrique soudano-sahélienne. Le chapitre 1 situe le contexte de la recherche, en s'appuyant sur les éléments corroborant l'existence millénaire de la ville en Afrique. Il permet de dérouler le cadre épistémologique et conceptuel et de situer le problème posé par cette recherche qui questionne la façon dont les politiques orientent les dynamiques urbaines et intègrent ou pas les enjeux de préservation des marqueurs identitaires et donc de patrimonialisation. Le cadrage théorique mobilisé et la démarche méthodologique mise en œuvre sont également présentés. Dans l'ensemble, ce chapitre permet de saisir les différentes articulations de la conception de la recherche.

Le chapitre 2 analyse l'évolution morphologique de la ville de Ngaoundéré dans le contexte précolonial ainsi que structure architecturale de l'habitat. L'analyse de ces deux échelles spatiales permet d'appréhender les facteurs de création et d'évolution de la ville soudano-sahélienne au Cameroun. Ces facteurs préparent à la compréhension de la dynamique de la composition urbaine à partir du cas de la ville de Ngaoundéré retenue pour cette thèse. Le chapitre montre dans une première partie en quoi la morphologie de cette ville est née d'une organisation sociopolitique fortement hiérarchisée, en lien avec la civilisation islamo-peule. La deuxième partie traite du saré en tant que projection spatiale de l'identité islamo-peule à une échelle réduite. Nous avons donc affaire à deux échelles spatiales emboîtées.

# Chapitre 1. La ville en Afrique soudano-sahélienne : une réalité millénaire

## Introduction

La question urbaine dans toutes ses dimensions, apparaît aujourd'hui en Afrique comme un enjeu de développement et pose des défis pour le développement des pays d'Afrique subsaharienne. L'argumentaire de l'ONU-HABITAT sur les perspectives d'avenir de l'urbanisation en Afrique<sup>2</sup> corrobore un certain nombre d'inquiétudes soulevées dans de nombreux travaux de recherche sur les villes africaines ces cinquante dernières années, en s'appuyant sur un ensemble d'invariants fondamentaux qui structurent de plus en plus le discours scientifique et non scientifique sur la ville (explosion démographique, bidonvilisation, étalement spatial, macrocéphalie, violence urbaine, insécurité urbaine, chômage et pauvreté, incohérence des politiques d'aménagement avec la réalité de terrain...).

Les qualificatifs d'espace « bidonvillisé », « anarchique », « étalé », « insalubre, insécurisé »... ont en effet alimenté de nombreux travaux de recherche ces deux dernières décennies. La récurrence de ces clichés, fondés ou non, est dans une certaine mesure porteuse du germe de la négation d'une tradition urbaine, justifiant de ce fait les difficultés actuelles de construction et de gestion urbaines, l'existence de cette tradition ayant pourtant été révélée par des travaux pionniers sur l'urbanisation en Afrique noire (Vennetier, 1976 ; Coquery-Vidrovitch, 1988, 1991, 1993, 2006 ; Igue, 2008 ; Boutillier, 2008). Cependant, la persistance d'un discours à dominance alarmiste invite à (re)questionner la trajectoire de construction de la ville en Afrique subsaharienne.

## 1. Cadre épistémologique et conceptuel et mise en contexte du problème de l'étude

John Igué introduit son ouvrage sur « *Les villes précoloniales d'Afrique noire* » (2008) par le présupposé qui soutient que :

---

<sup>2</sup> <https://fr.unhabitat.org/>

« ... *La tradition est profondément établie que le phénomène urbain en Afrique noire procède essentiellement du fait colonial...* ».

Ce discours n'est d'ailleurs pas nouveau, plusieurs auteurs l'ayant tenu auparavant ou repris dans leurs travaux. Par exemple, Goerg (2006 : 5) reprenant un extrait du discours de M.E. Du Vivier De Streel, directeur des Congrès de l'Exposition coloniale en 1931, rapporté par Jean Royer<sup>3</sup>, écrit que :

« ... *L'attraction vers la ville, dont on constate chez les peuples civilisés la progression rapide, est loin de se manifester chez les populations primitives de l'Afrique, par exemple* ».

Dans le même article, Goerg cite Brasseur (1957)<sup>4</sup> qui, renforçant cette idée, affirme que :

« *L'éclosion des villes issues de la pénétration blanche a produit en Afrique une révolution dont on ne fait que commencer à apercevoir les conséquences. Un genre de vie nouveau se crée qui s'oppose violemment à celui de la campagne.* ».

Par ce présupposé qui a longtemps constitué le socle de nombreux discours et réflexions scientifiques et non scientifiques sur la ville en Afrique, plusieurs auteurs posent les jalons de la déconstruction d'un ensemble d'idées reçues sur l'urbanisation en Afrique. Aussi, soulève-t-ils d'entrée de jeu dans leurs travaux, le dilemme que constitue cette question en Afrique noire, tant « *la plupart des écrits sur les villes africaines nient aux Africains une tradition urbaine.* » (Coquery-Vidrovitch, 1993, 2006 ; Goerg, 2006 ; Igué, Op. Cit., 9).

Globalement, l'abondante littérature sur les villes africaines structure un cadre épistémologique et conceptuel à la fois riche et complexe qui individualise deux idées fortes entre préjugés, idées reçues, négation d'une tradition urbaine des uns ; tentatives de contestation, de justification et/ou de réhabilitation des autres. La formulation dominante de nombreux titres d'ouvrages et d'articles scientifiques produits par les africanistes

---

<sup>3</sup> Royer J. (éd.) (1932). L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux (Commissions et rapports du Congrès international de l'urbanisme aux colonies et dans les pays de latitude intertropicale, 1931), tome I, 1932, les Éditions d'Urbanisme.

<sup>4</sup> Brasseur G. (1957). L'A.O.F. IFAN-Dakar (Initiatives Africaines, XIII).

pionniers sur la question et plus tard, par les intellectuels africains, libellés autour du substantif de « *ville d'Afrique* » et ses déclinaisons « *Afrique noire* », « *Afrique tropicale* », « *Ouest africain* »... (Vennetier, 1976 ; Ela, 1983 ; De Maximy, 1984 ; Coquery-Vidrovitch, 1988a et 1988b, 1993, 1996 et 2006 ; Dubresson et Jaglin, 2002 ; Fouchard, 2004 ; Goerg, 2006 ; Igué, 2008 ; Chenal, 2009, Boutillier, 2008), est tout aussi révélatrice du caractère polémique, voire discriminatoire que pose l'idée de l'urbanisation en Afrique noire. Ces écrits relèvent notamment de l'histoire, la géographie, l'anthropologie et la sociologie.

La bibliographie sur les villes du passé en Afrique est trop vaste mais pas toujours accessible, notamment pour ce qui est des travaux réalisés par les Anglo-saxons. Par contre, les travaux publiés par les africanistes francophones, tout aussi denses et plus accessibles, ont largement repris ceux de leurs homologues anglo-saxons dans divers champs disciplinaires, donnant par leur exploitation de saisir le point de vue de ces derniers sur le sujet. Dans cette production, il est important de noter la contribution remarquable de Catherine Coquery-Vidrovitch, historienne de formation, dont les travaux ont largement alimenté notre réflexion. Ainsi, l'analyse de la littérature sur l'urbanisation en Afrique montre que le besoin dominant de justification de l'existence d'une tradition urbaine en Afrique ou le sentiment de réhabilitation de la négation de cette existence a largement polarisé l'ensemble des écrits sur une approche historique qui transparaît dans la structuration des ouvrages et articles à travers l'analyse diachronique de l'urbanisation en Afrique.

### ***1.1. La périodisation comme démarche privilégiée d'analyse de la dynamique urbaine en Afrique***

L'analyse de la dynamique urbaine en Afrique par les chercheurs de tous bords a essentiellement mobilisé la périodisation comme démarche méthodologique pour tenter de saisir les grands traits de la civilisation urbaine en Afrique. La « périodisation » est une démarche qui consiste à « déterminer », « reconnaître » des ruptures dans ce qui apparaît comme un continuum. Cette démarche, qui s'inscrit parfaitement dans les approches méthodologiques de la discipline historique, correspond ainsi à un point de vue sur la diachronie. Elle a ainsi permis d'individualiser trois grandes périodes dans

l'histoire urbaine en Afrique : les périodes précoloniale, coloniale et postcoloniale ou indépendante.

***1.1.1. Entre « ville précoloniale » et « Ville ancienne » : l'urbanisation en Afrique, un phénomène de longue durée***

Dans son article publié en 2006 dans les *Annales d'Histoire et Sciences Humaines*, Coquery-Vidrovitch condamne avec force la négation de la civilisation urbaine qui a longtemps émaillé le discours européocentriste. Plus qu'une démarche individuelle, il s'est agi, à partir de la décennie 1980, d'une action collective engageant plusieurs chercheurs (historiens principalement) africanistes. Elle soutient notamment que :

*« Depuis bientôt vingt ans, une série de travaux combattent ces préjugés. Les observateurs avertis tendent au contraire à démontrer que l'histoire urbaine africaine fait, autant que les autres, partie de l'histoire universelle, de longue durée... ».*

Cet engagement s'appuie sur la persistance de cette négation tendant à résister aux faits de l'histoire, entretenue par certains auteurs contemporains. On peut ainsi lire que :

*« ... Les historiens de la ville, voire les historiens tout court continuent de faire comme si l'histoire urbaine africaine débutait avec l'intrusion européenne tardive de l'impérialisme colonial, et les réalités urbaines africaines sont, encore plus que dans les autres pays du Sud, des aberrations condamnables en soi. »* (Coquery-Vidrovitch (2006 : 1089).

Or, l'historiographie africaine révèle des vestiges d'une civilisation urbaine dans l'Afrique précoloniale, vocabulaire que récusent plusieurs chercheurs ayant préféré l'appellation de « ville ancienne ». En titrant de façon récurrente dans ses travaux « ***La ville en Afrique : une réalité millénaire*** », titre que nous reprenons à notre compte dans ce premier chapitre de notre thèse, Coquery-Vidrovitch invite ainsi à une exhumation de l'ensemble des facteurs justificatifs de l'existence d'une civilisation urbaine ancienne en Afrique. Igué (2008) y consacrera d'ailleurs tout un ouvrage traitant des « ***Villes précoloniale d'Afrique noire*** », où il met en évidence, de façon exhaustive, ces facteurs. Un premier élément historique de déconstruction des idées reçues est donné par Igué à la lumière d'importants travaux des historiens ayant révélé que l'Afrique précoloniale a été

plus riche en villes qu'actuellement, à l'exemple de l'empire du Mali où on dénombrait 400 villes (Igué, Op. Cit., 10). Le réseau urbain précolonial de l'Afrique occidentale qui remonte à la période médiévale comptait parmi les plus denses du monde. Ces villes anciennes pour l'essentiel situées dans l'Ouest africain, tel que retracé par Coquery-Vidrovitch (1993) et Igué (2008), sont étroitement rattachées à l'histoire des grands Empires du Moyen Age (Empires du Ghana, du Mali et Songhay). Elles ont dominé la civilisation africaine du VII<sup>ième</sup> au XV<sup>ième</sup> siècle, de par leur importance numérique, économique, commerciale.

Au nombre de celles-ci, l'on peut citer Tombouctou, Djenne, Gao, Niani entre autres dans l'Empire du Mali ; Teghazza, Koumbi-Saleh, Awdaghost dans l'Empire du Ghana. Bien que l'Afrique centrale ait connu l'existence de grands royaumes à l'instar du Kongo fondé entre les XIV<sup>ième</sup> et XV<sup>ième</sup> siècles, du Kuba, elle n'a pas connu une tradition urbaine tout aussi lointaine qu'en Afrique de l'Ouest en dehors du Bas Logone et du Bas Chari. Igué conclut à cet effet que les facteurs socio-économiques ont donc davantage joué dans le contexte des civilisations islamo-peul qu'ailleurs, même si le concept de « ville musulmane » a été et reste questionné. Pour Coquery-Vidrovitch (1993), faute de preuves tangibles, l'islam a, de la même façon, plus ou moins fortement, suivant les époques et les régions, laissé sa marque sur la plupart des villes anciennes repérables, parfois de façon elliptique, sur l'ensemble de l'Ouest sahélien.

Au-delà de l'aspect physique, la littérature souligne le rôle de la langue comme facteur majeur ayant contribué à la reconnaissance de la civilisation urbaine millénaire en Afrique. En effet, la langue permet de traduire le sentiment d'une prise de conscience par un groupe humain sur un objet ou une question donnée. Sur la question urbaine, l'identification dans le parler de plusieurs peuples en Afrique d'un vocabulaire permettant de catégoriser différents types d'établissements et d'espaces urbains, vient renforcer la thèse de l'existence millénaire de la ville en Afrique. Coquery-Vidrovitch et Igué notamment, soulignent l'existence d'un vocabulaire riche et diversifié. Les exemples des Yoruba et des Haoussa viennent corroborer cet élément.

Les Yoruba nomment différemment les établissements selon qu'il s'agisse de l'espace urbain ou rural. Le hameau de culture est désigné par *Ahere*, *Ibudo*, *Ago* ; le

village est dénommé *Ileto, Ilu-Ereko* ; et la ville est désignée par *Ilu Alade, Ilu Oloye*. Chez les Haoussa les agglomérations sont catégorisées selon leur structure, leur fonction et aussi l'importance de leur population. Par cette catégorisation, l'on distingue ainsi la ville capitale désignée par *Birni*, de la ville tout court nommée *Gariet*. Le village est appelé *Karkara* (Igué, Op. Cit., 20). Les langues africaines, à travers un vocabulaire spécifique sur les villes, sont donc apparues comme une meilleure référence pour démontrer l'existence de villes du passé. Ainsi, dès l'Antiquité, la distinction entre les fonctions agricoles, relevant de la campagne et les fonctions artisanales ou le statut social plus rattachées à l'espace urbain, est clairement perceptible. L'islamisation précoloniale des villes de l'Ouest africain entraînera par exemple une différenciation fondée sur la culture, entre le *koiré-boro* ou citadin ayant reçu une certaine éducation et le *gandji-boro* ou paysan songhaï. C'est donc davantage en Afrique de l'Ouest qu'on a parfois le plus explicitement relevé les éléments de conscience d'un concept de ville spécifique (Coquery-Vidrovitch, 1993 : 42).

Ainsi donc, à partir de l'exploitation de la littérature, nous pouvons relever quatre facteurs dominants de croissance des villes anciennes ou précoloniales (Igué, Op. Cit. : 108-127) :

- ***Le rôle des institutions sociopolitiques*** : la ville dans ce contexte est apparue comme une base de conquête, de regroupement des peuples, d'organisation et de hiérarchisation des espaces ;
- ***Les grandes mutations sociales*** : elles résultent de l'amélioration des techniques de gestion et d'organisation de l'espace. Ce facteur est identique à celui décrit dans le contexte de l'Antiquité gréco-romaine individualisant : 1) les centres de décisions, 2) les principaux ports, 3) les camps militaires ;
- ***Le rôle du milieu naturel*** : l'analyse de ce rôle a révélé une contribution significative du milieu naturel dans la gestation urbaine particulièrement dans le sahel, milieu écologiquement ouvert, facilitant les contacts et la diffusion des influences novatrices. Le milieu naturel a été un facteur important dans la facilitation de la circulation des Hommes, des marchandises, une intense vie de

relations indispensables à l'éclosion urbaine en Afrique de l'Ouest, par rapport à l'Afrique équatoriale difficilement accessible par sa végétation et son relief ;

- *Les contacts avec l'extérieur* : ce facteur prolonge le précédent par sa facilitation de la circulation des peuples et par conséquent des contacts. Dans ce contexte, les villes soudano-sahéliennes ont largement bénéficié de multiples contacts avec les Arabes à partir du commerce transsaharien pour faire prospérer les villes nées d'une organisation administrative assez libérale. C'est à partir de ce commerce transsaharien que les groupements servant de stations-relais ont pu évoluer en de véritables centres urbains.

### ***1.1.2. La colonisation comme facteur de mutation de la « ville » en Afrique***

Si l'on admet, à partir de la section précédente, l'existence d'une civilisation urbaine précoloniale en Afrique, il est tout aussi vrai que de nombreux Africains accèdent à la ville *via* la ville coloniale, le moment colonial de la ville étant un temps fort de l'urbanisation en Afrique (Goerg, 2006). Bien que quelques travaux des vingt dernières années aient relativisé le rôle de la colonisation dans la construction urbaine, cette idée a longtemps sous-tendu de nombreux écrits. Le « modèle colonial » est apparu comme le « modèle fondateur », tant une grande part des villes est originellement coloniale et l'urbanisme moderne est méthodologiquement issu de l'urbanisme colonial (Massiah et Tribillon, 1988). Cette hypothèse bien que largement vérifiée a suscité pas mal de réactions.

Pour Massiah et Tribillon, il est impossible de faire l'histoire des modèles urbains en négligeant le modèle colonial. Car, de l'avis de ces auteurs, il est doublement fondateur : fondateur de villes et fondateur d'idées. Il a servi de référence et de ligne de conduite dans la création de bien des villes et des armatures urbaines. Il perdure et imprime sa logique aux politiques et aux pratiques postcoloniales, elles marquent encore fondamentalement, bien qu'à des degrés divers, suivant les régions du monde, le développement actuel des villes. Ils soutiennent l'idée que le modèle urbain colonial est un modèle idéologique et technique d'une très grande rigueur et d'une très grande vigueur. Il a imposé ses angles droits, ses diagonales triomphantes ont écrasé les tissus anciens ou les ont niés et détournés.

Pour Goerg (2006 : 3), le rôle de la colonisation dans la construction de la ville en Afrique est plus nuancé. La ville peut être envisagée en tant que « construction coloniale », non dans le sens où elle n’existait pas auparavant et ne se déploierait pas de manière autonome ou dans le sens où les colonisateurs en seraient les initiateurs, dans le sens où ils en monopolisèrent la définition officielle pendant quelque trois quarts de siècle. Ainsi, en définissant la ville, ils en conditionnèrent également l’accès symboliquement et concrètement. En effet, en considérant le contexte des villes d’Afrique francophone, c’est dans l’empire français que s’épanouit l’essentiel des villes créées à partir d’une base précoloniale limitée. L’auteure cite les exemples de Conakry, Cotonou, Abidjan. Cette réalité est davantage vraie dans le contexte des villes d’Afrique centrale dont la section précédente a révélé la faiblesse du niveau de développement dans la période précoloniale pour des raisons présentées plus haut.

Un fait majeur de cette période tient de l’idéologie coloniale, notamment française, qui a principalement construit la ville en Afrique sur un modèle dichotomique défini par un espace administrativement borné, exclusif et hiérarchisé juridiquement. La ville coloniale est caractérisée par sa ségrégation et une hiérarchisation de l’espace. La cartographie de la presque totalité des villes d’Afrique francophone est révélatrice de cette ségrégation et hiérarchisation spatiales entre quartiers réservés aux « Blancs » et secteurs des « indigènes »<sup>5</sup>. Froelich (1954), André Gondolo (1978), Mohamadou Bassoro et Eldridge Mohamadou (1980), Simeu Kamdem (1985 et 2004), décrivent cette organisation spatiale dans le contexte des villes de Garoua et Ngaoundéré, situées dans l’espace soudano-sahélien du Cameroun, la ville coloniale jouxte la vieille ville à dominance musulmane, signe de la volonté de l’administration coloniale de contrôler l’autorité traditionnelle. Ce positionnement spatial s’observe autant à Ngaoundéré qu’à Garoua et à Maroua<sup>6</sup>, où la ville coloniale occupe les hauteurs. Ces espaces ont servi de site pour la construction des résidences et infrastructures administratives, des centres de

---

<sup>5</sup> Pour plus de détails sur cette ségrégation et hiérarchisation, lire Goerg O. (2006). ‘Domination coloniale, construction de « la ville » en Afrique et dénomination’, in *Afrique & histoire*, 2006/1, Vol. 5, p. 15-45.

<sup>6</sup> Lire à ce sujet Gondolo A. (1978). *Ngaoundéré, évolution d’une ville peul*, Thèse de doctorat 3<sup>e</sup> cycle, Rouen 1978, 301 p. ; Seignobos C. et Iyebi-Mandjek O. (2000). *Atlas de la province de l’Extrême-Nord Cameroun*, CD-Room.

commerce. Ils se caractérisent par leurs aménagements (voirie, adduction d'eau, courant électrique) et la très faible densité de l'habitat (le chapitre 2 traitera plus en détail de la morphologie urbaine de Ngaoundéré).

### *1.1.3. La ville postcoloniale en Afrique*

L'indépendance des Africains vis-à-vis du colonisateur a ouvert la voie à une occupation non contrôlée des quartiers coloniaux et une densification des espaces périphériques. D'une organisation socio-spatiale interne marquée par une structure duale, l'on est passé à une fragmentation de l'espace qui a complexifié la configuration des villes africaines (Dubresson, 1999). Il en a résulté différents types de paysages urbains marqués dans l'espace soudano-sahélien africain en général et camerounais en particulier par une distinction suffisamment perceptible entre le secteur précolonial malgré la dynamique dont elle fait de plus en plus l'objet, le secteur colonial (ou le quartier européen) et les quartiers post-indépendants caractérisés par un développement qui échappe totalement au contrôle des pouvoirs publics (Simeu Kamdem, 2004). Cette troisième période de l'histoire de l'urbanisation en Afrique est davantage abordée par les chercheurs africains (Mabogunje, 1972, 1977, 1990, 1991 ; Nzuzi, 1987 ; Simeu Kamdem, 1985, 2004) que leurs homologues africanistes dont les travaux ont principalement porté sur les deux premières périodes.

En revisitant ces trois temps forts de l'urbanisation en Afrique, il ressort que l'ambiguïté dans la reconnaissance ou non de l'existence d'une civilisation urbaine en Afrique trouve principalement son fondement dans les critères de définition d'une ville adoptés par les urbanistes occidentaux. Pour Igué (2008), quelles que soient les acceptions rattachées aux différentes définitions données par ces urbanistes, il se trouve qu'aucune définition aussi précise soit-elle ne semble répondre aux conditions objectives de tous les pays concernés. Pour l'auteur, au lieu de parler de ville, il serait plus judicieux d'adopter la notion de « zone urbanisée » ou « aire métropolitaine ». En outre, toute tentative de définition de la ville est relative à une époque et une civilisation. Goerg (2006) relève par exemple le caractère dynamique de cette définition selon le contexte. Elle note que « ... *C'est au moment où la ville explose, spatialement et démographiquement, à partir des années 1950, que vole en éclats la définition restrictive*

*de la ville, véhiculée par l'idéologie coloniale, traduite par une législation contraignante et un vocabulaire discriminant. ».*

## **1.2. *Au-delà des divergences idéologiques, la polarisation des recherches actuelles par des enjeux de consolidation du développement de la ville africaine***

Les travaux récents sur la ville en Afrique ont largement dépassé le cadre du débat idéologique sur l'existence ou non d'une civilisation urbaine en Afrique pour s'inscrire dans une perspective de consolidation de la construction urbaine. Ces réflexions sont aujourd'hui principalement portées par les chercheurs africains, mieux imprégnés des réalités socio-spatiales et leurs corollaires. On voit ainsi émerger de nouvelles problématiques de recherche relatives à l'aménagement urbain, à la gouvernance, à la ville durable.

### **1.2.1. *Les défis de l'aménagement urbain en Afrique ou comment restructurer durablement les villes africaines***

La croissance démographique rapide que connaissent les villes africaines, de plus en plus exprimée par le vocable d'« explosion démographique », a, dès les indépendances, posé de nombreux problèmes d'aménagement de l'espace urbain aux jeunes États africains (viabilisation des terrains à bâtir, création et entretien de la voirie, des réseaux divers et des espaces verts, construction des logements, infrastructures et équipements socio-économiques de base...). Citant Moyo (1988)<sup>7</sup>, Assako Assako (1999-a) fait remarquer qu'au début des années 1970, l'urbanisation anarchique se présentait déjà comme une « explosion inquiétante » parce qu'incontrôlable. Ces constats ont très tôt interpellé de nombreux chercheurs sur la question.

Pour mieux saisir l'abondante littérature sur l'aménagement urbain, nous proposons une entrée par l'analyse du vocable « aménagement ». Ce terme entre dans le vocabulaire géographique par l'intermédiaire de l'action concertée d'organisation du

---

<sup>7</sup> Moyo E. (1988). 'La gestion foncière au Cameroun : Instruments, cadre institutionnel et problèmes actuels'. In, *La gestion foncière urbaine dans les PVD. Objectifs, Instruments, Techniques* ; Bordeaux, 503 p.

territoire. Pour en simplifier la compréhension, une approche consisterait d'en proposer une définition à partir de la racine principale « aménager » qui désigne l'action d'agencer, d'organiser en vue d'un résultat ; disperser et préparer méthodiquement en vue d'un usage déterminé (Aloko-N'Guessan, 2010). Toutefois, dans la pratique, plus qu'une simple notion, l'aménagement est tout un concept dont seule l'opérationnalisation peut permettre d'en saisir pleinement la complexité en rapport avec les questions urbaines (Tableau 1).

**Tableau 1.** Opérationnalisation du concept d'aménagement

Concept	Dimensions	Variables	Indicateurs
Aménagement	Politiques d'aménagement	Outils de planification	Textes de loi (foncier ; règles et codes d'urbanisme)
			Plan d'occupation du sol (POS)
			Plan Sommaire d'urbanisme (PSU)
			Plan de Secteur (PS)
			Plan de zonage
			Actes individuels d'autorisation d'occupation du sol
			Opérations d'aménagement (lotissement, zones d'aménagement concerté, restructuration, rénovation)
	Acteurs	Publics	État (Administrations sectorielles impliquées)
			Organisations internationales impliquées
			Collectivités territoriales décentralisées
		Privés	Organisations Sociétés Civiles
			Entreprises/Bureaux d'étude/Consultants
	Échelles	Locales	Superficie périmètre du quartier (îlot d'habitations)
			Superficie
			Nombre de quartiers aménagés
			Distance (kilomètre)
		Régionales / Nationales	Nombre (projet de maillage urbain régional ou national)
			Superficie
			Financement public national
	Financement	Sources/ressources	Financement extérieur (Finex)
Financement privé national et international (Organisation Société Civile)			
Financement d'entreprise national et international (personne morale)			
Financement personnel (particulier)			

Le concept d'aménagement individualise quatre dimensions mobilisées par divers auteurs pour expliciter les contraintes d'aménagement des villes africaines : les politiques publiques, les acteurs de l'aménagement, les échelles spatiales d'intervention et la question du financement. La mise en évidence de ces dimensions relève le rôle central de l'État dont l'aménagement s'inscrit dans ses missions régaliennes. Nous analysons spécifiquement les politiques urbaines et la question du financement, les dimensions relatives respectivement aux acteurs et aux échelles spatiales étant implicitement abordées plus loin dans les enjeux d'amélioration de la gouvernance urbaine.

#### *1.2.1.1. Les politiques urbaines comme socle de développement spatial*

Les dernières décennies ont vu se multiplier les recherches consacrées aux politiques urbaines en Afrique. Ces recherches sont menées par des auteurs issus de diverses disciplines des sciences humaines et sociales. D'entrée de jeu, les constats faits dans la décennie 1980 étaient déjà sans équivoque : « *Les politiques urbaines menées [...] en Afrique ont fait la preuve de leur échec, du moins si on leur assigne le triple objectif de maîtriser la croissance urbaine, de promouvoir des logements accessibles au grand nombre et de satisfaire aux besoins essentiels en matière d'équipements et de services publics.* » (Marie, 1988). Ces constats reposaient sur deux préalables : le doublement de la population tous les dix ans ou même tous les six ans entre 1960 et 1990 ; le triplement des superficies dans le même temps. Les travaux publiés une dizaine d'années plus tard venaient corroborer les constats précédents. S'appuyant sur l'exemple de la ville de Yaoundé, Assako Assako (1999-b) soutenait que l'urbanisation anarchique et la dégradation des conditions résidentielles qui en résultent, constituent les marques les plus indélébiles des villes africaines.

Toutefois, il y'a lieu de relever qu'en réponse à ces interpellations, les pouvoirs publics ont très tôt entrepris un ensemble de mesures visant à accompagner la croissance urbaine en Afrique. Ces mesures rassemblées sous le vocable de « politiques urbaines » comportent deux volets d'intervention : le cadre juridique d'une part et le cadre institutionnel d'autre part (Assako Assko (Op. Cit.).

- Sur le plan juridique, il s'agit de l'ensemble des textes de lois, ordonnances, décrets et arrêtés, ainsi qu'une série de documents d'urbanisme portant

réglementation du sol et de son utilisation. Ce volet a permis l'élaboration d'une série d'outils de planification dont les principaux indicateurs sont repris dans le tableau ci-dessus. Les villes africaines vont ainsi se voir dotées de deux supports juridiques majeurs :

- une série de textes de lois réglementant l'accès au foncier ;
  - un ensemble de documents d'urbanisme dont l'élaboration dans la décennie 1980 a bénéficié des financements extérieurs (Schémas directeurs d'aménagement urbain, Plan directeurs locaux). Ces outils sont désignés en leur temps par les porteurs de l'idéologie développementiste comme « un véritable outil pour mener un ensemble cohérent d'actions institutionnelles, foncières, techniques... » ou, comme des « documents ad hoc pour assurer la gestion urbaine dans des conditions à court et moyen terme (Marchal, 1987<sup>8</sup>, cité par Assako Assako, 1999-a) ;
- Sur le plan institutionnel, l'action étatique a notamment porté sur la création, dans l'ensemble des pays africains, d'organismes opérationnels d'aménagement urbain. Au Cameroun, la matérialisation de ce volet a été marquée par la création de la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), de la Société Immobilière du Cameroun (SIC), du Crédit Foncier du Cameroun (CFC).

Ainsi, à partir des évolutions précédentes, il apparaît que le lendemain des indépendances africaines (principalement dans le contexte d'Afrique subsaharienne) pose, d'un point de vue théorique, les jalons d'un développement urbain maîtrisé. Les politiques urbaines se définissaient, à ce titre, comme un ensemble de mesures juridiques et institutionnelles visant à encadrer la transformation de l'espace urbain et à assurer la gestion de cet espace. Sa mise en œuvre se déclinait ainsi à travers des politiques d'interventions programmées ou d'actions ponctuelles en matière d'urbanisme et

---

<sup>8</sup> Marchal T. (1987). *Bilan de dix ans de planification urbaine au Cameroun (1976-1986)* ; Cellule d'Urbanisme, Projet urbain FAC-Cameroun, 29 p.

d'habitat, telles que conçues et appliquées par les institutions publiques, et, d'autre part, les réponses spontanées apportées dans leurs pratiques quotidiennes par les citoyens (Mossoa, 2012).

Dans la pratique cependant, leur mise en œuvre continue de faire l'objet de critiques acerbes. Marie (1988) identifie deux causes de l'échec des politiques urbaines en Afrique : la politique de « laisser-faire général » qui traduit une forme d'impuissance de l'État à laquelle elle associe la faible capacité d'intervention ; l'élaboration des projets inappropriés par rapport aux objectifs visés. Pour Assako Assako (1999-a) la pléthore de documents d'urbanisme élaborés dans les pays africains sont inadaptés et inopératoires. Ces documents imposent beaucoup de réserves, car s'ils permettent un urbanisme opérationnel (programmation chiffrée des interventions publiques), ils sont loin de satisfaire aux exigences d'un urbanisme réglementaire. Sa proposition d'éléments de réflexion pour une révision de l'aménagement des villes en Afrique part du constat que le passé colonial de l'Afrique a profondément marqué l'aménagement des villes africaines, ainsi que la considération que les différents acteurs en ont. C'est sur cette base que les politiques urbaines locales semblent actuellement s'opérer, ignorant ou négligeant les réalités de la « négro-africanité ». Pour l'auteur, il faut recentrer le débat sur l'aménagement des villes africaines en les considérant non plus comme un simple contenant démographique où les ajustements semblent téléguidés, mais comme un espace de vie, un concert harmonieux de micro-cultures où chacune exprime distinctement son identité (Assako Assako, 1999-b).

À ces préoccupations exprimées depuis une vingtaine d'années, se greffe aujourd'hui la question de la décentralisation dont la mise en pratique, au-delà du cadre juridico-institutionnel, complexifie davantage l'élaboration et la mise en œuvre des politiques urbaines en Afrique. Cette complexité tient pour partie de la chaîne d'intervenants impliqués dans le processus de décentralisation, posant ainsi la question du rôle des acteurs de l'aménagement, mais également du financement du développement urbain, de plus en plus perçu comme un goulot d'étranglement.

### ***1.2.1.2. Le financement du développement urbain : un goulot d'étranglement pour les États africains***

La crise économique de la décennie 1990 a gravement affecté la dynamique de développement des villes africaines du point de vue infrastructurel (construction des voiries et réseaux divers, logements sociaux, infrastructures socio-économiques de base). Malgré la reprise économique depuis la décennie 2000 soutenue par de nombreux programmes macroéconomiques (PPTE, IADM, C2D...), le financement du développement urbain reste un goulot d'étranglement pour de nombreux États d'Afrique subsaharienne. Face à l'accélération de la croissance urbaine, la question cruciale demeure celle de savoir qui va financer les services de base. L'ouvrage d'Emmanuel Seyni Ndione (1994) « *L'économie urbaine en Afrique : le don et le recours* », était déjà révélateur de la profondeur de la question du financement des infrastructures et équipements urbains et de l'approche prioritaire orientée vers l'assistance extérieure. L'auteur illustre un cas d'assistance porté par le Programme *ENDA-CHODAK*, à Grand-Yoff, un quartier périurbain dakarois (Sénégal) dans la décennie 1980. Dans l'ensemble, la question du financement de l'aménagement urbain a très peu fait l'objet de recherches scientifiques spécifiques. Elle s'inscrit généralement dans le champ plus large de la croissance urbaine.

Les données disponibles sur la question sont, pour l'essentiel, tirées des rapports de projets et programmes d'appui au développement, à l'instar du C2D (Contrat Désendettement-Développement), programme d'appui de la Coopération Française instauré dans plusieurs pays d'Afrique francophone. Dans le contexte camerounais, l'année 2018 marque les 10 ans de mise en œuvre dudit programme pour un montant global de 665 milliards de FCFA, soit 69,50 % des 957 milliards de FCFA à résorber dans le cadre du C2D Cameroun. Pour cette première phase, cinq villes ont bénéficié d'infrastructures et équipements importants (Yaoundé : 14 km de voies revêtues ; Douala : financement partiel du deuxième pont sur le Wouri et du réseau de drainage des eaux de pluie ; Garoua, Bafoussam et Bertoua : 1000 points d'éclairage, 50 points d'eau potable, aménagement des espaces verts et des places marchandes)<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> <https://cm.ambafrance.org/Comprendre-le-C2D-le-principe-les-realizations-les-nouveaux-projets>

Toutefois, compte tenu des enjeux d'aménagement urbain diversifiés, des alternatives sont de plus en plus explorées avec l'appui des partenaires au développement. Dans le contexte de la décentralisation, la Banque Mondiale suggère par exemple le recours aux marchés locaux de capitaux plus dynamiques à travers le « *Programme pour la solvabilité des villes* » orienté vers les municipalités<sup>10</sup>. Un diagnostic de la Banque Mondiale et ses partenaires en 2013 avait en effet souligné que parmi les facteurs empêchant les villes des pays en développement d'accéder aux financements indispensables pour assurer un développement urbain durable, l'absence de marchés locaux de capitaux apparaissait comme un facteur majeur.

L'aménagement demeure ainsi une question diversement traitée dans la littérature sur les villes africaines, mais avec en toile de fond les enjeux d'amélioration de l'organisation et de la gestion de l'espace urbain. Une piste de solution semble aujourd'hui donnée par la gouvernance urbaine dont la récurrence de l'usage n'a pas échappé aux chercheurs sur les villes africaines.

### ***1.2.2. Les enjeux d'amélioration de la gouvernance urbaine***

La « gouvernance » fait partie des concepts qui ont émergé ces vingt dernières années dans la rhétorique internationale. Comme le souligne Petnga Nyamen (2018), la difficulté de définir ce concept, comme beaucoup d'autres aujourd'hui, réside dans le fait qu'il est fortement polysémique. Puisée dans le vocabulaire propre au secteur privé (*corporate governance*), la gouvernance a fait l'objet de plusieurs approches définitionnelles adaptées à diverses situations et échelles territoriales (du local au global). Jouve (2007) retraçant l'histoire de ce concept précise que :

*« ... Au cours des années 1990, les grands bailleurs de fonds internationaux font le constat de l'échec avéré des politiques de développement à destination des pays pauvres. Non seulement les écarts en termes de niveaux de développement, de réduction de la pauvreté, d'accès aux services et biens « premiers » (logement, eau potable, scolarisation...) n'ont pas été résorbés, mais, dans bien des cas, ils ont même tendance à*

---

<sup>10</sup> <http://www.banquemonddiale.org/fr/news/feature/2014/04/18/africa-local-capital-markets-to-finance-sustainable-development>

*augmenter, et ce, malgré des programmes particulièrement lourds financièrement. Le constat est également dressé d'un manque d'intérêt souvent patent de la part des gouvernements et des administrations nationales de ces pays pour traiter ce qui devient progressivement un enjeu majeur : le développement incontrôlé de l'urbanisation.»* (Jouve, Op. Cit., 392)

Divers qualificatifs ont été adoptés pour traduire le succès de ce système de gestion de la chose publique : « Bonne » à la Banque mondiale et à l'OCDE, « Saine » au PNUD, « Démocratique » à l'UNESCO (Pokam, 2007). Ils sont aujourd'hui annexés au concept de « gouvernance » qui, aux yeux de divers observateurs, se présente comme le meilleur indicateur d'évaluation des avancées démocratiques dans les pays du Sud.

#### ***1.2.2.1. De la « gouvernance » : tentatives de définitions et échelles d'application***

James Rosenau in Pokam (2008) définit la gouvernance comme « ... *Un ensemble de mécanismes de régulation dans une sphère d'activités qui fonctionnent même s'ils n'émanent pas d'une autorité officielle.* ». La gouvernance est un processus qui implique différents types d'intervenants : autorités locales, entreprises privées, agences publiques, citoyens, représentants de différents segments de l'État, associations, acteurs internationaux. Elle suppose, selon Le Galès (1995), une plus grande diversité dans la manière d'organiser les services, une plus grande flexibilité, une variété des acteurs, voire une transformation des formes que peut prendre la démocratie locale, la prise en compte du citoyen et du consommateur, la complexité des nouvelles formes de citoyenneté. L'autorité locale devient, dans ce contexte, un acteur important certes, mais un acteur parmi d'autres, tout comme l'État. Elle rompt avec la concentration tous azimuts du pouvoir de décision par l'Etat, et dont l'exercice n'est pas toujours en adéquation avec les intérêts de la diversité d'acteurs qui font vivre la cité. Le souci de voir aboutir ce processus est aujourd'hui exprimé à travers l'expression de « Bonne gouvernance » de plus en plus employée à très petite échelle (communes, chefferies, quartiers, mouvements associatifs...). On parle alors de gouvernance locale. Pour l'ONU-Habitat<sup>11</sup>, la gouvernance correspond à l'environnement favorable nécessitant des cadres juridiques

---

<sup>11</sup> <https://fr.unhabitat.org/gouvernance/>

adéquats, des processus politiques, d'administration et de gestion efficaces pour permettre aux gouvernements locaux de répondre aux besoins des citoyens. Elle renvoie aux différentes façons dont les institutions et les individus assurent la gestion quotidienne de la ville ainsi qu'aux processus mis en œuvre pour réaliser efficacement les objectifs à court et à long terme du développement urbain.

Les villes sont particulièrement concernées par ce processus en raison du foisonnement des activités qu'elles abritent et la diversité d'acteurs aux intérêts très divergents qu'elles concentrent. L'on a souvent noté, dans le cadre de la gestion urbaine par les seules structures étatiques, certaines inadéquations du cadre institutionnel (chevauchement des rôles), des confusions importantes et persistantes donnant lieu à des conflits de compétences qui ont quelquefois favorisé considérablement le développement anarchique de la ville<sup>12</sup>. L'implication de plusieurs intervenants dans la construction urbaine a abouti à des transformations qui ont donné lieu à des tentatives pour conceptualiser et décrire cette nouvelle forme de gouvernement urbain, en particulier avec le terme d'origine anglo-saxonne, de gouvernance urbaine, affiché comme un nouvel instrument émergent des politiques pour formaliser un certain nombre de transformations majeures (Jouve, 2007 : 387). En dressant un état des lieux de la littérature académique sur le concept, cet auteur oppose deux lectures : une vision qui, empruntant à Max Weber dans le cas européen, voit ce processus comme porteur d'une dynamique émancipatrice des villes et des sociétés locales vis-à-vis de la tutelle des États, le cas notamment en Europe de l'Ouest (Le Galès, 2002 cité par Jouve, Op. Cit.) et une vision plus critique issue du néo-marxisme qui lie ce même processus à l'érosion de l'État keynésien, de l'État-providence et à son remplacement progressif par l'imposition de l'idéologie néolibérale (Brenner et Theodore, 2003 cité par Jouve). Pour l'auteur, ces deux approches, qui ne partagent pas les mêmes corpus disciplinaires et qui expliquent en grande partie la difficulté à stabiliser le contenu du terme, ont cependant en commun de

---

<sup>12</sup> Des rapports concurrentiels et conflictuels ont souvent été établis entre les services déconcentrés de l'urbanisme et les institutions communales ; entre services du commerce et chambres consulaires sur le droit de contrôle des activités commerciales, et de plus en plus entre Communautés urbaines et Communes d'arrondissement aboutissant souvent à des impasses.

partager un même constat : les États modernes se transforment et le rôle que jouent les politiques urbaines dans cette transformation est essentiel.

Pour Noundjeu (2006) la gouvernance urbaine doit être conçue comme un processus continu à travers lequel les intérêts divers ou conflictuels pourraient être conciliés et les actions prises de manière concertée. Ces processus englobent les arrangements informels (défense des intérêts des associations d'acteurs selon leur secteur d'activité, exercices des droits légaux, reconnaissance des obligations et gérance des différentiels) ainsi que le capital social des citoyens et la réduction des inégalités sociales. Hatcheu (2008) fait remarquer que dans le principe de la gouvernance urbaine, on attend beaucoup des syndicats et associations supposés représenter la société civile au sein du dispositif chargé de la définition et de l'exécution de l'action publique. Car tout en garantissant l'exercice démocratique, ils œuvrent pour la préservation de la justice sociale entre les divers composants socioéconomiques de la ville, en se positionnant comme un véritable contre pouvoir sous l'appellation de société civile. C'est à ce titre que l'ONU-Habitat considère la gouvernance urbaine comme le « logiciel » (software) qui permet à la ville de fonctionner. Car une gouvernance urbaine fonctionnelle est définie comme démocratique et inclusive, sur le long terme et intégrée, multi-territoriale ou multi-échelle, porteuse d'enjeux de développement (performante) (Tableau 2).

**Tableau 2.** Opérationnalisation du concept de gouvernance

Concept	Dimensions	Variables	Indicateurs
Gouvernance	Politiques publiques	Décentralisation	Types de compétences transférées
			Pourcentage de ressources propres des CTD
	Acteurs	Publics	Niveau d'appui des administrations techniques
			Nombre de personnels techniques
		Privés	ONG
			Nombre de représentant de population
			Nombre d'institutions internationales impliquées
	Echèle	Locale	Communauté urbaine
			Commune d'arrondissement
		Nationale / Régionale	Région
			Territoire national
	Performance	Niveau de vie des populations	Taux de couverture sanitaire
			Taux d'alphabétisation
			Espérance de vie
Accès à l'eau potable (nombre de ménage)			
Taux de chômage			

#### ***1.2.2.2. Quelles réalités dans la mise en œuvre de la gouvernance urbaine en Afrique ?***

Si le concept a finalement été imposé dans les politiques publiques africaines dont l'élaboration connaît encore une forte implication des acteurs extérieurs au développement (Partenaires Techniques et Financiers, Organisations de la Société Civile), et adopté dans les discours politiques, sa mise en œuvre reste fortement questionnée dans les travaux scientifiques au regard de la persistance du « désordre urbain », autre concept aujourd'hui largement répandu pour désigner l'absence totale de contrôle des pouvoirs publics sur la dynamique urbaine. Gendreau et Le Bris (1990) notent que le désordre urbain qui s'est installé dans les villes africaines n'est pas celui de l'espace. Il procède directement d'une distorsion croissante entre l'accroissement du nombre de citadins et l'emploi disponible. Cette situation que vit l'Afrique aujourd'hui reflète la trajectoire qu'a connue l'Europe au XIX<sup>e</sup> siècle. Jérôme Aloko-N'Guessan (2010) citant Lacour (1973) précise que le XIX<sup>e</sup> siècle est en effet marqué par la

croissance urbaine de l'Europe, gonflée par un exode rural massif, les populations étant attirées par des emplois industriels rendus possibles par la révolution industrielle. Les villes s'étaient donc installées dans un désordre tel que des réactions diverses s'étaient manifestées au niveau des pouvoirs publics.

Dans le contexte africain, bien que l'afflux massif des ruraux vers les villes n'étant pas adossé à une garantie de l'emploi, le constat qui se dégage est celui d'un « laisser-faire » administratif qui pourrait être interprété comme un aveu d'incapacité des pouvoirs publics à apporter des réponses appropriées à l'occupation tous azimuts de l'espace urbain. Dans la description qu'elle fait du contexte abidjanais, Kassi (2010) affirme que l'espace public s'affirme comme un moyen permettant de toucher du doigt les réalités socio-spatiales des villes africaines. L'économie des trottoirs s'impose de fort belle manière dans l'espace et les espaces publics, supports de toutes les innovations, traduisent de plus en plus les injustices sociales. L'occupation des rues, des trottoirs, des carrefours et de tout autre espace vide dans les villes par les petits commerces auxquels se sont remarquablement ajoutés les transports privés, sont autant d'éléments à noter au chapitre des mutations du paysage urbain. Ainsi, de l'avis de Kassi, loin de subir la ville, les sans emploi et autres défavorisés l'utilisent au gré de leurs besoins, marquant ainsi l'espace public par une confusion et une incertitude dans sa fonctionnalité.

Cette description, loin d'être l'apanage d'Abidjan, reflète la réalité urbaine longtemps vécue dans les métropoles africaines ainsi que les villes petites et moyennes. Kegne Fodouop (1991) en choisissant d'étudier les petits métiers de rue dans la ville de Yaoundé, pose de façon globale la question du secteur informel qui structure l'espace urbain africain. Il décrit et explique le quotidien des 43 000 personnes qui, dans la décennie 1990, alimentaient déjà l'économie informelle dans la capitale camerounaise. En proposant une catégorie des métiers autour de trois grands secteurs, il montre ainsi que ce secteur couvrait déjà un éventail de métiers (artisanat de production, commerce et service). De même, la cartographie de ces métiers dans la ville témoignait d'une réelle stratégie de capitalisation de l'espace urbain par les acteurs. Cette réalité, loin de s'estomper, s'est densifiée et davantage diversifiée. Au commerce de rue, il faut aujourd'hui ajouter la pratique de l'agriculture urbaine, même si, d'aucuns y voient au-

delà des procès, un modèle socioculturel à intégrer dans l'aménagement urbain (Yemafouo, 2014).

Ainsi, plus de deux décennies après l'instauration du concept de gouvernance et ses déclinaisons dans les politiques publiques africaines, les dysfonctionnements des villes sont multiformes, principalement dans l'Afrique subsaharienne. À partir de l'examen de quelques-uns (croissance non planifiée, désordre urbain, conflits fonciers, insalubrité, etc.), Simeu Kamdem et Touna Mama (2018) interrogent les politiques qui gouvernent ces entités urbaines, aujourd'hui plurielles, populeuses, et s'étalant très souvent à perte de vue. Cette confrontation des faits aux politiques, dans une démarche interdisciplinaire, met en évidence de nombreuses insuffisances auxquelles les réflexions menées tentent de rechercher une meilleure gouvernance urbaine en Afrique subsaharienne.

### ***1.2.3. La « ville durable » entre concept et réalité dans le contexte africain***

Si les politiques urbaines africaines peinent à être élaborées et opérationnalisées comme l'a montré la littérature exploitée sur la question, elles continuent tout de même de s'enrichir de nouveaux concepts, dont le plus récent est celui de la « ville durable » et ses déclinaisons « urbanisation durable » et « urbanisme durable ». Tout comme le concept de « gouvernance », la littérature sur la ville durable montre qu'il s'agit d'un concept peu stabilisé tant du point de vue de sa définition que de son contenu. Peu de réflexions scientifiques visant à donner un contenu conceptuel élaboré ou à affiner un cadrage théorique ont été menées. Il s'agit davantage d'analyses fragmentées permettant de saisir la dynamique de construction du concept.

En nous appuyant sur l'article rédigé par Claire Carriou et Olivier Ratoulis (2014)<sup>13</sup>, la ville durable tire ses origines de la Charte d'Aalborg, signée en 1994 et actualisée en 2014. La Charte d'Aalborg émane d'une conférence réunie sous l'égide de la Commission européenne et d'associations de villes et gouvernements locaux à la suite de la publication du *Livre vert européen sur l'environnement urbain* en 1990. Cette

---

<sup>13</sup> Carriou C. et Ratoulis O. (2014). 'Quels modèles pour l'urbanisme durable ?'. In, Métrop politiques.eu <http://www.metropolitiques.eu/Quels-modeles-pour-l-urbanisme.html> (Consulté le 04 juin 2018)

Charte répond surtout à l'ambition d'appliquer à l'urbain les réflexions et préoccupations supranationales et d'enjeux essentiellement environnementaux. Le concept de ville durable est donc le pendant de celui de développement durable conceptualisé suite à la publication du rapport Brundtland en 1987.

L'ONU-Habitat, agence mandatée par l'Assemblée des Nations-Unies, participe pleinement à la diffusion du concept à travers le monde par le biais des conférences internationales visant à formuler des recommandations à destination des États en vue de son adoption. Elle est porteuse, depuis 2014, d'une campagne baptisée « j'améliore ma ville » axée sur six principes : une ville résiliente, une ville verte, une ville sûre et saine, une ville inclusive, une ville planifiée et une ville productive. Ainsi, les rencontres internationales sur la ville durable se sont-elles multipliées dans le monde ces quinze dernières années et de plus en plus sur le continent africain. Après la conférence internationale de Yaoundé (12-14 décembre 2017) sur l'urbanisation durable au Canada, en Chine et en Afrique (Icccasu II) sur le thème « *Développement urbain intelligent : des actions locales vers le globale* », l'Afrique du Sud accueillera du 25 au 28 septembre 2018 à Johannesburg et au Cap, un colloque d'envergure sur le thème « *Développement urbain comme enjeu majeur de la société actuelle* ».

Toutefois, entre volonté institutionnelle des uns d'en faire un modèle urbain et l'effort de démonstration de son caractère paradigmatique des autres, la ville durable reste un concept à expliciter, même s'il ne fait aucun doute que la ville durable est indispensable, tant les défis environnementaux qui attendent l'humanité sont considérables : réchauffement climatique, diminution de la biodiversité, épuisement des ressources naturelles, montée des nuisances. Ces questions s'aggravent davantage avec la dynamique urbaine dont les trois dimensions sont simultanément au cœur de fortes mutations (Tableau 3). À ce titre, précise Frédéric Héran (2015), la ville durable n'est pas une option, mais une nécessité, un projet à mener sans attendre<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Héran F. (2015). 'La ville durable, nouveau modèle ou changement de paradigme ?'. In, Métropolitiques.eu <http://www.metropolitiques.eu/La-ville-durable-nouveau-modele.html> (Consulté le 04 juin 2018).

En défendant l'hypothèse paradigmatique, Héran (2015) soutient que la ville durable repose sur d'autres principes. L'approche est d'abord systémique et non plus sectorielle. Il s'agit davantage de mieux comprendre les interactions entre les différents phénomènes, les fonctions urbaines sont mixées, les modes de déplacement cohabitent à petite vitesse, les nuisances sont traitées globalement. Le pragmatisme remplace le déterminisme. La ville repose sur un « système de transport écologique ». Bien que le discours institutionnel en Afrique ait intégré l'usage de la ville durable, les éléments de caractérisation mobilisables poseront une fois de plus, comme pour le « développement durable », la « gouvernance » ou la « ville » tout court, des difficultés d'harmonisation du contenu et donc de comparaison. Ces différences au niveau conceptuel interpellent sur la nécessité de donner un contenu à la ville durable qui soit adapté aux réalités socioculturelles et spatiales africaines.

**Tableau 3.** Opérationnalisation du concept de dynamique urbaine

Concept	Dimensions	Variables	Indicateurs
Dynamique urbaine	Démographique	Evolution de la population	Effectif de population totale
			Taux de croissance
			Solde migratoire
			Solde naturel
	Economique	Evolution des activités économiques par secteurs	Types d'activités du secteur formel
			Types d'activités du secteur informel
			Nombre d'acteurs par secteur d'activité
	Spatiale	Extension spatiale	Extension urbaine
			Métropolisation rapide
			Réorganisation de l'espace urbain
			Péri urbanisation remarquable

En définitive, l'évolution des recherches sur la ville africaine révèle une dynamique à la fois historique et conceptuelle, porteuse d'enjeux de recherches futures pour tenter non plus de saisir les dynamiques passées, mais davantage pour tenter d'appréhender les nouvelles trajectoires en essayant de concilier à la fois les exigences de développement au niveau mondial d'une part, et les réalités endogènes que peuvent incarner l'histoire de l'urbanisme africain au niveau architectural et morphologique d'autre part. Une telle approche pose ainsi la question de la définition d'un modèle

urbanistique adapté au contexte africain, ce que prônait déjà Assako Assako (1999-b). Cette thèse s'inscrit donc dans le prolongement de la recherche de ce modèle urbanistique africain davantage proche de l'urbanisme culturaliste.

## **2. Problématique de recherche**

Les villes soudano-sahéliennes marquent l'histoire urbaine au Cameroun par leur dynamique constructive autour de trois périodes majeures de l'histoire africaine dont la colonisation en demeure la période charnière. Certes, l'on est aujourd'hui bien loin des caractéristiques paysagères décrites au lendemain de l'Indépendance (1960), mais les vestiges de la morpho-architecture ancienne historique marquent encore, bien que faiblement, la plupart des villes moyennes soudano-sahéliennes camerounaises, aujourd'hui chefs-lieux des régions administratives (Maroua, Garoua, Ngaoundéré).

Pour le cas de Ngaoundéré, André Gide, cité par Boutrais (1984) et Gondolo (1978) témoignait, dans son journal de voyage « *Le retour du Tchad* », publié aux Editions Gallimard en 1928, qu'elle était « *La ville la mieux préservée, avec le charme de ses vieux quartiers de ses ruelles ombreuses entre les murailles d'argile, de ses bruits étouffés avec sa vie secrète comme hors du temps* ». Ce témoignage résultait ainsi de la comparaison faite entre la presque totalité des villes soudano-sahéliennes du Cameroun et du Tchad. Si l'idée de cette évocation, certes lointaine, n'est pas de regretter les évolutions contemporaines qui ont profondément marqué l'histoire des villes régionales, il s'agit par contre de (re)mettre en débat, le rôle des facteurs clés qui ont concouru à la fabrication des villes soudano-sahéliennes pour tenter d'en construire une identité territoriale propre. Comme ailleurs, cette identité territoriale est construite autour de deux variables : l'architecture de l'habitat (la forme, les matériaux et la configuration spatiale) d'une part et la morphologie spatiale d'autre part. Ces deux variables constituent les marqueurs identitaires des territoires urbains anciens en Afrique comme dans le reste du monde, et ont contribué à façonner le paysage et les comportements individuels et collectifs.

En effet, plus qu'une simple question de forme, de matériaux et de configuration, l'habitat ancien constitue bien plus qu'un élément identitaire et de patrimonialisation des territoires. Il fait partie des éléments d'héritage culturel urbain et architectural et donc du

patrimoine matériel considéré comme héritage d'un groupe humain et élément de continuité du développement qui permet l'innovation (Guerroudj, 2000 ; Drouin, 2007 ; Dhaher, 2012). Pour Guerroudj, le patrimoine est constitué d'un héritage des générations précédentes auquel des qualités particulières confèrent des valeurs de repère, d'usage, d'ordre symbolique et/ou économique. Par exemple, des lieux, des constructions chargés d'histoire acquièrent une dimension symbolique et servent de support à la mémoire collective ; tout comme un bâtiment ou un ensemble de bâtiments peuvent servir de repère spatial ou historique. Leurs particularités les rendant remarquables, ils deviennent ainsi des points de repère dans la ville, des signaux qui confirment des cheminements, des lieux de rencontres. Ils peuvent témoigner d'un temps passé, de l'évolution des modes de vie. Ils nous permettent ainsi de nous situer par rapport à un passé qui a laissé des traces visibles, qui continue à exercer une influence sur le présent.

De même, les anciens bâtiments sont quelquefois réutilisés, conférant une valeur d'usage réelle. C'est dans ce contexte que les vestiges du passé sont devenus, dans plusieurs pays de l'Europe médiévale et d'Amérique du Nord, des destinations touristiques privilégiées, par l'attractivité des centres anciens où l'intense activité de la fréquentation touristique génère des ressources financières significatives. La préservation de ces vestiges a désormais quitté le seul domaine des spécialistes et il est de plus en plus revendiqué par la société civile et les classes politiques. Drouin (Op. Cit.) montre dans le contexte du Canada, à partir de l'exemple de Montréal étudié de 1973 à 2003, que le patrimoine urbain est devenu un combat collectif. En précisant notamment que Montréal serait unique, l'auteur restitue l'affirmation d'un discours soutenant que le paysage urbain de la ville serait porteur d'une « identité » distinctive dont le reste de Québec ne ferait qu'accentuer le particularisme. Différent des autres villes québécoises, voire des villes nord-américaines, son « patrimoine », ou, à tout le moins celui qui y a été identifié, porterait les germes de son unicité. Le patrimoine urbain est ainsi devenu un véritable enjeu politique et sociétal face aux grands changements internationaux, continentaux, nationaux et locaux (transitions économiques, ville durable). Et au-delà des considérations esthétiques, les décideurs territoriaux et les acteurs de la ville sont incités à utiliser le patrimoine urbain comme un levier du développement local. Le patrimoine

est de plus en plus considéré comme un levier de la construction de la ville durable (Morillon, 2015).

La polarisation des études urbaines en Afrique subsaharienne sur la démographie galopante, l'étalement urbain, les politiques d'aménagement urbain, l'insalubrité, l'insécurité et, plus récemment, la gouvernance urbaine et la ville durable, a presque annihilé, chez les chercheurs, les préoccupations relatives à la patrimonialisation de la ville dans cette sous-région de l'Afrique. Cet aspect, qui s'inscrit plus largement dans les questions culturelles et identitaires, mobilise de façon croissante les chercheurs de l'Afrique du Nord (Guerroudj, 2000 ; Dhaher, 2012). Plusieurs études y relatives mettent en effet en évidence : « *La progression insidieuse et inexorable d'un processus de dégradation du patrimoine hérité* » (Guerroudj, 2000). Ainsi, au cours des vingt dernières années, l'on a assisté à un élargissement sans précédent du champ thématique du patrimoine urbain dans plusieurs pays d'Afrique du Nord. Cet élargissement marque une prise de conscience des chercheurs vis-à-vis des témoins rares et de plus en plus fragiles du passé. L'usage récurrent du concept « vernaculaire » et ses déclinaisons « architecture vernaculaire », « urbanisme vernaculaire » dans la formulation des problématiques de recherche témoigne non seulement des enjeux de préservation et/ou de restauration des vestiges, mais surtout de durabilité de la ville par la réhabilitation de l'architecture ancienne (ou architecture vernaculaire).

Au Cameroun et singulièrement dans l'espace soudano-sahélien, les recherches sur les villes sont révélatrices des enjeux non pas de restauration du patrimoine urbain, mais de restructuration dans un espace pris en otage par le désordre urbain (occupation anarchique de la voie publique et des zones non aedificandi, extension spatiale non contrôlée, destruction des vestiges du passé...). Les édifices anciens (Palais royal/Lamidat, bâtiments coloniaux, lieux de prière et de grandes manifestations culturelles...) qui ont longtemps servi de marqueurs identitaires du Cameroun à travers les timbres-poste et les cartes postales (Hassana, 2018), ont cédé place à des constructions souvent hybridées entre le moderne et le traditionnel, dénuées de tout savoir-faire local. Plus qu'une progression insidieuse et inexorable vers un processus de dégradation du patrimoine hérité (Guerroudj, 2000), les villes soudano-sahéliennes

connaissent aujourd'hui une déstructuration de ses marqueurs identitaires qui pose globalement le problème de l'érosion architecturo-morphologique.

Notre intérêt pour ce problème de recherche n'est pas récent. Il prolonge notre réflexion engagée sur les dynamiques architecturo-morphologiques dans la ville de Ngaoundéré au Nord-Cameroun, dans le cadre de notre formation à l'École spéciale d'Architecture de Paris (France), dont le mémoire de fin de formation produit en 1990, posait déjà le problème de la préservation des modèles architecturaux peuls au regard des changements observés. Le constat de l'accélération de ces changements une trentaine d'années plus tard, renforce le besoin d'en saisir l'impact sur l'architecture de l'habitat ancien mais également sur la morphologie urbaine fortement influencée par le caractère hétéroclite de sa population. Dans sa forme actuelle, l'habitat ancien, le « saré », est un concept en mutation qui tend même à disparaître. Cette thèse pose ainsi le problème de l'érosion des marqueurs identitaires des villes soudano-sahéliennes du Cameroun. Au-delà des interventions ciblées, la transformation de ces villes s'inscrit peu au cœur de politiques urbaines globales tenant compte de l'ensemble des dimensions susceptibles de structurer la construction de l'espace urbain. Cette transformation se fait donc dans le contexte actuel, sans qu'une action réfléchie et concertée n'accompagne, mieux encore, n'encadre les mutations observées. Ce constat amène ainsi à questionner le nouveau visage de l'espace urbain : comment les politiques urbaines, dans le contexte de l'espace étudié, orientent-elles les dynamiques urbaines ? Quelle est la place des marqueurs identitaires locaux dans ces politiques ? En quoi les changements du point de vue de l'habitat et de la morphologie urbaine conduisent-ils inéluctablement vers l'érosion de cette dimension patrimoniale ? Sommes-nous face à un phénomène irréversible ou des ajustements sont-ils susceptibles d'inverser la tendance observée ? Quelles seraient dans ce contexte, les perspectives d'amélioration envisageables ? Telles sont les principales interrogations structurantes auxquelles cette thèse tentera d'apporter des réponses.

### **3. Questions de recherche**

Cette réflexion se structure autour d'une question principale et trois questions spécifiques.

#### **3.1. Question principale**

En quoi les mutations morpho-architecturales de l'espace urbain et de l'habitat traditionnel entraînent-elles à Ngaoundéré, ville soudano-sahélien du Cameroun, l'érosion des marqueurs identitaires et culturels, dont l'historiographie reconnaît l'originalité capitalisable dans les politiques urbaines régionales ? Cette question principale est déclinée en trois questions spécifiques.

#### **3.2. Questions spécifiques**

- Quel est l'état des lieux de la transformation morpho-architecturales de l'espace urbain et de l'habitat traditionnel dans la ville de Ngaoundéré ?
- Quels sont les déterminants de ces transformations ?
- Comment peut-on accompagner les dynamiques morpho-architecturales soumises à une forte influence de la modernité en préservant les marqueurs identitaires locaux ?

### **4. Hypothèses de recherche**

Au même titre que les questions de recherche, les hypothèses de recherche se déclinent en une hypothèse générale et trois hypothèses spécifiques.

#### **4.1. Hypothèse générale**

L'hypothèse émise en réponse à la question précédente est que les profonds changements observés dans la structure urbaine et l'habitat traditionnel s'inscrivent dans les dynamiques spatio-temporelles normales observées en Afrique subsaharienne, certes, mais elles souffrent d'un manque d'accompagnement par des politiques urbaines appropriées qui permettraient de préserver les fondements identitaires et de sauvegarder le patrimoine architectural régional. La sauvegarde de ce patrimoine est porteuse

d'enjeux de développement urbain durable comme l'ont montré plusieurs études récentes dans le contexte de l'Afrique du Nord. Elle implique ainsi d'élaborer et/ou de contextualiser des politiques urbaines qui tiennent compte des réalités locales.

#### **4.2. Hypothèses spécifiques**

- Les trajectoires actuelles d'évolution morphologique et de l'habitat s'accompagnent d'une dénaturation significative du paysage urbain ancien, symbole de la ville soudano-sahélienne ;
- Les mutations observées sont induites par un ensemble de facteurs politiques et socioéconomiques convergents, dont le vecteur majeur reste cependant la croissance démographique qui polarise un flux croissant vers les villes stratégiques à l'échelle du Cameroun septentrional ;
- La préservation des marqueurs identitaires morpho-architecturaux- suggère de procéder à un (re)cadre institutionnel d'accompagnement de la dynamique urbaine adossé au contexte socioculturel local, et dont la mise en œuvre impliquerait l'ensemble des acteurs de la chaîne urbaine (ménages, société civile, collectivités territoriales décentralisées, administrations sectorielles, partenaires techniques et financiers).

### **5. Objectifs de recherche**

#### **5.1. Objectif général**

L'objectif de cette thèse est de montrer que l'accompagnement de la dynamique urbaine par des actions institutionnelles concertées qui tiennent compte de toutes les réalités locales (environnementales, sociales, culturelles, économiques, politiques, historiques), est porteur d'enjeux de développement urbain durable et de préservation du capital culturel et identitaire régional.

#### **5.2. Objectifs spécifiques**

- Caractériser la dynamique urbaine au regard du constat de la déstructuration de la structure urbaine et de l'habitat traditionnel ;

- Analyser les déterminants au cœur des transformations ;
- Proposer des actions à mener qui tiennent compte des réalités locales révélées par l'histoire du cadre spatial.

## 6. Cadres théoriques

L'intérêt de cette section repose sur la signification que Mucchielli (2005), cité par Paquette (2007), donne au « cadre de référence théorique », qu'il considère comme « *une carte provisoire du territoire, composée de connaissances générales à propos du phénomène que l'on s'apprête à étudier, ainsi que des repères interprétatifs...* ». Ce cadre de référence constitue une boîte à outils qui comprend à la fois quelques outils généraux et plusieurs outils spécifiques que l'on choisira d'utiliser selon le type de problème à traiter ou l'univers interprétatif à construire. En questionnant la réalité de la construction urbaine dans le contexte de l'espace soudano-sahélien camerounais, cette thèse mobilise un ensemble de « théories d'urbanisme » qui structurent l'analyse des dynamiques urbaines mondiales, depuis plus de deux siècles, sous l'impulsion du « Pré-urbanisme » (Choay, 1965). Le besoin de prise en compte des enjeux multiples (culturels, esthétiques, économiques et plus récemment environnementaux avec le concept de « ville durable ») a progressivement donné naissance à divers courants théoriques qui soutiennent aujourd'hui les études urbaines dans diverses disciplines se rattachant au sous-espace urbain.

### 6.1. *La ville au cœur d'une construction théorique centenaire*

Dans son ouvrage intitulé « *L'urbanisme, utopies et réalité. Une anthologie* » paru en 1965, Françoise Choay, historienne des théories et des formes urbaines et architecturales, situe les grandes idées à propos de l'aménagement urbain dans le cadre idéologique et historique des courants de pensée, cadre qui, de l'avis de Collin (2015) qui fait une synthèse dudit ouvrage, continue à fonder les orientations prônées par les différents acteurs urbains. Ces idées centenaires trouvent en effet leur fondement dans la question de départ formulée par Françoise Choay : « Pourquoi l'aménagement urbain soulève-t-il autant de doutes et de difficultés ? ». Cette question est inspirée des « dissensus », pour reprendre Collin (2015), entre penseurs et dépolitisation progressive

de la pensée urbaine au profit d'une logotechnique, dissensus ayant pris corps avec le mouvement du « pré-urbanisme » historiquement situé au XIX<sup>ième</sup> siècle. Choay regroupe sous cette dénomination des penseurs tels que Owen, Ruskin, Morris, Fourier, Cabet, Proudhon, Max et Engels, qui au XIX<sup>ième</sup> siècle, réagissent à la croissance vertigineuse de la population urbaine générée par l'industrialisation des villes. Ainsi, la transformation des moyens de production, les nouveaux modes de transport et l'émergence de nouvelles fonctions font voler en éclats les cadres anciens (Collin, 2015).

Ce mouvement est marqué par quatre courants théoriques qui s'ouvrent sur le « progressisme » (1810-1910), le « culturalisme » (1840-1890), la « critique sans modèle » (1845-1910) et l'« anti-urbanisme américain » (1830-1860). L'examen de ces courants révèle déjà l'existence au XIX<sup>ième</sup> siècle d'antagonismes idéologiques forts autour de l'espace urbain, entre partisans de « la ville industrielle pensée en tant que modèle et non en tant que processus ou de problème, arrachée de sa temporalité concrète » d'une part, et les « défenseurs de l'aliénation de l'Homme dans la société industrielle marquée par l'insalubrité, la critique du désastre social au sein des grandes villes industrielles » d'autre part.

De ces premiers antagonismes, naît au XX<sup>ième</sup> siècle le mouvement de l'« urbanisme » qui va consolider le « progressisme » (1910-1960) et le « culturalisme » (1880-1940). Ce dernier voit émerger le courant théorique du « nationalisme » (1910-1950) qui prétend que seul le contact avec la nature peut permettre un harmonieux développement de la personne comme totalité. Choay distingue principalement l'urbanisme du pré-urbanisme à travers le rôle joué par les urbanistes, essentiellement des architectes qui ont privilégié la transposition dans l'espace (application) de l'utopie disciplinaire. Le modèle progressiste se formalise et l'idée de modernité devient centrale dans la construction urbaine. La ville amorce ainsi sa trajectoire vers sa révolution industrielle avec une composition géométrique.

Le troisième mouvement qui s'est développé dans la deuxième moitié du XX<sup>ième</sup> siècle est « la mise en question de l'urbanisme » structuré autour de deux courants théoriques : « technopia » (1955-1965) et « anthropolis » (1910-1965). Ce troisième mouvement fait la critique de la reconstruction d'après guerre, caractérisée par

l'explosion des possibilités techniques (acier, béton armé), une très forte concentration humaine, la dénaturalisation des conditions d'existence, un petit air de science fiction et une pensée détachée de toute réalité terrestre.

Levy (1999) corrobore cette construction théorique millénaire en proposant une structuration de la dynamique urbaine mondiale autour de « trois âges ». Partant du constat que la moitié de la planète va être urbanisée et, par conséquent, vivra dans des métropoles, savoir comment les fabriquer et les agrandir devient une question aussi importante que l'enseignement ou la question de la faim. Pour combler ce vide, Levy suggère une ébauche de solution à partir d'un diagnostic posé sur l'histoire urbaine qu'il périodise en trois âges selon un critère morphologique. Cette structuration confirme ainsi le caractère pluri millénaire de l'âge 1. Celui-ci correspond au schème simple et unique qui a toujours ordonné la ville à partir de la rue et de son complément, l'îlot fermé, continu, ce que l'auteur nomme « ville historique traditionnelle ». L'âge 2, qui apparaît au début du XX<sup>ième</sup> siècle, après la deuxième Guerre mondiale, renverse totalement ce schème classique et fait disparaître la rue, l'îlot éclate en édifices discontinus et autonomes. L'âge 3 quant à lui démarre au milieu des années 1970, en réaction de cette situation (Levy, 1999). Toutefois, l'examen de ces évolutions théoriques millénaires, montre que l'urbanisme contemporain est marqué par deux grands courants de pensée persistants : l'urbanisme progressiste et l'urbanisme culturaliste dont Choay (1965) retrace les principales idées dans son ouvrage.

### ***6.1.1. L'urbanisme progressiste***

Ce courant de pensée a principalement été porté par Tony Garnier (1869-1948), Georges Benoit-Lévy (1880), Walter Gropius (1883-1969), Charles-Edouard Jeanneret dit Le Corbusier (1887-1965), Ebenezer Howard (1850-1928) et Raymond Unwin (1863-1940). Leurs idées ont été diffusées à travers un certain nombre d'ouvrages de référence synthétisées par Françoise Choay. Elles mettent en évidence les grandes orientations qui sous-tendent l'urbanisme progressiste. Ce courant de pensée a émergé à partir de deux idées forces : les « cités-industrielles » promue par Tony Garnier d'une part, et les « cités-jardins » formulées par Georges Benoit-Lévy. Ces idées vont fortement influencer

la construction urbaine dans la première moitié du XIX<sup>ième</sup> siècle. Les principes directeurs de l'urbanisme progressiste portent sur :

- l'analyse et la séparation des formations urbaines ;
- l'exaltation et la multiplication des espaces verts qui jouent le rôle d'élément isolants ;
- la création de prototypes fonctionnels qui structurent le modèle en unités auto-suffisantes juxtaposables, composées sur un mode symbolique, le logement en étant le centre tandis qu'est créé un maillage de circulation différenciant les voies (voies rapides jusque dans les centres-villes, voies de desserte, voies piétonnes, ...). L'automobile est davantage privilégiée que les circulations piétonnes ;
- la rationalisation de l'habitat collectif ;
- l'utilisation systématique des matériaux nouveaux en particulier le béton armé ;
- la standardisation des édifices que nous résumons à travers l'expression de « géométrisation de l'espace ». Pour Le Corbusier, « *une ville moderne vit de droite* », d'où le concept de « *ville géométrique* ». La géométrie est ainsi préconisée par efficacité et esthétisme.

Choay souligne que certaines solutions morphologiques proposées en 1927 étaient déjà très en avance sur leur époque. Le modèle de « cités-industrielles » prévoyait en effet un ensemble d'équipements structurant de l'espace urbain :

- les habitations suivant une réglementation spécifique (dimensionnement, espaces attenants, servitudes, matériaux spécifiques...) ;
- les écoles ;
- les établissements sanitaires ;
- les services publics ;
- les usines ;
- diverses constructions.

L'urbanisme progressiste met donc l'industrie au centre du développement et de la construction urbaine : « *C'est autour des usines que doivent se créer les centres de vie sociale, c'est aux industriels de créer les nouvelles cités, c'est à eux qu'il revient de les*

*faire saines et de les faire belles, c'est d'eux que nous devons attendre toutes les améliorations sociales* » (Missive de l'industriel, citée par Choay, 1965 : 210). Pour les initiateurs de ce courant de pensée, l'urbanisme progressiste se veut universaliste et ambitionne d'améliorer l'Homme et de promouvoir son bien-être individuel. Ils considèrent que la ville doit être un ensemble fonctionnel et harmonieux adapté aux besoins de l'Homme moderne et universel. L'urbanisme progressiste fait table rase du passé, c'est donc toute la ville traditionnelle qui est rejetée.

Le développement de ce courant a sous-tendu l'adoption de la Charte d'Athènes en 1933 sur la planification et la construction des villes. Présentée en 1933 par Le Corbusier lors du IV<sup>e</sup> Congrès international d'Architecture moderne (CIAM), l'adoption de La Charte d'Athènes visait à mettre en place un cadre réglementaire de construction de la ville tenant compte des équipements et des fonctions urbaines (habitation, loisirs, espace de travail, de circulation ou encore la sauvegarde du patrimoine historique des villes). Ce courant va cependant être remis en cause par les tenants d'un urbanisme culturaliste qui dénoncent son manque d'humanisme.

### **6.1.2. L'urbanisme culturaliste**

La synthèse sur l'urbanisme culturaliste est principalement tirée du tableau récapitulatif des courants théoriques réalisé par Julien Rodriguez<sup>15</sup> à partir de l'ouvrage de Françoise Choay (1965). Ce courant de pensée émerge dès le pré-urbanisme, en réaction aux idées progressistes qui entraînent la disparition de l'unité organique de la ville par la circonscription de la ville (limites formelles entre ville et nature). Il est développé par William Morris, Camillo Sitte, Ruskin, Howard, Geddes, Mumford. L'urbanisme culturaliste exprime une nostalgie pour l'organicisme des villes du passé. Comme l'idée de rendement et de la technique, l'individu est particulier. Le groupe constitue le point de départ de toute construction urbaine, faisant de la ville une totalité culturelle au service du groupement humain, devant créer un climat existentiel propre à développer les besoins de spiritualité du groupe, organisé autour des bâtiments communautaires. Le courant culturaliste se distingue par son respect de la ville, de ses

---

<sup>15</sup> Julien Rodriguez (<http://www.julienrodriguez.fr/images/bibliotheque/F-choay-tableau-recapitulatif.pdf>), consulté le 01 mai 2018.

traditions et de ses habitants. Il pose pour hypothèse que chaque ville est unique, chaque ville a une âme différente. Elle n'est pas homogène, chaque particularité l'enrichit.

Indépendamment de ces deux principaux courants qui ont marqué et continuent de marquer la dynamique urbaine contemporaine, les études des questions urbaines ont intégré le concept de « modèle » pour traduire les différentes influences spatiales des courants qui marquent la construction de la ville depuis le pré-urbanisme au XIX<sup>ième</sup> siècle. Le concept de « modèle » est ainsi devenu un « substantif » qui donne à chacun de ces courants aujourd'hui millénaire, le fondement théorique qui constitue le socle de développement de nouveaux cadres théoriques. Le modèle renvoie davantage à un ensemble de théories formant une image de la ville qu'une série de dispositions réglementaires, des « règles », viennent mettre en œuvre (Choay, 1980, cité par Chenal, 2015). Partant de l'idée que le modèle en urbanisme est un choix de société, il en découle une série de décisions qui induisent des aménagements, des formes urbaines ou encore des modes de gestion.

L'urbanisme contemporain, notamment depuis la deuxième moitié du XX<sup>ième</sup> siècle, est ainsi marqué par l'affirmation d'autres idées fortes tendant à renforcer le modèle culturaliste, à l'instar du modèle vernaculaire dont nous tentons de retracer quelques idées forces dans la section qui suit.

### **6.1.3. L'architecture vernaculaire et « traditionnel »**

Dans son acception littéraire, le « vernaculaire » renvoie à quelque chose de spatialement circonscrite. Citant en exemple une langue parlée, son usage peut être délimité à un espace précis. L'extension de cette expression à l'urbanisme prolonge ainsi sa signification et permet de donner plus aisément une définition au modèle vernaculaire. Le modèle vernaculaire : « *Se fonde sur une connaissance communautaire des modes de construction, sur des rapports à l'espace développés durant des siècles. Il repose sur une intelligence constructive aussi bien que sur une économie de moyens. Le modèle vernaculaire fait partie intégrante d'un environnement immédiat et la ville est une partie de l'environnement* » (Chenal, 2015).

L'histoire de l'architecture vernaculaire, qui elle-même s'inscrit dans les courants urbanistiques, date de cinq décennies déjà. En 1997 lorsque Paul Olivier, professeur à

l'Université d'Oxford et maître d'œuvre de l'*Encyclopédia of Vernacular Architecture of the World*, parue aux Editions Cambridge University Press, publie ce qui reste un ouvrage de référence, la question avait déjà été mise en débat à la fois par les scientifiques et les praticiens depuis quatre décennies. Lassure Christian<sup>16</sup>, qui en fait un compte rendu de lecture, parle d'une « grande aventure intellectuelle de la dernière décennie du XX<sup>ième</sup> siècle » en référence à l'ouvrage qui aura regroupé en tout 750 collaborateurs appartenant à 80 nations différentes, dont les travaux ont été regroupés en trois volumes de 2500 pages. L'ouvrage de Paul Olivier propose une définition de l'architecture vernaculaire considérée comme étant l'architecture des gens, l'architecture sans architecte, faisant appel aux matériaux disponibles sur place et mettant en œuvre des techniques traditionnelles (par opposition à l'architecture pour les gens, l'architecture d'architecte). À partir de cette synthèse définitionnelle, un premier fondement théorique émerge du modèle vernaculaire, bâti autour de l'influence de traits culturels et adossé aux traditions constructives dans le cadre des zones culturelles.

Le débat reste d'actualité au regard de la résurgence des travaux scientifiques et non scientifiques sur le modèle vernaculaire. Donnant son point de vue dans *Les carnets de l'IRENAM*, Sidi Mohammed el Habib Benkoula (2014) considère que la construction de la ville actuelle est passée « *De l'urbanisation sans urbanistes à l'urbanisation sans visionnaires* ». En s'inspirant des exemples des localités de M'Zab et de Gournia en Algérie, l'auteur traite de la question de *l'urbanisation sans vision* dans un espace marqué par une longue tradition de la ville. Benkoula donne une idée appropriée des savoir-faire locaux des anciens qu'il différencie de la production universalisée/Universalisante et abstraite des architectes modernes. Pour lui : « *Les anciens ont édifié une œuvre pluriséculaire dont la forme urbaine reflète l'être collectif. Ils ont fabriqué des villes où s'entremêlent et fusionnent, selon [sa] conception post industrielle, les idées de l'idéal architectural et urbain qui servent de fonds de méditation aux architectes modernes. Ces derniers ont tendance à oublier que l'idéal est généralement de l'ancien.* ».

---

<sup>16</sup> Christian Lassure compte rendu de *Encyclopedia of Vernacular Architecture of the World*, sous la direction de Paul Oliver, 3 volumes, Cambridge University Press, 1997 [http://www.pierreseche.com/recension\\_10.html](http://www.pierreseche.com/recension_10.html)

La résurgence du débat sur le modèle vernaculaire est adossée aux enjeux de développement durable de la ville, au regard d'un ensemble de conséquences environnementales et socioéconomiques inhérentes aux trajectoires actuelles de construction urbaine. Le concept de « ville durable » s'est développé depuis une dizaine d'années pour tenter de proposer des solutions à la vulnérabilité croissante des villes. Certains travaux en cours tendent à montrer que l'approche vernaculaire semble être une réponse actuelle réaliste et applicable à une recherche de pérennité et de qualité dans la production architecturale. Cette idée est actuellement explorée par Linda Bchir<sup>17</sup> dans le cadre de ses travaux de thèse de doctorat à l'École doctorale Temps, Espaces, Sociétés, Cultures (TESC) de l'Université de Toulouse (France). Le but de sa recherche est d'explorer la notion d'architecture vernaculaire afin de mettre en avant les intérêts d'une potentielle réappropriation de certains concepts vernaculaires pour la conception architecturale contemporaine.

Cette idée est davantage vraie dans le contexte des pays d'Afrique subsaharienne en général et de l'Afrique soudano-sahélienne en particulier, marquée par une tradition millénaire de la ville. Aujourd'hui confrontée aux enjeux de modernisation, les dynamiques urbaines dans l'Afrique soudano-sahélienne interrogent l'avenir des valeurs culturelles anciennes dans la capacité de leur préservation/restauration. Comme le précise Chenal (2015), les villes africaines sont en effet soumises à bien des enjeux et tensions, notamment en matière de planification, où des tendances s'opposent. D'un côté, il y'a la fascination de quelques architectes mondialisés pour les « formes informelles » ; d'un autre côté, une élite au pouvoir formée dans les grandes universités européennes et, de plus en plus, américaines. D'un côté, il y'a les bailleurs de fonds traditionnels qui prônent une gouvernance locale, de l'autre, des investisseurs nouveaux qui jouent à d'autres jeux globalisés. D'un côté, il y'a une petite communauté de chercheurs sur le terrain, mais paradoxalement loin des pouvoirs de décision, et, de l'autre, une armée de consultants prêts à répondre de la même manière à chaque nouvelle situation. C'est dans ce dilemme que se trouvent aujourd'hui confrontées, les villes soudano-sahéliennes camerounaises de

---

<sup>17</sup> [http://lra.toulouse.archi.fr/lra/activites/theses/Linda\\_Bchir](http://lra.toulouse.archi.fr/lra/activites/theses/Linda_Bchir) (Consulté le 01 mai 2018).

plus en plus ouvertes au monde, soumises aux effets de la diffusion spatiale des modèles et théories de construction urbaine.

## **6.2. *La théorie de la diffusion spatiale***

La diffusion est à la fois l'action et le résultat de l'action de se répandre ou de transmettre et de propager de manière uniforme. La notion de diffusion, prise au sens de l'action, est introduite quand on étudie des processus qui mettent en jeu des déplacements de matières, de produits, de personnes, de pratiques, ou d'idées dans l'ensemble. La notion de diffusion spatiale recouvre l'ensemble des processus qui concourent au déplacement, à la migration dans l'espace géographique et aux effets en retour que ces déplacements engendrent dans cet espace.

Une approche nomothétique de la diffusion spatiale est véritablement introduite en géographie par T. Hägerstrand (1952) qui, à partir de plusieurs études de cas, met en évidence l'existence de régularités temporelles et spatiales dans les processus de diffusion spatiale des innovations. L'énoncé de ces régularités a ouvert la voie à leur « modélisation » et relancé la réflexion sur leur rôle dans la dynamique des espaces géographiques. Des conditions nécessaires pour que se produise la diffusion spatiale d'une innovation ont ainsi été identifiées :

- apparition en un lieu d'une innovation apte au déplacement et qui puisse s'imposer en tant que telle ;
- capacité du lieu d'apparition de l'innovation à devenir foyer émetteur ;
- existence d'un « milieu » d'accueil qui favorise une propagation rapide ;
- force de propagation suffisamment grande et temps de propagation suffisamment long pour que l'interruption du processus de diffusion soit peu probable.

Dans le cadre de l'espace retenu pour cette thèse, on assiste à une dynamique du bâti qui tend à marquer une rupture à la fois socioculturelle, économique et spatiale d'avec l'image de la ville de Ngaoundéré, ce centre urbain historique du plateau de l'Adamaoua camerounais décrit par André Gide.

Pour Saint-Julien, la notion de diffusion est généralement associée à celle d'innovation dans les sciences sociales. Innover c'est introduire dans une chose établie

quelque chose de nouveau, d'encore inconnu, qui est de nature à transformer celle-ci. L'innovation est indissociable de la diffusion. Ne se réduisant ni à l'invention, ni à la mode, elle est, au sens donné par Schumpeter (1934), la combinaison de choses nouvelles qui, se propageant dans un milieu, engendrent des irréversibilités dans l'évolution de ce milieu. Plus l'innovation diffusée est complexe, plus le processus de sa diffusion aura d'influence sur la transformation du milieu de sa propagation. Et dans le contexte de la présente recherche, l'habitat est au cœur de l'innovation et donc de la diffusion. La théorie de la diffusion permet ainsi de comprendre et d'expliquer les conditions du développement et de la diffusion spatiale de l'habitat et des équipements urbains à Ngaoundéré et les différentes mutations spatiales induites par ce développement.

### **6.3. *La théorie de la motivation des acteurs urbains : comprendre les motivations des changements ou pas de l'architecture de l'habitat/saré***

La motivation est, dans un organisme vivant, la composante ou le processus qui règle son engagement pour une activité précise. Ce thème a généré plusieurs théories et courants de pensées.

Maslow (1943), dans sa *théorie de la hiérarchie des besoins*, soutient que plus on « monte » de niveaux et plus la motivation est importante. Mais on ne peut atteindre les niveaux supérieurs que si les besoins les plus primaires sont satisfaits. En premier, l'être humain doit combler ses besoins physiologiques, ensuite il tentera de combler ses besoins de sécurité. Il ne peut pas combler ses besoins de sécurité avant d'avoir comblé ses besoins physiologiques. Une fois ces deux besoins comblés, viennent ensuite les besoins sociaux, le besoin d'estime de soi et pour finir, les besoins d'actualisation. Cette théorie précise également que « ces besoins ont une structure multidimensionnelle », c'est-à-dire que d'un sujet à un autre, le niveau de satisfaction des besoins n'est pas le même.

Pour Herzberg (1956), la motivation varie selon des facteurs internes, mais la démotivation influe selon les facteurs externes qu'il appelle facteurs d'hygiène. Ainsi, la motivation n'est possible que si les facteurs d'hygiène sont hauts. Mais il n'y a pas de motivation pure. Ces deux concepts (motivation et démotivation) sont donc parallèles et ne relèvent pas d'un continuum. C'est la *théorie des deux facteurs*. Dans le prolongement

de l'idée que c'est la volonté de satisfaction d'un besoin qui motive les individus, McClelland a proposé, en 1961, sa théorie qui pose qu'un des trois besoins qu'il a recensés prédomine chez chaque individu et influe sur sa motivation. À cet effet, il propose trois catégories de besoins, sans aucune hiérarchie :

- Le besoin d'affiliation qui renvoie au besoin de s'associer à d'autres personnes ;
- Le besoin d'accomplissement adossé au besoin de relever des défis, d'atteindre des objectifs ;
- Le besoin de puissance qui renvoie à la recherche de l'influence sur ses pairs, de la capacité de les motiver vers un objectif précis.

La personnalité de chaque individu est marquée par la prédominance d'un des trois besoins qui sera la force motrice qui influera sur ses comportements.

#### **6.4. *Quelle contribution des théories mobilisées à la compréhension de l'objet étudié ?***

Nous mobilisons dans cette thèse des théories complémentaires pour rendre intelligible l'objet de l'étude. Cette mise en complémentarité contribue à clarifier l'orientation disciplinaire vers la géographie urbaine construite à partir des réalités de l'espace géographique soudano-sahélien d'une part et les théories d'urbanisme d'autre part, dont nous nous approprions particulièrement l'approche culturaliste. Comme présenté plus haut, l'urbanisme culturaliste revendique son ancrage au passé. Ce courant se distingue par son respect de la ville, de ses traditions et de ses habitants et pose pour hypothèse que chaque ville est unique, chaque ville a une âme différente. Elle n'est pas homogène, chaque particularité l'enrichit. Cette hypothèse fonde l'orientation scientifique de notre recherche sur les questions identitaires et patrimoniales dont l'habitat traditionnel, le saré, constitue dans l'espace urbain soudano-sahélien, un objet d'analyse approprié pour interroger les politiques de préservation des marqueurs identitaires.

### **7. Cadre méthodologique de la recherche**

L'objectif de la démarche méthodologique adoptée est de définir et clarifier les données à collecter permettant de répondre aux questionnements qui structurent cette

thèse, de présenter les outils et les techniques mobilisés pour leur collecte, leurs traitement et analyse.

### **7.1. La collecte de l'information et des données**

Cette recherche sur les questions urbaines dans l'espace soudano-sahélien mobilise des informations et des données sur la population de l'espace étudié, leurs cultures, leurs activités, mais également sur les politiques publiques et leur mise en œuvre. En fonction du type d'information et de données, diverses sources ont été sollicitées.

#### **7.1.1. La recherche documentaire**

La ville en Afrique, comme dans le reste du monde, demeure un champ de recherche privilégié en géographie et dans plusieurs autres disciplines connexes des sciences humaines et sociales, à en juger par la densité et l'extrême diversité des publications sur les questions urbaines. Face justement à cette densité et cette diversité, il faut savoir, toutes proportions gardées, faire un tri judicieux de la documentation « utile » pour la compréhension et le cadrage de sa recherche. À ce titre, nous avons axé notre recherche documentaire sur trois grands types de documents :

- Les ouvrages généraux sur les questions urbaines pour saisir les fondamentaux disciplinaires en géographie urbaine ;
- Les ouvrages spécifiques sur l'urbanisme en Afrique et précisément en milieu soudano-sahélien ;
- Les documents de cadrage de l'action publique nationale pour appréhender leur impact sur la dynamique urbaine observée.

L'accès à ces différents documents a mobilisé plusieurs sources :

- Les bibliothèques et centres de documentation des universités de Yaoundé I, Ngaoundéré et Douala ;
- Les bases documentaires en ligne (Base documentaire de l'IRD « Horizon plein texte », Persée, Erudit...) ;
- L'exploitation de la documentation en ligne sur le site de Google Books ;
- Les bibliothèques personnelles des enseignants-chercheurs notamment René Joly Assako Assako, Michel Simeu Kamdem.

Nous avons complété la documentation non accessible auprès des sources ci-dessus, en achetant directement auprès des maisons d'éditions (Carherine-Coquéry Vidrovitch, John O. Igué, dont les travaux constituent des référentiels pour la compréhension de l'histoire de la ville en Afrique, mais surtout en Afrique soudano-sahélienne).

### ***7.1.2. Des données de terrain***

Dans l'ensemble, une place de choix a été accordée aux sources de terrain, ce qui nous a conduit à faire de la ville de Ngaoundéré, espace retenu pour la présente étude de cas, un véritable laboratoire. Nous avons particulièrement capitalisé notre posture de responsable administratif en qualité de délégué provincial (de 1998 à 2002) de l'Urbanisme et de l'Habitat pour l'Adamaoua, pour densifier et approfondir nos observations sur le terrain en mobilisant deux échelles d'observation : celle du quartier où s'opérationnalise la dynamique urbaine à travers les individus par leurs décisions et leurs choix d'investissements ou d'actions et celle de la ville dont la configuration globale est la résultante de la somme des choix d'investissements et d'actions des individus. Cela impose par conséquent un va-et-vient entre les deux échelles pour tenter d'appréhender les jeux d'échelles suivant la logique de B. Le petit et D. Pumain (1993) cités par Ndock Ndock (2014), qui précisent que l'évolution des systèmes urbains doit être analysée à partir des interactions entre l'échelle microscopique des comportements individuels et l'échelle macroscopique des configurations urbaines. Car dans la recherche urbaine, seules les observations et analyses conduites sur le terrain constituent un apport fondamental à la connaissance géographique.

#### ***7.1.2.1. L'observation in situ***

Les années de résidence dans la ville de Ngaoundéré, de 1997 à 2002, dans notre double posture de responsable administratif d'une part et de membre du corps pédagogique du département de Géographie de l'Université de Ngaoundéré d'autre part, ont davantage aiguisé notre curiosité scientifique sur la dynamique urbaine de Ngaoundéré, après un premier travail en 1990, sanctionnant l'obtention de notre diplôme d'architecte à l'École Spéciale d'Architecture de Paris (France). Ce premier travail portant sur l'architecture, l'histoire et la tradition du « saré urbain » à Ngaoundéré,

fournissait ainsi les bases d'une analyse diachronique sur l'habitat et davantage sur l'espace urbain dans son ensemble qui connaissait des transformations remarquables dès les premières années de la décennie 2000. Ces changements posaient ainsi la question de la rupture architecturale d'avec le passé et de façon plus large, de la préservation identitaire d'un espace marqué par une tradition urbaine séculaire dans un contexte de promotion nationale, continentale et mondiale des valeurs culturelles comme élément moteur de développement de l'écotourisme. L'observation in situ a donc eu une place de choix dans la conception scientifique de cette recherche et la consolidation des questionnements de base.

#### *7.1.2.2. Les entretiens semi-directifs*

Ils ont été menés avant et après les enquêtes par questionnaires. Dans un premier temps, il s'agissait de cerner, auprès d'un ensemble de personnes-ressources, les éléments de consolidation des observations et des lectures sur l'histoire culturelle de la ville, les séquences de son évolution. Ces entretiens exploratoires ont été menés avec les autorités traditionnelles et religieuses de la ville, le deuxième maire de la ville de Ngaoundéré (M. Bobo Issa), le délégué du gouvernement auprès de la Communauté urbaine de Ngaoundéré, les délégués régionaux de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU), des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF).

Après les entretiens avec les responsables administratifs, nous avons poursuivi les entretiens semi-directifs auprès d'un échantillon de résidents des quartiers de standing élevé (Haut plateau, Mbideng – *Figure 1*–) sur leur « saré idéal », leur « regard et/point de vue sur les changements architecturaux en cours ». Ces échanges visaient à compléter les enquêtes massives. Deux critères principaux ont présidé au choix des enquêtés : leur origine géographique (ils devaient être pour au moins 50% originaires du Nord-Cameroun) ; leur obédience religieuse (ils devaient être dans la proportion équivalente des pratiquants de la religion musulmane) en raison du tryptique religion islamique-culture-saré. Le troisième critère qui était facultatif consistait en l'appartenance à la classe socioéconomique élevée de la ville. Son importance se justifiait par le pouvoir financier permettant à l'interlocuteur de réaliser son modèle d'habitation en alliant modernité et tradition.

### ***7.1.2.3. Le diagnostic auprès des ménages***

Pour saisir de façon large les avis de la population de l'espace étudié, une enquête par questionnaire a été organisée auprès des ménages. Un questionnaire comportant deux grandes parties a été élaboré en collaboration avec un statisticien : (1) la caractérisation sociodémographique du ménage et (2) l'enquête sur le saré (acquisition, architecture, restructuration) (Annexe 1). Il a fait l'objet d'un pré-test auprès de 50 ménages pris au hasard dans la population cible qui est l'ensemble des ménages dans la ville de Ngaoundéré. Afin d'éviter de nombreuses erreurs de réponses et les difficultés de saisie des réponses du fait du niveau d'instruction relativement connu d'une frange significative de la population cible, nous avons privilégié le mode d'administration « par entretien en face-à-face » pour le pré-test et la phase d'enquêtes. Le pré-test visait plusieurs objectifs :

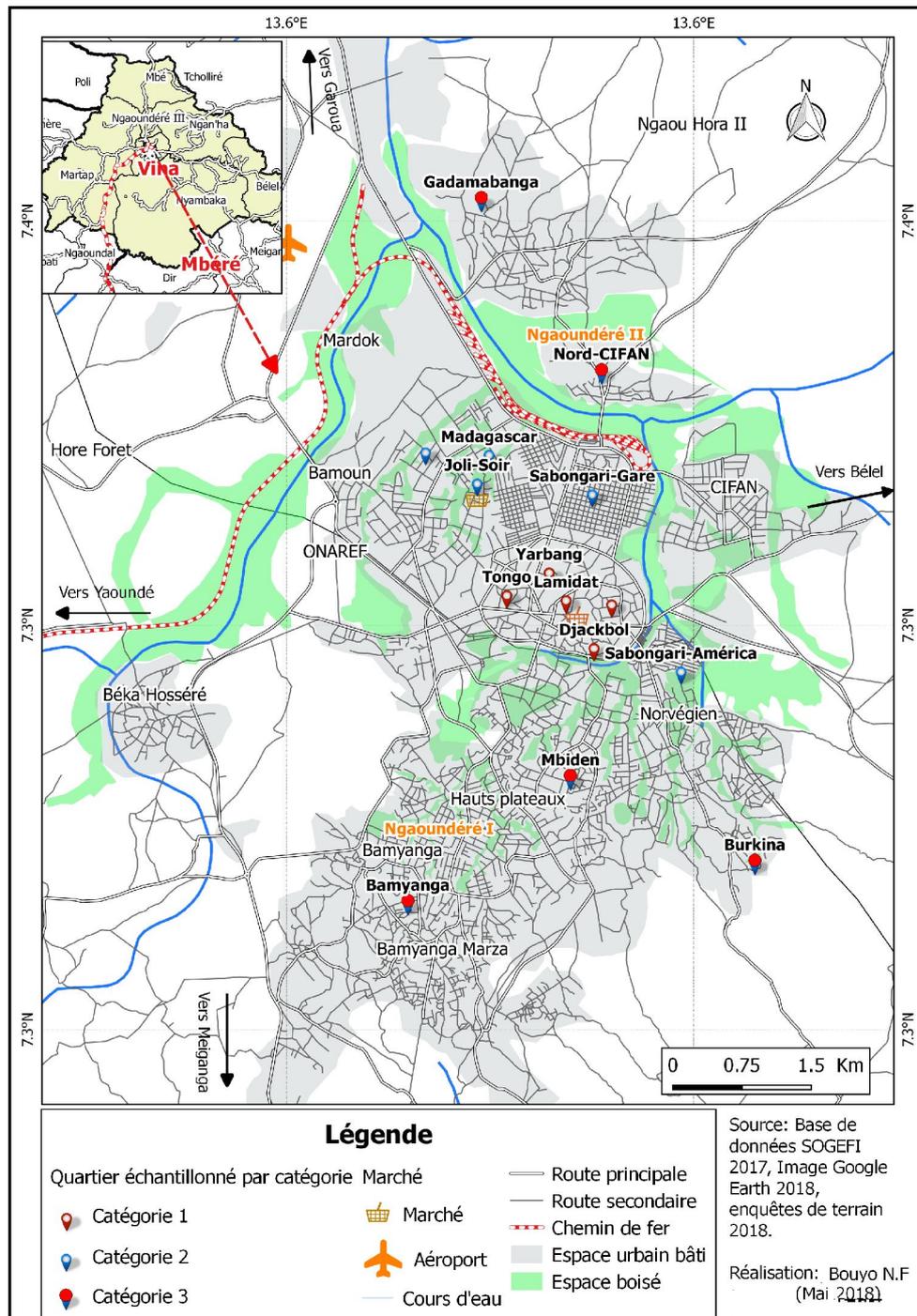
- Corriger les éventuelles erreurs de formulation, d'ambiguïté et de compréhension des questions ;
- ajuster le masque de saisie aux différentes contraintes de contrôle des données à saisir ;
- permettre une prise en main effective du questionnaire par les agents enquêteurs ;
- donner une formation adéquate aux agents enquêteurs aux fins de les rendre opérationnellement efficaces sur le terrain lors de la grande collecte proprement dite.

Six enquêteurs ont été mobilisés. Ils étaient tous étudiants au moins en cycle de Master à l'Université de Ngaoundéré, capitalisant au moins dix années de résidence dans la ville. Ils devaient en outre justifier d'une connaissance basique de la principale langue véhiculaire de la région (le fulfuldé) et devaient avoir de bonnes connaissances dans la manipulation du GPS. Après la mise à l'essai du questionnaire, les corrections et ajustements nécessaires effectués, un questionnaire final a permis de mener l'enquête auprès des ménages.

#### ***- Échantillonnage des enquêtés et des zones à enquêter***

La méthodologie d'échantillonnage retenue est celle d'un sondage stratifié à deux degrés ou sondage stratifié en grappes. Cette procédure d'échantillonnage comprend en fait deux degrés de tirage. Le tirage des quartiers, le tirage des ménages dans le quartier

(Unités secondaires d'échantillonnage) et le tirage de la personne interrogée dans le ménage (Unités de référence). L'échantillon retenu de façon aléatoire dans cette évaluation a été de mille vingt (1020) ménages de la ville de Ngaoundéré, prenant en compte le standing de la maison d'habitation et la zone d'implantation des ménages. La répartition du nombre de ménages à enquêter par quartier a respecté la méthode des quotas, suivant la densité de la population dans les quartiers. La ville a été structurée en trois secteurs correspondant à trois catégories fondées exclusivement sur la qualité de l'habitat principalement révélée par le matériau de construction (traditionnel dominant, semi-traditionnel, moderne) (*Figure 1*). Il s'agissait donc d'une appréciation visuelle de l'enquêteur. Chaque agent enquêteur a administré en moyenne 170 questionnaires à différents ménages rencontrés au hasard dans les quartiers de sa zone d'affectation tout en respectant les quotas de ces quartiers.



**Figure 1.** Localisation des zones de l'enquête dans la ville de Ngaoundéré (Cameroun).

#### 7.1.2.4. Les levés GPS et les prises de vue

Le dispositif d'enquête présenté ci-dessus a été complété par un second dispositif de levés GPS et de prises de vues afin de produire un ensemble d'illustrations cartographiques et photographiques. Nous avons utilisé un GPS de marque Garmin 72 pour la géo localisation des habitations enquêtées. La prise des images photographiques a

reçu l'assentiment des enquêtés, vu le caractère intime des espaces photographiés en rapport avec la culture islamo-peule.

### ***7.1.3. Le traitement et l'analyse des données***

Les données obtenues ont fait l'objet d'un traitement statistique et cartographique.

#### ***7.1.3.1. Le traitement et l'analyse des données d'enquêtes par questionnaire***

Après le retour de tous les questionnaires collectés, les étapes de travail suivantes ont été effectuées : codification des questionnaires, saisie des questionnaires, apurement des données.

##### ***- La codification des questionnaires***

Celle-ci a consisté à l'attribution des codes pertinents aux réponses en vue de faciliter leur traitement ultérieur lors des analyses.

##### ***- La saisie des données des questionnaires renseignés***

Elle a consisté à numériser les questionnaires codifiés à travers un masque de saisie développé sous le logiciel CPro 6.2, comportant un système de contrôle de cohérence de saisie des données. Ceci a permis de rendre la saisie plus rapide et plus aisée. Ce logiciel empêche la saisie des valeurs non conformes dans les questions à réponse fermée ou question à choix multiple. Il permet également d'éviter des sauts de saisie des réponses d'une question. Les enquêteurs ont été sollicités pour effectuer la saisie, ce qui a permis d'éviter des erreurs de saisie, chaque enquêteur saisissant ses fiches d'enquêtes. Des corrections ont été faites sur chaque sous base de données avant leur consolidation en une base unique.

##### ***- Apurement des données saisies***

Les six fichiers résultant des opérations de saisie des six agents ont été jumelés et les bases de données ont été fusionnées. Ces opérations ont permis de constituer une seule base de données. L'apurement étant l'une des phases les plus importantes du traitement des données d'enquêtes, elle précède l'analyse des données. Au cours de cette étape, on procède à plusieurs contrôles et tests de cohérence afin d'améliorer la qualité des données. La fiabilité des résultats obtenus en est largement tributaire. Les tests de

cohérence ont donc permis de déceler des erreurs de saisie et des éventuelles incohérences dans les déclarations des enquêtés. Les cas de doublons détectés ont été éliminés simplement de la base. Au terme de ce traitement, une base de 1018 ménages enquêtés a été validée. Avec un taux de réponse de 99% de l'échantillon retenu, le nombre de ménages enquêtés est assez important pour la validation des résultats d'analyse statistique qui découleront de cette base de données.

- *Le traitement des données cartographiques et des épures*

Une base de données de tous les ménages enquêtés a été montée. Elle a permis, à l'aide des logiciels Adobe Illustrator CS et Philcarto (version 5.07), de réaliser une cartographie pour la localisation des habitations en fonction des catégories dominantes tel que structuré dans le plan de sondage. Les dessins et maquettes de modélisation de notre zone d'étude ont été réalisés avec les logiciels spécialisés tels qu'Autocad et Revit Architecture, qui sont des logiciels de Cartographie Assistée par Ordinateur / Dessin Assisté par Ordinateur (CAO/DAO), des logiciels multi-métiers destinés aux professionnels du BTP (architectes, ingénieurs, techniciens, dessinateurs-projeteurs et entrepreneurs...).

Autocad est le logiciel de CAO/DAO le plus répandu au monde et le plus utilisé par de nombreux corps de métiers. C'est un logiciel de dessin technique pluridisciplinaire. Les fichiers produits par AutoCAD portent l'extension DWG et sont organisés en calques dont l'utilisateur peut gérer l'affichage ainsi que certaines propriétés. Revit Architecture quant à lui, est un puissant outil de BIM (Building Information Modeling) destiné aux architectes et servant à modéliser des bâtiments en trois dimensions. Plusieurs disciplines se rencontrent dans cette même logique, comme la structure, les réseaux, les fluides. Ainsi, Revit travaille en plan, en coupe, en façade, en perspective, en vue orthographique, en coupe 3D et en nomenclatures. Le format original d'un fichier Revit est le .rvt. Il est également possible d'exporter le modèle .rvt en fichiers 2D (.dwg, .dxf, .dwf, .jpg ...) mais aussi en fichiers 3D (.dwg 3D, .fbx ...). Nous avons également utilisé Google Maps pour extraire les zones qui nous ont servi pour produire les plans de masses et de localisation, ainsi que la planche d'évolution morphologique de l'habitat.

#### ***7.1.4. Les difficultés rencontrées dans la collecte de données***

Les enquêtes se sont déroulées dans un contexte national, régional et local qui prédispose les enquêtés à une certaine méfiance. Globalement, trois types de difficultés ont quelque peu suscité la méfiance/réticence des populations à participer aux enquêtes.

##### ***- Contexte sécuritaire délétère***

Le Cameroun en général et le Nord-Cameroun en particulier vivent depuis bientôt quatre ans, un contexte sécuritaire délétère marqué par des exactions du groupe terroriste Boko Haram d'une part, la récurrence des prises d'otages dans les villages et villes de l'Adamaoua d'autre part, ces deux situations ayant instauré un climat de peur dans l'ensemble du Nord-Cameroun. Malgré la maîtrise de la situation sécuritaire par les Forces de Sécurité et de Défense, les populations vivent encore un sentiment de peur, notamment entretenu par des consignes répétées des autorités administratives pour la dénonciation de tout comportement jugé suspect dans les quartiers. Malgré la présentation d'une autorisation de recherche académique aux autorités traditionnelles et aux populations, les enquêteurs ont fait face à une réticence de la part de plusieurs chefs de ménages sollicités. Toutefois, au terme des explications profondes apportées par les enquêteurs auprès des chefs de ménages, le déroulement des enquêtes a permis de constituer un échantillon significatif.

##### ***- Contexte fiscal d'instauration de la taxe foncière par l'État du Cameroun depuis 2015***

Le deuxième facteur est d'ordre fiscal. La loi de finance a instauré depuis 2016 le paiement obligatoire de la taxe foncière dont la constitution du fichier des propriétaires fonciers se fait encore à travers la base des abonnés pour la fourniture de l'électricité par ENEO. Une question relative à la propriété foncière qui ouvrait la première rubrique du questionnaire a, à plusieurs reprises, suscité la méfiance et l'interruption des échanges, par peur de faire l'objet d'un recensement urbain des propriétaires fonciers. Comme dans le cas précédent, les explications répétées ont à chaque fois permis de lever tout blocage.

##### ***- Contexte politique national marqué par l'organisation de plusieurs élections (sénatoriales, municipales, législatives, présidentielles)***

Enfin, un facteur évoqué par plusieurs chefs de ménages pour justifier leur refus est lié au contexte politique national marqué par l'annonce et la tenue de plusieurs

élections au Cameroun. Par exemple, les enquêtes ont coïncidé avec le déroulement des élections sénatoriales. S'il a été difficile pour les chefs de ménages concernés d'établir le lien entre nos enquêtes et le calendrier électoral, il reste qu'il a tout aussi été difficile pour les enquêteurs de dissuader les ménages à cet effet.

Globalement, ces trois types de difficultés n'ont pas constitué de blocage majeur pour la réalisation des enquêtes. La méthodologie déroulée a ainsi permis d'élaborer la vision synoptique de notre approche d'analyse de la préservation des marqueurs identitaires dans les villes soudano-sahéliennes du Cameroun (*Tableau 4*).

*Tableau 4 : Vision synoptique d'analyse de la préservation des marqueurs identitaires dans les villes soudano-sahéliennes du Cameroun*

<i>Question Générale de Recherche</i>	<i>Objectif Général</i>	<i>Hypothèse Générale</i>	<i>Cadre théorique et méthodologique de recherche</i>	<i>Parties et Chapitres spécifiques</i>
<p>En quoi les mutations actuelles de l'habitat traditionnel et de la morphologie urbaine entraînent-elles l'érosion des marqueurs identitaires architecturo-morphologiques dont l'historiographie régionale reconnaît l'originalité capitalisable dans les politiques urbaines locales ?</p>	<p>L'objectif de cette thèse est de montrer que l'accompagnement de la dynamique urbaine par des actions institutionnelles concertées qui tiennent compte de toutes les réalités locales (environnementales, sociales, culturelles, économiques, politiques, historiques) est porteur d'enjeux de développement urbain durable et de préservation du capital culturel et identitaire régional.</p>	<p>Les profonds changements observés dans l'habitat traditionnel et la structure urbaine dans le contexte de l'espace soudano-sahélien du Cameroun s'inscrivent dans les dynamiques spatio-temporelles normales observées en Afrique subsaharienne, certes, mais elles souffrent d'un manque d'accompagnement par des politiques urbaines appropriées qui permettraient de préserver les fondements identitaires et de sauvegarder le patrimoine architectural régional. La sauvegarde de ce patrimoine est porteuse d'enjeux de développement urbain durable comme l'ont montré plusieurs études récentes dans le contexte de l'Afrique du Nord. Elle implique ainsi d'élaborer et/ou de contextualiser des politiques urbaines qui tiennent compte des réalités locales.</p>	<p>Théorie de l'urbanisme progressiste (Tony Garnier, Georges Benoit-Lévy, Walter Gropius, Charles-Edouard Jeanneret dit Le Corbusier, Ebenezer Howard et Raymond Unwin) ;</p> <p>Théorie de l'urbanisme culturaliste : William Morris, Camillo Sitte, Ruskin, Howard, Geddes, Mumford ;</p> <p>Théorie de l'architecture vernaculaire (Paul Olivier) ;</p> <p>Théorie de la diffusion spatiale (T. Hägerstrand, Saint-Julien)</p> <p>Théorie de la motivation des acteurs (Maslow)</p> <p>Démarche hypothético-déductive (formulation</p>	<p><b>1<sup>er</sup> partie.</b> Le fait urbain précolonial en Afrique soudano-sahélienne</p> <p><b>Chapitre 1.</b> La ville en Afrique soudano-sahélienne : une réalité millénaire</p>

			hypothèse – vérification)	
<i>Questions spécifiques</i>	<i>Objectifs spécifiques</i>	<i>Hypothèses spécifiques</i>	<i>Méthodologies spécifiques</i>	<i>Parties et Chapitres spécifiques</i>
<b>QS1.</b> Quel est l'état des lieux de la transformation de l'habitat traditionnel et de l'évolution morphologique dans la ville de Ngaoundéré ?	<b>OS1.</b> Montrer que la dynamique urbaine s'accompagne de la déstructuration de l'habitat traditionnel et de la structure urbaine	<b>HS1.</b> Les trajectoires actuelles de développement de l'habitat et de l'évolution morphologique s'accompagnent d'une dénaturation significative du paysage urbain ancien, symbole de la ville soudano-sahélienne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherche documentaire</li> <li>- Observations</li> <li>- Entretiens</li> <li>- Enquêtes de terrain (Ngaoundéré)</li> </ul>	<p><b>1<sup>er</sup> partie.</b> Le fait urbain précolonial en Afrique soudano-sahélienne</p> <p><b>Chapitre 2.</b> Composition urbaine et structure du <i>saaré</i> dans le contexte précolonial à Ngaoundéré</p> <p><b>2<sup>ème</sup> partie.</b> Ngaoundéré : une ville soudano-sahélienne à l'épreuve de la modernité</p> <p><b>Chapitre 3.</b> Reconfiguration socio-spatiale et architecturale de la ville de Ngaoundéré</p>
<b>QS2.</b> Quels sont les facteurs qui concourent aux changements observés ?	<b>OS2.</b> Analyser les facteurs au cœur des transformations décrites	<b>HS2.</b> Les mutations observées sont induites par un ensemble de facteurs politiques et socioéconomiques convergents, dont le vecteur majeur reste cependant la croissance démographique qui polarise un flux croissant vers les villes stratégiques à l'échelle du Cameroun septentrional	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherche documentaire</li> <li>- Observations</li> <li>- Entretiens</li> <li>- Enquêtes de terrain (Ngaoundéré)</li> </ul>	<b>Chapitre 4.</b> Déterminants de la transformation urbaine à Ngaoundéré
<b>QS3.</b> Comment peut-on accompagner les dynamiques	<b>OS3.</b> Proposer des actions à mener qui tiennent	<b>HS3.</b> La préservation des marqueurs identitaires architecturaux-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherche documentaire</li> </ul>	<b>3<sup>ème</sup> partie.</b> L'aménagement de l'espace

<p>architecturales et morphologiques soumises à une forte influence de la modernité en préservant les marqueurs identitaires locaux ?</p>	<p>compte des réalités locales révélées par l'histoire du cadre spatial</p>	<p>morphologiques suggère de procéder à un (re)cadre institutionnel d'accompagnement de la dynamique urbaine adossé au contexte socioculturel local et dont la mise en œuvre impliquerait l'ensemble des acteurs de la chaîne urbaine (ménages, société civile, collectivités territoriales décentralisées, administrations sectorielles, partenaires techniques et financiers).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Observations</li> <li>- Entretiens</li> <li>- Enquêtes de terrain (Ngaoundéré)</li> </ul>	<p>urbain soudano-sahélien entre enjeux de modernité et défis de préservation identitaire</p> <p><b>Chapitre 5.</b> Enjeux de la valorisation des savoir-faire locaux dans la construction urbaine contemporaine</p> <p><b>Chapitre 6.</b> Quête d'un modèle urbanistique et architectural « vernaculaire contemporain » dans l'espace soudano-sahélien</p>
---	---	--	--	---

## **Chapitre 2. Composition urbaine et structure du saré dans le contexte précolonial à Ngaoundéré**

### **Introduction**

Les villes précoloniales au Cameroun sont peu nombreuses. À l'exception de Foumban, située dans la région de l'Ouest-Cameroun, elles sont quasiment toutes implantées dans le Nord-Cameroun : Garoua, Maroua, Kousseri, Ngaoundéré, Banyo, Tibati... Ces villes ont été créées presque toutes à la même époque, dans le même contexte et elles ont connu, à quelques exceptions près, la même évolution. Elles ont par ailleurs en commun de présenter la même configuration spatiale structurée autour d'une place centrale, symbole de l'autorité traditionnelle et religieuse, dont le rôle reste majeur dans la gouvernance administrative, culturelle, religieuse et dans une certaine mesure économique. Cette configuration a incontestablement influencé la dynamique socio-spatiale de ces villes tel que souligné dans le cadre épistémologique plus haut qui a mis en évidence une périodisation dans leur évolution (précoloniale, coloniale et postcoloniale). Les terminologies de « vieille ville ou noyau urbain », « ville européenne », « quartier post-indépendant »... adoptées dans différents travaux en sciences humaines et sociales dans l'espace soudano-sahélien camerounais, sont révélatrices de la spécificité qu'incarnent ces villes dans leur processus d'évolution.

La ville de Ngaoundéré, retenue comme espace d'étude dans cette thèse pour analyser la dynamique morpho-architecturale des villes soudano-sahéliennes du Cameroun, offre, à plus d'un titre, des éléments de problématisation soulevés plus haut. Dans les années 1889, Ngaoundéré était le deuxième centre urbain du Cameroun après Maroua avec près de 15 000 habitants (Gondolo, 1978). Capitale politique puissante, elle dominait, avant l'arrivée des Allemands, un territoire qui s'étendait sur toute la partie Est du Cameroun et une partie de l'Empire Centrafricain, ancien Oubangui-Chari. Entourée de remparts, fabriquant ses propres armes, elle avait la fonction de point d'appui militaire, renforcé par sa position géographique de point de passage obligatoire entre les parties septentrionale et méridionale du Cameroun d'une part et entre le Cameroun et le Tchad d'autre part. Cette position va davantage se renforcer avec le prolongement de la

voie ferrée jusqu'à Ngaoundéré en 1974, faisant de la ville un point de rupture de charge entre le rail et la route pour l'approvisionnement du Nord-Cameroun et du Tchad.

En 1978, Gondolo y notait encore la survivance des structures traditionnelles presque intactes, situation rendue possible par son isolément (paradoxalement) géographique<sup>18</sup> et économique et par une situation politique liée à l'histoire du Cameroun<sup>19</sup>. Le paysage urbain actuel montre qu'en une quarantaine d'années, cette structure a connu de profondes érosions sous l'effet d'un ensemble de facteurs à la fois endogènes et exogènes. Cette transformation systématique qui constitue le cœur de cette thèse invite à interroger les variables socio-spatiales (l'architecture de l'habitat dont la forme, les matériaux et la configuration spatiale, d'une part ; et la morphologie spatiale d'autre part), qui ont concouru à la fabrication des villes soudano-sahéliennes et à la construction de leur identité territoriale propre.

Après une présentation du cadre géographique de Ngaoundéré qui a joué un rôle décisif dans l'occupation du site par les Peul fondateurs de la cité, ce chapitre retrace les fondements historiques de la création de ce qui deviendra plus tard la ville de Ngaoundéré. L'intérêt de ce rappel historique est de montrer le lien socioculturel avec les cités haoussa dont la structure morfo-architecturale a largement dominé l'ensemble de l'espace soudano-sahélien africain. Le chapitre traite dans une seconde articulation de l'habitat traditionnel désigné au plan régional par l'expression saré, qui, comme nous le verrons, est une projection spatiale de l'identité islamo-peule. Trois sections seront développées : le saré du point de vue sémantique et culturel, les éléments architecturaux du saré et la répartition spatiale des différentes activités dans l'enceinte habitable.

---

<sup>18</sup> Ce paradoxe est créé par la position géographique décrite précédemment faisant de Ngaoundéré, un point de passage historique entre le Nord et le Sud du Cameroun. De façon triviale, l'on a coutume d'entendre dire des populations notamment locales, que « tout le matériel qui a servi à la construction de la ville de Garoua est passé par Ngaoundéré, sans que l'on puisse comprendre l'état d'abandon de cette dernière ».

<sup>19</sup> Sur cette dernière question, lire Alawadi Zelawo (2006). *Dynamique de la société politique au Nord-Cameroun. L'espace politique régional entre monopolisation et démonopolisation*, Thèse de Doctorat en Sociologie politique, Université de Yaoundé I, Cameroun, 521 p.

## **1. Cadre géographique de la ville de Ngaoundéré**

Ngaoundéré est le chef-lieu de la région administrative de l'Adamaoua depuis le décret présidentiel N°83/390 du 22 août 1983. Cette ville est située au nord de la région entre les 13.52°E – 13.62°E et 7.28°N – 7.42°N. Elle marque l'espace régional par sa localisation géographique sur le plateau central de l'Adamaoua. Nous ne reprenons dans cette étude que des éléments du cadre géographique essentiels à la compréhension de la dynamique urbaine, tirés des travaux de Gondolo (1978) et Boutrais (1974, 2001).

Sur le plan du relief, le site de Ngaoundéré se trouve au cœur des Hauts-Plateaux dans l'Adamaoua camerounais, qui surplombent les plaines de la Bénoué et du Diamaré. Ce site de plateau aux vastes horizons, est hérissé de vieux massifs volcaniques que les Peul nommèrent « Hosséré » (Tchabal Mbabo 2460 mètres, Tchabal Gangdaba 1960 mètres à l'Ouest et montagne de Nghanha 1923 mètres à l'Est) qui constituent d'excellents pâturages et est entaillé par le fossé d'effondrement parcouru par le Mbéré qui, à l'Est, coule à 400 mètres au-dessus de la surface du plateau. L'Hosséré offrait en effet aux éleveurs Peul arrivés dans les plaines du Diamaré puis de la Bénoué, des conditions très favorables dont on ne retrouve l'équivalent qu'au Fouta Djallon ou sur les Hauts-Plateaux de l'Afrique Orientale. Le bétail n'y souffre jamais du manque d'eau et même la grande sécheresse de 1972-1974 n'a pas eu de conséquences importantes au niveau de l'alimentation en eau. Les pluies sont partout abondantes, de l'ordre de 1500 mm. Les sources, les nombreuses rivières permanentes qui prennent leur source sur ce château d'eau du Cameroun limitent au minimum les déplacements nécessaires pour l'abreuvement du bétail. La ville est située à proximité d'un important centre de dispersion des eaux. La ligne de partage des eaux entre le bassin de la Sanaga (alimentée par la Vina du Sud, affluent du Djerem, coulant vers le Sud-Ouest puis le Sud) et le bassin du lac Tchad (alimenté par la Bini ou Vina du Nord coulant vers l'Est-Nord-Est) passe à trois kilomètres au Sud de la ville. Quand au bassin du Niger, il n'est pas très éloigné : la source de la Bénoué se trouve à 25 kilomètres au Nord de la ville, et le bassin du Faro, affluent de la Bénoué s'en approche à 11 kilomètres à l'Est.

Les pluies s'étalent sur toute l'année, réduisant la saison sèche à moins de 5 mois. La principale conséquence est l'augmentation de la période végétative des graminées,

entraînant l'abondance du couvert végétal pendant presque toute l'année. Ainsi, la présence de l'élevage dans la zone périurbaine de Ngaoundéré s'explique par l'abondance des pâturages mais surtout de l'aménagement autrefois dans les environs, de nombreuses sources natronées (ou lahorés) découvertes par les bergers peul. Les lahorés en langue locale (foulfouldé) sont des mares d'eau contenant des carbonates de sodium cristallisés naturels (natron), très utiles pour la complémentation minérale de l'alimentation des animaux. Boutrais (2001) fait remarquer que la carte de Ngaoundéré au 1/200 000<sup>e</sup> porte en effet des noms des lieux qu'on retrouve rarement ailleurs en pays Peul : lahoré (à une dizaine de km au sud de Ngaoundéré), Mbawré (à une dizaine de km à l'ouest et à l'est de Ngaoundéré) [...] et Lahoré-Mbaworé près de l'ancien village Laokobong ». Le lahoré de la Vina à une dizaine de km du site de la ville est resté célèbre dans l'histoire de ces sources natronées. Gondolo, reprenant les dires des éleveurs, rapporte que le bétail, flairant les eaux de cette source, se mettait à courir vers elle à plus de 5 kilomètres de distance. Découvertes par les bergers du fondateur de Ngaoundéré, Ardo Djobdji, son potentiel explique en partie la décision du chef peul de fonder sa capitale à proximité, bâtie sur ce qui deviendra plus tard la ville de Ngaoundéré, et dont la morphologie dans le contexte précolonial était basée sur la structuration sociopolitique des Peul.

## **2. Une morphologie urbaine née d'une structuration sociopolitique hiérarchisée**

Ngaoundéré, comme toutes les cités précoloniales, a été marquée par des éléments matériels permettant de différencier physiquement une ville d'un village. Igué (2008) note que ces éléments, caractéristiques de l'ensemble du monde soudano-sahélien, sont facilement identifiables. Il s'agit principalement de :

- l'existence d'une ou plusieurs mosquées ;
- l'existence d'un palais, souvent fortifié ;
- l'existence d'un centre commercial ou d'un centre caravanier ;
- la prédominance d'un style d'habitation.

L'auteur relève que ces différents éléments pris individuellement ou collectivement sont inexistantes dans les villages et symbolisent par conséquent la spécificité des fonctions urbaines dans la période précoloniale de l'histoire africaine. Le palais représente l'autorité administrative qui gère la ville. Les mosquées, bien qu'existant aussi dans les villages, jouent plusieurs rôles dans les villes, c'est à la fois un lieu de culte et d'enseignements. Dans certains cas, elles y jouent aussi le rôle d'université et de diffusion du savoir. La fonction économique est déjà représentée au travers des marchés et des centres caravaniers. Ces éléments fondent la définition de la ville par Igué, dans le contexte des civilisations africaines.

Gondolo (1978) rapporte que les premiers habitants de la cité de Ngaoundéré groupés autour du « saré » du Lamido occupaient une colline culminant à 1124 mètres, limitée par des vallées drainées par des cours d'eau, dont : le Mayo Soum-Soum au Sud et à l'Est, le Mayo Mbibar au Nord. Ces vallées constituaient une excellente défense. Très vite cependant, l'accroissement de la population obligea à une extension de la ville hors de ce site, vers l'Ouest jusqu'à la vallée du Mayo Baladji et vers le Nord-Ouest au-delà du Mayo Mbibar. L'extension ancienne resta cependant sur les hauteurs pour conserver l'avantage défensif. Vers le Nord, une nouvelle protection est fournie par les terrains marécageux de la zone d'inondation du Mayo Mabanga. Ainsi, en 1830 lorsque les conquérants peuls s'installent à Ngaoundéré sous la conduite d'Ardo Ndjjobdi, l'emplacement de l'actuel Lamidat est choisi comme place centrale autour de laquelle se développera par la suite l'habitat. La compréhension de la morphologie de la cité précoloniale implique de parcourir les grands traits de l'histoire de la création de Ngaoundéré.

### **2.1. *Les fondements historiques de la création de Ngaoundéré***

Ngaoundéré est reconnue comme une cité peule (Deherain, 1896 ; Lacroix, 1953 ; Froelich, 1954 ; Bassoro et Mohamadou, 1977 ; Gondolo, 1978), non par la domination numérique des Peul au moment de sa création mais davantage par leur influence sur l'organisation socio-spatiale suite à leur installation dans le cadre de la Guerre Sainte lancée par Ousman Dan Fodio.

L'histoire de la ville de Ngaoundéré est étroitement liée à celle d'un peuple, les Peul, ces nomades de la vallée du Sénégal. Leur arrivée dans la région remonterait au XV<sup>ième</sup> siècle. Peuple pacifique, il se consacrerait alors uniquement à l'élevage de leurs bovins. D'après Gondolo (1978), ils s'infiltraient par petits groupes parmi les populations autochtones, auxquelles ils se soumettaient sans trop de problèmes et payaient des tributs. Ils étaient le plus souvent bien admis par les populations et ne tardèrent pas à contacter des alliances avec elles. C'est avec l'avènement du Modibo Ousman Dan Fodio (en peul : Oussoumanou bii Fôdouyé) qu'ils conquerront les hauts plateaux camerounais au début du XIX<sup>ième</sup> siècle.

En effet, en 1820 les Peul du Gobir (un État Haoussa) sous le commandement d'Ousman Dan Fodio se rebellèrent contre l'autorité locale et voulurent instaurer un islam rigoriste : c'est le début de la Djihad ou guerre sainte. C'est ainsi que certains Peul du Cameroun furent réceptifs à l'appel que le Shéhou (Ousman Dan Fodio) leur lança. Il leur demandait de se soulever et d'imposer l'autorité de l'islam. Les principaux chefs de la région Ardo Gamawa de Rey, Ardo Djobdi (fondateur de Ngaoundéré), Haman Dandi futur chef de Banyo, et Haman Sambo (Tibati) se concertèrent et envoyèrent Modibo Adama auprès du Shéhou. Il revint couronné et investi des pouvoirs supérieurs. Il s'installa à Gurin (au Nigeria actuel). Les chefs peul commencèrent alors leur conquête des Hauts plateaux camerounais. Ardo Djobdi s'installa vers 1830 près de la source du Mayo Mbibar, l'emplacement de l'actuel palais du Lamido, occupé par un ancien village Mboum en ruine, Nya-Faw-Ndéré. Le secteur étant désigné comme Ngaw-a-Ndéré (Montagne de nombril en langue mboum) à cause de la forme des rochers surmontant la colline proche de la ville. Ngaoundéré tire son nom de cette montagne de nombril.

Et dès cette époque, des Peul de Boudong, Gounna, Beka, Bantadje, Tchéboa et même de Garoua vinrent s'établir autour de l'emplacement où s'installa Ardo Djobdi. Très vite également, les huttes à paille, les parcs à bœufs furent remplacés par des cases à murs de terre et à toits de chaume. La fondation de Ngaoundéré ne fut pas sans heurt. D'après Strumpbell cité par Gondolo (Op. Cit.), « *les Peul d'Ardo Djobdi s'établirent à Belbé, un village mboum, qui deviendra Ngaoundéré. Après de nombreuses batailles entre les Peul et les Mboum installés près de là, à Laouboro, les autochtones furent chassés et allèrent se réfugier à Ngaoukor. Même la prise de cette localité par Ardo*

*Djobdi, aidé par Bouba Njiddah de Rey et Haman Sambo de Tibati, l'insécurité régna longtemps et de nombreuses batailles furent livrées entre peul et Mboum ». Mais d'après la tradition orale mboum recueillie par Eldridge Mohamadou, elle présente les choses différemment. Elle parle d'une prophétie qui aurait avertie de la venue des Peul, les enjoignant de ne pas résister ».*

Les relations entre les chefs peul ne tardèrent pas aussi à se détériorer, très vite des conflits hégémoniques éclatèrent parmi les différents groupes : Hamadou Nya-Mboula le troisième chef de Tibati ne vit pas d'un bon œil la puissance croissante de Ngaoundéré. Pour se protéger des attaques répétées de ce dernier, Ardo Issa de Ngaoundéré fit édifier une enceinte fortifiée et fit creuser un fossé autour de la cité. Il sorti vainqueur de cette guerre fratricide qui l'opposait à Hamadou Nya-Mboula. C'est sous son règne que Ngaoundéré devint le Lamidat le plus important des Hauts Plateaux camerounais. On vit arriver à Ngaoundéré de nombreux Bornoua et Haoussa. ils contribuèrent à développer l'artisanat, le commerce et la vie intellectuelle de la cité. Ngaoundéré devint alors une véritable cité urbaine que les différents successeurs de Issa (Hamadou Gabdo et Mohamadou Abbo) contribuèrent à renforcer en poursuivant les conquêtes dans les pays du Sud-Est et de l'actuelle R.C.A. (République Centrafricaine). C'est véritablement sous le règne de Moahamadou Abbo (1887-1901) que la ville connut son apogée.

À partir de cette évolution principalement reprise des travaux d'André Gondolo, Eldridge Moahamadou et Igué John, il ressort que Ngaoundéré entre bien dans le giron des villes peul. Situation plutôt paradoxale pour les Peul, peuple nomade qui se satisfait comme l'écrit Seignobos (1977) de refuges naturels à peine aménagés, qu'il a appelés le « degré zéro de l'habitation », mais qui furent à l'origine de plusieurs villes (Timbo Labé au Fouta Djalon, Hamadalaye au Macina et dans l'Empire d'Ousman Dan Fodio, Sokoto, Yola, Ngaoundéré, Maroua, Garoua, Tibati, Banyo, Tignère). Ainsi, la présence des Foulbé rattache humainement le Nord-Cameroun à toute la zone soudano-sahélienne de l'Afrique Occidentale où se retrouve partout le même thème sous-jacent des rapports entre Foulbé et peuples environnants (Boutrais et *al.*, 1984).

## **2.2. L'organisation spatiale de la vieille ville**

Plusieurs récits tirés des travaux restituant les mémoires de l'histoire de la ville de Ngaoundéré, convergent dans la description de la configuration spatiale de cette cité précoloniale (André Gide, 1928 ; Deherain, 1896 ; Froelich, 1954 ; Gondolo, 1978). Voici comment M. Deherain, dans le Journal *Nature*, présentait Ngaoundéré en 1896 :

*« Ngaoundéré est une place de guerre et la ville a bien l'aspect d'une forteresse. Etablie sur un dos d'âne, elle est entourée sur trois côtés par des cours d'eaux qui forment des défenses naturelles. Elle est ceinte d'une muraille de trois à quatre mètres de haut, épaisse de 1,5 mètre à la partie inférieure et de 0,5 mètre à la partie supérieure. Ce mur de teinte rougeâtre a été orné par des artistes indigènes de dessins et de sentences religieuses qui détachent en gris. Il est crénelé et percé de meurtrières. Un fossé court à l'intérieur. Deux portes donnent accès à la ville. L'une d'elle représente une maison de terre, surmontée d'un toit conique en herbe. Deux battants très solides ferment l'entrée. Cette enceinte n'est pas très étendue : 1 km de long sur 500 mètres de large. Aussi aucune parcelle de terrain n'a-t-elle été perdue. Les maisons se présentent les unes contre les autres, il n'y a pas de jardins et les ruelles sont tortueuses et étroites, sauf celle qui traverse la ville d'Est en Ouest. La résidence du gouverneur (Lamido) est établie au centre. Elle consiste en un groupe de maisons entourées d'un mur de 6 mètres de hauteur, une seule porte permet d'y entrer. Il y a naturellement une mosquée à Ngaoundéré, comme dans toute bonne cité musulmane. ».*

Froelich (1954) reprend le récit d'un voyageur allemand en 1890 en ces termes :

*« Nous arrivâmes à Ngaoundéré par une large piste venant de l'Ouest ; la ville était entourée de tous côtés par une muraille en terre, haute de 3 à 4 mètres, large de 1,50 mètre au pied et de 0,50 mètre au sommet, précédée par un fossé profond de 2 mètres et large de 3 mètres et par un glacis couvert d'épineux et encombré d'immondices et d'ossements de bœufs et de moutons.*

*« La muraille était garnie de créneaux rectangulaires ou arrondis ; son tracé comportait des redans et, de place en place, des petites tours assez irrégulières. La muraille portait par endroits des dessins en relief, représentant généralement des caractères arabes, ayant un rôle de protection religieuse et magique.*

*« A l'extérieur du fossé, serpentait un chemin circulaire qui faisait le tour de la ville ; de chaque porte, construite en forme de case à double entrée, des sentiers conduisaient aux points d'eau extérieurs à la ville.*

*« A proximité des portes, sur le glacis, on remarquait de très nombreux crânes et squelettes humains ayant appartenu à des captifs décédés ou à des brigands tués. Ces restes macabres étaient destinés à faire réfléchir un ennemi éventuel ; le ravin du Soum-Soum, tout particulièrement, était encombré de squelettes.*

*« Chaque porte donnait accès à une large avenue pénétrant au cœur de la ville, vaste village de paillotes. »*

Froelich ajoute que les fortifications de la ville étaient particulièrement solides vers le Nord et le Nord-Ouest, là où aucun ruisseau ne protégeait l'agglomération ; la nuit, les hyènes venaient fréquemment visiter les charniers et les immondices le long des remparts.

Au plan interne, le cœur de la ville traditionnelle est le saré du Lamido, à proximité duquel s'élève la mosquée sur l'emplacement clos qui, dans les premiers temps de la domination peul, servait de lieu de culte. Cette juxtaposition du saré du chef et de la mosquée reflète l'union du temporel et du spirituel concentrés entre les mains du Lamido, comme de tradition dans les sociétés musulmanes. Le centre de la vie économique jouxtait la même place, le marché se trouvant à proximité de la mosquée et du Lamidat. La concentration spatiale de ces trois éléments (Lamidat, mosquée, marché) a contribué à former le noyau central de la cité précoloniale.

Jusqu'à la décennie 1990, ces descriptions faites par Deherain et d'autres explorateurs avant lui, étaient encore perceptibles dans le paysage, même si les remparts avaient disparus et que la municipalité avait procédé à l'ouverture de quelques rues. La photographie aérienne montrait encore cette tendance. Les quartiers traditionnels de la vieille ville dans les périodes précoloniale et coloniale présentaient des murs très hauts bordant les rues, cachant des habitations se dérochant à la vue. L'image de la vieille ville que l'on retient est celle du réseau fort imbriqué au parcours capricieux des ruelles « ruelles ombrageuses entre les murailles d'argile » (Gide, 1858), débouchant souvent sur une placette plantée de quelques arbres, se terminant parfois par un cul de sac. Aucune loi

de géométrie n'a été respectée dans la création de ces rues. Daniel Taton explique ce processus d'organisation et d'occupation de l'espace : « *Les anciennes agglomérations, basées sur les droits de propriété coutumière, sans lotissement, connaissent une forte densité et sont caractérisées par des ruelles étroites des placettes et des passages couverts, traductions spatiales de cette organisation spontanée... Modulés par des décrochements verticaux et horizontaux, ainsi que par une souplesse du tracé, ces espaces généralement issus du travail collectif de la communauté villageoise, évoluent en s'adaptant aux besoins de la vie quotidienne.* ».

Notons cependant que malgré l'existence d'éléments de caractérisation d'une civilisation urbaine à Ngaoundéré tel que souligné plus haut, la configuration des voies d'accès décrite par Froelich dénote l'absence de structuration préalable dans l'occupation de l'espace. À propos des rues par exemple, l'auteur note qu'elles « ... [étaient] d'un type intermédiaire entre le quadrillage des villes européennes et la forme arborescente à impasses que l'on rencontrait dans toutes les villes musulmanes. Les rues affectaient la forme d'un filet à mailles, serrées et irrégulières, avec des impasses se perdant dans les saré. » L'explication d'une telle configuration tiendrait de ce que : « *Les habitations avaient été construites sans tenir compte des rues, et les voies d'accès, toujours tortueuses, n'existaient que par la force des choses, les habitants des saré intérieurs étant bien obligés de se ménager des couloirs d'entrée et de sortie. Les voies publiques résultaient quant à elles de l'action contraire de deux forces opposées, d'une part celle des saré qui cherchaient à se gonfler et à s'étendre, et d'autre part la circulation des usagers.* ».

L'interprétation de la photographie ci-dessus permet de mettre en évidence l'absence de structuration de la vieille ville, grossièrement entaillée par trois ou quatre rues centrales connectant les éléments structurants de la cité (Lamidat, mosquée, marché, habitations). La forme arrondie de la vieille ville témoigne des vestiges des remparts ayant longtemps servi de barrière sécuritaire pour la protection de la cité. Comme dans la presque totalité des villes soudano-sahéliennes, ces remparts ont servi de marqueurs pour l'analyse de la dynamique spatiale des villes, permettant ainsi d'identifier et de délimiter clairement les fronts d'extension urbaine dès la période coloniale.

La cité précoloniale présentait déjà une structuration par quartiers avec à leur tête un ou plusieurs chefs. Ces quartiers avaient été créés sur la base de deux facteurs : le regroupement des habitants suivant leur attachement ethnique ou les activités dominantes d'une part et la création d'un noyau d'habitation autour d'une fonction de notabilité dans l'organisation sociale d'autre part. Plusieurs quartiers abritaient les populations considérées comme premiers occupants du site de la cité avant la conquête peul, ou d'autres groupes ethniques arrivés à la suite de l'installation des Peul. En 1954, Froelich identifie pour l'ensemble de la ville de Ngaoundéré un total de onze quartiers principaux, se subdivisant en sous-quartiers, appelés « fattude ». Nous les reprenons ci-dessous tels que présentés par l'auteur :

1. Quartier Tongo
  - a. Sous-quartiers :
    - i. Fattude Missé
    - ii. Fattude Falingo
    - iii. Fattude Feke
    - iv. Fattude Litahi
    - v. Fattude Bali
2. Quartier Mbibar ou Gada Mbibar
  - a. Sous-quartiers :
    - i. Fattude Hore Mbibar
    - ii. Fattude Anam
    - iii. Fattude Gouna
    - iv. Fattude Langui
3. Quartier Touroua
4. Quartier Litahi ou Hounfouko Loumo
5. Quartier Fada Djoulirde ou Yolde Lamido
6. Quartier Maloumri
7. Quartier Kormari
8. Quartier Boumdjere
  - a. Sous-quartiers :
    - i. Fattude Djakbol
    - ii. Fattude Touroua Hitgo

9. Quartier Belaka

10. Quartier Haoussa

a. Sous-quartiers :

i. Fattude Aoudi

ii. Fattude Tapare

11. Quartier Yarmbang

a. Sous-quartiers :

i. Fattude Damari

ii. Fattude Gangassaou

iii. Fattude Mindjer

iv. Fattude Koula

v. Fattude Gambara

Au-delà des limites de la vieille ville, peu de quartiers extérieurs sont développés jusqu'en 1950 et de par l'architecture dominante et la configuration de l'habitat, ils témoignent de leur occupation par les non Peul, dont l'habitat incarne en lui-même toute une identité islamo-peule.

### **3. Le saré : une projection spatiale de l'identité islamo-peule**

Viaro et Ziegler (1983) soulignent la profondeur du lien entre l'identité socioculturelle et les modes d'habité d'une communauté. Pour ces auteurs, la vie sociale est régie par l'ensemble des règles qui forment la cohésion d'une communauté et par les pratiques sociales qui assurent la communication entre les membres. Elle implique des actions qui permettent à un groupe d'individus de vivre ensemble en ayant des buts communs. On peut l'appréhender sous ses aspects principaux : stratification sociale, organisation sociale élargie, organisation sociale restreinte, mythes et croyances. Ces aspects s'articulent au moyen de systèmes de relations, qui se traduisent dans l'habitat aussi bien directement que par leurs inter-actions et leurs oppositions. Et selon le cas, ils apparaissent à différentes échelles, allant du territoire à la maison. Ces règles et pratiques déterminent fortement, au sein des communautés, des choix architecturaux, comme l'illustre le contexte islamo-peul observé à Ngaoundéré à travers l'habitat traditionnel saré.

En effet, l'architecture de l'habitat constitue dans l'histoire de Ngaoundéré, un marqueur à la fois identitaire et spatial caractéristique des cités précoloniales soudano-sahéliennes. S'il est vrai que le paysage urbain actuel témoigne d'une forte érosion de l'architecture traditionnelle, ce qui est d'ailleurs inévitable au regard des facteurs d'évolution observables, l'incidence de cette érosion sur la sauvegarde de ce patrimoine régional fait craindre le risque d'aliénation au moment où la question patrimoniale est de plus en plus au centre des enjeux de développement des villes africaines. Par cette érosion, dont les résultats obtenus dans le cadre de cette thèse (chapitres 3 et 4) témoignent d'une accélération, l'urbanisation de Ngaoundéré se conçoit davantage comme une rupture et non comme une continuité. Ainsi, afin de mieux saisir cette évolution, nous tentons, dans la section suivante, de reconstituer l'histoire et l'architecture de l'habitat traditionnel à Ngaoundéré<sup>20</sup>.

### **3.1. Du saré : sémantique et genèse d'une expression marquante de l'identité socio-spatiale islamo-peule**

Christian Seignobos et Henry Tourneux dans le « *Dictionnaire des termes anciens et modernes : Le Nord-Cameroun à travers ses mots* », paru en 2002, définissent le sare comme une concession, un enclos familial. En *pulaar*, peul du Sénégal oriental, sare signifie grand village de sédentaires (Gaden 1914). Dans le contexte socio-spatial soudano-sahélien auquel il est rattaché, cet enclos familial est formé de plusieurs bâtisses, le tout entouré d'un mur dont la seule ouverture est l'entrée qu'on appelle en fulfuldé (langue des Peul) « djaoulérou-Yondé ». C'est donc plus simplement une « unité d'habitation ». Cette dernière, devenue le modèle architectural des Peul, est née comme le précise Seignobos in Boutrais et *al.* (1984), dans les bourgades, centres de lamidats.

---

<sup>20</sup> Nous avons engagé en 1989 une réflexion commune avec Mohamadou Djingui de regrettée mémoire, à Paris, sur l'habitat traditionnel au Nord-Cameroun, lors de la préparation de notre mémoire d'architecture. De par son orientation disciplinaire en sociologie rurale, Mohamadou Djingui, a contribué de façon significative à notre compréhension de l'organisation spatiale et fonctionnelle du « saré ». Nos échanges se sont poursuivis dans la décennie 2000 à la faveur de notre proximité professionnelle en nos qualités respectives d'Assistants à la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Ngaoundéré (Cameroun). Ils ont par la suite été rompus par notre mobilité professionnelle, nous à Yaoundé en 2004, et le désormais Dr. Djingui promu chef de département de sociologie au sein de l'École normale Supérieure de Maroua (Cameroun) en 2008 jusqu'à son décès en 2013. Le développement que nous portons sur les « saré » a donc été en partie nourri par ses échanges.

Lors de leurs conquêtes, les Peuls, en grande partie éleveurs purs, ne possédaient que des cases végétales rudimentaires, à l'exception des « Yirlabe » qui, avec leurs forts pourcentages de « rimaybe » (serviteurs assimilés) avaient déjà eu, au Mali, des expériences de sédentarisation. Les Peuls du Diamaré (Ngara et Tara), qui avaient longtemps résidé au Bornou, avaient pris connaissance des schémas d'habitation citadine de ce pays, lui-même influencé par les États haoussa. Ce sont surtout les « wolarbe », conquérants de la moyenne vallée de la Bénoué et des plateaux de l'Adamaoua qui, par la présence de forts contingents haoussa à leurs côtés, influencèrent directement l'architecture des nouvelles cités peules. La référence de prestige en matière architecturale passait par l'architecture haoussa, si bien que les saré des « lamibe » furent édifiés sous la direction de « kimbe » (Haoussa, Bornouans).

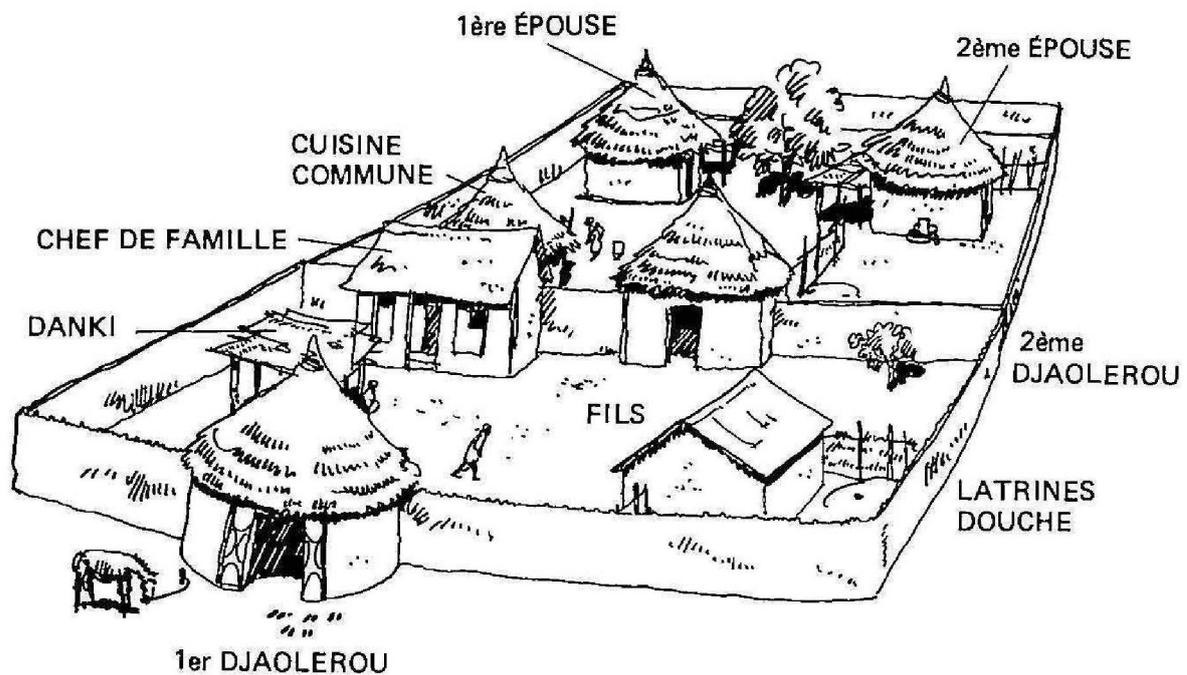
Les Peul qui sont ainsi à l'origine du saré, en tant que peuple nomade, ont donc toujours adopté l'architecture des populations qu'ils côtoyaient. La nouveauté qu'ils ont incontestablement apportée se situe au niveau de l'organisation et de l'occupation de l'espace où la place de la famille sera codifiée avec une priorité pour le gynécée. Ceci va aboutir à l'uniformisation et à la standardisation de l'habitat traditionnel musulman au Nord-Cameroun. Cette organisation uniforme et standardisée de l'espace est due à plusieurs facteurs : culturels, économiques et sociaux.

Le saré est le domaine où l'influence de l'Islam sur la culture des Peul est la plus marquante. Le but le plus recherché est la protection de l'intimité des habitants. Aussi, toute ouverture donnant accès à la propriété d'un voisin par un mur est interdite<sup>21</sup>. Les passages extérieurs de l'entrée sont situés de telle façon que l'on ne peut pas voir le vestibule d'une maison voisine du pas de sa propre porte (Prussin cité par Walker). Si l'architecture peule tend à soustraire les habitants du saré des regards indiscrets, cette tendance s'applique plus particulièrement aux femmes. L'organisation spatiale du saré se caractérise en effet par la réclusion des femmes, dont le contact avec l'extérieur est autant que possible réduit. Pour réaliser cet isolement des habitants, l'espace habitacle est clos par des murs ou enclos dont les caractéristiques sont décrites plus loin. L'intérieur du saré

---

<sup>21</sup> Un accord tacite peut se faire entre les voisins pour laisser un passage entre eux afin de faciliter la circulation des femmes et des enfants.

est divisé en plusieurs secteurs (aussi appelés quartiers) dont le passage de l'un à l'autre est strictement lié aux statuts des individus (*Figure 2*).



*Figure 2. Modèle de saré peul*

Source. Seignobos C. (1984)

On accède dans le saré par une seule entrée (*djaoulérou yondé*) dont les ouvertures sont faites de telle sorte que les passants ne puissent pas voir l'intérieur de la maison. L'existence des cloisons entre les secteurs et sous-secteurs marque l'interdiction à tout individu d'accéder à un autre secteur que le sien sans raison valable. Cette interdiction ne s'applique pas au chef de famille en général de sexe masculin. Toutefois, il est rare que celui-ci se rende dans le secteur des enfants. Les délimitations des espaces par des murs ou des palissades ne sont possibles que lorsque le chef de famille dispose des ressources financières nécessaires. Dans le cas contraire, la séparation est matérialisée par des lignes fictives délimitant le domaine d'accès de chaque individu. La disposition des cases se fait de telle sorte que les femmes soient à l'abri des étrangers. Le secteur du chef de famille et celui des hommes (en général enfants adultes ayant fondé un foyer) peuvent se confondre, permettant ainsi de distinguer deux zones d'habitation basées sur la ségrégation sexuelle. Le passage de l'une à l'autre zone est ainsi étroitement contrôlé.

L'occupation de l'espace dans le saré se fait donc en fonction du statut des individus, du degré de l'intimité à protéger et du rôle de chaque habitant pour la survie de la concession. Comme on peut le constater, la situation de la femme a constitué dans la société peule un déterminant majeur de la configuration spatiale de l'habitat traditionnel. Avec la création du gynécée comme composant central, les femmes sont confinées au fond du saré, d'où elles ne sortent que sur autorisation des hommes.

### **3.2. *Éléments architecturaux du saré traditionnel et techniques de construction dans la cité précoloniale de Ngaoundéré***

Si les dynamiques architecturales qui marquent les sociétés urbaines contemporaines reflètent un certain génie créatif des architectes et autres promoteurs immobiliers, elles tendent cependant à faire oublier que l'humanité a connu diverses expériences architecturales s'appuyant sur les connaissances des usagers constructeurs qui constituent aujourd'hui un pan majeur du patrimoine mondial de l'humanité. L'habitat traditionnel, comme le montrent Viaro et Ziegler (Op. Cit.), résulte en effet d'une somme de connaissances trop souvent méconnues ou volontairement ignorées, pour faire place à des solutions prétendument plus modernes, généralement inadaptées aux modes de vie locaux. Car, face à un développement lourd, souvent parachuté d'ailleurs, il semble économiquement et qualitativement plus conforme de proposer un type de développement adapté aux besoins des usagers et à leur mode de vie. C'est à ce titre que les auteurs ci-dessus notent que : « ... *L'habitation est un abri, mais aussi et surtout un fait culturel. Un développement intégré des communautés doit tenir compte des cultures locales et mettre en valeur leurs caractéristiques positives ; l'habitat en est un aspect important* ».

L'habitat traditionnel compose la plus grande partie de l'environnement bâti de l'Homme. L'analyse de la composition, de la construction, de l'utilisation de cet habitat en font apparaître pleinement toutes les richesses. Se trouvent ainsi dévoilées, la connaissance profonde du milieu, des matériaux, des besoins tant pratiques que sociaux, qu'en ont les bâtisseurs. La somme extraordinaire de connaissances techniques, de possibilités d'adaptation contenue dans l'habitat traditionnel, fait partie du patrimoine humain. De ce fait, l'analyse de l'habitat et des solutions qu'il propose (économiques

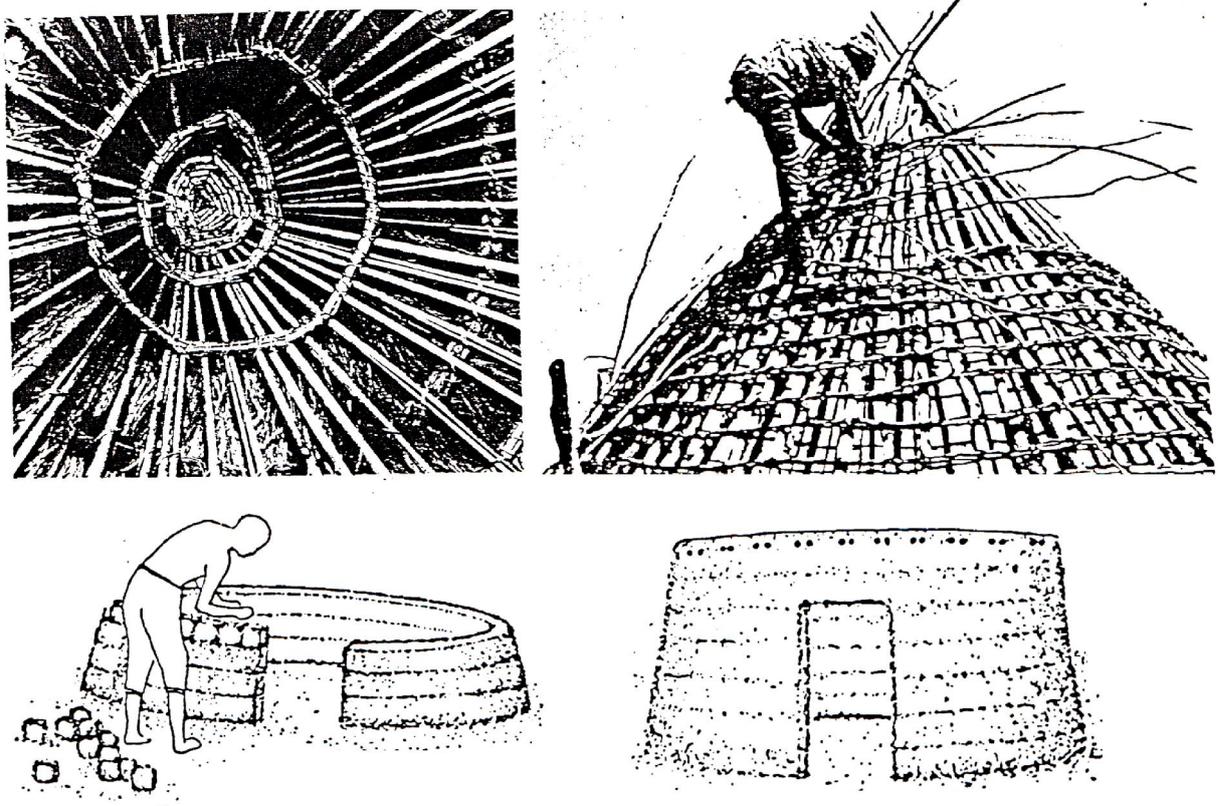
mais davantage socioculturelles en termes de préservation de l'intimité de la vie familiale et du respect de la hiérarchie sociale) est donc un préalable nécessaire à un développement tenant compte des aspects culturels des communautés locales. L'habitat est avant tout une forme d'expression de la vision du monde du groupe social qui l'adopte. À ce titre, le saré s'inscrit bien dans ce sens, par ses éléments architecturaux, ses techniques, ses matériaux originels et sa configuration socio-spatiale, dont nous tentons dans les sections qui suivent d'en retracer les principaux traits.

Les éléments architecturaux caractéristiques de l'habitat traditionnel dans la cité précoloniale de Ngaoundéré, tout comme dans toutes les cités précoloniales peules, concernent la forme des cases. Il faut distinguer globalement trois types de cases : la case vestibule, la case ordinaire et la case sooro. Gondolo (1978) en fait une description assez détaillée dont nous reprenons ici l'essentiel des éléments caractéristiques.

### ***3.2.1. La case ordinaire***

Gondolo et Seignobos rapportent que l'immense majorité des cases étaient de type cylindro-conique, quelques-unes seulement étaient construites sur un plan carré. Les murs étaient de pisé et les toits de chaume. Les cases traditionnelles de la cité précoloniale de Ngaoundéré présentaient un grand charme lié à leur élégante toiture revêtue d'un long chaume extrêmement fin, épousant la forme des porches (*danki*). Ce chaume des plus fins (en fulfuldé : *sersi*) coiffe les cases comme une chevelure bien peignée, débordant par-dessus les murs, effleurant presque le sol. Les toits fraîchement coiffés se reconnaissaient à leur paille dorée ; les vieux brillants au soleil d'un reflet argenté. Autrefois très pointus, ils apparurent à André Gide comme une multitude d'« éteignoirs » dominant les venelles. Les pentes des toits étaient évaluées à 50-55°. En général, il s'agissait de petites cases dont le nombre variait en fonction de la complexité du ménage (présence du chef de famille et de son/ses épouse-s et de ses enfants, de ses parents, de son/ses fils mariés). La case du chef de famille pouvait atteindre les cinq (5) mètres de diamètre, tandis que celle des femmes et des enfants ne dépassait guère les trois (3) mètres de diamètre (2,5 mètres de côté pour les cases carrées). Sur le plan architectural, ces cases n'étaient pas dotées de fenêtre, même dans la cuisine. La porte en constituait la seule ouverture.

Le matériau traditionnel de construction était une argile mêlée de graviers de rivière, longuement foulée. Les murs élevés par assises de quarante (40) cm donnaient l'impression de briques. Leur largeur était de vingt-cinq à soixante (25 à 60) cm selon les dimensions de la construction, et la hauteur de deux (2) mètres en moyenne sans armature de bois. Ils étaient en général recouverts sur la façade extérieure d'un crépi fait de cendre et de bouse liées par la sève gluante d'une plante de brousse macérée dans de l'eau. Ce crépi, parfois blanchi à la chaux, permettait d'éviter une détérioration trop rapide de la maçonnerie par la pluie. Les charpentes étaient constituées de branches d'arbres liées ensemble au sommet et venant s'appuyer sur le haut du mur, auquel elles étaient fixées grâce à des ligatures passées dans des trous prévus dans la maçonnerie. Tous les vingt (20) ou trente (30) cm, ces chevrons étaient fixés par une série de cercles horizontaux faits de tiges de graminées formant latis. Ces toits étaient dans un premier temps recouverts d'une paille grossière, puis d'une seconde couche de paille fine (*Figure 3*).

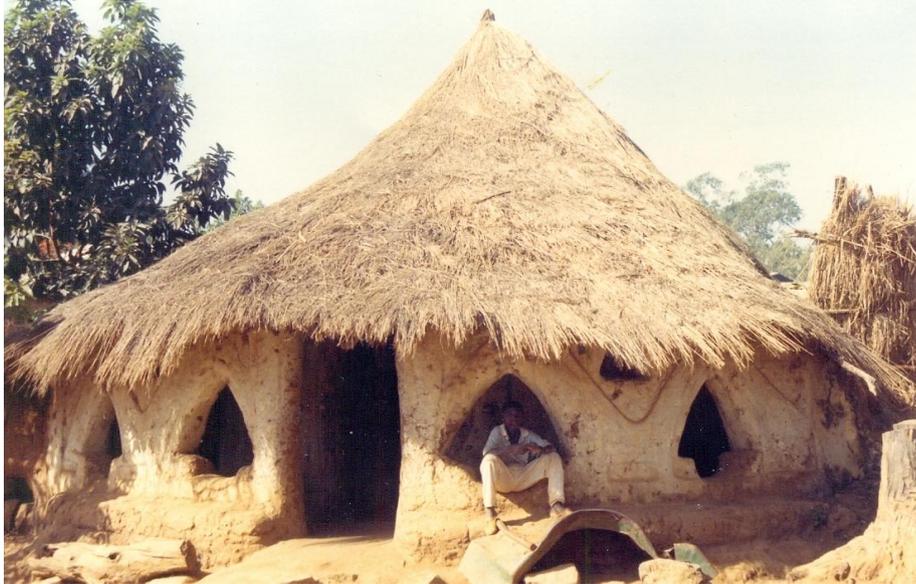


*Figure 3. Techniques de construction d'une case ordinaire dans la zone soudano-sahélienne*

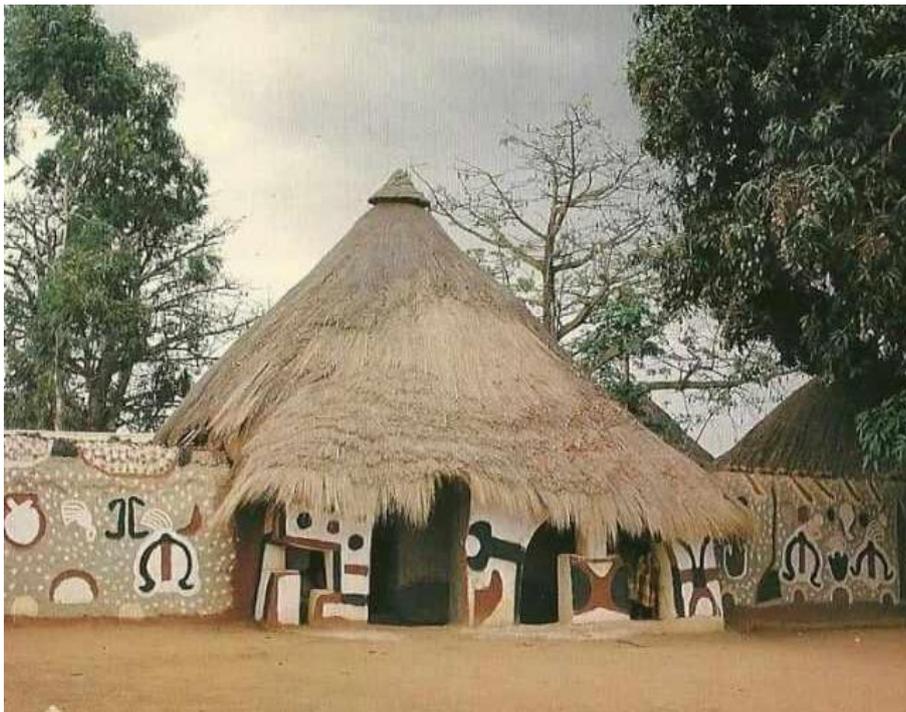
### 3.2.2. *La case vestibule ou « djaoulérou »*

Le saré comporte plusieurs composantes dont la complexité dépend du statut du chef de ménage dans la hiérarchie sociale et traditionnelle. Le premier élément, dont les principales fonctions ont déjà été décrites plus haut, concerne la case vestibule plus couramment appelée djaoulérou, qui est la plus grande case du saré. Du fulfuldé « bawleeru », ce mot peut venir du haoussa ‘zaurè’, pièce par laquelle on pénètre dans une concession (Newman & Newman, 1977), via le kanuri « zawúle » (Cyffer & Hutchison, 1990).

Plus le saré est complexe, plus on distinguera deux ou trois djaoulérou séparés par de petites cours. D’une manière générale, les djaoulédje (forme plurielle de djaoulérou) mesurent quatre à cinq (4 à 5) mètres de diamètres. À Ngaoundéré, le plus grand djaoulérou sans pilier central a été identifié chez le Kaïgama Mboum (premier ministre dans la hiérarchie traditionnelle), avec un diamètre de 7,60 mètres, soit au moins 8,5 mètres de diamètre. Le toit du djaoulérou, très débordant, ménage un porche (danki) soutenu par des piliers de bois ou par de la maçonnerie. Le toit du porche prolonge le toit de la case dont le chaume frôle alors la terre. Lorsque les piliers soutenant le danki sont en maçonnerie, ils jouent un rôle décoratif par leurs motifs géométriques en demi-bosse, peints en brique, ocre et blanc, qui agrémentent parfois aussi les murs extérieurs des cases. Le premier djaoulérou du lamidat de Ngaoundéré a marqué l’histoire de la cité comme étant la plus grande construction traditionnelle, sur un plan grossièrement carré, comportant neuf piliers de terre décorés de motifs peints, soutenant un plafond de bois de palmier, et de toit, qui s’élève jusqu’à 9 mètres du sol. La forme du djaoulérou peut être rectangulaire ou ronde et les portes qu’il comporte sont l’une ouverte sur la rue et l’autre sur une première cour. Elles sont décalées l’une par rapport à l’autre de telle sorte qu’on ne puisse pas voir à l’intérieur de la maison. En tant qu’unique point d’accès au saré, il constitue la pièce la plus mise en évidence et justifie par conséquent l’extrême variété des designs développés par l’architecture traditionnelle dans sa construction (forme, couverture, décoration) (*Photos 1 et 2*).



*Photo 1. Un premier modèle de case vestibule ou « djaoulérou »*  
Cliché : Mohamadou Guidado (Quartier Yarmbang à Ngaoundéré, 1989)



*Photo 2. Un second modèle de case vestibule ou « djaoulérou »*

En tant qu'espace unique accessible à tout visiteur, indépendamment de son statut, la construction du djaoulérou a donné lieu à une attention particulière (taille, forme de la case et du toit, décoration). En fonction du niveau de richesse du chef de ménage, on pouvait dénombrer deux à trois djaoulédjé, l'un d'eux faisant office d'écurie, le cheval étant dans le contexte précolonial, un moyen de déplacement élitiste. Le djaoulérou du Lamido a longtemps été d'une architecture tout à fait exceptionnelle. Le toit abritait, en plus du danki étroit, deux galeries fort larges. À l'intérieur, le plafond était soutenu par un gros pilier central de section carrée et par 14 demi-arcs de maçonnerie sous-tendus par des poutres, venant s'appuyer sur le pilier central et retombant sur les murs entièrement décorés de sculptures en demi-bosse. Près du plafond, de petites ouvertures assuraient l'aération. Cette case décrite en 1902 par F. Baur et reprise par Gondolo, faisait déjà l'orgueil du Lamido. Elle rappelait certaines cases de la région située au Sud-Ouest de Zinder, permettant ainsi d'établir les relations ayant existé avec les pays haoussa. Ce djaoulérou, qui a pendant de longues années orné les timbres postes, est aujourd'hui remplacé par une guérite bétonnée assurant les fonctions d'espace d'accueil des visiteurs.

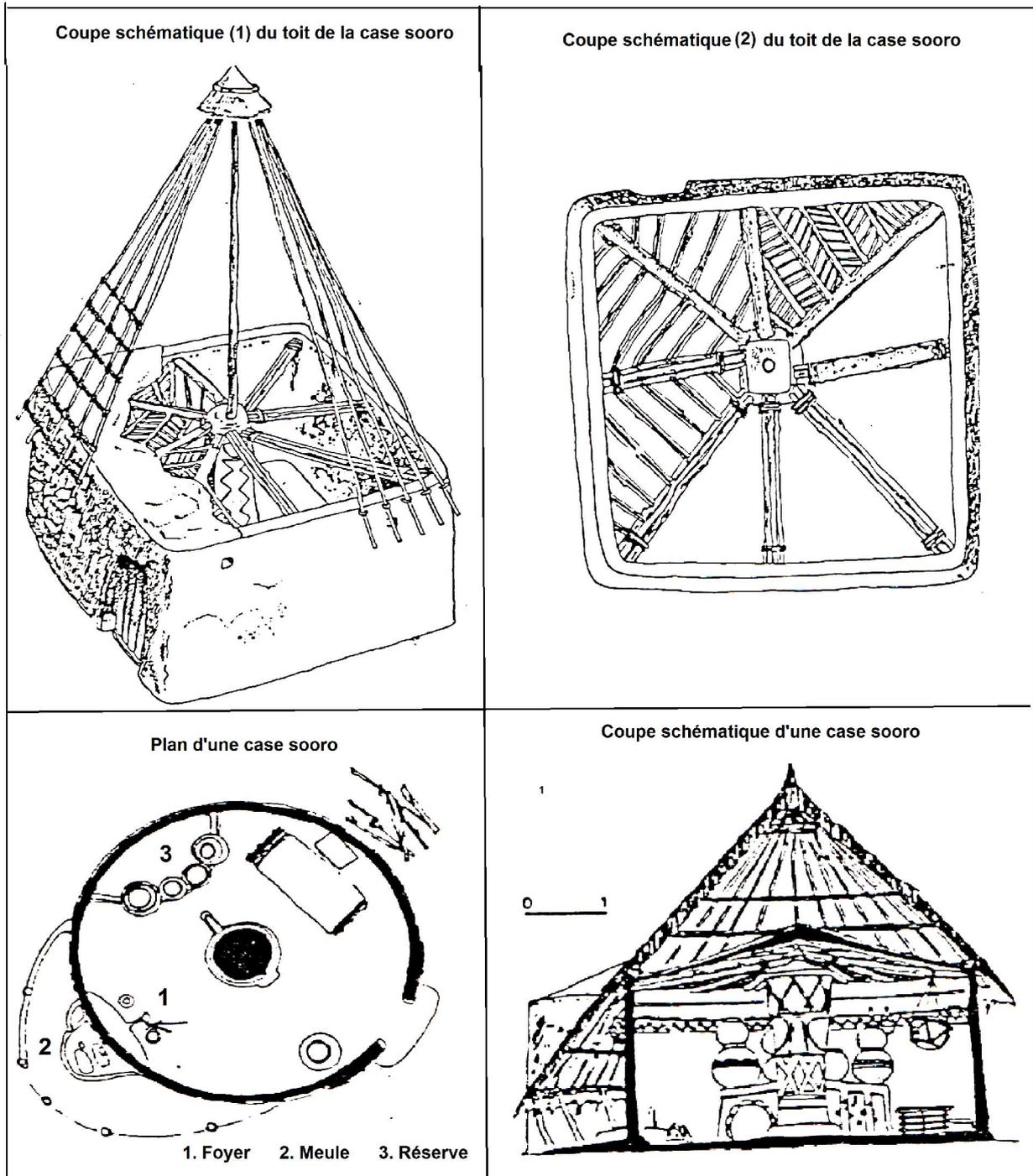
### **3.2.3. La case « sooro »**

Cette forme d'habitation s'est trouvée être la plus accomplie et elle aurait très probablement été importée et adoptée dans l'Adamaoua parce qu'elle répondait aux conditions de durabilité et de sécurité contre l'incendie, dont la nécessité se faisait de plus en plus sentir, à cause de la forte concentration des habitations pour former des groupements beaucoup plus importants. D'après Eldridge Mahamadou, le Soorowol (appellation foubé de sooro) aurait été introduit dans la région par les Bornouans à travers les Foubé de Rey, tandis que Jean Hurault soutient qu'il viendrait des pays haoussa où il aurait été apporté par les Foubé de Banyo (Adamaoua-ouest).

Quelles que soient ses origines, la case Sooro était initialement réservée pour le saré du Lamido et interdiction était faite au commun d'en faire usage dans son unité d'habitation. Ainsi, sa généralisation dans la région est intervenue peu avant la période coloniale. Le type d'architecture propre aux djaoulédjé de dignitaires et à la case de l'homme (et parfois de la femme) a une technique de construction tout à fait particulière. Christian Seignobos (1977) en fait une description : « ... Cette grande case, montée sur

*semelle de terre, est constituée d'épaisses assises de banco. La particularité du Sooro est la toiture d'argile épaisse de 20 à 25 cm soutenue par un énorme pilier central. Les poutrelles doubles qui rayonnent à partir de cet axe, supportent de courtes solives recouvertes d'une carapace de glaise, la couche ultime étant parfois faite de déjections de vers et mélangée à l'huile. Cette couverture de terre est doublée d'un toit de paille semblable à tous les autres et amarré en haut du mur, qui déborde légèrement par rapport à la base du cône d'argile, si bien qu'extérieurement rien ne distingue le Sooro d'une case ordinaire ».*

Cette technique offrait plusieurs avantages : une longévité dépassant vingt ans, une meilleure isolation et une protection contre le feu (*Figure 4*). La case Sooro était également bâtie selon un plan quadrangulaire, avec un mur de refend qui tout en subdivisant la case, soutenait le toit de terre.



*Figure 4. Plan et coupes d'une case sooro*

Ces éléments architecturaux, aujourd'hui rattachés aux Peul, méritent toutefois d'être relativisés à la lecture des faits historiques. Seignobos (1977) écrit que par une sorte de paradoxe, les Peul, à l'origine éleveurs et nomades, ont en effet imposé en moins d'un siècle un modèle d'habitation pour le Nord-Cameroun. Le fil conducteur est celui de la domination et du pouvoir. Parti du cœur de la ville, de ce qui fut à l'origine la cité, les

saré du Lamido a toujours offert un premier modèle qui, simplifié et diffusé, a progressivement habillé la trame urbaine. Ce « saré modèle » associe un caractère citadin et l'attrait qu'exerce la société foubé et musulmane dominante. Les spécificités socioculturelles et religieuses contribueront d'abord à la construction sociale d'une distribution spatiale des usages au sein de l'unité d'habitation, acceptée par l'ensemble du groupe, et qui a su résister à l'érosion du temps.

#### ***3.2.4. Distribution spatiale des usages dans le saré traditionnel***

Contrairement à la vieille ville dont la morphologie n'a pas fait l'objet de structuration préalable tel que nous l'avons souligné précédemment, le saré offre avant tout une certaine organisation toute faite de l'espace. En effet, selon Seignobos (1977) : « *Les Peul ont privilégié un espace clos. Et l'importance de la clôture transparait dans la terminologie fulfuldé. Et des aires dégagées et sablées où la propreté (douche, latrine) va de pair avec la pureté rituelle. La structure du saré s'offre donc une habitation enclose qui s'ouvre sur un djaoulérou donnant sur une première partie publique comprenant la case du maître de la maison, celle de ses fils et de l'hôte. Un deuxième djaoulérou auparavant écurie ou salle de mouture, donne sur les secteurs des femmes, où chacune possède une chambre, la cuisine étant généralement collective.* ». De façon générale, le saré peul est composé de trois types d'espaces : public, semi-public, privé ou gynécée.

##### ***3.2.4.1. L'espace public***

C'est l'espace en contact avec l'extérieur. Il est constitué par un « Danki » qui est une sorte de plateforme longeant le mur de la façade principale du « saré » et le djaoulérou-Yondé, case d'entrée. C'est là, lorsqu'il fait beau, surtout les après-midi que le chef de famille « *Baba saré* » s'assoit avec ses visiteurs pour discuter, parlementer et participer à l'animation de la rue. Comme relevé précédemment, le djaoulérou-Yondé qui constitue l'unique entrée du saré en est l'élément le plus prestigieux par le fait qu'il est la seule pièce de la maison à être réellement et effectivement accessible à tout le monde. De ce fait c'est la pièce la mieux traitée de l'unité d'habitation. Il reflète le bon goût et la réussite sociale du maître de la maison. Seignobos (Op. Cit.) précise que : « *... Chez les musulmans, la différenciation sociale transparait par le biais des cases vestibules, les djaoledje, vastes et décorés, et dans leur multiplication et par celui des murs de clôture...*

*Le djaoulérou-Yondé qui manifestait la puissance même du Lamido, puis de ses principaux notables, se vulgarisera au point de devenir aujourd'hui une constante architecturale, la marque du saré peul ».*

Le djaoulérou est le plus souvent le lieu de repos du chef de famille. Il y prend ses repas. Il peut aussi en faire son lieu de travail. En définitive, c'est un espace réservé exclusivement aux hommes.

#### **3.2.4.2. L'espace semi-public**

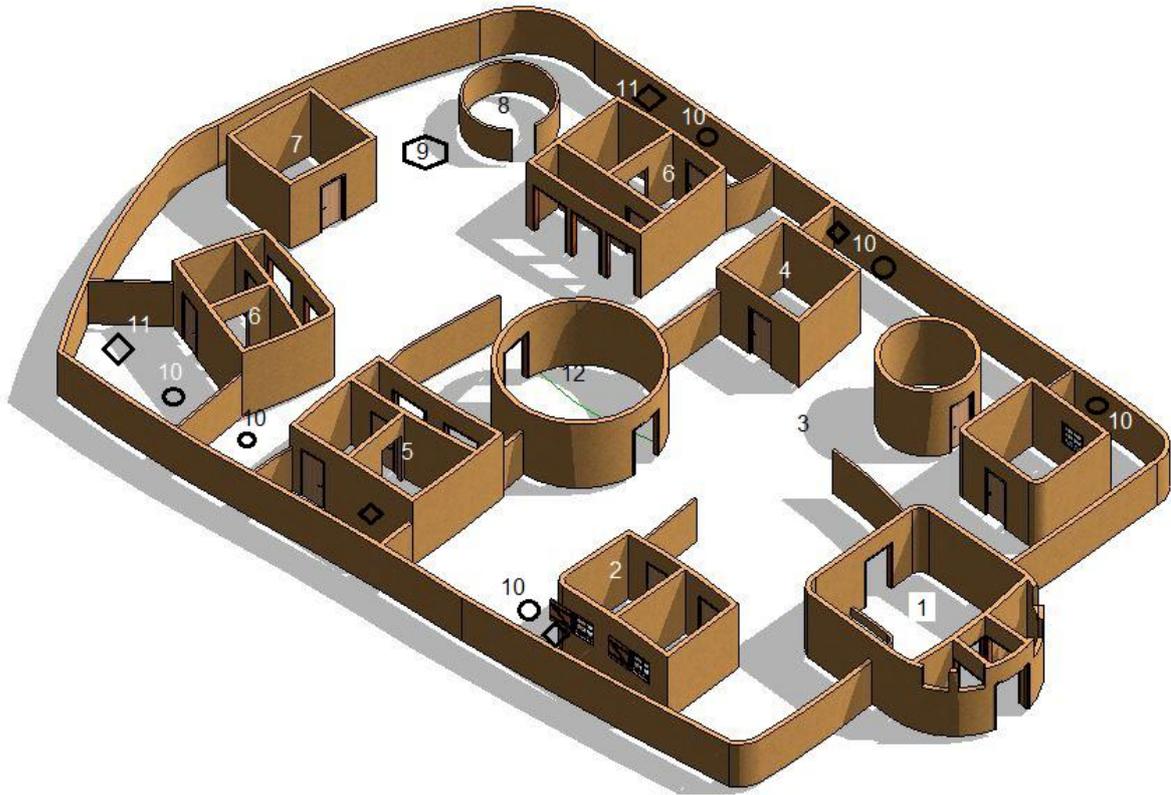
Le djaoulérou donne sur une avant-cour et deux ou quatre cases. C'est le secteur des garçons de plus de dix ans. C'est un espace réservé aussi aux étrangers. Cette cour, en général agrémentée d'un arbre fruitier est utilisée pour les cérémonies : mariages, baptêmes des enfants. Seuls les hommes, amis ou parents des membres du « saré » sont autorisés à dépasser le seuil du djaoulérou et à y accéder, ce qui en fait un autre espace réservé aux hommes. Il est séparé du reste de la maison par une palissade ou un mur doté d'une pièce de transition, que l'on peut considérer comme un second djaoulérou, généralement appelé « çakaarou ». Celui-ci s'ouvre sur un espace strictement privé (*Figure 5*).

#### **3.2.4.3. L'espace privé ou le Gynécée**

L'espace privé ou le secteur des femmes est composé d'une cour intérieure agrémentée très souvent d'arbres fruitiers. À Ngaoundéré, il s'agit souvent d'avocatriers ou de manguiers et parfois de palmiers dattiers, bien que leurs fruits ne parviennent pas à maturité. Si l'espace le permet, des cases à usage d'habitation à raison d'une au moins par épouse du maître de la maison, d'une ou de plusieurs réservées à l'usage exclusif de ce dernier. Un puits dont l'eau est utilisée pour les activités domestiques (vaisselle, lessive...) est aménagé et enfin un coin de la cour accessible par toutes (les femmes) sert de cuisine. Les cours des saré sont généralement très bien entretenues. Dans la plupart des saré, elles sont entièrement recouvertes de petits graviers. Les petits recoins sont utilisés pendant la saison des pluies pour planter quelques pieds de maïs, des plantes à sauce, etc.

Les seules personnes acceptées dans cette partie du saré sont les femmes, les jeunes filles et les jeunes garçons et bien entendu le chef de famille, ce dernier ayant accès à tous les espaces de l'unité d'habitation. Toutefois, il est rare que celui-ci se rende du côté des enfants. Les délimitations de l'espace par des murs ou des palissades ne sont possibles que lorsque le chef de famille possède des moyens nécessaires. Dans le cas où il n'existe pas de cloisons, des lignes fictives délimitent le domaine d'accès de chaque individu.

Selon les moyens du chef de famille et le nombre de ses épouses, le secteur de celles-ci peut se subdiviser en plusieurs sous-secteurs. Mais bien que séparés, les femmes se rendent librement visite. Elles prennent d'ailleurs ensemble leurs repas quotidiens. Avec leurs filles, elles vaquent aux occupations domestiques, mais dans certaines familles moins aisées, elles se consacrent aussi à des tâches à but lucratif (tissage, broderie des draps, taies et chéchia...). Ainsi, elles peuvent contribuer à la gestion de la famille en achetant par exemple des habits aux enfants, mais en aucun cas, elles ne participent à l'achat des denrées alimentaires, sauf dans des cas rares. Ces devoirs sont de l'entière responsabilité du chef de famille.



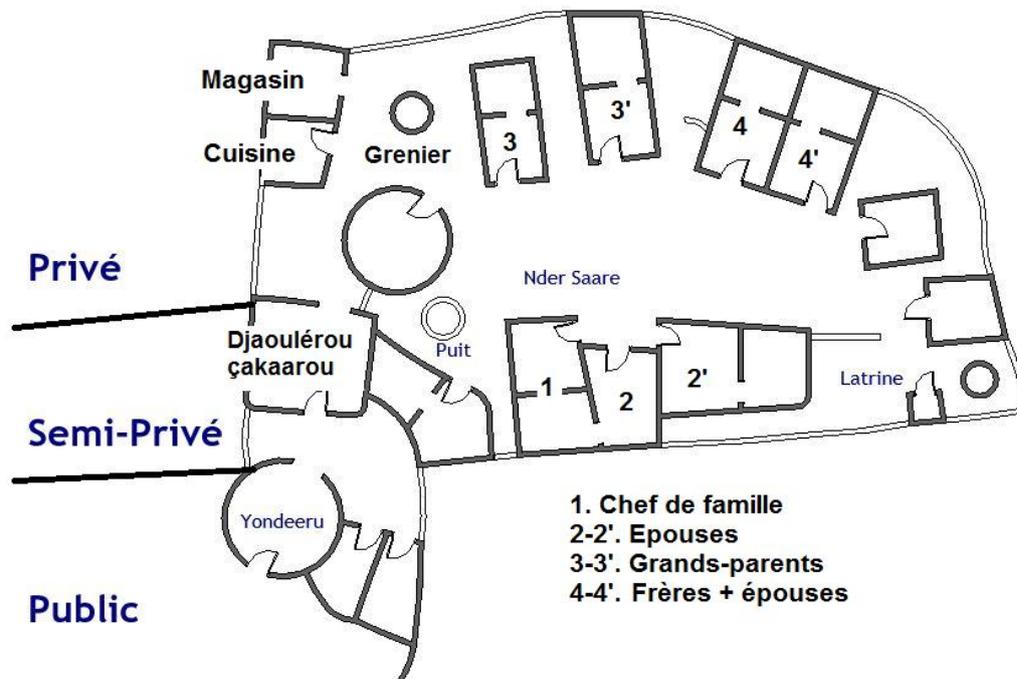
*Figure 5. Reconstitution d'un saré modèle dans la société islamo-peule*

Légende :

- |                        |                        |               |          |                    |
|------------------------|------------------------|---------------|----------|--------------------|
| 1. Djaoulérou yonderou | 2. Hôtes               | 3. Servitudes | 4. Fils  | 5. Chef de famille |
| 6. Femmes              | 7. Cuisine             | 8. Bergerie   | 9. Puits | 10. Latrines       |
| 11. Aire de bain       | 12. Djaoulérou sakarou |               |          |                    |

La dynamique démographique essentiellement portée par l'accroissement naturel a très tôt entraîné l'évolution de la configuration des unités d'habitations. Cette évolution a donc reposé sur l'organisation socioculturelle marquée par la prépondérance de la polygamie dans la société peul d'une part et l'organisation de parenté d'autre part caractérisée par une certaine obligation de la résidence en commun et de la mutualisation des ressources entre pères et fils. Par ces deux formes d'organisations, l'on a ainsi distingué deux niveaux d'unité familiale : l'unité restreinte qui s'articule autour de la famille nucléaire qu'elle soit de régime monogamique ou polygamique ; l'unité élargie regroupant plusieurs unités restreintes. Cette deuxième unité a permis la concentration dans une même unité d'habitation de deux à trois générations (familles nucléaires du père-fondateur de la famille, des fils et des petits fils). L'incidence de cette organisation

sur la configuration du saré s'est traduite dans le temps par la complexification des éléments structurant du saré originel, dont Viaro et Ziegler (1983 : 49) retracent les traits de la dynamique (*Figure 6*).



L'accès unique à la concession se fait à travers une case vestibule (djaoulérou yonderou), domaine du chef de famille qui y travaille et y reçoit ses visiteurs. La porte donnant à l'intérieur est toujours fermée par une natte pour préserver l'intimité de l'avant-cour.

L'avant-cour est une zone intermédiaire entre espace public et privé. On y trouve parfois l'écurie ou des cases pour les fils célibataires, les serviteurs et les visiteurs.

La cour centrale (nder saré), est la partie privée de la maison. On y trouve les cases du chef de la famille et de ses femmes, celles des parents, des fils mariés ou d'autres membres de la famille, ainsi que les greniers, cuisine, abris pour les animaux etc.

*Figure 6. Plan d'un saré complexe illustrant la configuration des unités d'habitation*

L'unité d'habitation complexifiée par la dynamique démographique et l'organisation sociale garde toutefois les valeurs de préservation de l'intimité familiale incarnées par la civilisation islamo-peul. La segmentation de l'espace individualise ainsi les espaces réservés aux hommes, aux femmes et aux garçons de plus de dix ans et dont la proximité de la case du chef de famille à l'entrée de l'unité d'habitation traduit une étape vers l'autonomisation du jeune homme. Enfin, cette complexification a donné lieu

d'un point de vue spatial à un élargissement de l'unité d'habitation, favorisé par une faible densité de population. La morphologie actuelle de la vieille ville résulte de cette dynamique.

## **Conclusion**

En conclusion, l'analyse de la composition urbaine et de la structure du saré dans le contexte précolonial à Ngaoundéré permet de mettre en évidence les facteurs de création et d'évolution de cette ville soudano-sahélienne stratégique dans le maillage urbain camerounais. Le chapitre individualise deux échelles spatiales qui s'emboîtent pour faire émerger une ville dont l'histoire reconnaît une certaine originalité organisationnelle et fonctionnelle, respectivement l'échelle de la ville et celle de l'habitat (saré).

A l'échelle de la ville, cette originalité réside principalement dans la contribution d'une organisation sociopolitique fortement hiérarchisée de la civilisation islamo-peule dans sa structure morphologique. Cette organisation a imprimé ses marques dans tout l'espace soudano-sahélien au travers d'un ensemble d'équipements collectifs (lieu de pouvoir traditionnel, lieu de culte, espace commercial organisé et style d'habitation). La mobilisation de l'approche historique confirme donc dans le contexte du Cameroun, l'existence d'une civilisation urbaine millénaire.

A l'échelle de l'habitat (saré), celle-ci apparaît aujourd'hui, là où la réalité est encore perceptible, comme une forme de projection spatiale de cette civilisation islamo-peule à une échelle réduite, caractérisée par une forte ségrégation spatiale. L'analyse de la dynamique autour de cette deuxième échelle a révélé l'existence d'un savoir-faire architectural traditionnel qui constitue un second niveau d'originalité de l'espace urbain soudano-sahélien. Le saré a tout aussi marqué l'espace par l'homogénéité de ses formes, sa structuration interne, l'acceptation et l'appropriation collective de ces formes et de cette structuration interne, ainsi que des fonctionnalités reconnues à chaque composante du saré. Ainsi, la connaissance du processus de sa mise en place, de sa configuration spatiale et dans une moindre mesure des matériaux de construction, fournit ainsi des éléments d'analyse et de compréhension des évolutions actuelles.

Ces deux principaux résultats sont essentiels pour saisir les dynamiques récentes et futures tant au niveau de la ville que de l'habitat (formes, configuration spatiale, matériaux), mais également au niveau des usages/fonctionnalités (cohabitation entre les différents membres du ménage : la femme, les enfants et les visiteurs). Ces aspects structurent le chapitre qui suit sur la reconfiguration spatiale et architecturale de la ville de Ngaoundéré.

## **Deuxième partie**

### **Ngaoundéré : une ville soudano-sahélienne à l'épreuve de la modernité**

La ville de Ngaoundéré, de par sa localisation géographique à cheval entre le Nord et le Sud du Cameroun, constitue un bel exemple de ville moyenne soumise à une dynamique urbaine exceptionnelle. Le diagnostic effectué en vue de l'élaboration de son Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) approuvé en 2016, relève que l'urbanisation s'est effectuée ces vingt dernières années d'une manière spontanée, résultant du manque d'une politique de planification et de gestion urbaines. Cette deuxième partie structurée autour de deux chapitres traite ainsi des dynamiques actuelles. Le premier analyse la reconfiguration socio-spatiale et architecturale de la ville de Ngaoundéré. Pour cela, les transformations des marqueurs socio-spatiaux qui ont longtemps caractérisé la ville islamo-peule sont décrites, ainsi que les mutations que connaît l'habitat ancien. Le deuxième chapitre interroge les déterminants de cette transformation.

L'on retient que l'étude de la configuration morphologique et architecturale de la ville de Ngaoundéré ne peut se comprendre sans référence à son passé, sans reconstituer un ensemble de cheminements évolutifs. La prise en compte de ce passé fournit les éléments intéressants pour saisir les transformations en cours. Ces trajectoires présentent une trajectoire globalement structurée autour des déterminants socioculturels, économiques et institutionnels qui sont ici analysés.

## **Chapitre 3. Reconfiguration morpho-architecturale de la ville de Ngaoundéré**

### **Introduction**

L'urbanisation en Afrique subsaharienne est aujourd'hui caractérisée par deux tendances : le tassement de la croissance des grandes agglomérations (bien qu'encore relativement soutenue par endroit) qui contraste de plus en plus fortement avec la prolifération, la densification et la dispersion des villes petites et moyennes (Repère 15, 2010). Deux indicateurs majeurs sous-tendent ce constat : la démographie dont on peut noter, dans la plupart des pays, le doublement de la population au cours des quinze dernières années<sup>22</sup> et l'extension spatiale tout aussi impressionnante, caractérisée par la multiplication par 5, voire par 10 des superficies urbaines. Moins que le taux de croissance démographique et d'extension spatiale, c'est davantage leur extrême rapidité qui a très tôt suscité méfiance et crainte de la part de nombreux responsables, dirigeants de ces pays ou dispensateurs de l'aide internationale, entraînant pendant longtemps une grande réserve et un retard certain dans la mise en œuvre d'une véritable politique urbaine (Champaud, 1989). Ainsi, dans la quasi-totalité des pays de l'Afrique subsaharienne qui ont accédé à l'indépendance dans la décennie 1960, la prolifération, la densification et la dispersion, visaient les mêmes objectifs, ceux de la consolidation de l'autorité de jeunes États indépendants, un meilleur contrôle des territoires, le rapprochement des services de base des populations (administration, éducation, santé), ceci à travers la multiplication des centres administratifs.

---

<sup>22</sup> Selon les démographes, un taux de croissance annuel de 2,4% entraîne un doublement de la population tous les 25 ans, ce qui témoigne de l'extrême rapidité de la croissance de la population urbaine en Afrique.

Au Cameroun, les villes petites et moyennes enregistrent de plus en plus une forte croissance démographique et spatiale<sup>23</sup>. Celle-ci est caractérisée par la saturation des anciens quartiers d'une part, et la prolifération de nouveaux entraînant l'étalement spatial d'autre part. Cette prolifération renforce les clichés sur la croissance urbaine en Afrique, considérée d'anarchique et le vocabulaire le sous-tendant (bidonvilisation, taudis...). Les unités urbaines petites et moyennes constituent des espaces de transit de plus ou moins longue durée dans le cadre des mobilités des campagnes vers les villes qui se poursuivent. En corollaire de cet état de chose, la planification et la gestion urbaines demeurent pour les pouvoirs publics et leurs partenaires au développement une véritable gageure. La morphologie spatiale actuelle de ces unités amène à se demander si les politiques urbaines sont la cause ou la conséquence de la croissance urbaine au Cameroun, comme dans la plupart des pays d'Afrique subsaharienne.

La ville de Ngaoundéré, cadre de la présente étude, n'échappe pas à cette réalité. Par sa localisation géographique à cheval entre le Nord et le Sud du Cameroun, elle constitue au contraire un bel exemple de ville moyenne soumise à une dynamique exceptionnelle. En effet, dans le cadre du « **Projet de Développement des Villes Inclusives et Résilientes (PDVIR)** »<sup>24</sup>, mis en place par le **Global Facility for Disaster Reduction and Recovery (GFDRR)**, à travers le « **Programme des villes résilientes** » et exécuté en 2018 dans le cadre d'un partenariat entre le GFDRR et la Banque mondiale, le Ministère camerounais de l'Habitat et du Développement Urbain et les administrations municipales, Ngaoundéré a été choisie parmi les vingt villes pilotes de l'Afrique pour sa mise en œuvre. L'argumentaire, qui structure l'aide mémoire dudit Projet, souligne que ce choix a été guidé par le fait que l'urbanisation de Ngaoundéré s'est largement effectué ces vingt dernières années d'une manière spontanée, résultant de l'occupation croissante de nombreuses zones inondables ou

---

<sup>23</sup> Le Cameroun présente un réseau urbain polycentriste structuré autour de Yaoundé et Douala, contrairement à la plupart des pays de l'Afrique subsaharienne, à l'instar de la Côte d'Ivoire, qui structure un réseau urbain macrocéphale, malgré les similitudes dans les grandes phases de la mise en place des villes (Cotten et Marguerat, 1977).

<sup>24</sup> <http://documents.banquemondiale.org/curated/fr/595751467995905806/Cameroun-Projet-de-D%C3%A9veloppement-Urbain-pour-la-Promotion-des-Villes-Inclusives-plan-de-passation-des-march%C3%A9s>

humides. Cette occupation est consécutive au doublement de la population urbaine en quinze ans (INS, 2010 et estimations). Elle pose également la question de l'efficacité des politiques urbaines au regard de la dynamique morphologique actuelle dont nous analysons dans le présent chapitre, les grands traits de l'évolution. Car, dans l'ensemble, l'allure des villes, comme leur positionnement dans l'espace, leur situation dans les équilibres régionaux actuels ou leur place à l'intérieur des hiérarchies urbaines, ne peuvent se comprendre sans référence à leur passé, sans reconstituer les cheminements évolutifs qui les ont conduit là où nous les voyons. Il faut donc démontrer les différents processus de la naissance du fait urbain pour arriver à expliquer et comprendre les dynamiques actuelles (Cotten et Marguerat, 1977).

### **1. La transformation des marqueurs socio-spatiaux de la ville peule**

Les marqueurs socio-spatiaux désignent toutes traces permettant de reconstituer ou restaurer l'identité socioculturelle d'un espace donné. Dans le contexte de la ville, il s'agira notamment de toutes empreintes ayant marqué l'histoire d'un territoire (lieux de mémoires, architecture de l'habitat, forme d'organisation de l'espace ...). Les marqueurs socio-spatiaux font émerger des territoires spécifiques. Ils sont aujourd'hui au cœur de nombreux enjeux (historiques, touristiques, économiques et environnementaux, culturels...). Ils fondent par exemple la désignation des sites patrimoniaux dans le monde par l'UNESCO.

Les marqueurs socio-spatiaux font également appel à la temporalité. Ouallet (2007) considère que la question des temporalités est particulièrement intéressante à explorer dans des espaces urbains africains concernés par des mises en patrimoine. Car, la référence au patrimoine renvoie, en elle-même, à la question du Temps. Pour cette auteure, dans des villes africaines promues au patrimoine mondial de l'humanité, à l'instar de Lalibäla, Aksum et Harär en Éthiopie, Djenné et Tombouctou au Mali, la notoriété mondiale repose sur une nécessaire valorisation du passé pour la construction du futur et suscite, à ce titre, une réflexion plus approfondie sur le déroulement du temps et le concept de la transmission. Elle amène à interroger la manière de conserver les vestiges des temps anciens et la façon de profiter des opportunités nouvelles fournies par l'appartenance au monde actuel.

Depuis 1960, la ville de Ngaoundéré connaît de profondes mutations au niveau de sa population, mais davantage au niveau de l'occupation du sol. La vieille ville s'est profondément transformée, de nouveaux quartiers ont été créés. Ces mutations s'observent également tant au niveau de l'architecture de l'habitat, que des matériaux, des techniques de construction et des modes de vie. Si les mutations observées résultent d'une dynamique urbaine normale induite par un ensemble de facteurs convergents que nous analyserons plus loin, c'est davantage le processus que nous questionnons au regard de son impact sur les marqueurs socio-spatiaux qui ont longtemps contribué au rayonnement culturel et touristique de la ville de Ngaoundéré.

### ***1.1. Ngaoundéré face aux défis de préservation des marqueurs socio-spatiaux de la ville peule***

Les enjeux de consolidation de l'autorité de l'État au lendemain de l'indépendance du Cameroun d'une part et de rapprochement des infrastructures socio-administratives de base des populations d'autre part ont contribué, de façon significative, à l'ouverture de Ngaoundéré aux flux migratoires Nord-Sud et inversement. Selon les résultats du premier Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 1976, la ville comptait 38 800 habitants. Cette population a connu une augmentation rapide pour atteindre 78 000 habitants au deuxième RGPH de 1987, et 152 000 au troisième RGPH de 2005 (BUCREP, 2010). Les estimations faites par l'Institut National de la Statistique pour 2017 situent la population autour de 300 000 habitants. Ces données témoignent du rythme et de l'importance de la croissance démographique dont la conséquence directe est dans la densification du noyau urbain d'une part, et l'extension spatiale d'autre part.

#### ***1.1.1. Les modifications morphologiques post-indépendantes de la ville de Ngaoundéré***

Le passé colonial de Ngaoundéré a profondément marqué son aménagement ainsi que la considération qu'en ont eu les différents acteurs. Après 1960, les décisions économiques et politiques à l'échelon national ont provoqué une évolution rapide de cette société peule. Ngaoundéré offrait à cette époque une grande originalité d'aspect comme l'ont souligné plusieurs administrateurs coloniaux. Sur le plan morphologique,

la vieille ville a connu une mutation apportée par l'ouverture des voies de desserte, fluidifiant les déplacements entre les unités d'habitation. Ainsi, les ruelles ont été progressivement remplacées par des rues permettant une meilleure accessibilité. La transformation de la vieille ville, longtemps épargnée par les mutations urbaines, aura donc été déclenchée par une décision des autorités.

Gondolo (1978) précise qu'en 1952, la ville traditionnelle était traversée par deux vraies rues : l'une reliant le quartier commercial au palais du Lamido, l'autre venant du centre résidentiel et orientée vers le marché, puis sortant de la ville vers le Nord-Ouest. Seules les ruelles permettaient de pénétrer dans les divers quartiers. À partir de 1955, l'administration coloniale décida d'ouvrir dans la ville des rues aux tracés uniformes. Parmi les autres décisions administratives qui auront contribué à la modernisation de la ville, une des plus importantes pour la population est l'installation du réseau d'adduction d'eau courante entre 1972 et 1973. Les bornes fontaines publiques furent ainsi installées dans les différents quartiers, allégeant les efforts consentis pour l'approvisionnement en eau. Cette action institutionnelle sera suivie de l'installation de l'électricité à la même période, davantage utile aux commerçants et aux exploitants de petits moulins.

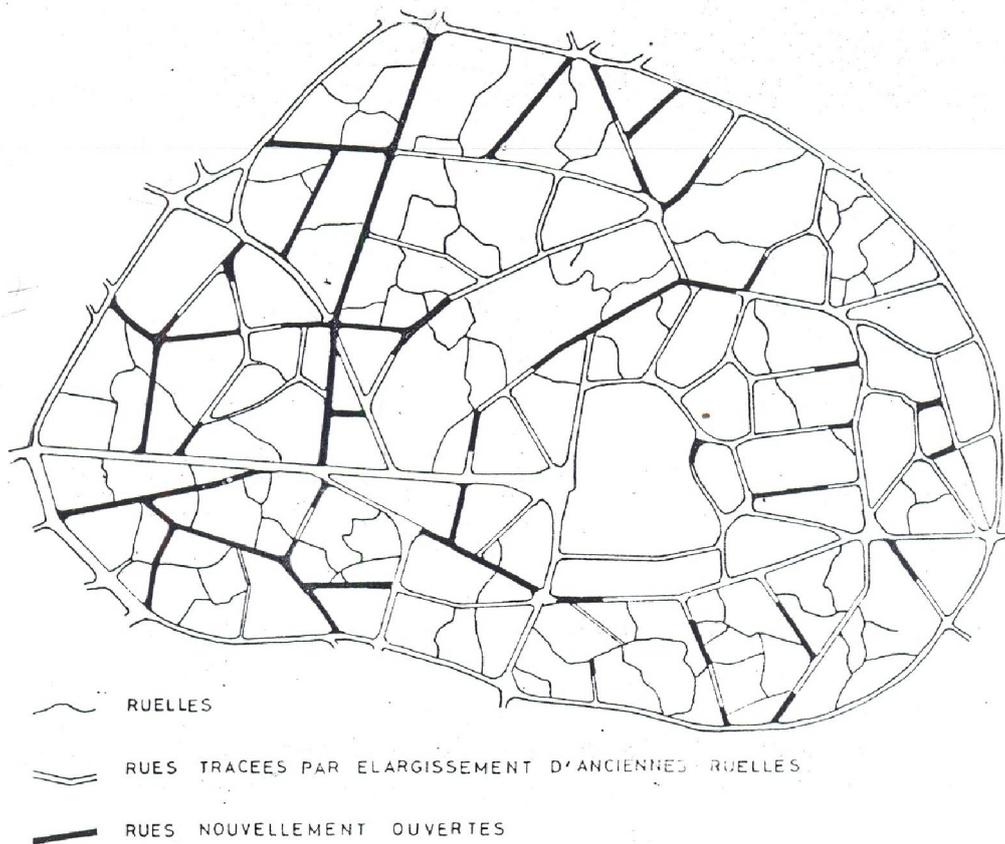
D'un point de vue chronologique, on peut situer les modifications structurelles de la ville précoloniale au lendemain de l'indépendance du Cameroun. Ces modifications ont notamment porté sur deux aspects : la morphologie de la vieille ville d'une part et la croissance spatiale d'autre part.

#### *1.1.1.1. De l'évolution morphologique de la ville à l'étalement spatial*

Cette évolution a été marquée par une structuration et une densification du réseau de circulation, notamment dans la vieille ville. Les récits des administrateurs coloniaux témoignent de l'inexistence du réseau viaire. Traversée jusqu'à la veille de l'indépendance par deux principales rues, les quartiers et les unités d'habitations sont pour l'essentiel reliés par des ruelles serpentant la vieille ville. Trois grandes opérations d'urbanisme vont être menées respectivement par l'administration coloniale française et l'Etat indépendant. La première opération de structuration débute en 1955, initiée par l'administration coloniale. Elle consistera principalement en l'élargissement

et le raccordement des deux principales rues existantes, ainsi que de certaines ruelles pour rendre la vieille ville plus accessible et faciliter la circulation intérieure. Gondolo mentionne que cette première opération nécessita la destruction d'un certain nombre d'unités d'habitations, même si dans l'ensemble, peu de nouvelles voies apparurent, surtout dans les quartiers où la population était dense. Elle donnera ensuite lieu au bitumage des principales voies d'accès à la ville et renforcera l'aspect radio-concentrique du réseau originel (*Figure 7*).

Un aspect marquant de la morphologie de la vieille ville aura été son réseau fort imbriqué au parcours capricieux des « ruelles ombrageuses entre les murailles d'argile », pour reprendre André Gide, débouchant souvent sur une placette plantée de quelques arbres, se terminant parfois par un cul de sac. Aucune loi de géométrie n'aura été respectée, et Daniel Taton explique ce processus d'organisation et d'occupation de l'espace en ces termes : « *Les anciennes agglomérations, basées sur les droits de propriété coutumière, sans lotissement, connaissent une forte densité et sont caractérisées par des ruelles étroites des placettes et des passages couverts, traductions spatiales de cette organisation spontanée... Modulés par des décrochements verticaux et horizontaux, ainsi que par une souplesse du tracé, ces espaces généralement issus du travail collectif de la communauté villageoise, évoluent en s'adaptant aux besoins de la vie quotidienne.* ».



**Figure 7.** Représentation schématique de la structuration du réseau viaire dans la vieille ville en 1952

*Source. Gondolo (1978)*

La deuxième opération ayant conduit à une évolution morphologique significative de Ngaoundéré fut initiée en 1963 sous l'impulsion de la première administration municipale camerounaise et se poursuivra jusqu'en 1987. En effet, en 1962, Ngaoundéré est administrée par son premier exécutif municipal camerounais sous la conduite de Monsieur Ndoumbe Oumar<sup>25</sup> premier maire qui décédera un an plus tard, remplacé en 1963 par son premier adjoint, Monsieur Bobo Moussa. Ce dernier poursuivra, avec l'appui de l'État, la mise en œuvre du premier plan d'urbanisme de Ngaoundéré, prévoyant des opérations de restructuration de la vieille ville d'une part, et des lotissements domaniaux et communaux pour désengorger la vieille ville devenue étroite suite à l'augmentation de la population locale et à l'accélération de la mobilité Sud-Nord et Nord-Sud. Dans le cadre de la mise en œuvre de ce premier plan d'urbanisme, huit quartiers seront progressivement créés et aménagés jusqu'en 1987 :

- Sabongari (1963) ;
- Madagascar (1967) ;
- Joli-Soir (1967) ;
- Sabongari America (1980) ;
- Mardock (1980) ;
- Bamyanga (1984) ;
- Haut-plateau (1984) ;
- Plateau Nord CIFAN (1987).

D'après Monsieur Bobo rencontré le 28 mars 2018 à Ngaoundéré pendant nos entretiens avec les personnes ressources et les autorités administratives et traditionnelles de la ville, ces quartiers furent créés pour apporter des réponses à deux préoccupations urgentes : le recasement des déguerpis de la vieille ville dans le cadre de la poursuite de sa restructuration, l'accueil des « étrangers » en référence aux ressortissants du Sud-Cameroun. Cette opération d'urbanisme fut accompagnée d'un

---

<sup>25</sup> En hommage au premier maire camerounais décédé un an après sa prise de fonction, l'exécutif communal décida d'attribuer son nom au premier stade de football de la ville de Ngaoundéré « **Stade Ndoumbe Oumar** », construit en 1967 bien au-delà des limites de la vieille ville.

ensemble de mesures administratives d'attribution gratuite des lots dans les nouveaux quartiers. L'accès à un lot se faisait sur la base d'une demande timbrée adressée au maire de la commune. L'attribution systématiquement accordée donnait lieu au paiement d'une quittance d'un montant de 3500 FCFA. Toute construction était assujettie à l'obligation préalable d'élever une clôture pour la préservation de l'intimité de la vie familiale au sein du saré. Cette obligation semble avoir pris corps dans la pratique et justifierait aujourd'hui la tendance qu'ont les populations locales de construire préalablement la clôture avant les unités d'habitation.

Parallèlement à cette opération de lotissements domaniaux et communaux, l'évolution morphologique va se poursuivre au cours de la même période sur une troisième opération d'urbanisme dénommée « découpages ». Celle-ci consistait en l'incorporation d'un certain nombre de quartiers dans le périmètre urbain par l'administration sans respect de la réglementation régissant la création des lotissements :

- Baladji I et II (1975) ;
- Mbibakala Ticket (1987) ;
- Mardock II (1993).

La dynamique morphologique va se consolider à partir de la décennie 1990 par le développement spontané de nouveaux quartiers à la lisière de la zone urbaine. Quatre quartiers vont progressivement être incorporés dans le périmètre urbain de Ngaoundéré suivant des années de référence établie sur la base des premières installations humaines :

- Burkina Faso (1992) ;
- Gada-Mabanga (2004) ;
- Bamyanga Hamadjangui (2004) ;
- Occupation anarchique récente à partir de 2016 de la réserve forestière de Bibakala Hossere jusqu'à Beka Hossere.

De ce qui précède, on peut distinguer dans cette dynamique caractérisée par plusieurs séquences, les opérations urbaines (« re »structuration de la vieille ville et lotissements), des étapes d'extension spatiale de Ngaoundéré, bien que les premiers aient contribué en partie aux secondes (*Figures 8-10*).

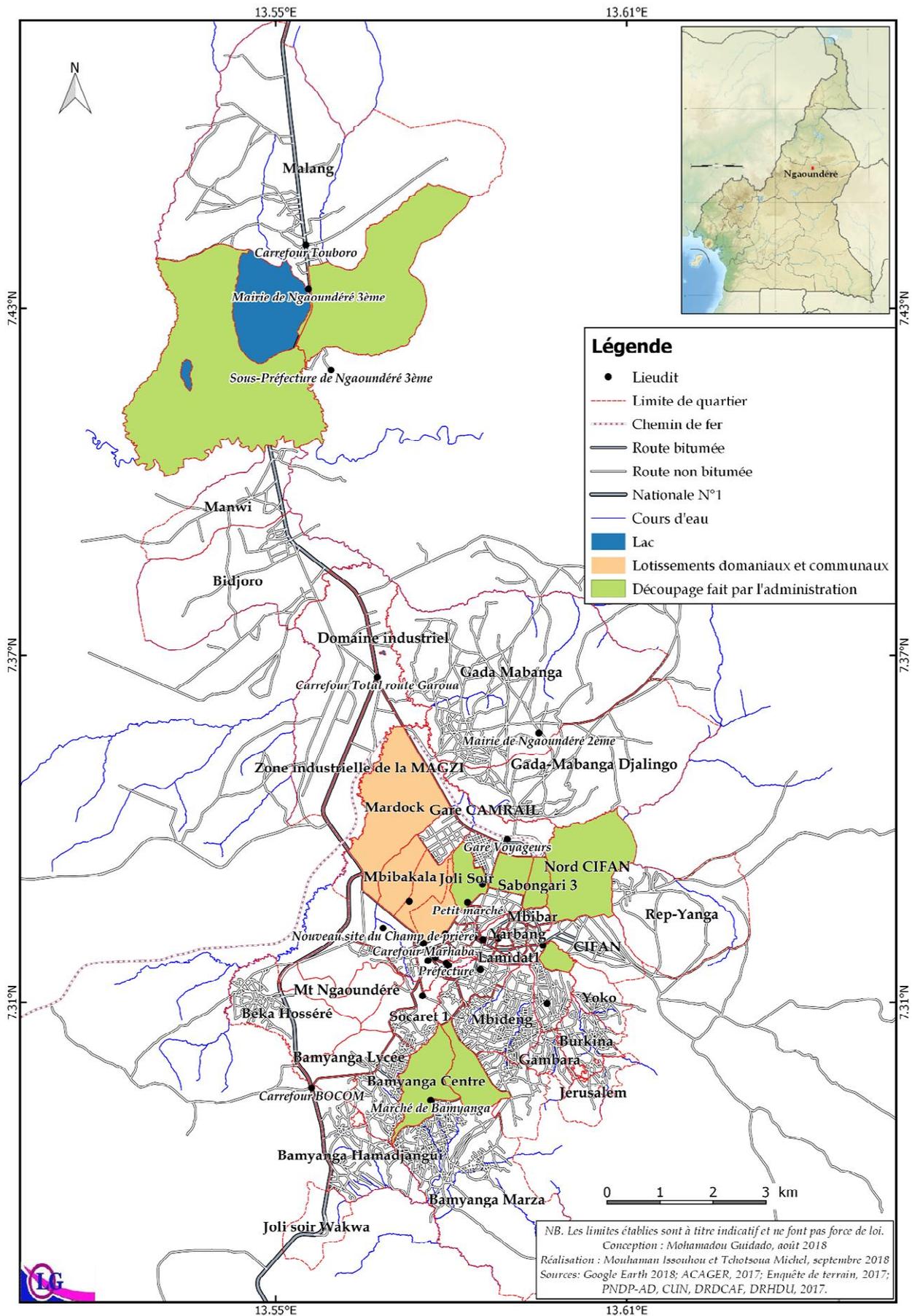


Figure 8. Lotissements domaniaux et communaux réalisés à Ngaoundéré de 1963 à 2016

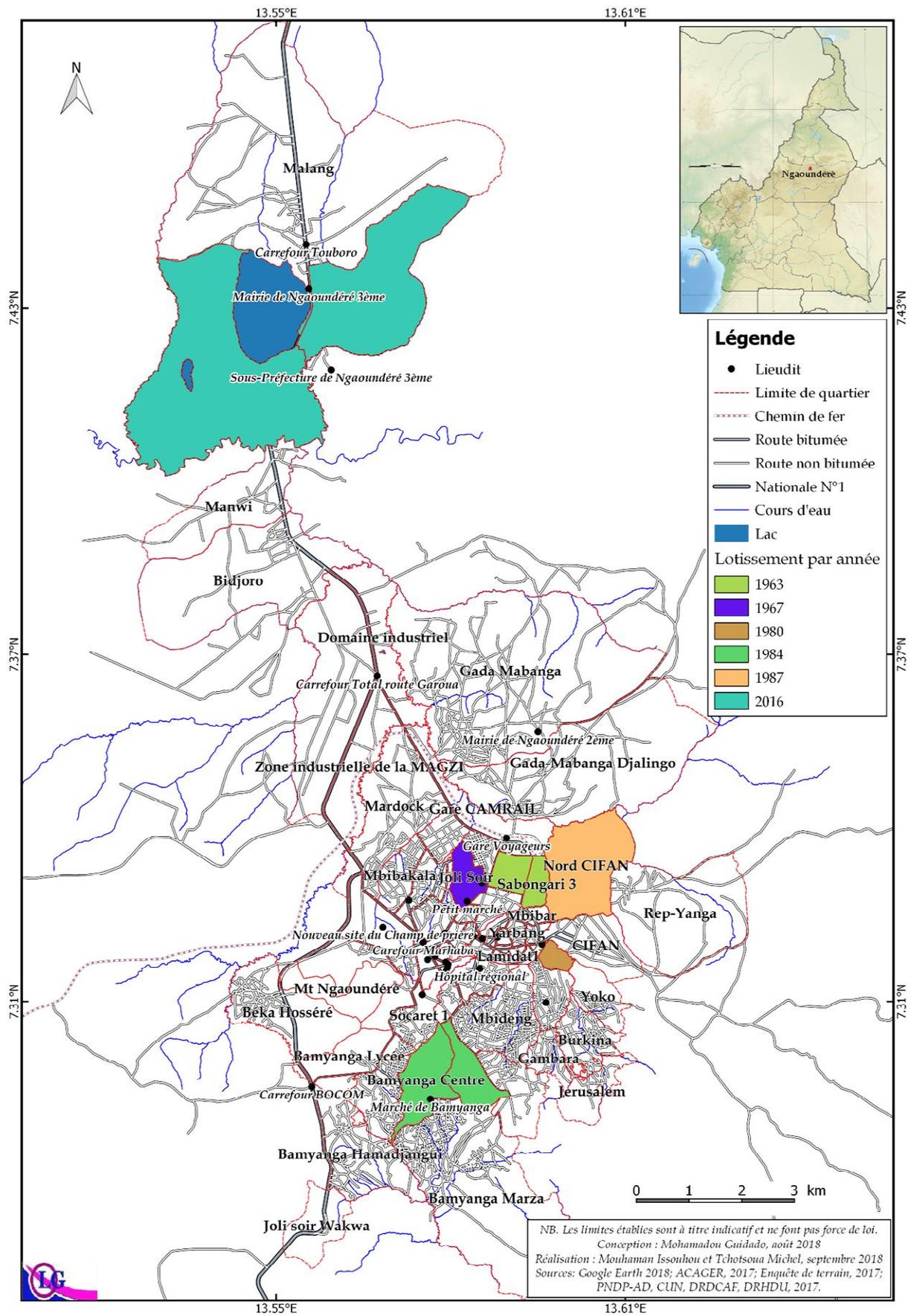


Figure 9. Lotissements réalisés à Ngaoundéré par année de 1963 à 2016

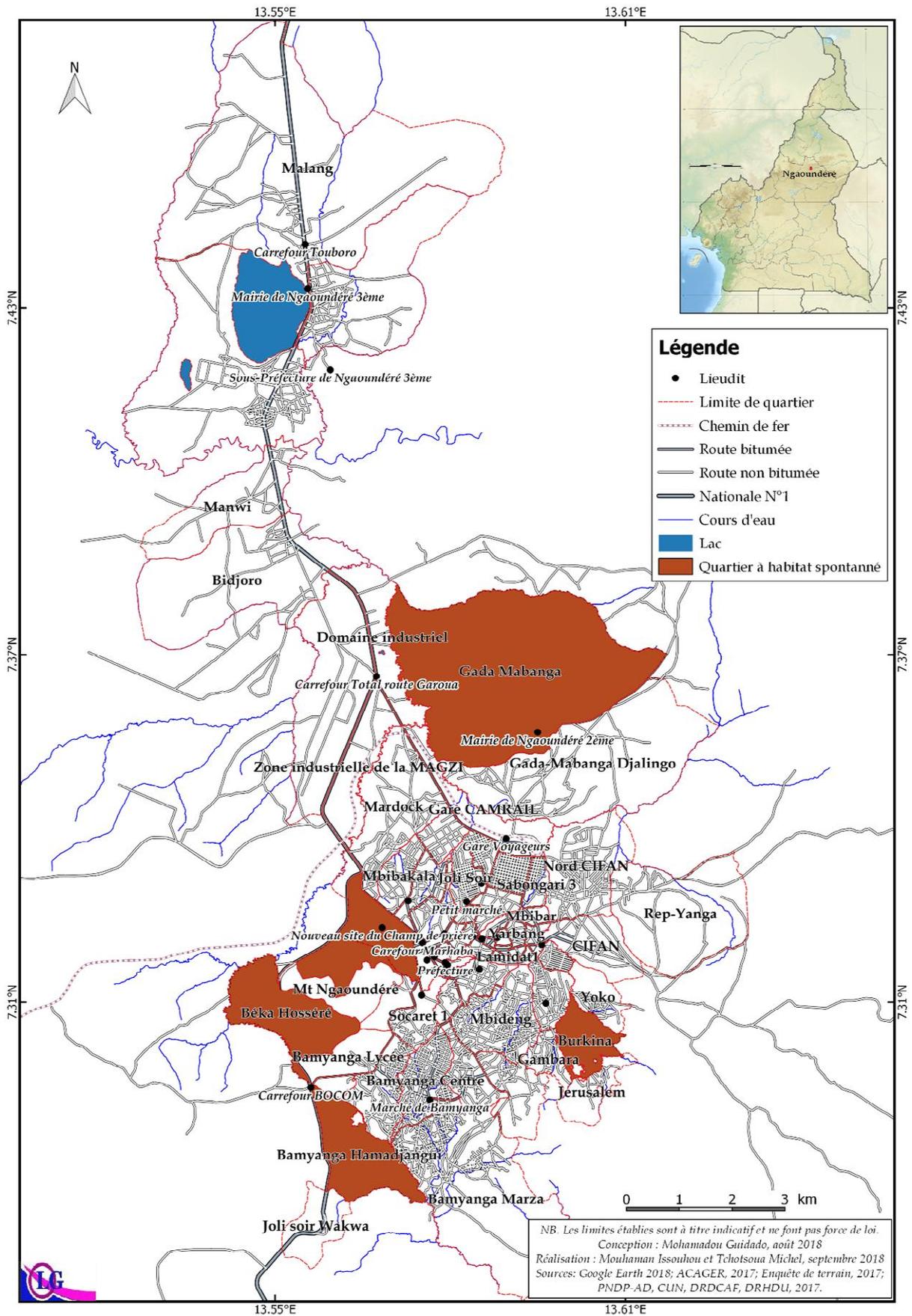


Figure 10. Distribution spatiale des quartiers à habitat spontané à Ngaoundéré (2018)

Du point de vue de la dynamique spatiale, la position stratégique de la ville entre le Nord et Sud du Cameroun tel que souligné précédemment et ses nouvelles fonctions sans cesse croissantes, drainent un flux important de ruraux et de citadins des autres villes. Ainsi, en 1951, Ngaoundéré s'étend sur une superficie de 82 ha environ (Tchotsoua, 2004). Entre 1952 et 1960, deux nouvelles zones d'habitation sont développées au Nord-Ouest de la vieille ville, les quartiers Baladji et Joli-Soir commencent à prendre forme et au Nord apparaît Sabongari (Gondolo, 1978). De 1961 à 1964, la ville poursuit de façon extrêmement rapide son développement. Les quartiers Joli-Soir et Sabongari s'étendent vers le Nord donnant ainsi naissance à de nouveaux quartiers, notamment Madagascar suivant un plan régulier en damier. En 1972, le Centre d'Instruction des Forces Armées Nationales (CIFAN) est construit sur un vaste terrain au Sud-Est de la ville, bloquant de ce fait toute possibilité d'extension spatiale. Le Sud, montagneux, est peu propice à l'extension urbaine. La ville évolue principalement vers le Nord atteignant, dans les années 1974, les limites naturelles imposées par les cours d'eau qui l'entourent : Soum-soum à l'Est et au Sud, Mabanga au Nord et Mbibar à l'Ouest. La ligne de chemin de fer, ouverte en 1974, double au Nord la barrière du cours d'eau « mayo Mabanga » mais suscite aussi l'installation de dépôts et entrepôts divers.

Les nouveaux quartiers voient le jour de plus en plus sous la pression démographique, ce sont Gada-Mabanga, Mbideng, Burkina, Bamyanga dans lesquels s'installent différents groupes ethniques et des étrangers : Foulbé, Haoussa, Mbororo, Bamiléké, Péré, Dii, Vouté, Centrafricains dont la crise centrafricaine de la décennie 1970 contribue à drainer un flux significatif de ressortissants au lieu dit quartier norvégien. En 1994, la ville a sérieusement gagné du terrain. Son centre s'est densifié. Les vallées sont occupées par un habitat spontané et de nouveaux quartiers se sont créés dans des secteurs non aedificandi. En 2001, un nouveau quartier dénommé Gada-Mabanga II est créé entre le premier du même nom et la gare voyageurs. Cette dynamique spatiale peut ainsi être individualisée en deux séquences d'extension :

- ***L'extension à dominante planifiée*** : elle concerne les quartiers issus des différentes opérations d'urbanisme prévues dans le premier plan de la ville (Sabongari, Madagascar, Joli-Soir, Sabongari America, Mardock, Bamyanga,

Haut-plateau, Plateau Nord CIFAN) et celles initiées par les autorités administratives en place. Ces quartiers présentent pour la plupart un plan en damier ou plus ou moins régulier qui a orienté, voire imposé, l'occupation de l'espace (uniformisation des superficies des lots, systématisation de la clôture, harmonisation de l'orientation du sens des entrées des concessions, fluidité de la circulation, développement des rues boisées). L'homogénéisation des caractéristiques de ces quartiers a donné lieu à un paysage semblable à celui des quartiers européens dans les villes coloniales (vulgairement désignés par quartiers résidentiels ou hauts-plateaux en raison de leur création identique sur les secteurs surélevés par l'administration coloniale) ;

- ***L'extension non planifiée (depuis 1992)*** : durant les trente dernières années, les profondes mutations de la population et des activités ont transformé l'apparence de la ville et sa structure démographique. Cette croissance démographique s'est traduite sur le plan spatial par deux phénomènes distincts : une densification de la vieille ville et des quartiers planifiés et l'apparition de nouveaux quartiers spontanés que révèle l'analyse des photographies aériennes (Google Earth) et des cartes de 1952, 1960, 1964, 1973 et 1977. Ces nouveaux quartiers ont accéléré le grignotage des marges rurales périphériques (Gada-Mabanga II, Nord-CIFAN, Mbidjoro, Marza). Leur extension progressive a été favorisée par la tolérance de l'administration camerounaise très tôt confrontée aux difficultés de maîtrise et de gestion des flux démographiques, principalement alimentés par l'exode rural, suite à la levée de contrôle de la mobilité imposée par l'administration coloniale. Une évolution tout aussi remarquable, non pas sur les marges du périmètre urbain, s'effectue dans la réserve forestière de Ngaoundéré. Celle-ci fait l'objet depuis une dizaine d'années d'une occupation illégale aussi bien par les populations que l'administration publique (construction du siège du FEICOM de l'Adamaoua et de certaines délégations à l'instar du MINEPDED et du MINH DU).

Ces deux séquences ont contribué à façonner la configuration spatiale actuelle de la ville de Ngaoundéré, marquée par un étalement croissant, ainsi que de ses quartiers hybridés entre les formes radio-concentrique (vieille ville), en damier

(quartiers à dominante planifiée) et quelconque (secteur à développement spontané). L'espace bâti de la ville s'étend actuellement sur 12 200 ha.

#### *1.1.1.2. La densification du réseau viaire*

Si le réseau viaire s'est significativement densifié permettant de relier tous ces quartiers entre eux, on peut néanmoins en faire une catégorisation. Deux axes principaux traversent en effet latéralement la ville suivant les trajectoires ci-dessus :

- Lieudit carrefour gare voyageur – carrefour Aladji Abbo – carrefour Texaco – carrefour an 2000 – carrefour Marhaba ;
- Lieudit carrefour CIFAN – carrefour Aoudi – carrefour Texaco et se raccorde au premier axe.

C'est sur ces deux axes que se greffent de nombreuses ruelles qui desservent les différents quartiers de la ville, leur sinuosité témoignant de l'absence de planification préalable de leur création. L'essentiel de ces ruelles résulte des opérations d'élargissement, par la Communauté Urbaine et les Communes d'arrondissement, des pistes initialement créées par les populations dans le processus d'occupation spontanée des quartiers (l'exemple de la rue connectant le quartier Norvégien à Ndelbe (Burkina) et se prolongeant au lieudit Selbe Darang, ou de celle connectant Gada-Mabanga à la vieille ville. Par ce type d'interventions, les administrations municipales reproduisent l'action de l'administration coloniale et de la première administration municipale nationale, entre 1952 et 1964, ayant consisté en l'élargissement des pistes de desserte dans la vieille ville. Ainsi, à Ngaoundéré comme dans la plupart des villes camerounaises, l'occupation de l'espace par les populations précède la planification.

Par ailleurs, si les axes principaux de circulation créés au lendemain de l'indépendance n'ont pas fait l'objet d'élargissement, il y'a lieu de relever la saturation dont quelques-uns font l'objet suite au développement des activités commerciales (le cas du tronçon carrefour Texaco – carrefour Aladji Abbo dont la dynamique remarquable des constructions à étage fera l'objet d'une analyse plus loin). Le bâti s'est densifié en privilégiant ces quinze dernières années la verticalité. Dans la vieille ville par contre, les ruelles n'ont connu aucun aménagement particulier (*Planches*

*photographiques 1-3*). L'image de cette vieille ville protégée par des remparts, décrite par l'historiographie, relève aujourd'hui d'un souvenir lointain que ne connaîtront jamais les jeunes générations de citoyens.



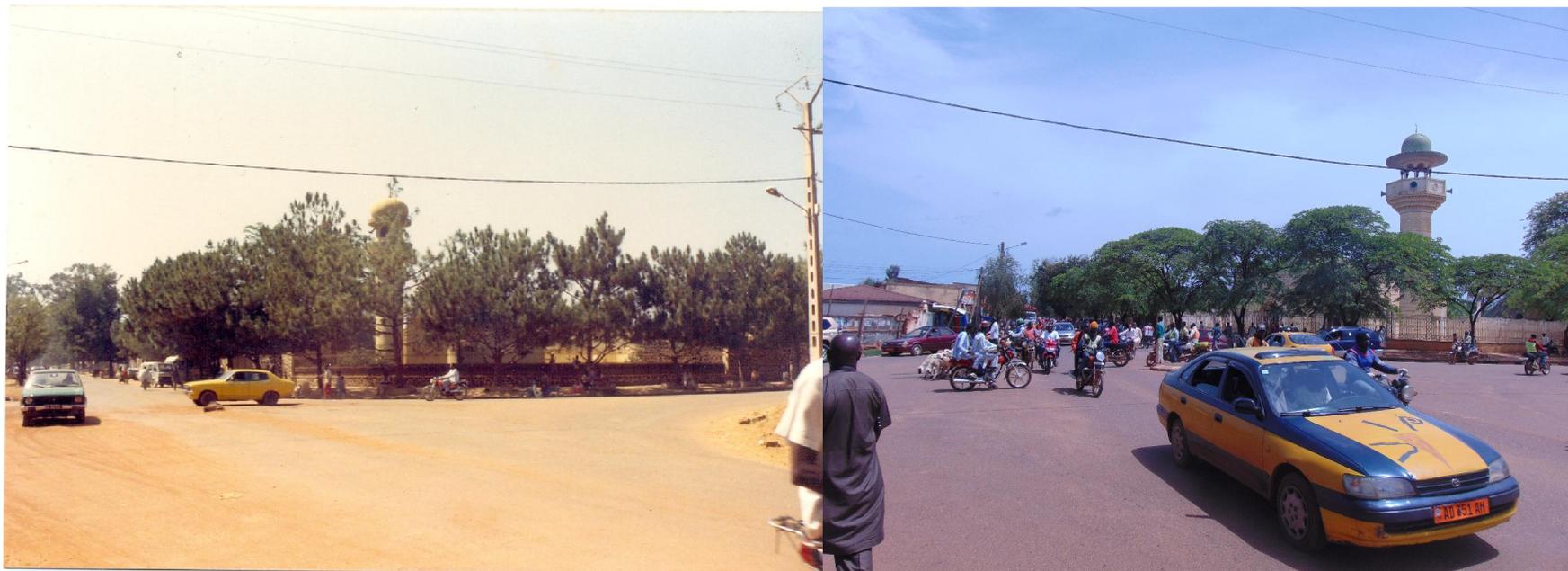
**Planche photographique 1.** *Vue du tronçon reliant le carrefour an 2000 et le carrefour Marhaba en 1989 (gauche) et 2018 (droite)*

*La planche photographique présente un des tronçons principaux de la ville de Ngaoundéré respectivement en 1989 (à gauche) et en 2018 (à droite). Ce tronçon a subi très peu de changement de part et d'autre, moins de dix nouvelles constructions ayant été dénombrées. L'explication tient surtout du fait que les parcelles le long de cet axe sont détenues pour la plupart par des ressortissants de la deuxième génération des commerçants Gréco-Lybanais qui se sont installés dans la ville depuis les années 1950. Ces parcelles faisant l'objet de spéculation foncière, justifie la faible densification de cette rue.*



**Planche photographique 2.** *L'entrée principale du Lamidat en 1989 (gauche) et 2018 (droite)*

*La planche photographique présente deux images représentant la voie d'accès au Lamidat de Ngaoundéré en 1989 (à gauche) et 2018 (à droite). Le fait marquant est la faible transformation de ladite voie restée non bitumée, ainsi que de l'habitat qui a gardé l'essentiel de ses traits caractéristiques d'il y'a une trentaine d'années. Seuls deux éléments de modifications peuvent être relevés portant respectivement sur l'entrée principale du Lamidat dont l'architecture moderne a substitué l'architecture traditionnelle, un des principaux marqueurs socio-spatiaux de la ville soudano-sahélienne, ainsi que sur la mosquée centrale qui s'est tout aussi modernisée en gagnant en surface bâtie, conséquence de l'augmentation remarquable du nombre de fidèles.*



***Planche photographique 3. Lieudit carrefour Aladji Abbo ou carrefour SONEL trente ans après (1989-2018)***

*Tout comme la planche photographique précédente, celle-ci présente deux séquences temporelles permettant d'apprécier les transformations spatiales au lieudit carrefour Aladji Abbo, plus connu sous l'appellation de carrefour SONEL. L'on a pu noter dans cet espace que la seule transformation a porté sur le bitumage de la voie, aujourd'hui l'axe principal de la ville.*

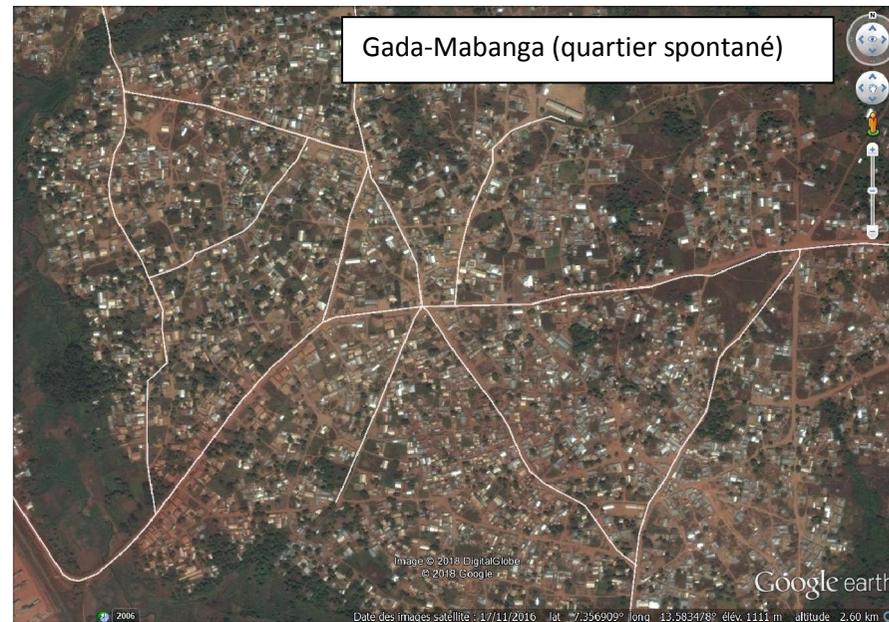
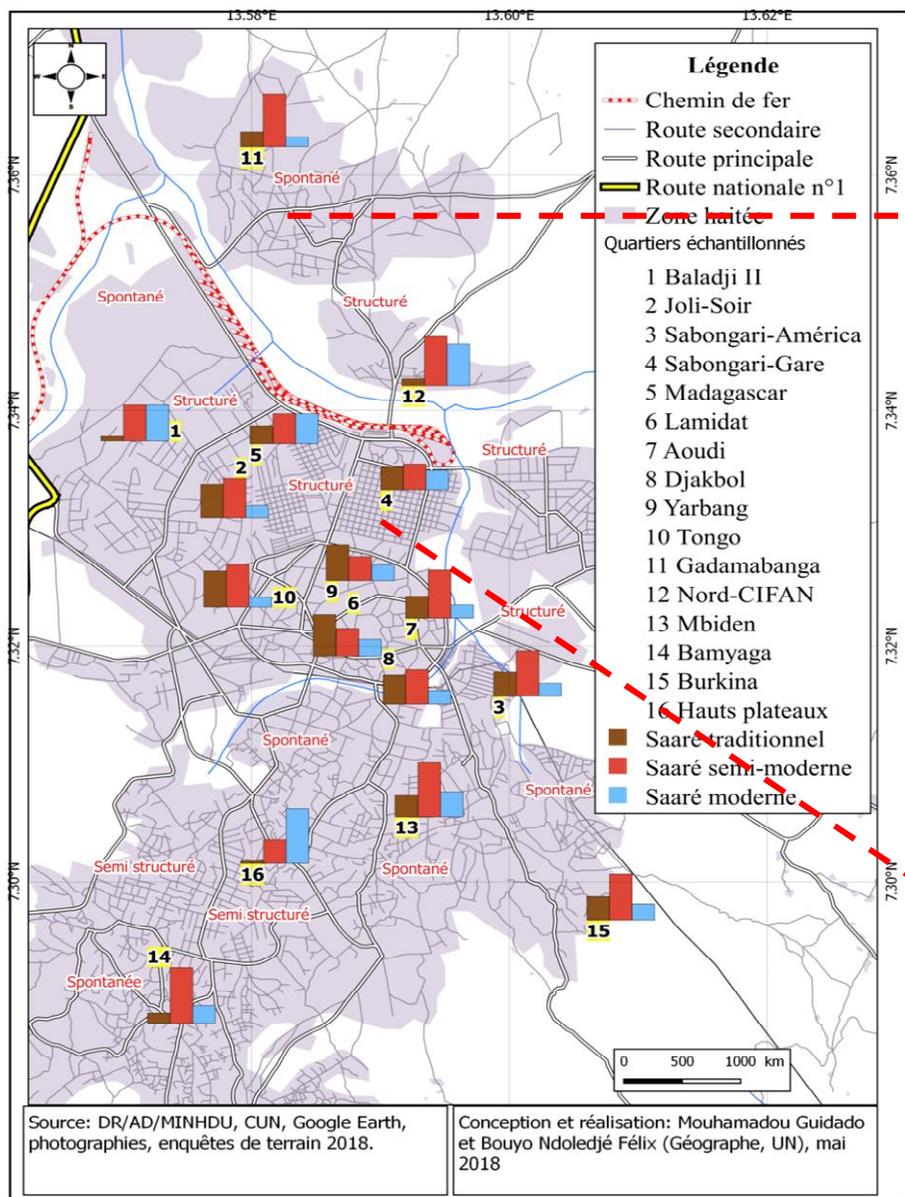


Figure 11. Configuration des quartiers et typologie des saré

De façon évidente, la ville de Ngaoundéré a connu, en une cinquantaine d'années, de profonds changements du point de vue morphologique (restructuration de la vieille ville, étalement spatial, densification des quartiers centraux et du réseau viaire,...). Ceux-ci ont fortement contribué à l'érosion des marqueurs sociaux-spatiaux historiques. Ils résultent, pour partie, de la dynamique du marché foncier liée à la croissance démographique et à la dynamique économique, observées à Ngaoundéré.

### *1.1.2. Ngaoundéré au cœur d'enjeux fonciers*

En rappel, les terres sont l'ensemble des surfaces sur lesquelles les communautés humaines mènent leurs différentes activités. Encore appelées sols, elles constituent le support de toutes les activités qui se déroulent à la surface du globe. Dans la ville de Ngaoundéré, comme partout ailleurs au Cameroun, la question foncière est dominée par deux logiques juridiques de plus en plus conflictuelles au regard de la diminution des espaces exploitables. Cette diminution est consécutive à l'accroissement démographique, au développement des activités agropastorales, aux exigences de préservation environnementale :

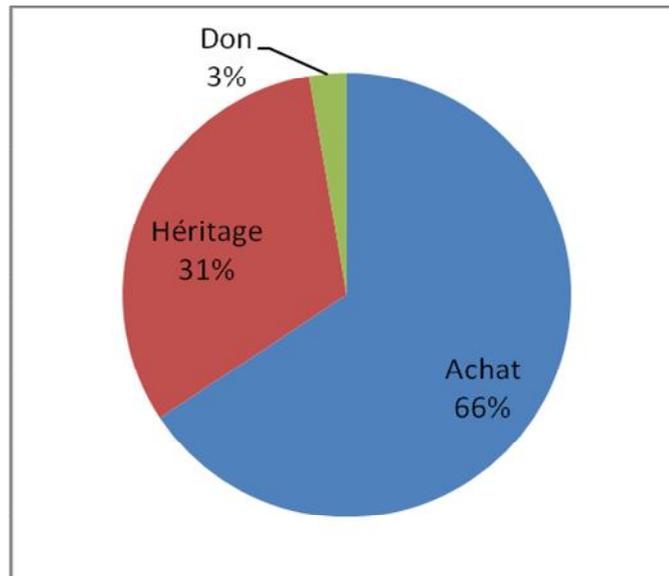
- Le droit coutumier des sociétés communautaires basé sur des pratiques découlant des connaissances et d'observations ayant fait leur preuve ;
- Les exercices d'écriture et de relecture des codes des États français puis camerounais fondés sur des concepts et des mécanismes juridiques étrangers aux sociétés locales.

Selon la tradition, il n'y a pas d'appropriation privée de la terre. Celle-ci est un bien commun géré par l'autorité traditionnelle (Lamido) qui en concède l'usage à ses populations par l'intermédiaire des chefs de village ou de quartier (Djaoro). Tout individu bénéficiaire est considéré comme usufruitier et non comme propriétaire. La terre est un bien de la famille que les populations dites autochtones possèdent par droit héréditaire, traditionnel et collectif, mais sans titre de propriété. À ce titre, la propriété du sol résultant d'un titre comportant des droits de disposition et de vente, telle que nous la concevons, est absolument ignorée des communautés.

Cette conception relève aujourd'hui d'un passé lointain, les enquêtes auprès des ménages ayant permis de distinguer 3 modes d'accès à la terre dans l'espace urbain de

Ngaoundéré : l'achat, l'héritage et le don (*Figure 12*). La distribution spatiale de ces différents modes pour 73% des ménages enquêtés montre une polarisation dominante de l'héritage 31% dans la vieille ville ainsi que dans les quartiers créés par l'administration municipale, ce qui relève d'une évidence, cet espace concentrant l'essentiel des descendants des maîtres du sol fondateurs de la cité peule. L'achat (66%) se partage entre la vieille ville, les quartiers nés de l'urbanisme planifié et ceux issus de l'occupation spontanée.

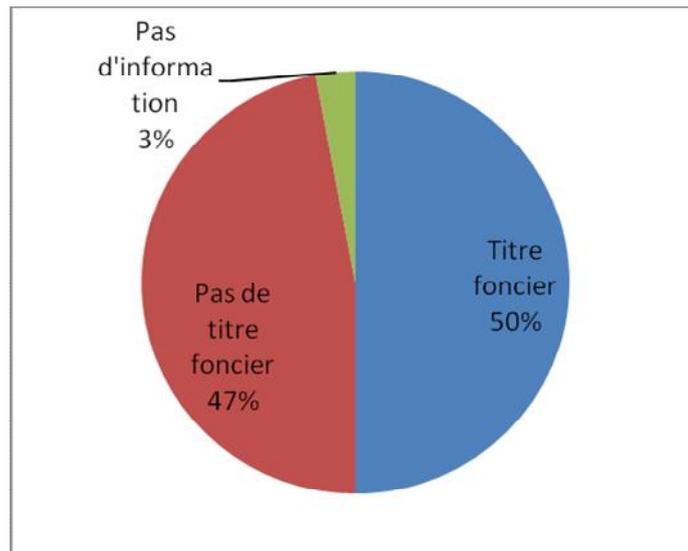
Le don (3%), répartis aussi bien dans la vieille ville que dans les quartiers spontanés, concerne les propriétaires ayant reçu du Lamido, principalement avant 1974, un lot dans la vieille ville et plus récemment, dans les quartiers à occupation spontanée. Un deuxième cas de figure concerne les donations des parents vivants à leurs progénitures dans le cadre de l'accompagnement de leur installation. Un troisième cas de figure identifié est relatif à une certaine confusion qu'entretiennent certains attributaires de l'opération d'urbanisme de 1963-1964, celle-ci, comme souligné plus haut, ayant été gratuite et considérée comme « don ». Le décret n°76/166 du 27 avril 1976 en son article 1<sup>er</sup>, indiquent que : « *Les dépendances non occupées ou non exploitées du domaine national sont attribuées par voie de concession* ». Ainsi, toute personne désireuse de mettre en valeur une partie de ces terres doit faire une demande de concession. Par ces textes, l'État a réduit l'influence de l'autorité traditionnelle et en est devenu légalement l'acteur principal, même si diverses formes d'abus sont constatées dans la pratique. Par ces abus, la terre est devenue un bien qui a une valeur marchande même dans l'«illégalité». Par contre, nous n'avons pas pu déterminer le mode d'accès à la terre des unités d'habitation occupées par des locataires (27% des enquêtés), ces derniers n'en n'ayant pas connaissance.



**Figure 12.** Distribution statistique des modes d'accès à la terre à Ngaoundéré (2018)

Source : enquêtes de terrain 2018

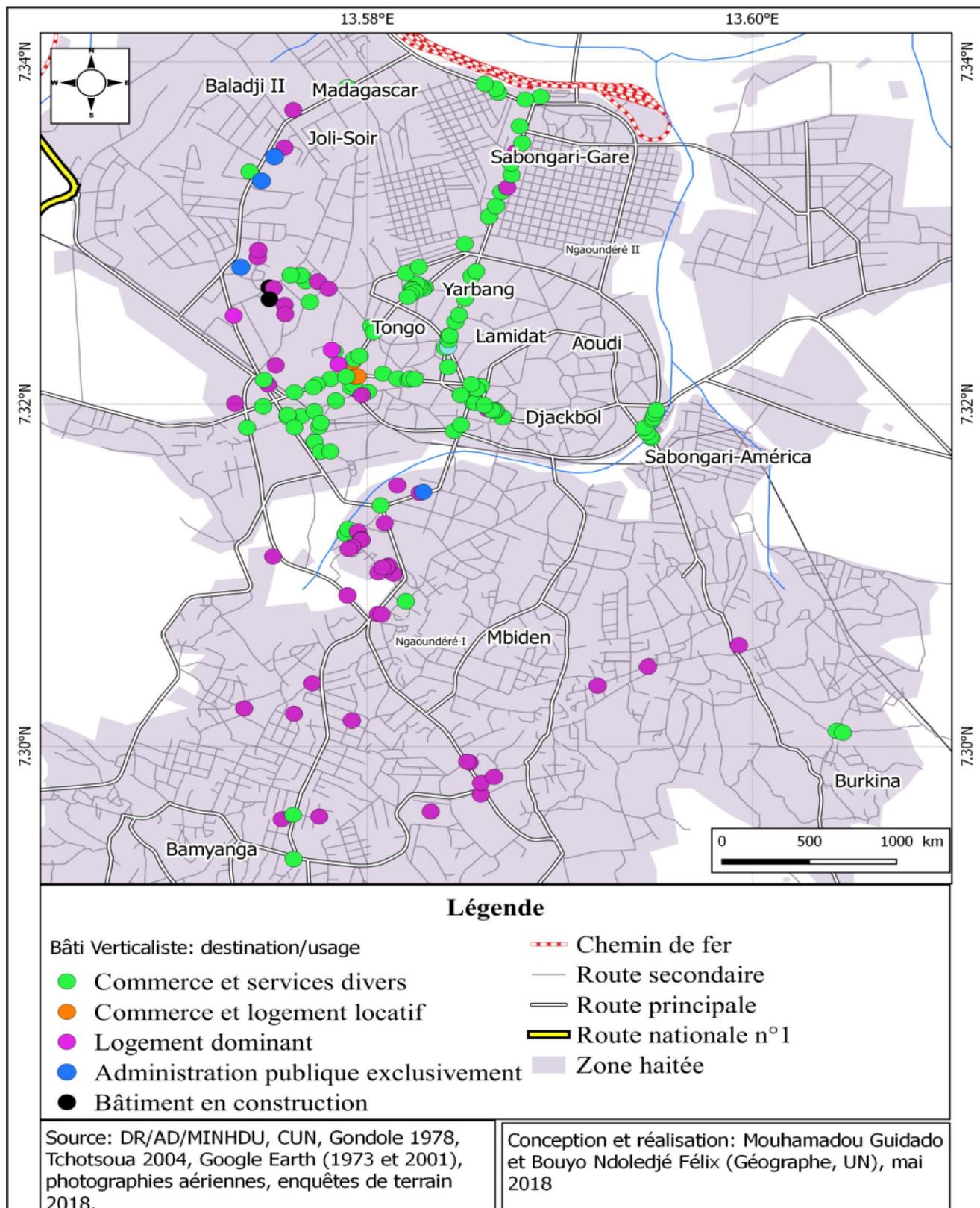
La prépondérance de l'achat comme mode principal d'accès au terrain bâti à Ngaoundéré témoigne ainsi d'une dynamique avérée du marché foncier qui touche, non seulement les quartiers périphériques, mais davantage ceux de la vieille ville. Ces acquisitions s'effectuent soit par des opérations de morcellement, soit de mutation totale de propriété. On peut à cet effet distinguer deux processus d'obtention des titres fonciers. Le premier relève des facilités accordées dans le cadre de la procédure d'attribution gratuite des lots suite à la (re)structuration de la vieille ville (1963-1964), la loi foncière de 1974 ayant encadré ce processus par la reconnaissance de toute occupation antérieure à 1974. Le deuxième s'inscrit dans le cadre de la stricte application des dispositions encadrant les transactions foncières et l'établissement des titres de propriété y afférents. L'on constate qu'au total, moins de 50% de propriétaires identifiés ne disposent pas d'un titre foncier (*Figure 13*).



**Figure 13.** Distribution statistique de la justification d'un titre de propriété par les enquêtés (2018)

Source : enquêtes de terrain 2018

Le développement du marché foncier a fait émerger une nouvelle catégorie d'acteurs fonciers constituée par la bourgeoisie administrative et financière installée à Ngaoundéré et dans d'autres villes. Elle accapare de vastes étendues matérialisées par des bornes, des arbres, des poteaux et des barbelés, davantage pour un but spéculatif. Les difficultés d'accès au terrain à bâtir ont poussé les populations vers une nouvelle vision de l'exploitation des terres avec le développement de plus en plus marqué du bâti verticaliste (*Figure 14*). Cent-douze (112) immeubles d'au moins R+1 ont été dénombrés en juin 2018 dans l'espace bâti de la ville, dont quatre vingt sept (87) achevés et occupés et le reste en construction/finition. Selon l'enquête-ménage effectuée en 1982 par le Bureau central d'études pour les équipements d'outre-mer –BCEOM– (France), on dénombrait deux (2) constructions à étages dans la ville.



*Figure 14. Répartition spatiale des constructions à étage à Ngaoundéré en juin 2018*

La figure ci-dessus montre une densification accélérée de la ville par des constructions à hauteur. Les constructions à usage commercial et de services polarisent le centre urbain et traduisent une tendance à l'investissement croissant non seulement dans l'immobilier locatif, mais surtout dans les constructions à étage, dans un espace où le discours populaire a, pendant une trentaine d'années, laissé croire à une interdiction tacite de ce type de construction, pour préserver l'intimité dans les saré. La croissance démographique et la récente expansion urbaine ont par conséquent entraîné une forte demande en sols pour l'implantation de diverses infrastructures. Ce phénomène a considérablement bouleversé les habitudes des citoyens de Ngaoundéré, qui passent ainsi de plus en plus de l'occupation horizontale de l'espace au développement du bâti à étages, afin d'optimiser l'utilisation des espaces réduits. La généralisation de la construction des édifices administratifs à étages conforte l'idée d'une généralisation d'une pratique qui consacre définitivement non seulement la dynamique morphologique de la ville, mais également l'architecture traditionnelle du saré.

## **2. Le saré dans la modernité urbanistique de Ngaoundéré**

Le saré, modèle architectural dominant dans la ville de Ngaoundéré jusqu'à la décennie 1970 est au cœur de profondes modifications tant du point de vue de la configuration que de la forme des unités d'habitation, des matériaux, des techniques de construction et des usages. Les observations de terrain et les résultats des enquêtes révèlent en effet la tendance à une accélération de ces modifications qui affectent de façon significative l'habitat traditionnel qui représente dans le contexte soudano-sahélien un des marqueurs socio-spatiaux majeurs. Ngaoundéré présente désormais un paysage qui marque distinctement la répartition spatiale de l'habitat selon qu'il s'inscrit dans la civilisation peul ou non et selon le niveau d'influence de la modernité. Nous proposons dans la section suivante de saisir les grands traits des modifications architecturo-techniques actuelles.

## 2.1. *L'hybridation des saré entre modèle traditionnel et exigences de la modernité urbanistique architecturo-techniques*

L'évolution architecturo-technique de la ville de Ngaoundéré met en évidence deux modèles qui s'opposent. Nous avons d'une part le modèle traditionnel des saré peul tel que présenté plus haut et d'autre part les habitations qui intègrent des caractéristiques de modernité au sens de Viaro et Ziegler (1983). Le paysage urbain est ainsi marqué par une hybridation de l'habitat entre ces deux modèles et dont la transcription dans l'espace est clairement perceptible, entre des efforts de préservation du modèle architectural du saré traditionnel dans la vieille ville et ce qui pourrait s'apparenter à la « fin » du saré au-delà de la vieille ville. Lorsqu'on s'intéresse à la nature de l'habitat, la distribution statistique montre l'importance de la catégorie de l'habitat semi-traditionnel (55%) contre l'habitat traditionnel (24%) et l'habitat moderne (21%). La distribution spatiale est tout aussi révélatrice des enjeux de préservation de l'architecture islamo-peule dans la vieille ville, les quartiers d'extension ancienne et récente étant pour la plupart dominés par des constructions semi-moderne et moderne (*Tableau 5*).

*Tableau 5. Distribution spatiale de l'habitat selon la nature du matériau dominant dans la construction*

Quartier	Catégorie de la maison			Total général
	Moderne	Semi-Moderne	Traditionnelle	
Aoudi	11	36	20	67
Baladji 2	30	30	7	67
Bamyanga	9	43	16	68
Burkina Faso	12	36	19	67
Djackbol	7	37	25	69
Gada-Mabanga	5	40	23	68
Joli-Soir	6	52	11	69
Lamidat	13	31	23	67
Madagascar	16	42	11	69
Mbideng	27	29	12	68
Nord-Cifan	21	38	11	70
Sabongari-America	12	43	12	67
Sabongari-Gare	13	40	15	68
Tongo	19	32	15	66
Yarbang	9	25	34	68
Total général	210	554	254	1018

*Source : Base de données enquêtes personnelles (avril 2018)*

La catégorisation adoptée ici (traditionnelle, semi-traditionnel et moderne) avait déjà structuré la trame d'enquête de l'étude menée par le Bureau central d'études pour les équipements d'outre-mer –BCEOM– (France), dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) de Ngaoundéré en 1982. Cette catégorisation intègre à la fois la nature du matériau (unités d'habitation en briques de terre ou parpaings, toit de chaume ou tôle, clôture en paille nattée, briques de terre ou parpaings, sol revêtu de carrelage ou nu, existence d'un WC avec latrine ou avec chasse d'eau...), et la forme des unités d'habitation (cases rondes et toit conique). Il s'agit d'un ensemble d'éléments de caractérisation mobilisés et qui permettent de rendre compte des modifications observées. Il ressort de la distribution spatiale des résultats obtenus que la vieille ville présente un habitat semi-traditionnel et traditionnel dominant, cela n'étant pour autant pas un fait étonnant. Ce paysage résulte en effet des améliorations apportées par les propriétaires pour intégrer les commodités urbaines de base (revêtement du sol, crépissage des murs, aménagement des WC et cuisine, suppression et/ou réhabilitation du djaoulérou en matériaux modernes...), imposées par la modernisation de la ville. Cette tendance s'observe également dans les quartiers périphériques de la vieille ville (Aoudi, Djackbol) ainsi que ceux issus des premières opérations urbaines (Madagascar, Joli-Soir, Sabongari).

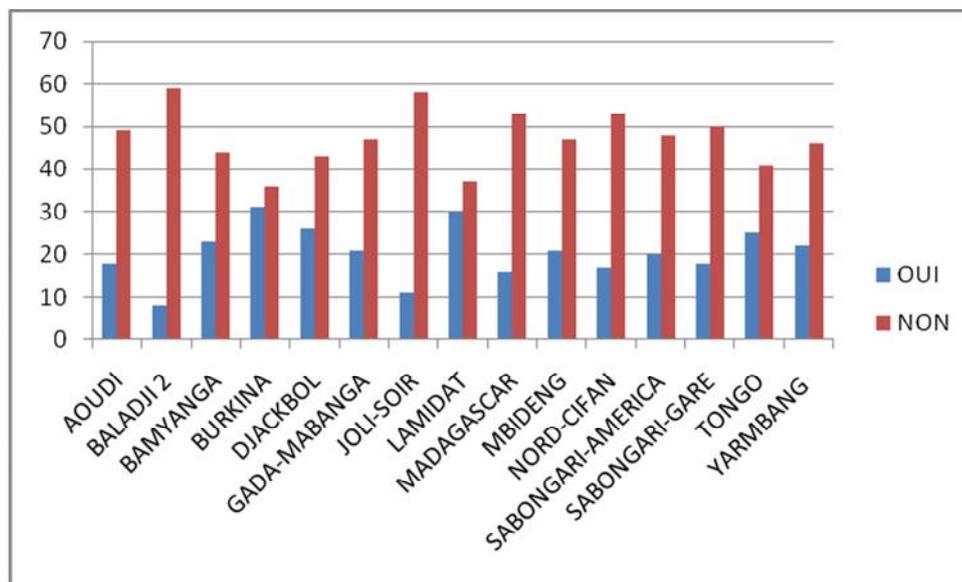
Inversement, Baladji 2 et Mbideng que prolonge le secteur dit Haut-Plateau émergent comme étant des quartiers de haut standing de par la prédominance de l'habitat moderne. La caractérisation des concessions identifiées dans la catégorie de « semi-traditionnelle » a permis de noter qu'elles le sont principalement par l'utilisation des briques de terre non stabilisées (cuites) dans la construction. Cependant, les travaux de finitions rendent compte de l'intérêt et du goût des propriétaires pour l'architecture occidentale. Les résultats précédents n'appellent pas de commentaires particuliers dans la mesure où leur comparaison avec ceux fournis par les enquêtes réalisées par le BCEOM, permet de conclure sur l'évidence d'une transformation architecturale remarquable en une trentaine d'années. Car, moins de 10% de concessions modernes ont été dénombrées en 1982.

### ***2.1.1. Des efforts de préservation du modèle architecturo-spatiale du saré traditionnel dans la vieille ville malgré des transformations techniques***

L'architecture traditionnelle est le témoignage de la diversité des cultures et des modes de vie. Elle se transmet de génération en génération et est spécifique d'une communauté, d'une région, d'un pays à l'autre. Cette architecture qui révèle l'ingéniosité des Hommes en vue d'adapter leur habitat à leur environnement et à leur mode de vie, est reconnue comme une valeur de témoignage du passé, un patrimoine à préserver et à transmettre. C'est dans cet ordre d'idées que la ville de Ngaoundéré, malgré son évolution architecturale, garde une certaine identité à travers la préservation du modèle traditionnel du saré. Ce modèle architecturo-spatial se rencontre majoritairement dans la vieille ville où sont concentrées les populations locales. Il s'agit notamment des quartiers Lamidat, Yarmbang, Tongo, Djackbol et Aoudi. Cette architecture traditionnelle se traduit par une segmentation de l'unité d'habitation répondant au besoin de préservation de l'intimité familiale. Ce besoin de préservation encadré par la religion islamique a été pleinement adopté dans les traditions peule et haoussa. Il se caractérise par une segmentation spatiale permettant ainsi de conserver la structuration architecturale du saré décrite au chapitre précédent et dont un marqueur identitaire jalousement préservé concerne le djaoulérou.

Du fulfuldé « djaoulerou », ce mot peul vient du hausa "zaurè", pièce par laquelle on accède dans une concession (Newman & Newman, 1977), via le kanuri "zawúle" (Cyffer & Hutchison, 1990). Cette pièce passe pour être l'élément le plus représentatif de l'architecture peule. Elle fut pourtant, jusque vers les années 1930, réservée aux seuls princes et notables. Un Lamido ou un Laouane se devait de disposer d'une succession de ces antichambres, plus ou moins décorées. Le saré d'un individu nanti pouvait ensuite posséder un djaoulérou yondérou servant d'école coranique, d'entrepôt et aussi de dortoir pour ses serviteurs. À l'intérieur, un second djaoulérou « çakarou » servant de salle de mouture commandait généralement l'entrée du gynécée. On parle du djaoulérou des femmes, dans la concession, à l'entrée du gynécée (Christian Seignobos et Henry Tourneux dans le Dictionnaire de termes anciens et modernes (Op. cit)).

Malgré l'évolution architecturale dans la ville de Ngaoundéré, on note tout de même un effort de préservation de la tradition du djaoulérou particulièrement dans la vieille ville, où cette architecture est le plus remarquable (*Figure 15*). Car, comme on le verra plus loin, la transposition de la tradition du djaoulérou dans les quartiers récents s'est accompagnée de profondes mutations (forme, design, matériaux...). L'attachement à la tradition du djaoulérou est justifiée par certains enquêtés comme un signe de préservation de l'identité peule et de sa transmission de génération en génération. Pour d'autres, c'est le reflet de la nostalgie et pour la beauté de cette architecture.



*Figure 15. Proportion des saré ayant un djaoulérou (2018)*

Il convient cependant de nuancer ces résultats présentés à l'échelle de toute la ville, les quartiers majoritairement peuplés de non originaires des régions soudano-sahéliennes exprimant peu d'intérêt pour le djaoulérou. On notera par conséquent la systématisation du « djaoulérou-Yondé » (entrée unique de l'unité d'habitation) dans la vieille ville. À l'inverse, leur présence dans les autres secteurs de la ville est le fait des populations locales (Ngaoundéré et par extension Adamaoua) ou originaires des régions administratives du Nord et de l'Extrême-Nord du Cameroun (Baladji 2, Joli-Soir, Madagascar, Nord-CIFAN), bien que l'architecture et les matériaux aient connu des changements importants. Nous avons ainsi observé plusieurs structures du djaoulérou (*Photo 3*). Un premier type concerne ceux ayant conservé leur forme purement traditionnelle de même que les matériaux (67%) avec des cases rondes et les toits de

chaumes. Ce type de djaoulérou est, pour la majorité, rencontré dans les saré abritant des autorités traditionnelles (chef de quartiers, notables du Lamidat). Un second type témoigne de la modernisation des djaoulédjé tant sur le plan de la forme (carré ou rectangle), que du matériau (construits en briques et couvertes de tôles) (*Planche photographique 4*).



*Photo 3. Illustration architecturale de deux djaoulédjé dans une même enceinte au Tongo pastoral  
Photos prises le 12 avril 2018*



*Planche photographique 4. Illustration d'un djaoulérou moderne au quartier Yarimbang*

*La forme évoluée du djaoulérou (photo de gauche ci-dessus) permet de maintenir le principe du contrôle systématique des entrées dans le saré par le chef de famille, même si la forme s'éloigne remarquablement de celle du djaoulérou traditionnel. Un couloir permettant d'accéder à la cour intérieure traverse l'espace d'accueil des visiteurs (photo de droite) qui sert à la fois de filtre selon que ces derniers sont autorisés à accéder au saré ou non. La place du chef de famille dans cet exemple de djaoulérou se distingue clairement à travers la disposition de son fauteuil qui lui permet d'avoir le regard plongé sur l'entrée du saré. L'on peut également distinguer l'existence d'un portail jouxtant le djaoulérou réservé pour l'accès des véhicules, ce qui témoigne des ajustements qui se sont imposés dans l'aménagement des concessions traditionnelles même dans la vieille ville, en fonction du niveau de revenu. Malgré les modifications morpho-structurales que subissent les saré, il est important de retenir ici l'effort de préservation des fonctions sociales de base assignées à chaque éléments de l'unité d'habitation.*

Les transformations du djaoulérou traditionnel vers le djaoulérou plus ou moins moderne se justifient par la rareté de la paille qui sert de matière première de base pour la confection des toits de chaume. Il a également été évoqué par les enquêtés, le manque d'expertise pour la confection de ces toits, les jeunes exprimant très peu d'intérêt pour ce secteur d'activité. Dans la pratique, le renouvellement du toit de chaume s'effectue en moyenne tous les deux ans, rendant ainsi les coûts onéreux pour les populations à revenu moyen et faible, par rapport au toit en tôles plus accessible et plus durable. Une contrainte justifiant cette transformation concerne également les risques élevés d'incendies sur les toits de chaume. Par le passé, la vieille ville a connu une récurrence des incendies affectant quelquefois des quartiers entiers, favorisés par la facilité de transmission des toits de chaume. Enfin, ces transformations obéissent davantage à un souci de modernisation tous azimuts de l'infrastructure, tout comme l'habitat.

Le chef de ménage en général de sexe masculin, garde son espace privé dans le saré traditionnel, à travers l'habitat principal, préservant de ce fait son intimité. Cet espace lui permet d'accueillir ses invités, de rencontrer son(ses) épouse(s) et asseoir dans une certaine mesure sa suprématie dans le saré. La caractérisation des saré enquêtés montre que l'habitat principal reste le bâtiment le mieux construit et le plus équipé (*Planche photographique 5*) en fonction des moyens et du niveau de vie de chaque famille. Il est généralement construit sous forme de case individuelle et le nombre de pièces qu'on y trouve varie d'une (01) pièce pour les moins nantis à cinq (05), voire plus pour les plus nantis. Situé pour la plupart des cas à l'entrée du saré juste après le

Djaoulérou, il est en général bien entretenu et sert parfois de salle de séjour à toute la famille en l'absence d'un espace commun spécifique. C'est aussi généralement dans cet espace que se trouvent les appareils de distraction de la famille notamment un poste de télévision.



*Planche photographique 5. Illustration de l'habitat principal du chef de famille dans deux saré enquêtés*

Les matériaux de construction de l'habitat principal sont entre autres la brique de terre non cuite avec une proportion de 53% contre 42% pour les parpaings, 3% de semi dur, 1% pour la brique de terre cuite et 1% pour les maisons en terre simple. La nature du sol est dominée par les sols cimentés (68%). Mais on y trouve également les sols carrelés (27%), des sols en terre (4%) et d'autres types de sols (1%) qui sont généralement des sols dallés. L'usage des tôles dans les couvertures s'est généralisé (92% contre 6% des toitures en terrasse, 2% en tuile). L'usage de chaume n'a pas été relevé, ce qui témoigne d'une évolution significative des matériaux utilisés, situation déjà relevée en 1981 lors des enquêtes pour l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Ngaoundéré (SDAU). L'usage des pailles (végétaux) pour les couvertures de la case principale représentait 6,89%, contre 91% pour les tôles, 0,83% pour la toiture-terrasse, ciment et béton.

Le saré dans la vieille ville est aussi marqué par la présence de plusieurs cases attenantes pour les différents membres de la famille. Leur nombre varie d'une unité à une trentaine en fonction de la taille du ménage dont le maximum recensé est de cinquante (50) personnes au quartier Gada-Mabanga, mais aussi une trentaine de ménages comptant

au moins 30 personnes dans les quartiers Yarmbang, Aoudi, Nord-CIFAN et Bamyanga. Chaque épouse dispose de son espace (*Planche photographique 6*). Les enfants de sexe masculin ayant atteint l'âge de la puberté quittent l'appartement de leur maman pour s'installer dans un espace à eux dédié par le chef de famille. Dans d'autres cas aussi (moins de 20%) les filles âgées de plus de 20 ans ont le leur. En général, dans la tradition peul, il s'agit de filles divorcées. Pour des familles monogames (23% des enquêtés) comme polygames (77%), les enfants de sexe féminin vivent avec leur maman.



*Planche photographique 6. Illustration des unités d'habitation des autres membres du ménage dans un saré moderne à Ngaoundéré*

Près de 80% des saré disposent d'un espace spécifique pour les grands-parents, les oncles ou tantes ainsi que celui des étrangers. Nous avons également observé des cas où les enfants de sexe masculin, une fois atteint l'âge adulte, ont reçu en don une partie de la concession après avoir fondé un foyer. Ce cas de figures donne lieu au développement des saré complexes qui abritent plusieurs ménages. La configuration spatiale s'articule dans ce contexte autour d'une case principale (celle du chef de famille), plusieurs unités d'habitation (celles des épouses du chef de famille, des garçons nouvellement mariés, des garçons au-delà de 10 ans, celle enfin des grands-parents), un espace commun permettant de rassembler la grande famille. D'où, l'identification au cours de nos enquêtes des saré d'une trentaine d'unités d'habitation, regroupant cinq (5) à sept (7) ménages. Cette réalité observée dans la vieille ville contraste cependant fortement avec le constat fait dans les secteurs d'extension ancienne et récente, conduisant ainsi à analyser les transformations architecturales profondes observées.

### ***2.1.2. Au-delà de la vieille ville : vers le développement de nouvelles configurations architecturales du saré***

L'architecte Le Corbusier (1887-1965) indiquait, en son temps, que l'architecture n'est jamais définie une fois pour toute, mais elle varie avec son temps, selon l'état des connaissances et des pratiques. Le mouvement moderne en architecture est issu des changements entraînés par la révolution industrielle sur le plan des savoirs, des idées, des techniques et des modes de vie. Des innovations et des nécessités sans rapport direct avec l'architecture ont progressivement influencé les modes de construire. Ainsi la ville de Ngaoundéré, qui n'est pas restée en marge de cette réalité, a vu se développer, depuis quelques décennies, de nouvelles configurations architecturales du saré. Ces nouvelles configurations ont marqué par endroit, une rupture stricte avec l'architecture traditionnelle peule. Nous assistons à une fin progressive de la segmentation spatiale dans l'occupation familiale, de la tradition du djaoulérou, ainsi qu'à l'apparition de nouvelle forme de cohabitation extra-familiale (la location) en totale contraction avec le principe de la préservation de l'intimité familiale assuré à travers la segmentation du saré.

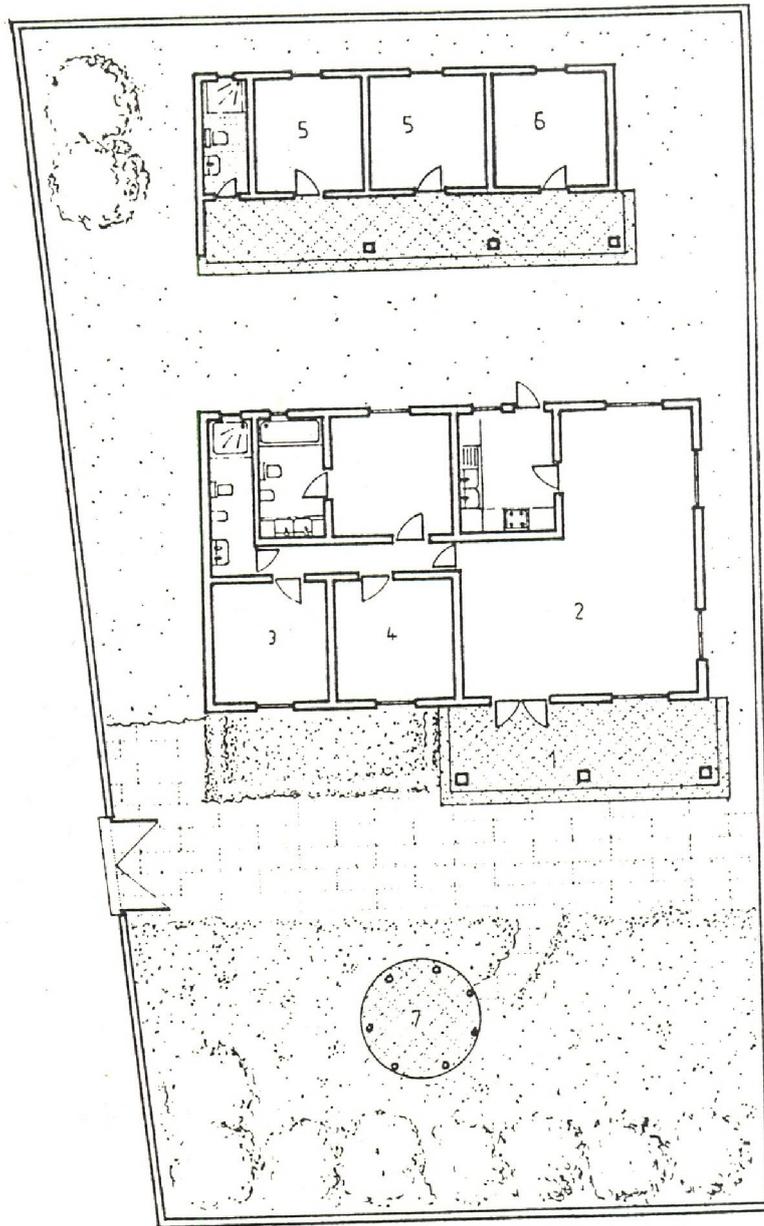
Bien qu'une partie de la population soit restée attachée à la tradition de la segmentation spatiale dans l'occupation familiale du saré, nous avons noté une tendance forte à la suppression de ce que plus de 50% des enquêtés et davantage ceux de moins de 45 ans, considèrent comme une forme de discrimination socio spatiale inacceptable. Cet avis est justifié par la prédominance des villas dont la taille varie tout aussi en fonction de la taille de la famille et des ressources financières mobilisables par le ménage. Ces constructions sont réalisées en un seul tenant, et sont constituées en moyenne de cinq pièces (salle de séjour, cuisine, salle d'eau et trois ou quatre chambres, dont celle des parents, et les deux ou trois restantes réservées aux enfants. Contrairement au saré traditionnel, les enfants de sexe masculin de plus de 10 ans ne quittent pas l'habitation, mais sont séparés de(des) chambre(s) des enfants de sexe féminin. Les grands-parents, et quelquefois les étrangers, cohabitent avec l'ensemble des membres de la famille.

Cette évolution architecturale, en totale contradiction avec la tradition islamo-peule, est justifiée par la déconnexion des jeunes de la civilisation islamo-peul, mais davantage des contraintes d'accès au foncier ou d'élargissement de l'espace existant pour

multiplier les unités d'habitation. Ainsi, 69% des concessions enquêtées ne sont pas segmentées (*Figure 16*) contre 31% principalement dans la vieille ville et les quartiers d'occupation spontanée où il a été relativement facile d'acquérir des espaces permettant de multiplier des unités d'habitation dans une enceinte.

Le djaoulérou, symbole de l'habitat islamo-peul, comme nous l'avons montré plus haut, est à la fois une pratique et un élément culturels qui intègre de moins en moins les modes de construction des populations locales. En effet, la structure de certains saré a été modifiée et les djaoulédjé ont fait l'objet de restructuration et/ou de transformation en case d'habitation. Ceci peut tout aussi bien se justifier par le besoin de plus en plus croissant en termes d'espace, conséquence d'une croissance démographique forte. De plus, les nouvelles constructions n'ont pas du tout intégré la présence d'un djaoulérou. Les avis sont partagés sur l'importance et le rôle de cet espace dans une concession. Pour la jeune génération, le djaoulérou relève d'une tradition surannée qu'il faudrait bannir de l'architecture urbaine.

Dans les concessions où l'on retrouve plusieurs unités d'habitation, l'occupation et/ou l'usage n'est plus strictement réservé à la seule famille. L'on a évolué vers l'acceptation des non membres de la famille dans des saré. Le système de location, qui a émergé, vient ainsi démystifier l'accès au saré et donner lieu à une nouvelle forme de cohabitation qui renforce l'érosion de la civilisation islamo-peul. De nombreux chefs de familles ont par conséquent procédé à la restructuration de leur saré en tentant de créer un espace spécifique réservé aux locataires. L'ouverture de l'espace familial intime a surtout été l'occasion, pour de nombreux chefs de familles, de renforcer les revenus de la famille en vue de subvenir à ses besoins. Cet état de chose a donc créé une nouvelle forme de cohabitation extra-familiale dans les saré, 52% des ménages enquêtés vivant en situation de cohabitation avec au moins un locataire et 3% entretenant un lien amical avec l'occupant de l'une des cases attenantes à la case principale. La remarque faite ici est que le taux du lien de location est presque équivalent au lien familial.



**Figure 16.** Reconstitution schématique d'un « saré » moderne au quartier haut plateau (Ngaoundéré)

Légende :

- |   |                         |                                   |                        |
|---|-------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 1. Terrasse couverte                          | 2. Salon/salle à manger | 3. Chambre d'amis                 | 4. Chambre de la femme |
| 5. Hôtes traditionnels et personnel de maison | 6. Réserve              | 7. Boukarou (djaouélrou excentré) |                        |

Au-delà de la vieille ville, les transformations architecturales ont davantage été marquées par deux situations : l'installation du quartier des administrateurs coloniaux au lieu d'un quartier résidentiel ou administratif et l'influence du cosmopolitisme dont l'accélération est favorisée par la facilité de circulation après l'indépendance. Les populations qui s'y sont installées ont en effet influencé l'architecture locale à la fois par leur architecture importée du Sud-Cameroun et leur mode d'habité qui se caractérise par exemple par le partage d'un même espace entre conjoints, conjoints et enfants, famille nucléaire et parents ou relations, cohabitation entre deux ou plusieurs ménages à travers le système locatif, et par conséquent, l'absence de segmentation de l'espace mentionné précédemment. Ainsi, actuellement à Ngaoundéré, il y'a une nette prédominance des cases à angle droit au détriment des cases rondes qui disparaissent progressivement. Christian Seignobos (1978) dira à propos, que : « ... *La ville coloniale en se superposant au sens propre et au sens figuré à la cité traditionnelle, va imposer le damier de rues qui remodelera les saré en limitant les lignes courbes et en favorisant le quadrangulaire* ». Plus loin, il expliquera que : « ... *Pour une meilleure occupation de l'espace, l'unité d'habitation à quatre angles chassera peu à peu le plan circulaire, et dans l'enchaînement des formes, si le cercle appelle le circulaire, le quadrangulaire appelle, lui, le quadrangulaire et ce depuis le canevas d'ensemble jusqu'à l'unité d'habitation* ».

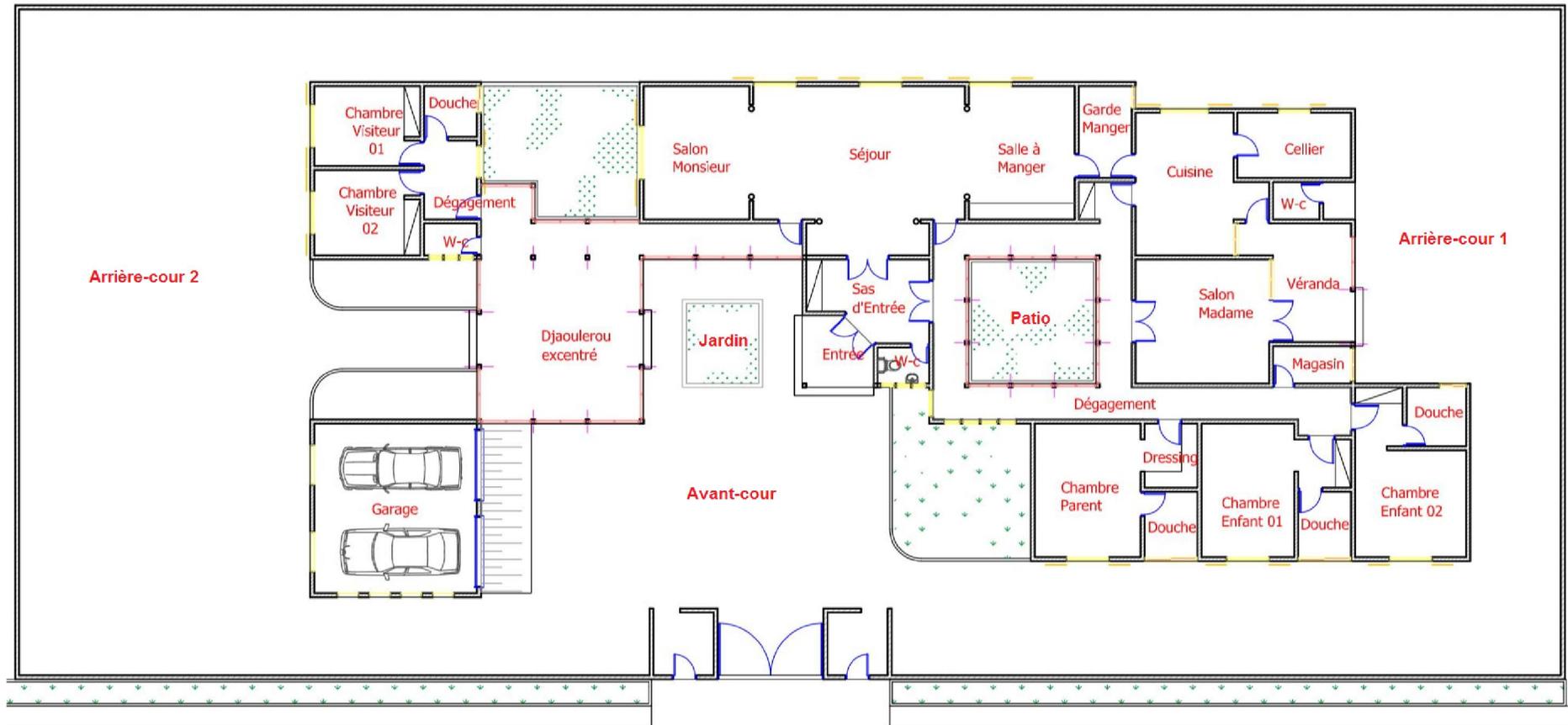
En outre, les opérations d'urbanisme initiées par les administrations municipales coloniale et camerounaise ont contribué au développement du quadrangulaire. L'aménagement des quartiers créés (Sabongari, Joli-soir, Madagascar...) en îlots suivant un plan en damier, imposait de fait les formes rectangulaires depuis la clôture jusqu'aux cases. Elles ont limité l'extension des saré et imposé de ce fait l'adoption des cases de formes rectangulaires, même si, par nostalgie, l'on retrouve aujourd'hui (pour 30% d'enquêtés) une case circulaire dans la concession, servant de boukarou pour l'accueil de certains visiteurs, de magasin ou de cuisine.

Un dernier cas d'évolution morpho-architecturale observé porte sur la construction des saré complexes, structurés suivant le principe de segmentation de l'espace (guérite servant de djaoulérou, case principale, cases attenantes pour épouses et enfants, visiteurs et parents), mais intégrant entièrement l'architecture moderne ainsi que les matériaux définitifs. Ces constructions, que nous désignons dans la présente étude par « saré idéal »,

sont de plus en plus réalisées par l'élite bourgeoise qui, tout en souhaitant préserver le modèle morpho-architectural traditionnel, adopte les éléments de modernité (béton, carrelage, staff, eau courante, WC...). Il en résulte un saré hybridé entre le traditionnel et le moderne, qui, tout en contribuant à la transformation morphologique de la ville, renforce l'érosion des marqueurs socio-spatiaux locaux. Ce dernier cas de figure a été révélé au cours des enquêtes par la récurrence des réponses à la question suivante : « *S'il vous arrivait de réaliser la structure idéale de votre saré, quelles modifications apporteriez-vous à votre maison actuelle ?* ». 42% des 785 répondants concernés par cette question ont exprimé le vœu d'investir dans des constructions à étages, tandis que 10% souhaiteraient procéder à l'agrandissement de leur concession (augmentation du nombre d'unités d'habitation attenantes à la case principale pour les secondes épouses, les enfants adolescents, les parents et autres relations). Ils vivent pour l'essentiel dans les quartiers de la vieille ville qui a atteint sa saturation et où les transactions foncières qui s'y effectuent concernent davantage des morcellements entre descendants (héritages). Environ 40% se sont prononcés en faveur de la modernisation de l'existant (connexion au réseau d'adduction d'eau, revêtement du sol, construction d'un djaoulérou, réfection de la clôture). Ainsi, tout résident originaire de la zone soudano-sahélienne caresserait le rêve de construire son « saré idéal », la référence généralement prise à Ngaoundéré étant celle de la résidence d'une élite bourgeoise bien connue de la ville située au quartier haut plateau que l'on peut considérer à la fois comme un saré ultra moderne et complexe (*Planche photographique 7*) ou de tout autre dignitaire (*Figure 17*).



**Planche photographique 7.** *Entrée principale du complexe résidentiel d'Alhadji Abbo au quartier haut plateau à Ngaoundéré (2018)*



*Figure 17. Plan d'un saré idéal d'environ 1500 m<sup>2</sup> appartenant à une élite politico-administrative à Ngaoundéré*

De ce qui précède, les différentes situations qui montrent la profondeur des transformations morpho-architecturales des saré dans la ville de Ngaoundéré seraient principalement induites par plusieurs facteurs dont on peut relever :

- Le brassage de plusieurs cultures, inhérent à sa situation de ville carrefour qui a considérablement influencé l'architecture du saré. L'influence des apports extérieurs n'est pas ici un fait nouveau, comme mentionné au chapitre 2. L'adoption du saré par les Peul avait été fortement influencée par la civilisation haoussa ;
- Le boom démographique a renforcé la demande en logement locatif, contribuant de ce fait l'érosion de la culture peule par le développement de la cohabitation extra familiale ;
- L'héritage en cas du décès du chef de famille qui conduit au morcellement de la concession entre les cohéritiers légitimes ;
- Le marché foncier conséquence de l'explication précédente, a rendu l'accès à la terre quasi prohibitif pour plus de 80% de la population ;
- L'ouverture d'esprit des jeunes générations tournées vers la modernité a tout aussi contribué au mimétisme et suscité l'intérêt pour les modèles architecturaux modernes et équipées.

L'impact de ces facteurs sur l'évolution de l'habitat traditionnel est dans l'ensemble significatif. Il touche outre les formes (abandon des cases rondes pour les cases rectangulaires, carrées et quelquefois trapéziques en fonction des design désirés), mais davantage les matériaux et les équipements socio sanitaires.

## **2.2. Des matériaux traditionnels aux matériaux modernes**

Des principaux facteurs de transformation mentionnés ci-dessus, le cosmopolitisme de la ville de Ngaoundéré a joué un rôle déterminant dans les transformations de l'habitat. Ces transformations avaient déjà été relevées dans l'enquête-ménage effectuée dans le cadre de l'élaboration du SDAU de Ngaoundéré, réalisé en 1982 à la demande du Ministère camerounais de l'Urbanisme. Même si le SDAU de 1982

n'avait jamais été approuvé par un décret du Président de la République comme le stipulaient les textes en vigueur de l'époque, le rendant de ce fait non opposable aux tiers et à l'administration, les résultats de l'enquête-ménage ont été adoptés dans le cadre de cette thèse comme situation de référence pour saisir la dynamique de l'habitat. Ils permettent d'entrée de jeu de souligner que les transformations se sont accélérées au cours des quinze dernières années, après une certaine léthargie observée dans le secteur de l'immobilier. La crise économique a profondément impacté ce secteur entre 1998 et 2008 et malgré la poursuite de l'extension spatiale non contrôlée, les effets de cette crise pouvaient s'apercevoir à travers la qualité des constructions (simplification des formes, mais surtout usage des matériaux précaires). La dynamique observée dans ce secteur après 2010 s'est particulièrement accompagnée de l'adoption massive des matériaux importés par divers promoteurs immobiliers.

Les transformations des matériaux ont connu une dynamique spatiale allant de la vieille ville qui a longtemps résisté à l'influence de la modernité du point de vue architectural aux quartiers d'extension ancienne et récente. En effet, jusqu'à la décennie 1990, le principal marqueur socio-spatial de la ville de Ngaoundéré a été son lamidat, à travers son magnifique djaoulérou adopté par les pouvoirs publics comme un des éléments de promotion de la destination touristique camerounaise. La substitution de ce djaoulérou par une case d'accueil en matériaux modernes a ainsi donné le ton d'une validation tacite par l'autorité traditionnelle de l'influence de la modernité sur la tradition et la culture et ouvert la voie à de profondes transformations dans la vieille ville (*Planche photographique 8*).

À cet effet, même si la presque totalité des saré enquêtés dans cet espace disposent d'un djaoulérou, très peu ont fondamentalement gardé l'architecture traditionnelle originelle qu'on lui connaît, présentant aujourd'hui diverses formes (carrées, rectangulaires). L'élite bourgeoise y participe de façon significative par l'édification des formes complexes de leur entrée principale (djaoulérou ou guérite) et dont la mise en évidence du design islamo-peul est en soi porteuse d'un charme qui ne saurait jusque là laisser indifférent tout visiteur. Car, dans le modèle architectural islamo-peul, l'entrée principale en tant qu'espace visible de tous, a toujours fait l'objet d'une attention

particulière en termes d'aménagement et de décoration. L'on note ainsi un soin particulier dans le design de cette infrastructure, ainsi que de la clôture.



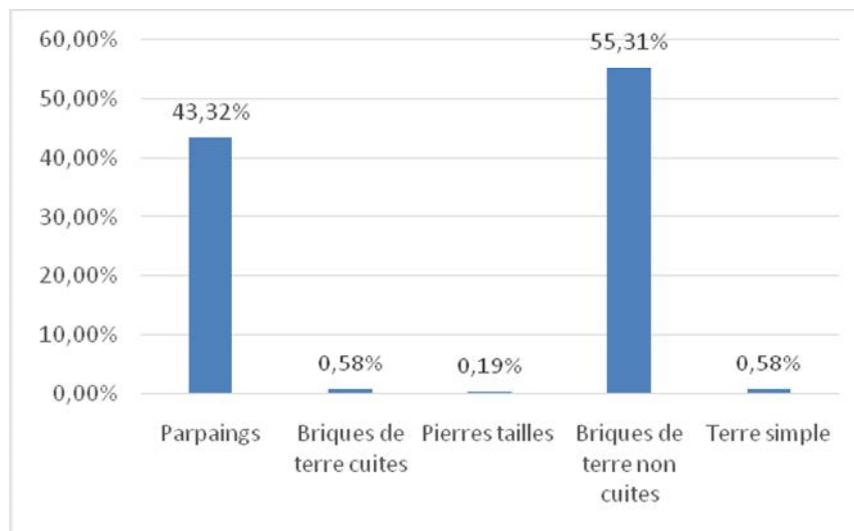
**Planche photographique 8.** Illustration des transformations architecturales de la case vestibule du Lamidat de Ngaoundéré

*L'ancien djaoulérou du Lamidat de Ngaoundéré, véritable chef d'œuvre d'architecture traditionnelle, élément le plus prestigieux du Saré par le fait qu'il est la seule pièce à être réellement accessible à tout le monde, a été remplacé en 1994 par une architecture pseudo moderne ne reflétant ni la culture, ni la tradition de cette région.*

Dans les quartiers d'extension ancienne et récente, le djaoulérou a presque disparu pour laisser place à des aménagements simplifiés caractérisés par un portail et/ou un portillon servant d'entrée principale ou d'une guérite carrée ou rectangulaire aménagée pour y retenir tout visiteur dont le statut social n'autorise pas l'accès au sein de la concession. Le soin généralement apporté dans l'aménagement de l'entrée et de la façade principale de la clôture témoigne d'une volonté de rattachement à la tradition islamo-peul comme nous venons de le souligner précédemment pour les djaoulédjé.

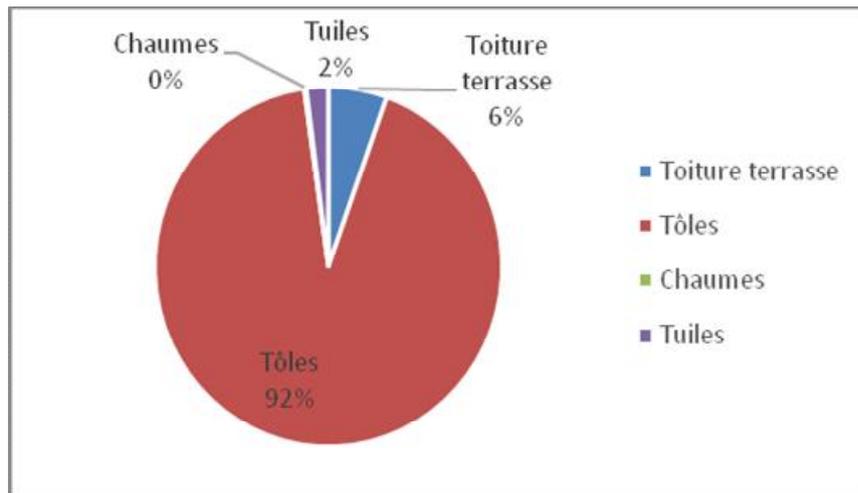
Les transformations concernent également les cases dont on assiste à la substitution tous azimuts de terre par le parpaing encore appelé « aggloméré », matériel très solide conçu à partir de blocs de béton. C'est aujourd'hui l'un des matériaux les plus utilisés en construction (43,32%), alors qu'il représentait moins de 9% de matériaux utilisés en 1976 lors du premier recensement général de l'habitat et de la population (RGPH 1), pour la construction des murs, contre 84% pour la terre et les briques non cuites (*Figure 18*). Originellement utilisé dans la construction de bâtiments à usages

industriels et commerciaux, le parpaing s'est démocratisé dans la construction de maisons particulières ces dernières décennies. Si les justifications avancées par les utilisateurs de parpaings portent sur leur solidité, leur durabilité, leur résistance aux intempéries et aux incendies, elles restent fortement discutables au regard de la proportion élevée (plus de 50%) de saré construits depuis plus de trente (30) ans dans la vieille ville. Mais l'utilisation du parpaing reste élitiste compte tenu de son coût onéreux et justifie par conséquent la proportion encore élevée (55%) des utilisateurs de briques de terre non cuite.



**Figure 18.** Proportion des types de matériaux utilisés pour l'élévation des murs des habitations à Ngaoundéré (avril 2018)

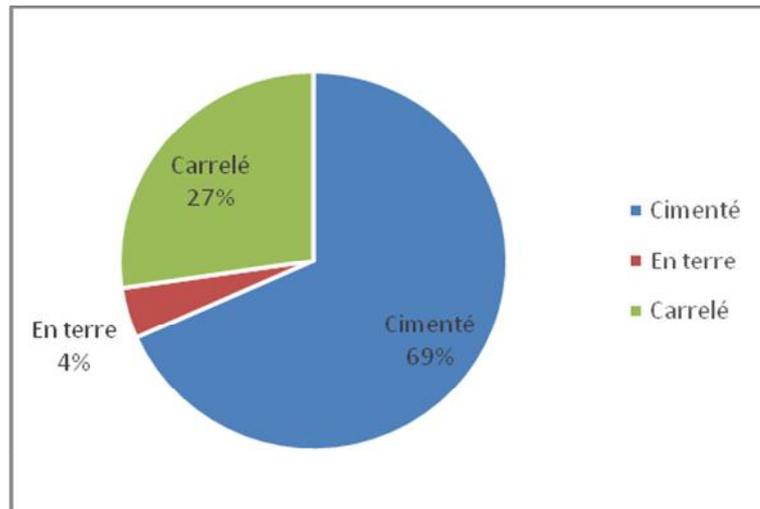
Concernant les matériaux de couverture des cases à usage d'habitation et de service, le toit de chaume est totalement abandonné au profit du toit de tôle. En 1977, Gondolo (1978) révélait que 69% des saré étaient couverts de toits de tôle et que la construction des toits de chaume continuait surtout pour les petites cases à pièces unique ronde ou carrée. Cette proportion s'élevait à 91% en 1982 suite à l'enquête-ménage du BCEOM. Nous l'évaluons aujourd'hui à 92% (Figure 19), 6% étant consacré aux couvertures en terrasse et 2% en tuiles. Bien que nous ayons dénombré, à l'échelle de toute la ville, une trentaine de cases rondes couvertes de toits de chaume, celles-ci servent de djaoulérou, notamment dans les saré des chefs de quartier et du Lamido, de boukarou pour les saré dont les propriétaires restent nostalgiques ainsi que des places commerciales (restaurants africains, snacks).



**Figure 19.** Distribution statistique de la couverture des cases à usage d'habitation ou de service à Ngaoundéré (avril 2018)

L'adoption quasi-totale de la tôle considérée comme symbole de la modernité ne se justifie plus au-delà du facteur sécuritaire évoqué par les enquêtés. Les limites du toit de chaume ont été présentées plus haut (forte vulnérabilité aux incendies, coûts élevés de la pose de la paille suite au constat de la rareté des artisans chaumiers). De plus, le chaume ne peut être utilisé en couverture que sur les toits dont la pente est supérieure à 35°, car en-deçà, la pente n'est pas suffisante pour éviter la stagnation de l'eau, ce qui peut induire un pourrissement du chaume et accroître les coûts de renouvellement par la réduction de la durée de la couverture.

Un aspect tout aussi remarquable des transformations porte sur le revêtement du sol des saré dans la vieille ville. En 1977, 50% de la ville ancienne avait des sols recouvert de ciment (Gondolo, *op.cit.*). Cette proportion est passée à 62% en 1982 (enquête-ménage BCEOM). Il ressort de nos enquêtes de terrain que 69% des sols dans la vieille ville sont revêtus de ciment, 27% de carreaux et seulement 4% sont en terre contre 36% en 1982 (*Figure 20*).



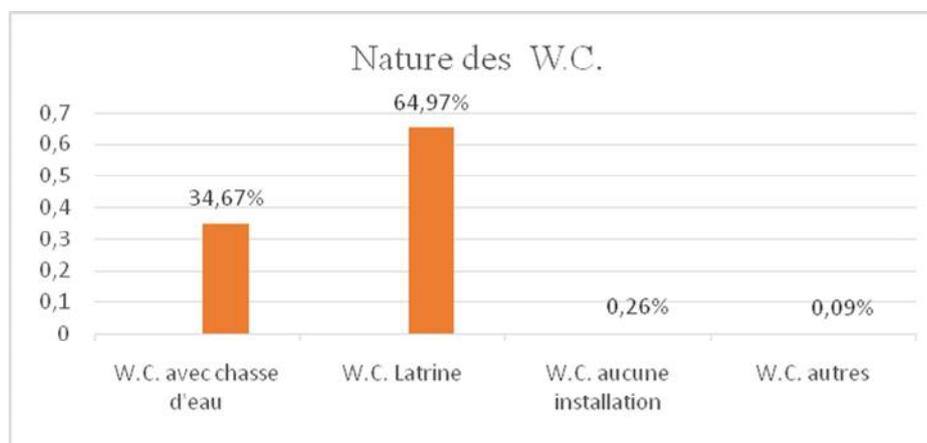
**Figure 20.** Distribution statistique du revêtement des sols des cases dans la vieille ville Ngaoundéré (avril 2018)

Au total, l'analyse des évolutions constatées sur les éléments structurants des cases (le matériau d'élévation des murs, la nature de la couverture des cases, le matériau de revêtement des sols) permet de saisir la profondeur et la pertinence des modifications de l'architecture. Ces évolutions amènent à conclure que les matériaux traditionnels ont définitivement cédé place aux matériaux modernes. Toutefois, ces modifications accélérées sur le mur, le toit et le sol, semblent ne pas suivre sur les équipements socio-sanitaires, dont, comme nous le verrons dans la section suivante, ont très peu connu d'amélioration du point de vue qualitatif.

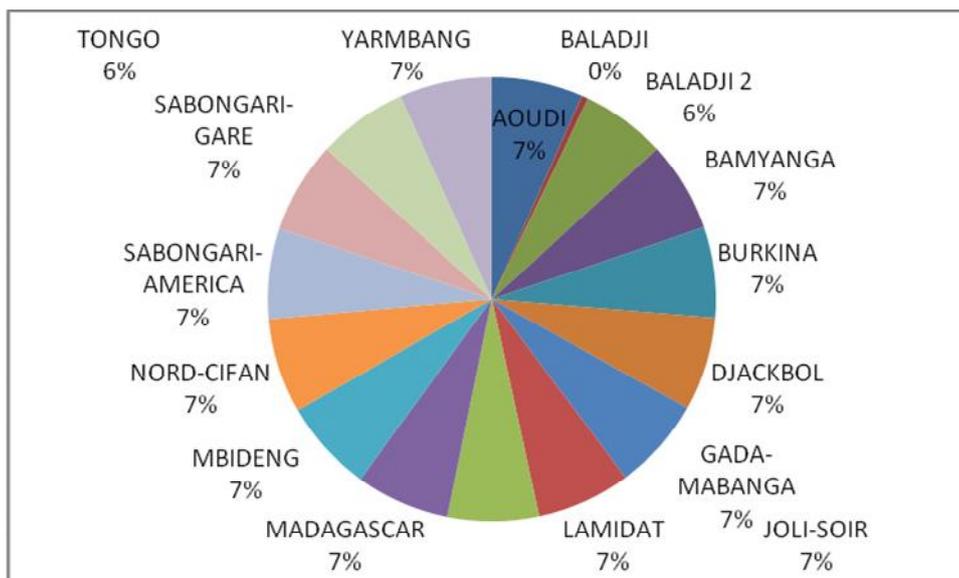
### **2.3. De faibles changements sur les équipements socio-sanitaires**

Un indicateur pertinent d'appréciation de la modernité urbanistique en Afrique subsaharienne porte sur la qualité des équipements socio-sanitaires. Ces équipements relèvent des commodités urbaines qui participent aux critères de classement des villes. Ils concernent notamment : les « cabinets d'eau » plus connus sous l'appellation de WC (Water closet), l'accès à l'eau courante à partir d'un réseau structuré et formel de distribution, l'accès à l'énergie électrique. De plus, par leur incidence sur l'hygiène et la santé des personnes habitant les saré, la liste de ces équipements peut être étendue aux lieux et conditions de préparation des aliments dans la concession (la cuisine), à la gestion des déchets produits au sein de la concession, à la pratique de l'agriculture urbaine).

Concernant les WC, même si les résultats révèlent des progrès significatifs au regard de la situation observée il y'a une trentaine d'années (RGPH 1, 1976 et BCEOM, 1982), ils posent tout de même des interrogations relatives à l'impact des politiques urbaines sur le bien-être des populations, sur la mise en œuvre de ces politiques et leur suivi-évaluation. À l'échelle locale, ces interrogations interpellent le rôle et la compétence des municipalités dans la participation à l'amélioration du cadre de vie des populations. Car, plus de 64% de ménages utilisent encore exclusivement les WC latrine (*Figure 21*), contre 61,43% en 1982. La proportion des WC avec chasse d'eau est cependant en hausse (34,67% contre 10,47% en 1982). Contrairement au constat fait sur la dynamique morpho-architecturale, la ville de Ngaoundéré connaît une nette régression sur ce plan. Nous n'avons noté aucune discrimination dans la distribution spatiale des saré ayant un WC avec latrine (*Figure 22*). L'aménagement des latrines est donc intégré dans les plans de constructions, les populations ayant tout aussi intégré dans leur quotidienneté des contraintes d'accès à l'eau. Car, en superposant les ménages disposant d'un WC avec chasse d'eau et ceux ayant aménagé un WC avec latrine, nous notons sensiblement les mêmes proportions d'un quartier à l'autre.

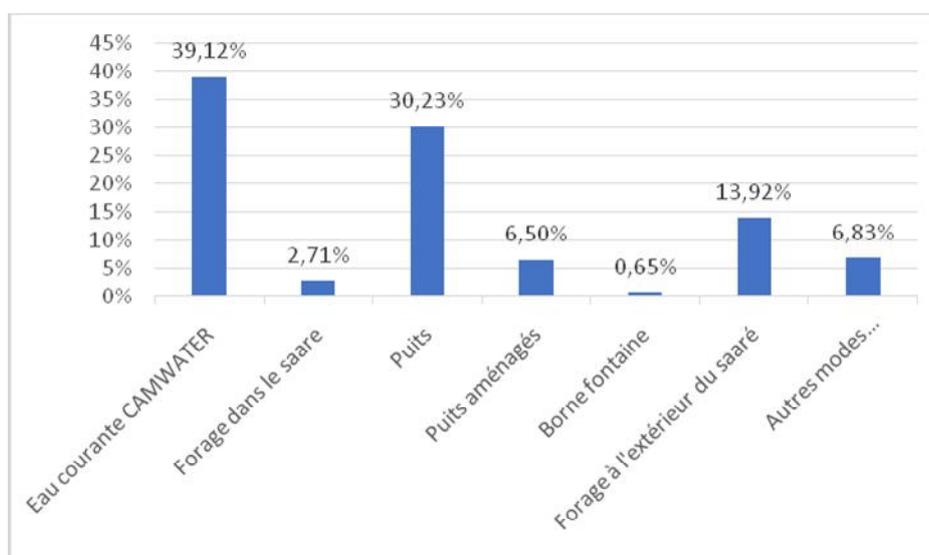


**Figure 21.** Nature des WC dans les saré de la ville de Ngaoundéré (avril 2018)



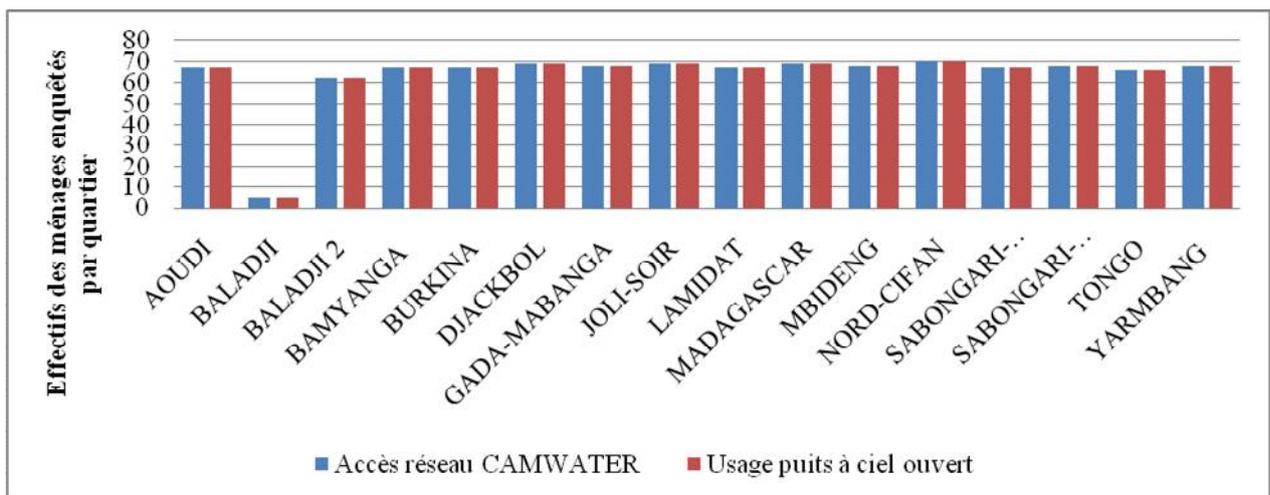
**Figure 22.** Distribution spatiale des saré disosant des WC avec latrine par quartier (avril 2018)

Cette situation est le corollaire des contraintes d'accès à l'eau auxquelles sont confrontées les populations. Moins de 40% sont en effet connectés au réseau de distribution d'eau de la Camerounaise des Eaux, entreprise chargée d'assurer la distribution dans la ville château d'eau du Cameroun. Comme le montre la figure ci-dessous, le recours aux autres modes d'approvisionnements représente 60% d'enquêtés, dont les puits à ciel ouvert (30%), les forages (16%), les puits aménagés (6%). Parmi les autres modes d'approvisionnement relevés par les enquêtés, on note le recours aux rivières principalement pour les lessives (*Figure 23*).



**Figure 23.** Diversité des modes d'approvisionnement en eau par les ménages à Ngaoundéré (avril 2018)

La distribution spatiale des modes d'accès à l'eau par quartier, met en évidence l'adoption, par les ménages, d'un ensemble de stratégies visant à atténuer, voire pallier les contraintes d'accès à l'eau. L'une d'elles concerne les ménages raccordés au réseau de distribution de la CAMWATER, qui ont systématiquement opté pour l'aménagement d'un puits à ciel ouvert au sein de la concession, ou un forage pour les ménages aisés (à raison de 2 000 000 FCFA de coût moyen d'un forage) (Figure 24). Les forages et les puits équipés de pompe à motricité humaine à usage public se sont multipliés ces dix dernières années dans la ville. Leur aménagement est financé par les partenaires au développement (Union Européenne, Coopération Turque) avec l'appui de la Communauté urbaine ou des Comités de développement des quartiers. Ils sont aussi financés par les élites économiques et politiques de la ville, généralement à proximité des Mosquées. Ainsi, tout comme pour les WC, la question de l'accès à l'eau reste une gageure autant pour les populations que pour les pouvoirs publics.



**Figure 24.** Distribution spatiale des principaux modes d'accès à l'eau par quartier à Ngaoundéré

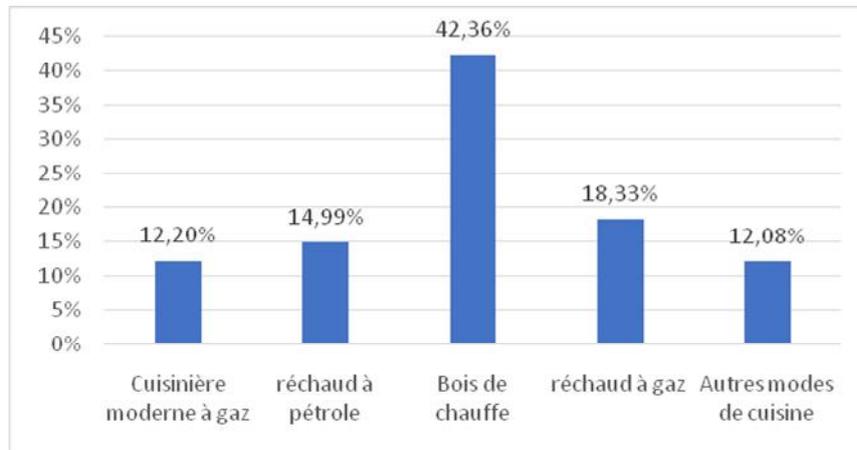
Dans le cadre du diagnostic de base pour l'élaboration du Plan Directeur Urbain de la ville de Ngaoundéré, les contraintes d'accès à l'eau ont été relevées comme faisant partie des points d'interpellation majeure des pouvoirs publics, compte tenu des implications sur la santé des populations. Un certain nombre de quartiers ont été identifiés comme étant de zones à risque élevé du fait de leur absence totale de connexion au réseau de distribution de la Camerounaise des Eaux (Gada-Mabanga, Burkina, Marza) (MINHDU, 2016). Ces contraintes se justifient par plusieurs facteurs : un milieu physique inadéquat notamment pour le quartier Burkina situé sur un flanc de colline, les

conditions d'abonnement onéreuses pour de nombreux ménages à revenus modestes, la vétusté des infrastructures de la CAMWATER. Et malgré les efforts d'extension du réseau par l'entreprise de distribution, ces facteurs constituent des goulots d'étranglement que renforce la croissance démographique.

Contrairement à la situation précédente, l'accès à l'énergie électrique s'est généralisé dans la ville. Près de 95% de ménages ont affirmé disposer d'un abonnement auprès de la Société de distribution d'énergie (ENEO). Toutefois, ce résultat mérite d'être nuancé sur la base de la réalité de terrain. En effet, plusieurs enquêtés se sont montrés prudents à la question de savoir quel était le mode d'éclairage du saré. Cette attitude avait déjà été notée au cours du test de questionnaire, donnant lieu à la combinaison de l'observation et de l'enquête par questionnaire. Pour cela, outre la réponse du répondant sur cette question, les enquêteurs avaient pour consigne d'observer les points de branchement de la concession au réseau de distribution ENEO. La combinaison de ces deux démarches a permis de constater que plusieurs concessions déclarées disposer d'un abonnement, sont en réalité alimentées à travers un dispositif de sous-branchement. Ainsi, un abonnement principal distribuerait de l'énergie électrique à plusieurs ménages environnants. Cette pratique est bien connue dans des quartiers à développement spontané. Le langage populaire parle alors de « branchement toile d'araignée » en raison des câbles qui s'entrecroisent au-dessus des cases sans aucune mesure de sécurité. Le constat précédent fait donc dire qu'en réalité, une bonne partie de la population n'a pas directement accès à l'énergie électrique de façon légale et que la fin de la tolérance administrative, qui consiste à laisser prospérer ces branchements insécurisés, ferait chuter de façon drastique le taux d'accès à l'énergie électrique à Ngaoundéré.

À propos des conditions de préparation des aliments dans la concession (la cuisine), nous nous sommes intéressés à l'équipement de cuisson utilisé dans le saré. Il ressort, et ce sans grande surprise, que le recours au bois de chauffe reste dominant (42%). Les répondants ont tenu à marquer une différence dans leurs réponses entre « la cuisinière moderne à gaz » et « le réchaud à gaz ». Ces deux réponses expriment la même réalité qui se résume à l'utilisation du gaz domestique (30%) (*Figure 25*). Ces différentes sources d'énergie pour la cuisson ne s'excluent pas. La récurrence des pénuries du gaz

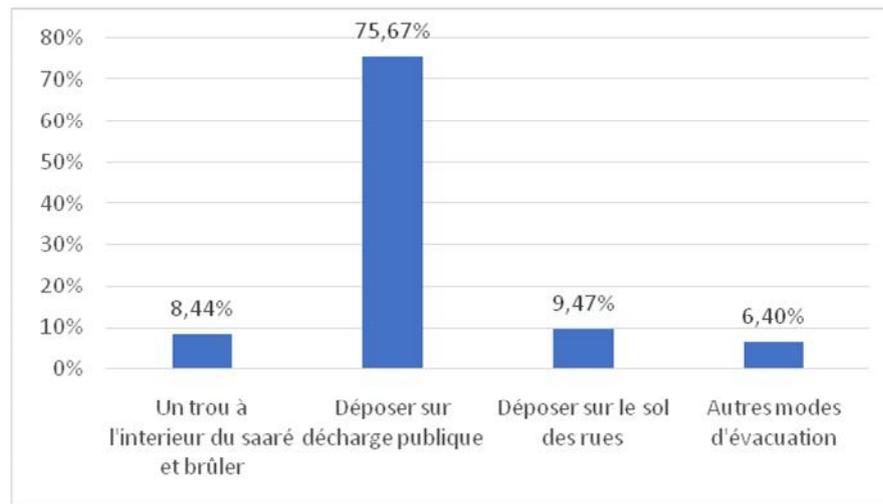
domestique et du pétrole lampant dans la ville de Ngaoundéré oblige les ménages à aménager systématiquement un foyer à bois soit dans une cuisine spécifiquement dédiée, soit dans un coin de la cour. Au-delà de cet aspect, certains enquêtés ont évoqué leur attachement pour les aliments cuisinés au feu de bois par nostalgie.



**Figure 25.** Proportion des différents équipements de cuisson utilisés

Au regard de l'importance du recours au bois de chauffe, le commerce de cette ressource s'est développé à Ngaoundéré, comme dans toutes les villes de la zone soudano-sahélienne, avec des conséquences évidentes sur l'environnement.

Le dernier aspect en lien avec les équipements socio-sanitaires analysé dans cette thèse est relatif à la gestion des déchets ménagers dont la production est conséquente de la croissance démographique. Les déchets ménagers sont déposés dans des décharges publiques installés par la société HYSACAM dans le cadre de son partenariat avec la Communauté urbaine. L'importance de la proportion (près de 76%) des ménages concernés témoigne du niveau de prise de conscience des enjeux environnementaux par les populations. Dans les quartiers périphériques encore peu accessibles pour le ramassage des déchets, leur gestion est assurée par incinération dans des trous à l'intérieur des concessions, ou encore déposés à l'air libre hors de la concession, déversés dans les cours d'eau à proximité des concessions (*Figure 26*). L'usage de ces trois modes a de graves conséquences sur la santé des populations et sur l'environnement naturel.



**Figure 26.** Gestion des ordures ménagères dans le saré

En définitive, l'état de l'évolution des équipements socio-sanitaires dans la ville de Ngaoundéré décrit une réalité ambivalente entre volonté et efforts d'amélioration du cadre de vie porté par les populations d'une part et tendance à une dynamique décroissante qui affecte les secteurs délicats dans le processus d'urbanisation d'autre part.

#### ***2.4. L'agriculture urbaine : une composante spatio-culturelle de l'habitat traditionnel à Ngaoundéré***

En Afrique, l'agriculture urbaine est un important levier pour la lutte contre la pauvreté et l'insécurité alimentaire. Elle constitue, pour ses acteurs, une précieuse source de revenu et tient une place importante dans le ravitaillement alimentaire des villes. Au Cameroun, comme dans la plupart des pays de l'Afrique subsaharienne, l'agriculture urbaine s'est développée dans un premier temps, entre interdictions par les municipalités et tolérance des propriétaires fonciers, considérée comme un facteur majeur d'insalubrité, d'insécurité et de dégradation du paysage urbain. De nos jours, sa pratique se heurte aux enjeux de densification des centres urbains et d'extension spatiale causés par la croissance démographique et la relance de l'économie du bâtiment après la crise économique des années 1990-2000. Ces évolutions récentes précarisent l'agriculture urbaine, de plus en plus repoussée à la périphérie des villes et posent aujourd'hui le problème de sa survivance. Cette réalité constatée dans plusieurs villes africaines l'est cependant moins à Ngaoundéré où l'agriculture urbaine a toujours eu droit de cité. Elle a très tôt été intégrée dans la quotidienneté des ménages au point de devenir une

composante spatio-culturelle à part entière, à en juger par les efforts de préservation d'un espace vert agricole qu'expriment certains ménages.

#### ***2.4.1. Efforts de préservation d'activités agropastorales dans le saré***

La conservation ou la préservation de la nature se traduit par des actes divers suivant les gestionnaires, notamment la plantation d'essences d'arbres, la réintroduction de chevreuils, la création d'un plan d'eau, le curage d'un étang, la transformation d'une friche en pelouse, etc. (Birks, 2017). Mais dans le cadre de cette étude, l'effort de préservation d'un espace vert agricole se caractérise par la présence d'arbres fruitiers et la création des jardins potagers dans l'enceinte du saré. Ils contribuent à la diversification de l'alimentation, mais aussi des revenus surtout pour les jeunes filles au sein du saré.

Historiquement, les jardins potagers ont toujours fait partie de la composante spatiale du saré à Ngaoundéré. Le schéma de la structure d'un saré traditionnel (chapitre 2) matérialise systématiquement l'existence des plantes potagères destinées à la consommation familiale. C'est le moyen le plus direct de s'approvisionner au quotidien en fruits et en légumes tout au long de l'année. De plus, un jardin potager bien développé peut servir de filet de sécurité alimentaire de la famille. À ce titre, malgré l'évolution architecturale des saré dans la ville, 20% des enquêtés entretiennent un jardin potager dans leur concession. Initialement, le jardin potager a essentiellement une fonction utilitaire. Il a progressivement intégré la dimension culturelle et, pour certains enquêtés, est devenu un passe-temps, une passion. Pour d'autres encore, il joue une fonction ornementale et contribue au maintien de la biodiversité animale et végétale.

47% d'enquêtés répondent ne plus être en mesure de vivre sans la présence d'un arbre dans le saré. L'arbre a joué un rôle important dans le marquage spatial au lendemain de l'Indépendance. En effet, la législation foncière de 1974 reconnaît la présence d'arbres fruitiers sur un terrain comme une des preuves tangibles de la mise en valeur d'une parcelle pour laquelle le propriétaire peut alors prétendre à une immatriculation directe. Cette disposition juridique a renforcé la place de l'arbre, particulièrement l'arbre fruitier, dans les concessions au Nord-Cameroun comme ailleurs sur le territoire national. L'arbre fruitier constitue à ce titre une composante importante de la gestion du foncier (Woin et Essang, 2007). Ainsi, en plantant l'arbre, on marque son

domaine, ce qui confère dès lors à l'arbre fruitier une fonction de sécurisation foncière. Dans les quartiers d'extension récente on note une diversité d'arbres fruitiers davantage destinés à la commercialisation qu'à l'autoconsommation familiale. À Ngaoundéré, la vente de fruits est devenue une activité à plein temps qui mobilise les individus de tous les âges (Ntoubé, 2018).

Tout comme les jardins potagers, l'élevage domestique est une activité qui marque spatialement et culturellement la ville. Il est pratiqué par 40% des enquêtés pour divers besoins : sécurité de la concession et compagnie (chien, chat), approvisionnement alimentaire du ménage (volaille, mouton, chèvre, pintade, porc, lapin, pigeon, singe), diversification du revenu du ménage (volaille, bœuf, mouton, chèvre, porc, lapin). Cette justification est résumée dans l'avis que donne Mme Hadidjatou au quartier Burkina : *« Les animaux domestiques nous fournissent quotidiennement de quoi manger, boire ou même s'habiller... Ils aident également dans les champs et offrent simplement un peu de compagnie. De plus, l'élevage est l'activité principale du peul et là où il se trouve, il ne peut pas s'en passer parce que c'est son apanage. »*.

L'élevage est pratiqué par tous les groupes ethno-linguistiques identifiés dans le cadre de nos enquêtes. Deux situations sont cependant à relever : l'activité est faiblement présente dans les quartiers de la vieille ville (Aoudi, Lamidat, Tongo, Yarmbang). Elle se limite aux animaux de compagnie (cheval, âne, chien et chat), aux animaux pour l'approvisionnement du ménage (volaille) et aux animaux de préparation des fêtes religieuses (mouton). Le bovin bien que présent est marginal (2 à 7 têtes) en raison des contraintes d'espace. L'activité est plus importante et plus étendue à une gamme variée d'animaux entrant dans l'alimentation dans les autres quartiers (Annexe 1). La plus grande disponibilité de l'espace offre ainsi l'opportunité aux ménages de développer un élevage commercial (volaille, ovin, bovin).

En définitive, l'élevage domestique se révèle ainsi comme un élément culturel et un atout de diversification des revenus, que la densification de la ville, les exigences de la vie urbaine et la réglementation sur la divagation des animaux, peinent à interdire, contribuant de ce fait à assurer la préservation de l'activité agropastorale en milieu urbain.

## Conclusion

L'étude de la reconfiguration morpho-architecturale de la ville de Ngaoundéré vient corroborer le point de vue de Cotten et Marguerat (1977) qui posent que l'allure des villes, comme leur positionnement dans l'espace, leur situation dans les équilibres régionaux actuels, ou leur place à l'intérieur des hiérarchies urbaines, ne peuvent se comprendre sans référence à leur passé, sans reconstituer un ensemble de cheminements évolutifs. La prise en compte du passé fournit des éléments d'intérêt permettant de saisir la transformation des marqueurs socio-spatiaux de la ville peule. Ces marqueurs représentent dans le contexte de la ville soudano-sahélienne, comme dans d'autres contextes, les supports de préservation de l'identité culturelle. Et la mobilisation de la dimension chronologique pour comprendre les processus de cette transformation se révèle ainsi comme une démarche porteuse pour analyser les dynamiques urbaines dans l'espace d'étude de cette thèse. Dans l'ensemble, ce chapitre met en exergue trois résultats majeurs.

Le premier porte sur les transformations morphologiques, celles-ci résultant d'un processus qui met en lumière deux temps forts dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques urbaines à Ngaoundéré : une première marquée par l'action préventive des pouvoirs publics qui s'est traduite jusqu'au début de la décennie 1990 par la production, la viabilisation et la mise à disposition des populations (dans la plupart des cas) des terrains à bâtir ; une deuxième ouvrant la voie à l'occupation spontanée des terrains inappropriés dans et autour du périmètre urbain. Ce deuxième temps fort qui se poursuit (quartiers Burkina, Gada-Mabanga...), a fini par s'imposer à la puissance publique à travers l'incorporation dans le périmètre urbain des secteurs d'occupation spontanée, la restructuration des voies d'accès et des infrastructures de base (marchés de proximité, écoles des parents, points d'eau...). La configuration actuelle de la ville en est le reflet.

Le deuxième résultat, corollaire du précédent, présente les enjeux fonciers qui structurent la transformation morphologique. La tenure foncière est aujourd'hui polarisée par un marché qui touche particulièrement les quartiers périphériques. Dans la vieille ville par contre, on assiste davantage aux opérations de morcellement de la propriété-mère au profit des héritiers. Les mutations de la tenure foncière dans la vieille ville

accélèrent la densification de cet espace stratégique du point de vue économique (prolifération de l'immobilier locatif), en faisant émerger de nouveaux acteurs, principalement les éleveurs, dont la reconversion/diversification dans l'immobilier locatif, pour être interprété comme une nouvelle stratégie de pérennisation du contrôle du sol urbain, après la conquête peul.

Le troisième résultat qui se situe à une micro échelle spatiale, montre que l'habitat est au centre de profonds changements à Ngaoundéré. Le saré, dont le modèle morpho-architectural a historiquement marqué l'identité culturelle de la ville soudano-sahélienne, est aujourd'hui hybridé par la modernité urbanistique, malgré les efforts de sa préservation dans la vieille ville. La réalité de terrain montre ainsi que l'on s'achemine très clairement vers une rupture du paradigme culturel entre ancienne et jeune générations, portant sur le saré comme un des marqueurs socio-spatial forts de la ville soudano-sahélienne. La transmission de génération en génération est peu garantie, au vu des souhaits d'amélioration de la morpho-architecture exprimés par les jeunes chefs de ménages de moins de 45 ans, au profit du modèle occidental (case rectangulaire ou carrée au détriment des cases rondes, guérite en substitution du djaoulérou), mais également des matériaux importés (tôles au détriment des chaumes...).

En définitive, les résultats ci-dessus fournissent des éléments de questionnements de l'avenir de la ville soudano-sahélienne, du point de vue socio-spatial et culturel, dans un contexte mondial paradoxalement caractérisé par la promotion des valeurs patrimoniales localisées. La reconfiguration morpho-architecturale soulignée dans ce chapitre, loin d'être interprétée, voire considérée comme une négation de la modernité, est davantage porteuse d'enjeux d'aménagement de l'espace urbain soudano-sahélien qui tiennent à la fois compte des dynamiques globales et locales.

## Chapitre 4. Déterminants de la transformation urbaine à Ngaoundéré

### Introduction

Ngaoundéré est classée dans la catégorie de « villes moyennes »<sup>26</sup> dans l'armature urbaine nationale. Il en est relativement de même en Afrique, comme dans la plupart des pays du Tiers-Monde, où la ville moyenne est encore une réalité récente. La macrocéphalie des armatures urbaines au profit des capitales d'État les a très longtemps occultées, car au lendemain des indépendances, les responsables africains ont élaboré des plans de développement ambitieux fondés sur les grandes villes, notamment sur les capitales « vitrines du développement ». Ces plans ont privilégié, avec le soutien actif des bailleurs de fonds, les grands projets à caractère national au détriment des petits projets locaux, donc du développement local des villes petites et moyennes. La communauté scientifique a alors emboîté le pas et a longtemps privilégié l'étude des grandes villes. Cette tendance ne s'est inversée qu'au début des années 1980.

On constate en effet, au début de la décennie 1980 un intérêt croissant pour les villes petites et moyennes au service du développement régional et local. Les responsables africains, les bailleurs de fonds (Banque Mondiale, PNUD, Commissions des Communautés européennes, Coopération française, etc.) d'une part, et les chercheurs d'autre part, se tournent de plus en plus vers les centres urbains de taille modeste. L'intérêt que suscite ce type de ville trouve son origine dans une série de facteurs. Un premier est l'échec répété des modèles de développement fondés sur les seules capitales et sur de grands projets nationaux difficiles à gérer. Un second est relatif à la crise urbaine qui touche la presque totalité des pays de l'Afrique subsaharienne. Elle trouve son origine dans une croissance exagérément rapide des villes qui aboutit au phénomène du gigantisme urbain. « *De Dakar à Luanda, de Lagos à Nairobi, on note partout la présence de capitales millionnaires qui renforcent toutes sortes de disparités régionales*

---

<sup>26</sup> En règle général, ce qualificatif est octroyé en faisant référence à une taille de population par rapport à la population globale. Cependant, comme le souligne Joseph Lajugie (cité par Derycke, 1979), il est difficile d'enfermer dans des limites démographiques rigoureuses la catégorie 'villes moyennes'. Si par définition même, un seuil inférieur doit les distinguer des petites villes et un plafond des plus grandes, ces limites sont forcément arbitraires et variables en fonction des pays.

*et consolident le caractère macrocéphale de nombreux pays »* (Cotten et Marguerat, 1977). Pour Nyassogbo (1997), les grandes capitales sont incapables de promouvoir le développement général et harmonieux des pays africains dans les conditions actuelles.

Malgré ce schéma relativement récent de l'urbanisation africaine, des travaux plus anciens (Courade, 1985) relevaient déjà que le catastrophisme qui découle de la vision des métropoles ne doit pas cacher la ressource éventuelle que constituent les villes secondaires. Ainsi, malgré la relative autonomie de gestion qui leur est consentie, *« la croissance et la dynamique des petites agglomérations sont aléatoires. Elles sont soumises aux forces économiques et géopolitiques régionales, nationales et internationales »* (Giraut, 1995). Elles dépendent également du rôle des acteurs locaux dont la marge de manœuvre est relativement restreinte. De plus, *« hormis le cas extrême des isolats en perdition, toute masse démographique génère une croissance (rares sont les villes dont la population diminue) et suscite un besoin de services de proximité qu'assurent à moindre coût le marché local et le secteur artisanal informel »* (Barbier, Delpech et Giraut, 1995). Un autre élément peut entrer dans la marge de manœuvre des agents locaux pour la dynamisation des villes secondaires. Il s'agit de l'exploitation des opportunités locales liées aux avantages de position. Avoir ce type d'avantage pour une ville serait par exemple d'être une étape routière, un chef-lieu administratif, un marché rural régional ou encore se trouver à proximité d'une frontière internationale (Giraut, Op. cit.).

Dans le contexte du Cameroun, ces éléments sont vecteurs de dynamique pour les villes secondaires dont les statistiques démographiques témoignent d'une croissance rapide. Et selon leur situation géographique (ville-carrefour ou ville frontalière), leurs potentialités socioéconomiques, le cadre législatif et réglementaire, le sens de cette dynamique est fortement tributaire d'un ensemble de déterminants dont nous analysons dans le contexte de la ville de Ngaoundéré, quatre dimensions principales : socioculturelles, économiques, institutionnels.

## **1. Les déterminants historiques et socioculturels comme vecteurs stratégique de dynamique de la ville de Ngaoundéré**

Une meilleure compréhension des transformations socio spatiales observées à Ngaoundéré ne saurait se faire sans la prise en compte des facteurs historiques et socioculturels qui constituent comme nous l'avons vu aux chapitres précédents, le socle des marqueurs socio-spatiaux. Ces trois déterminants sont étroitement liés. Ils s'influencent mutuellement. L'histoire explique la succession des événements socioculturels ainsi que le rôle de leurs acteurs. La proximité de ces deux facteurs a d'ailleurs donné naissance à la Sociohistoire, champ disciplinaire développé aux Etats Unis dans les années 2000. L'analyse des déterminants socioculturels intègre dans cette étude les aspects liés à la démographie, aux changements comportementaux et au poids de l'histoire locale dans les transformations observées.

### **1.1. Une population croissante et de plus en plus diversifiée**

Dans la partie septentrionale du Cameroun, la mise en place de nouveaux chefs-lieux de province (Maroua, Garoua et Ngaoundéré respectivement chefs-lieux des départements administratifs du Diamaré, de la Bénoué et de l'Adamaoua) par décret présidentiel en août 1983, le développement du transport et l'évolution des libertés individuelles, vont entraîner un développement rapide des villes locales (Simeu Kamdem, 1985 et 2000). Outre la ville de Garoua chef-lieu de l'ancienne vaste province du Nord (1/3 des 475 000 km<sup>2</sup> de superficie du Cameroun), vont s'ajouter les chefs-lieux des deux nouvelles provinces (Extrême-Nord et Adamaoua) qui bénéficient dès leur création d'une immigration sans précédent et participent à la réorganisation spatiale et économique de leurs régions respectives ainsi que des centres urbains qu'elles abritent.

Ces centres vont connaître un développement rapide à partir des années 1980 suite à l'accélération de l'exode rural. Ngaoundéré connaîtra par exemple un doublement de sa population en dix-huit ans entre 1987 et 2005, passant de 136902 habitants à 262747 habitants (soit une croissance annuelle moyenne de 9%) (RGHP 1987 et 2005). Les projections faites dans le cadre du diagnostic pour l'élaboration du Plan de Développement Urbain (PDU) de Ngaoundéré, indiquent que la population croîtra

rapidement grâce en partie aux perspectives de développement industriel. Les scénarii de croissance suivant trois hypothèses : basse (2,8%), moyenne (4,5%) et haute (6%) montrent qu'en 2019, Ngaoundéré comptera entre 270 000 et 400 000 habitants (*Tableau 6*).

**Tableau 6.** Estimation de la population de la ville de Ngaoundéré selon les hypothèses de croissance

<b>Année</b>	<b>2014</b>	<b>2019</b>	<b>2024</b>	<b>2029</b>
Hypothèse basse (2,8%)	231 765	266 081	305 477	350 707
Hypothèse moyenne (4,5%)	268 631	334 763	417 176	519 877
Hypothèse haute (6%)	305 395	408 688	546 916	731 898

*Source : PDU Ngaoundéré (2016)*

Une variable incertaine rendant cependant toute évaluation de la population urbaine hypothétique reste son taux de croissance. L'acuité des crises sociopolitiques frontalières à la région de l'Adamaoua (R.C.A, Nigeria) au cours des cinq dernières années est sans doute un facteur de hausse rapide du taux de croissance de la population de Ngaoundéré de par sa position géographique, et seul le prochain recensement général de la population et de l'habitat en préparation permettra de déterminer avec précision le taux de croissance et de caractériser la population.

### ***1.1.1. Caractérisation socio-démographique de la population***

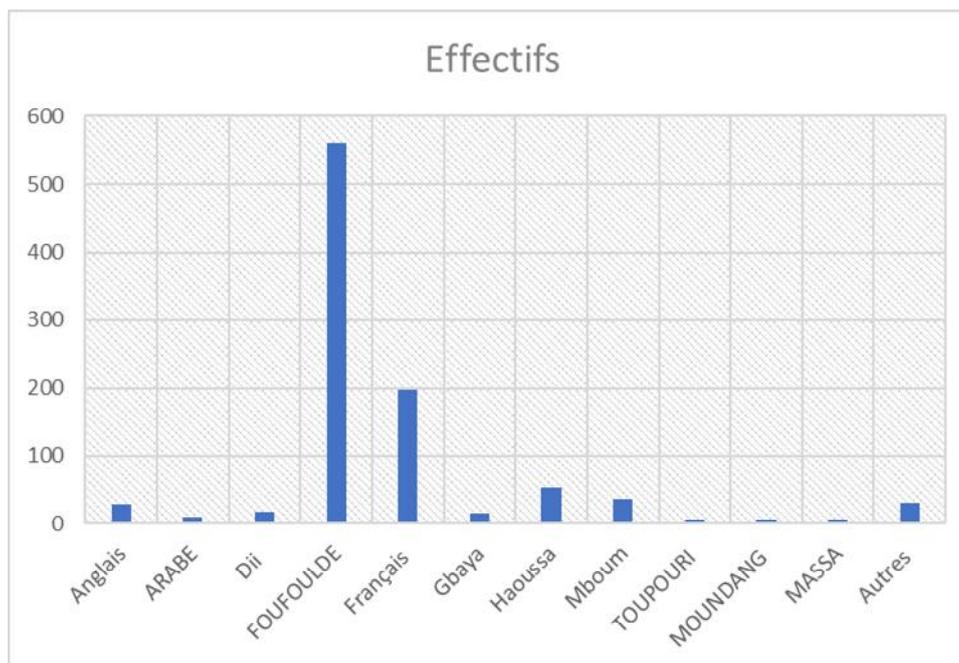
En l'absence d'études démographiques récentes permettant de qualifier la diversité de la population urbaine, nous avons procédé à la caractérisation des ménages enquêtés afin d'en saisir la composition et la structure<sup>27</sup>. Nous nous sommes intéressés à l'origine des ménages, au sexe de leurs chefs, leur statut matrimonial, leur niveau d'étude, leur activité principale, les langues les plus parlées et la religion. Le caractère cosmopolite de la ville de Ngaoundéré se révélait déjà dès la décennie 1980, favorisé par les mobilités professionnelles Sud-Nord. Pour les mille vingt (1020) ménages enquêtés, 58% sont originaires de l'Adamaoua, 14% de l'Extrême-Nord, 8% du Nord, 7% de l'Ouest, 5% des pays frontaliers, 3% du centre, 2% de l'Est, 2% du littoral, 1% du Nord-Ouest et 1% du

<sup>27</sup> La dernière étude détaillée sur la population de l'Adamaoua a été réalisée en 1970 par Podlewski A. M.

Sud. Il s'agit d'une population extrêmement diversifiée tant du point de vue sociale que culturelle. Les populations qui composent le paysage social de Ngaoundéré se regroupent ainsi autour de plusieurs ethnies. On peut citer entre autres : les Mboum, les Peul, les Dii, les Gbaya, les Tikar, les Vouté, les Mambila, et les Haoussa. Ils cohabitent pacifiquement avec d'autres groupes ethno-linguistiques du Cameroun (on citera sans être exhaustif les Bamiléké, les Béti, les Toupouri, les Moundang les Laka, les Arabes choa, les Bamoun), ainsi que les ressortissants de nombreux pays (République Centrafricaine, Nigeria, Tchad, Sénégal, Mali, Côte-d'Ivoire, Niger, Chine, France, Norvège, États-Unis d'Amérique).

Cette distribution statistique corrobore la tendance que décrivait déjà André Gondolo en 1978. Globalement, la population est majoritairement originaire du Nord-Cameroun, et l'on note une intensification de la mobilité intra régionale marquée par un afflux de ressortissants de la région administrative de l'Extrême-Nord. Pour ces derniers, Ngaoundéré constitue une ville transit, le temps de poursuivre le voyage vers le Sud-Cameroun (Yaoundé, Douala et depuis peu Kribi suite à l'ouverture du port en eau profonde). Inversement, on note par rapport aux années 1980, une présence accrue des ressortissants du Sud-Cameroun à Ngaoundéré, situation favorisée par le renforcement de la formation universitaire comme on le verra plus loin.

Le constat du cosmopolitisme de la ville est corroboré par l'extrême diversité des parlés enregistrés au cours des enquêtes. Parmi les langues vernaculaires récurrentes, le fulfuldé est celle la plus parlée dans les ménages, suivi du Mboum, du Gbaya et du Haoussa. Nous avons également noté l'usage d'autres langues telles que le Toupouri, le Guiziga, le Bassa, les parlers du groupe ethnolinguistique béti-bulu et divers parlers des gradfields. L'usage du français s'est généralisé au sein des ménages, favorisé par un plus grand accès des populations locales aux études secondaires et supérieures. On est donc désormais bien loin de la situation d'influence des ressortissants du Sud-Cameroun sur les populations locales décrite dans la décennie 1970 par André Gondolo.



**Figure 27.** Composition linguistique des personnes enquêtées

Les Peul font partie du groupe ethnique le plus important, dont le parler est le fulfulde (prononcé foulfouldé), langue véhiculaire dans le Nord-Cameroun. Ils sont présents dans toute l'Afrique de l'ouest et une partie de l'Afrique centrale et australe (Cameroun, R.C.A, Tchad, Congo, Soudan). Ils forment un groupe humain qui vit essentiellement des activités d'élevage bovin. Concernant le régime matrimonial, 82% de personnes interrogées sont mariées, contre 11% de célibataires, 6% veufs (ves) et 1% divorcé ; et sans surprise, la proportion des hommes chefs de ménages est largement dominante (88%). Les 12% de femmes sont principalement des veuves, et minoritairement des divorcées et des célibataires.

La caractérisation des enquêtés en fonction de leur niveau d'étude met en exergue la cohabitation de deux systèmes d'études (coranique et occidentale) dans les ménages d'obédience musulmane qui représentent 65% contre 29% s'identifiant comme chrétiens et 6% sans orientation spécifique. De par sa structuration dont on établit aisément l'équivalence avec les études occidentales (niveaux : basique/primaire, moyen/secondaire et supérieur), l'enseignement coranique garde une place de choix dans les ménages d'obédience musulmane. Il constitue en effet un des piliers de base pour tout musulman qui est ainsi tenu de suivre les trois cycles correspondant aux niveaux basique, moyen et supérieur. Le protocole d'enquête a ainsi intégré les deux systèmes d'études pour une

meilleure appréciation du niveau d’instruction des chefs de ménages et des membres au sein du ménage. Il ressort, qu’outre la systématisation des études coraniques, la fréquentation du système d’enseignement occidental s’est également systématisée dans tous les ménages pour le cycle primaire. Près de 70% d’enfants dans les ménages ont au moins accédé au premier cycle du secondaire et 35% au supérieur. Ces résultats témoignent des améliorations du niveau d’instruction dans une zone longtemps considérée comme sous-scolarisée, ce cliché ayant pendant plusieurs décennies structuré des politiques éducatives spécifiques aux zones dites « sous-scolarisées » plus tard appelées « zone d’éducation prioritaire », à l’instar de l’Adamaoua, du Nord et dans une moindre mesure de l’Extrême-Nord.

Cette amélioration davantage observée dans les ménages originaires de l’ensemble géographique du Nord-Cameroun que ceux du « grand Sud », révèle des évolutions significatives dans la scolarisation, principalement de la jeune fille. Les statistiques des ministères en charge de l’éducation montrent de façon générale une augmentation significative des effectifs d’élèves dans le Nord-Cameroun (*Tableaux 7 et 8 et Figure 28*). Bien qu’encore faible par rapport à la moyenne nationale, on note tout de même une nette amélioration dans l’augmentation des effectifs des élèves de sexe féminin dans l’enseignement secondaire général (ESG) et l’enseignement secondaire technique et professionnel (ESTP). Il s’agit d’une tendance régionale observée depuis une quinzaine d’années, marquée par une augmentation du taux net global de scolarisation au primaire de 29 points entre 2001 et 2009, passant ainsi de 58,4% à 87%. Le taux d’alphabétisation de 15-24 ans connaît une hausse progressive de 57,3% à 59,5% (MINEPAT/PNUD, 2010) et 63% en 2016 (Annuaire statistique MINESEC, 2018) par rapport à la moyenne nationale 83,1% en 2007.

**Tableau 7. Evolution des effectifs d'élèves de sexe féminin (ESG+ESTP\*) public et privé par région**

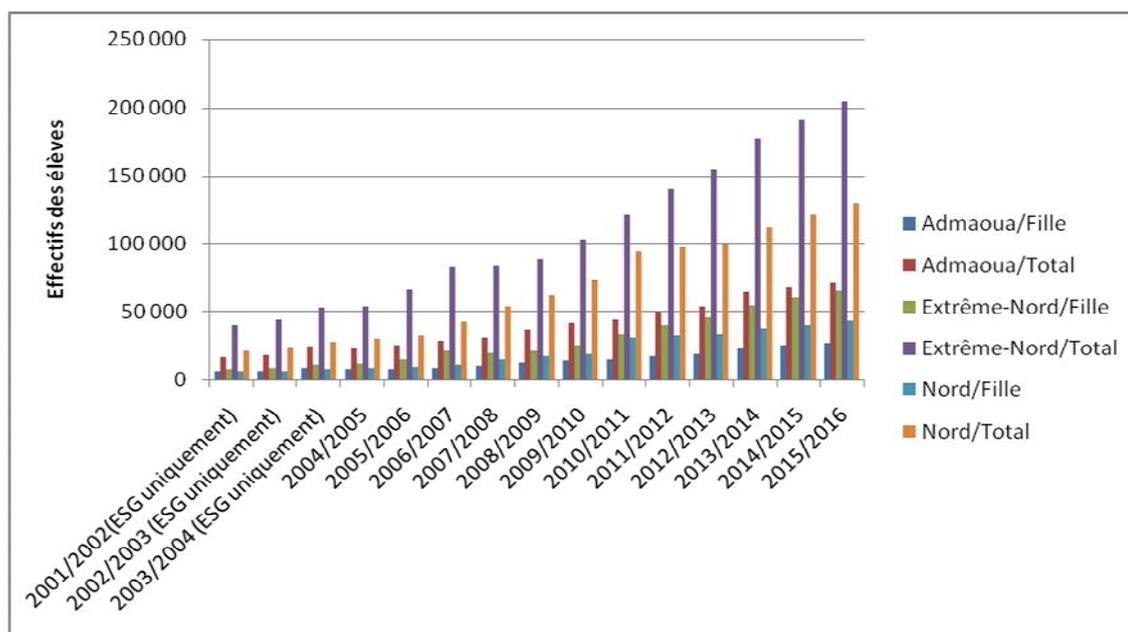
Régions	2001/2002(ESG uniquement)	2002/2003 (ESG uniquement)	2003/2004 (ESG uniquement)	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016
AD	6 133	6 686	9 135	8 067	8 428	8 911	10 806	12 734	14 120	15 710	17 928	19 585	23 669	25 416	27 025
CE	80 085	87 215	93 988	60 773	75 209	100 450	113 930	132 416	132 309	162 755	174 836	185 805	204 585	216 824	228 465
EST	4 833	5 267	10 493	12 977	14 336	14 761	17 429	18 451	20 546	21 756	24 010	25 553	29 052	31 235	33 273
EN	8 219	8 965	10 928	12 328	15 078	21 800	19 837	21 905	25 836	33 673	40 551	46 364	54 518	60 409	65 397
LT	68 401	74 436	85 706	43 582	51 928	81 516	97 155	115 300	125 050	133 558	149 108	160 397	174 742	182 338	190 116
NO	6 251	6 818	7 812	9 191	9 528	11 437	15 241	17 534	19 489	31 591	33 055	33 597	37 701	40 657	43 719
NW	33 862	35 467	39 308	45 039	49 275	43 376	50 097	71 697	83 278	85 863	98 351	105 315	113 848	120 163	126 491
OU	47 144	51 375	62 729	40 760	44 014	88 321	99 227	103 417	111 500	133 227	137 289	140 083	150 626	157 756	163 783
SUD	12 801	13 958	13 752	3 699	3 996	17 413	22 623	24 685	27 678	35 239	37 257	39 056	44 145	45 651	46 593
SW	19 990	21 043	32 670	26 817	26 685	36 029	49 559	57 207	58 726	63 233	72 725	74 879	80 844	85 531	87 667
<b>Total</b>	<b>287 719</b>	<b>311 230</b>	<b>366 521</b>	<b>263 233</b>	<b>298 477</b>	<b>424 014</b>	<b>495 904</b>	<b>575 346</b>	<b>618 532</b>	<b>716 605</b>	<b>785 110</b>	<b>830 634</b>	<b>913 730</b>	<b>965 980</b>	<b>1 012 529</b>

Source : Annuaires statistiques MINESEC (2018) (\*) Enseignement secondaire général (ESG) Enseignement secondaire technique et professionnel (ESTP)

**Tableau 8. Evolution des effectifs d'élèves des deux sexes (ESG+ESTP) public et privé par région**

Régions	2001/2002(ESG uniquement)	2002/2003 (ESG uniquement)	2003/2004 (ESG uniquement)	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016
	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total
AD	16 939	18 476	24 707	23 710	25 711	28 734	31 553	36 931	41 699	44 311	49 864	54 008	64 148	67 955	71 049
CE	162 421	176 925	192 623	124 874	155 425	214 486	248 690	277 768	281 507	337 034	360 535	381 354	415 333	442 134	463 524
EST	11 182	12 185	23 843	32 681	35 228	38 345	42 737	45 803	51 726	53 565	57 367	60 766	70 490	74 384	78 676
EN	40 497	44 142	52 841	54 231	66 461	83 113	84 010	88 973	103 363	120 749	140 066	154 542	177 305	191 488	205 089
LT	135 037	146 978	167 614	88 871	102 319	163 297	200 983	231 640	256 797	273 477	302 702	327 923	361 681	376 137	389 787
NO	21 983	23 986	28 050	30 892	32 688	42 624	53 682	61 974	73 479	94 608	97 210	100 301	111 794	121 063	129 519
NW	65 149	68 186	75 835	88 108	96 229	88 725	106 992	144 384	167 277	172 960	195 823	209 158	224 313	235 162	250 920
OU	95 843	104 464	125 293	89 543	94 369	193 450	205 731	212 528	229 647	269 855	278 451	286 389	309 497	323 040	334 856
SUD	28 965	31 572	30 749	8 665	9 639	42 480	50 923	56 780	66 122	77 897	82 708	85 546	97 635	100 873	102 543
SW	40 131	42 215	63 174	54 627	58 988	81 656	100 412	115 761	119 130	129 996	148 726	152 862	167 880	176 043	179 815
<b>Total</b>	<b>618 147</b>	<b>669 129</b>	<b>784 729</b>	<b>596 202</b>	<b>677 057</b>	<b>976 910</b>	<b>1 125 713</b>	<b>1 272 542</b>	<b>1 390 747</b>	<b>1 574 452</b>	<b>1 713 452</b>	<b>1 812 849</b>	<b>2 000 076</b>	<b>2 108 279</b>	<b>2 205 778</b>

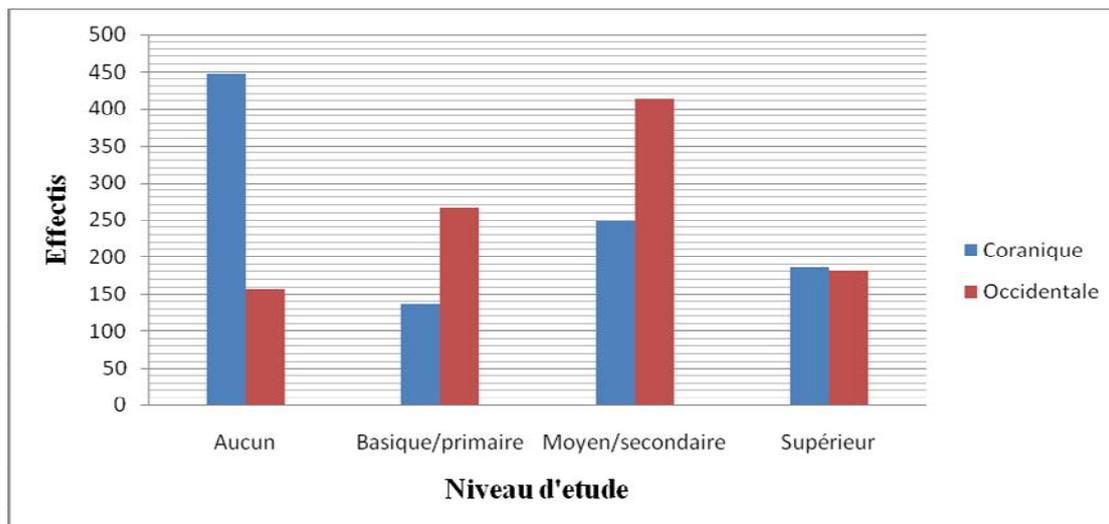
Source : Annuaires statistiques MINESEC (2018)



**Figure 28.** Evolution des effectifs d'élèves dans le Nord-Cameroun par régions administratives (2001-2016)

Source données : *Annuaire statistiques MINESEC (2018)*

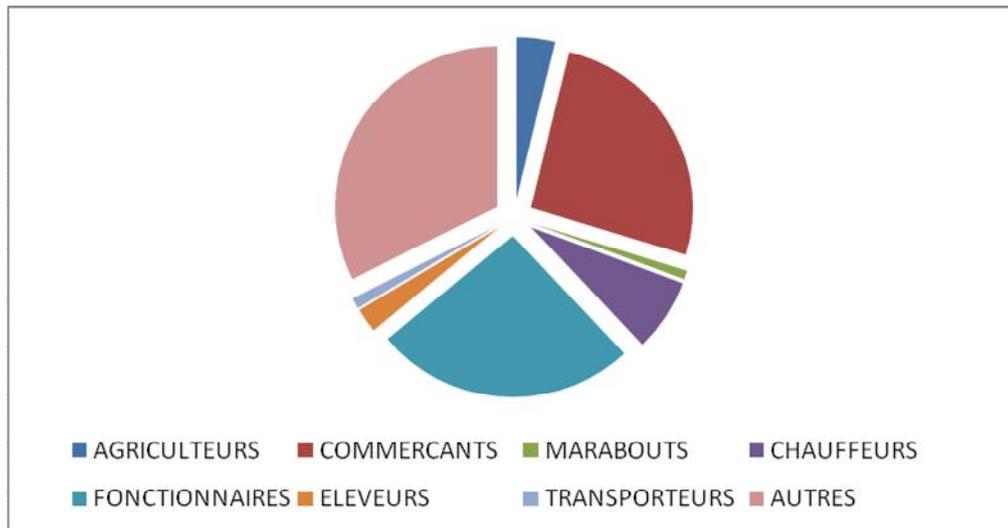
L'intérêt d'analyser l'évolution du niveau d'instruction des jeunes en comparaison de celui des chefs de ménages est d'en interroger l'impact potentiel sur la préservation ou l'érosion des marqueurs identitaires de l'architecture peul. Il a par exemple été noté au troisième chapitre que les chefs de ménages de moins de trente-cinq (35) ans expriment davantage des souhaits d'amélioration de leur habitation que les plus anciens restés nostalgiques à la morpho-architecture du saré traditionnel. Ces souhaits d'amélioration concernent non seulement la structure du saré (tendance à la suppression du cloisonnement ou de la segmentation spatiale considérée comme discriminatoire), mais également les matériaux et le design. Par hypothèse, cette tendance serait fortement influencée par l'ouverture à la modernité en partie drainée par l'enseignement occidental, sans pour autant nier aux études coraniques, la capacité d'épanouissement de l'être. Les niveaux d'instruction des parents interrogés reflètent les progrès observés dans l'accès à l'éducation depuis une vingtaine d'années, marqués par l'accès d'un plus grand nombre aux études secondaires et supérieures (*Figure 29*).



*Figure 29. Niveau d'étude des chefs de ménages*

La réalisation de la figure ci-dessus a pris en compte l'ensemble des enquêtés, ce qui justifierait l'importance de la proportion de ceux n'ayant aucun niveau d'instruction, notamment dans les ménages d'obédience musulmane, plus nombreux dans l'échantillon (65% des enquêtés). Toutefois, la variable sur le niveau d'instruction est davantage mobilisée pour en analyser l'influence potentielle sur l'objet central de la thèse. Dans le même ordre d'idée, une variable de caractérisation tout aussi significative pour la compréhension de la dynamique morpho-architecturale observée, concerne l'activité du chef de ménage. Comme dans toutes les villes africaines, Ngaoundéré abrite les activités formelles et informelles. La difficulté de classification de leurs acteurs résulte de l'absence d'un cadre législatif et réglementaire précis, permettant de classer de façon rigoureuse les activités par grands domaines. S'il est aisé de déterminer la proportion des actifs occupés des administrations publiques et des grandes entreprises publiques et privées (31%), la classification des enquêtés par secteurs d'activités est une gageure. Il a par exemple été difficile d'établir la différence réelle entre le statut de « commerçant » (26%) de la distribution de celui « d'acteur du secteur informel » (32%) regroupé dans la modalité « autres activités » lors du traitement statistique. La débrouillardise reste dans l'ensemble le mode dominant de production du revenu dans une ville encore peu industrialisée. Cette situation corrobore le niveau d'instruction de la plupart des chefs de ménages dont l'importance des charges implique de diversifier les sources de revenus autour d'un ensemble d'activités secondaires (pratique de l'agriculture urbaine, petit

élevage, conducteur de moto-taxi ou marabouts/maître coranique) (*Figure 30*). Le développement extraordinaire des activités informelles est surtout lié à la situation à cheval de la ville entre le Grand Sud et le Grand Nord, faisant ainsi de Ngaoundéré une plaque tournante d'une intense activité commerciale et d'un important afflux de personnes sans qualification pour exercer une activité formelle.



*Figure 30. Distribution statistique des activités principales des chefs de ménages*

### ***1.1.2. La création de l'Université de Ngaoundéré : un facteur d'accélération de la croissance et de la diversification de la population***

Un des facteurs d'accélération de la croissance démographique à Ngaoundéré concerne la création de l'Université suite à la décentralisation universitaire de 1993. Mediebou Chindji (2011) en retrace les grandes articulations. En effet, suite au constat de la congestion de l'unique université camerounaise basée à Yaoundé, les pouvoirs publics vont initier un projet de décentralisation visant à créer dans plusieurs provinces, les Centres universitaires qui deviendront rapidement des universités autonomes. Ainsi, la création du Centre universitaire de Ngaoundéré part d'une double exigence : décongestionner l'Université de Yaoundé et mettre en application l'une des principales recommandations du conseil de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique de 1974, portant sur la création d'une université technologique (Hentchoya). Ainsi, le 13 mai 1975 est créé un Comité directeur du projet de l'Université de technologie, avec pour mission d'analyser les différents secteurs susceptibles d'être concernés par la création de

l'université de technologie d'une part et d'autre part de suggérer une liste des établissements et des filières techniques existants. Ce Comité directeur proposa des disciplines non existantes à l'Ecole nationale supérieure polytechnique de Yaoundé à savoir :

- L'Ecole nationale de géologie et de génie minier ;
- L'Ecole nationale d'architecture et de génie civile ;
- L'Ecole nationale des industries et du génie chimie ;
- Et l'Ecole nationale d'élevage et des industries animales.

Les initiateurs du projet de décentralisation universitaire étaient bien conscients des défis à relever, en s'appuyant sur les 4 centres universitaires (Dschang, Buea, Douala, Ngaoundéré) créés en 1977, dont le but était d'offrir une formation professionnelle et plus adaptée aux réalités de l'environnement. A partir desdits Centres, les pouvoirs publics mirent en place six Universités davantage tournée vers une plus grande professionnalisation de l'enseignement supérieur. Ainsi, le 4 octobre 1982, le Centre universitaire de Ngaoundéré fut créé, mais il débuta ses activités en janvier 1983 par l'ouverture de l'école nationale supérieure des industries agro-alimentaires du Cameroun (ENSIAAC) (Bella, 2010 cité par Médiébou Chindji, 2011).

L'ENSIAAC était destinée à la formation des techniciens et des ingénieurs dans divers domaines (Thermique appliqué, froid et climatisation, mécanique générale et construction mécanique, engins roulants, électricité industrielle, biochimie et chimie des substances naturelles). L'on distinguait deux types d'ingénieur : les ingénieurs de travaux dont la formation durait trois ans et les ingénieurs de conception cinq ans après le baccalauréat. Ces derniers recevaient une formation dans le domaine de la production et de la maintenance en agro-industrie, de la diététique et en alimentation.

La décentralisation universitaire prend véritablement corps avec le décret n°93/026 du 19 janvier 1993. A la faveur de cette réforme, six (6) Universités d'Etat sont créées, les Universités de Yaoundé I, Yaoundé II, Douala, Dschang, Buea et Ngaoundéré, cette dernière institution couvrant à sa création les régions administratives de l'Adamaoua du Nord et de l'Extrême-Nord. L'objectif principal de la création de cette université était de

monter un pôle d'excellence académique qui devait prendre en considération les spécificités du Nord-Cameroun. Mais elle va plutôt permettre l'élargissement de l'offre de formation existante, contribuant ainsi à drainer un flux migratoire significatif vers Ngaoundéré. Les effectifs d'étudiants vont rapidement croître, passant de moins de mille cinq cent (1500) étudiants en 1993, à près de quinze mille (15000) en 2000 et vingt cinq mille (25000) en 2018. Cette augmentation va être suivie de celle du personnel enseignant et administratif, dont l'extrême diversité des origines à l'échelle nationale constituera un puissant facteur de modernisation de l'habitat à Ngaoundéré. La multiplication au cours des dix dernières années des offres de formation (sciences biomédicales, sciences de médecine vétérinaire et depuis l'année académique 2017-2018, sciences de l'éducation), l'harmonisation des politiques d'enseignement supérieur au sein de la CEMAC, accordant l'accès dans les formations facultaires camerounaises aux ressortissants des pays de la région aux mêmes droits universitaires, sont autant de facteurs qui vont contribuer à l'accroissement de la population estudiantine.

La caractérisation sociodémographique ci-dessus fournit des éléments d'explication des mutations morpho-architecturales des villes soudano-sahéliennes. Deux éléments révèlent leur significativité dans les changements de comportement des populations locales a priori sensées incarner la préservation des marqueurs socio-spatiaux de la ville soudano-sahélienne : le cosmopolitisme qui résulte de l'intensification des mobilités multi directionnelles d'une part, l'amélioration du niveau d'instruction qui constitue un facteur majeur d'ouverture aux autres civilisations d'autre part. Il en résulte une forme d'antagonisme entre ceux que l'on peut considérer comme relevant de la « vieille génération », incarnant l'identité islamo-peul et principaux détenteurs du droit du sol dans la vieille ville, et la jeune génération, plus ouverte à l'influence de la modernité et des innovations architecturales occidentales, contrainte d'affronter les réalités du marché foncier au-delà de la vieille ville.

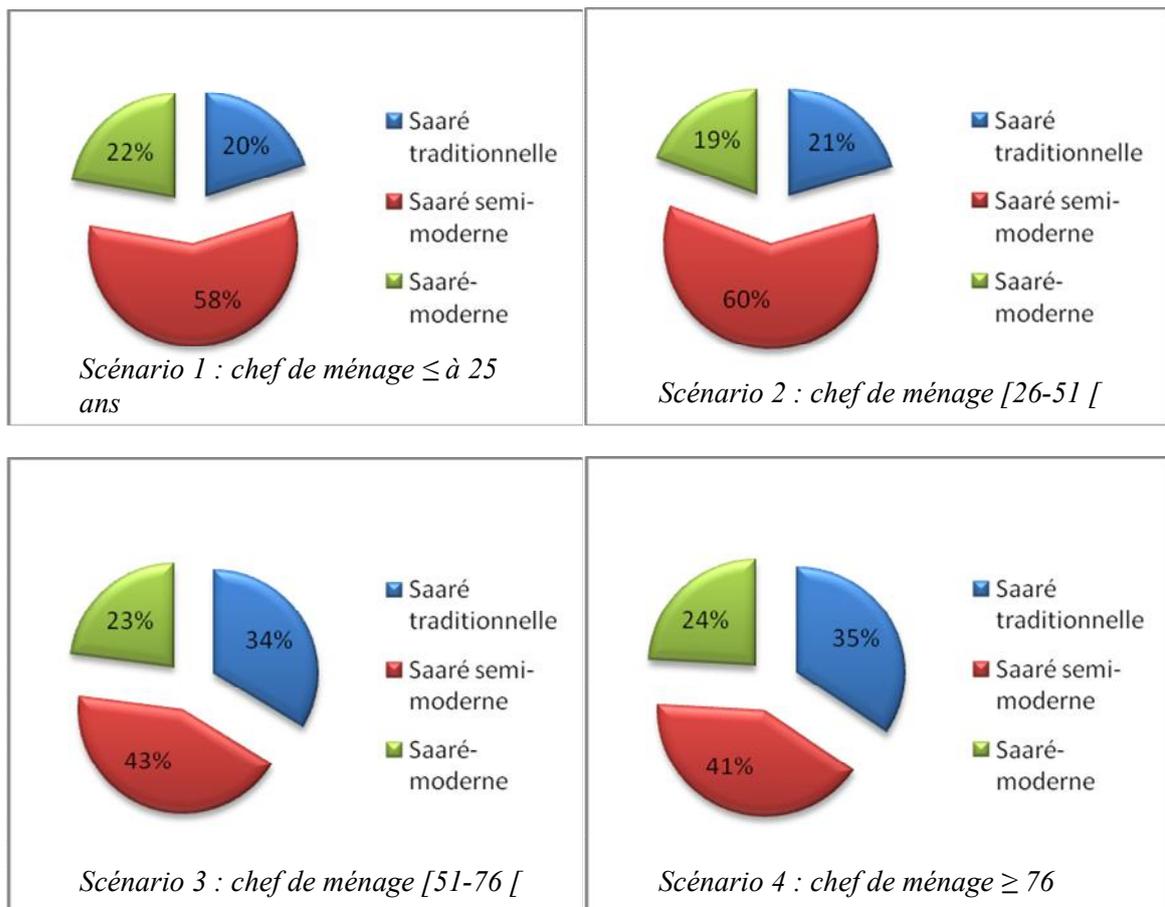
### ***1.2. Au-delà de la vieille ville : le saré entre nostalgie de la « vieille génération » et mimétisme des jeunes***

Ngaoundéré, ville précoloniale, capitale d'un royaume bien organisé, va se subdiviser comme souligné plus haut à partir des années 1950 en plusieurs secteurs : la

ville ancienne, les quartiers « hors murs » souvent habités par les étrangers et la ville moderne établie complètement à l'écart, se subdivisant elle aussi en quartier commercial, quartier administratif et quartier résidentiel. La physionomie de la vieille ville est particulièrement marquée par la présence des saré. Le paysage au-delà de la vieille ville est caractérisé par la prédominance de l'architecture occidentale qui tend à occulter la présence des saré. Suivant le type de construction allant du traditionnel au moderne, les enquêtes ont permis d'individualiser quatre scénarii en fonction de l'âge du chef de ménage (*Tableau 9 et Figure 31*).

*Tableau 9. Répartition des enquêtés selon les tranches d'âge et les typologies de saré*

<b>Tranches d'âges</b>	<b>Saré traditionnelle</b>	<b>Saré semi-moderne</b>	<b>Saré-moderne</b>	<b>Total</b>
15-25	9	26	10	45
26-50	133	388	125	646
51-75	103	132	70	305
76-100	10	12	7	29



**Figure 31.** Répartition des enquêtés selon les tranches d'âge et les typologies de saré

Dans l'ensemble, le saré moderne représente à peine le ¼ dans les quatre scénarii, contrairement au saré semi-moderne dont la proportion varie selon l'âge, de même que le saré traditionnel. Le recoupement des différentes explications fournies par les enquêtés met en évidence deux éléments déterminants : 1) l'intérêt porté par le chef de ménage pour l'architecture occidentale ; 2) le revenu qui détermine la capacité à financer les améliorations souhaitées. Dans le premier cas, les jeunes générations expriment une plus grande volonté à hybrider l'architecture traditionnelle par des apports d'éléments de modernité. Ce facteur marque une rupture nette entre les chefs de ménages âgés de moins de 50 ans et ceux au-delà, qui expriment une nostalgie pour le saré traditionnel (en moyenne 35% dans les scénarii 3 et 4). La mobilisation des éléments de caractérisation sociodémographique de cette deuxième catégorie de chef de ménage montre qu'ils sont pour la plupart polygames (en moyenne deux conjointes) et géniteurs d'une quinzaine

d'enfants. Le saré s'inscrit donc comme un marqueur identitaire dont-ils ont du mal à s'en défaire. La proportion des saré semi-modernes (entre 40 et 60%) serait donc davantage l'œuvre des jeunes générations dont le basculement total dans le saré moderne reste fortement tributaire de la capacité à mobiliser les ressources financières conséquentes, ce qui correspondant ainsi au deuxième cas de figure.

Cette analyse typologique n'est cependant pas absolue, car, tel que les résultats l'ont montré au chapitre précédent, plusieurs saré dans la vieille ville ont connu des améliorations davantage sur le plan des matériaux que de la structure. C'est ce qui a contribué à accroître la proportion des saré semi-modernes. Il est donc plus facile d'observer les transformations apportées par les jeunes générations dans l'architecture du saré traditionnel : le djaoulérou traditionnel conique, en brique de terre et argile et en toit de chaume est par exemple remplacé par le djaoulérou moderne davantage sous la forme de boukarou en forme circulaire/rectangulaire, en parpaing revêtu de tôles, même si l'on peut encore noter par endroit un effort de préservation de la forme traditionnelle (*Photo 4*).

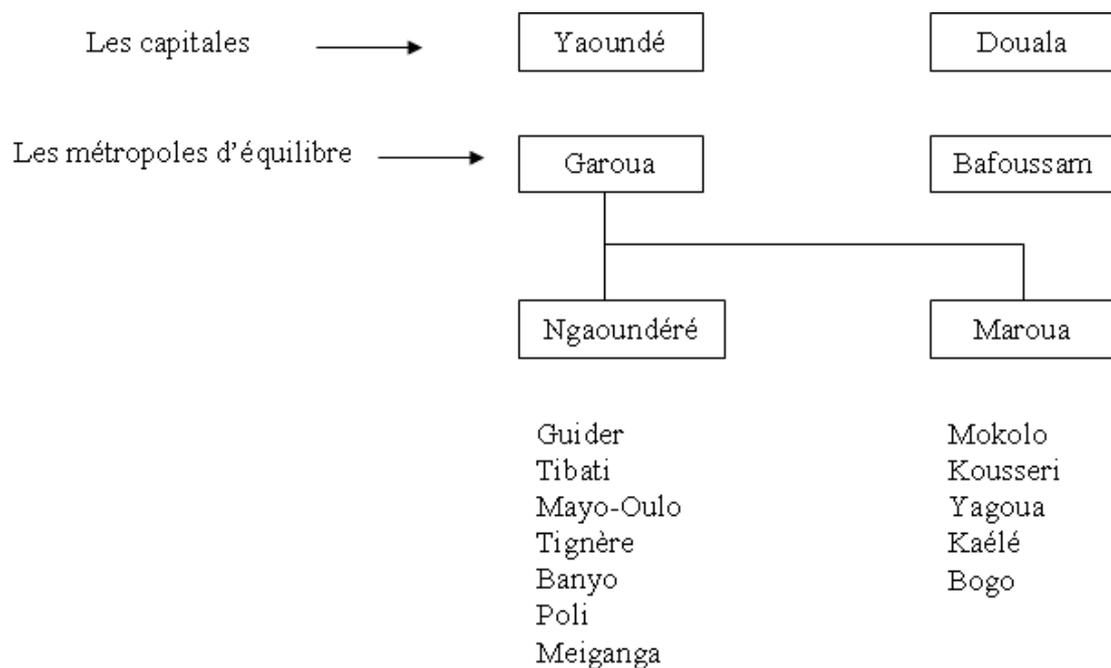


**Photo 4.** Saré moderne avec un Djaoulérou en toit de chaume

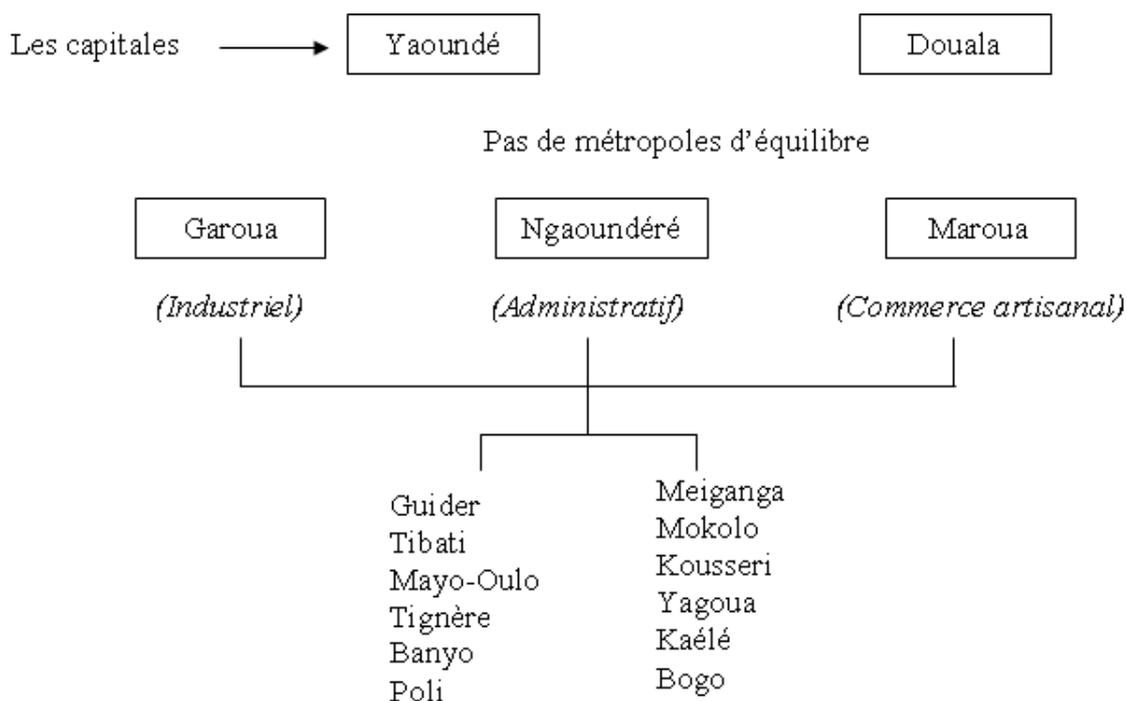
*Cette image permet de montrer comment malgré l'évolution de la ville, les différentes modifications et le modernisme des typologies de construction, il reste encore cette nostalgie de conserver certains aspects de construction calqués sur l'architecture traditionnelle.*

## 2. Les déterminants économiques

La compréhension des transformations urbaines dans le soudano-sahélien est également en mettre en relation avec l'évolution des politiques de développement du territoire élaborées dans le cadre des six plans quinquennaux qu'a connu le Cameroun. Dans le cadre de ces politiques, le cinquième plan quinquennal (1980-1985) prévoyait une stratégie de développement de la ville de Ngaoundéré selon deux scénarii possible. Le premier projetait le développement d'une armature urbaine construite autour de deux capitales (Yaoundé et Douala), suivie de métropoles d'équilibre (Garoua et Bafoussam), celles-ci devant constituer des pôles de développement régionaux. Le deuxième, basé sur le partage des fonctions, prenait le contrepied du premier en refusant la concentration de toutes les fonctions urbaines dans la seule ville de Garoua. Il s'agissait plutôt de mettre en valeur la vocation propre de chacune des villes (*Figures 32 et 33*).



**Figure 32.** Scénario de développement des villes camerounaises suivant une structure hiérarchisée



**Figure 33.** Scénario de développement des villes camerounaises selon le partage des fonctions

Dans le premier scénario, l'accent était mis sur l'effort de concentration des fonctions urbaines sur le pôle unique qu'on souhaitait voir émerger à une taille économique et humaine comparable avec celles des « capitales ». Le choix était ainsi porté sur la ville de Garoua au détriment de Maroua et de Ngaoundéré, aujourd'hui des villes importantes qui seraient amenées à jouer le rôle des satellites. Notons tout de même un paradoxe apparent : la décentralisation à l'échelle nationale passait par la centralisation à l'échelle provinciale.

Dans le deuxième scénario, Maroua serait la ville traditionnelle dont le développement serait axé vers le monde rural, le commerce traditionnel et l'artisanat. Ngaoundéré serait le pôle industriel. Garoua concentrerait la fonction politique et administrative, les services de haut niveau (banque, assurance, etc.), le commerce moderne. Ce deuxième scénario tendait d'entrée de jeu à reproduire entre Garoua et Ngaoundéré la même dualité que l'on retrouve souvent au Cameroun entre pôle administratif et fonctionnaire (Yaoundé) et pôle industriel et ouvrier (Douala). Car, dans une économie de développement, cette association est difficilement viable. La réorganisation territoriale par décret présidentiel en 1983 a orienté les choix politiques

sur le deuxième scénario. Les trois principales villes du Nord-Cameroun (Maroua, Garoua et Ngaoundéré) se développent de manière linéaire (développement identique des fonctions administratives et économiques). Bien au-delà, on note même une tendance à une concurrence du point de vue économique entre Garoua et Ngaoundéré, donnant ainsi de conclure de l'échec de la stratégie de spécialisation des villes.

Ainsi, au plan économique, malgré l'influence de nombreux facteurs extérieurs à la ville dont l'orientation politique tel que nous venons de le montrer, Ngaoundéré a su préserver les valeurs économiques traditionnelles qui ont très tôt structuré son économie. L'élevage bovin, le commerce et le transport sont en effet les trois piliers qui soutiennent l'économie urbaine. Il est reconnu que les Peul vouent un attachement viscéral à l'élevage, cet attachement ayant fait naître l'expression « d'élevage sentimental » (Boutrais, 1999) repris dans de nombreux travaux sur l'Adamaoua. S'il est vrai que l'activité ne se pratique pas dans l'espace urbain, elle a contribué à le façonner à travers un ensemble d'activités connexes (existence d'un marché à bétail au lieudit champ de prière à Baladji II jusqu'en 2010 suite à son transfert à la périphérie de la ville, l'abattoir au quartier Baladji II, la multitude de points de vente de viande ainsi que des points de vente des aliments de complémentarité du bétail...).

L'économie pastorale a surtout profité de la création en 1935 de la station zootechnique de Wakwa, localité située à une quinzaine de km de Ngaoundéré. Toutefois, comme le soulignait déjà Gondolo (1978), il est très difficile d'évaluer l'importance du cheptel bovin, bien qu'officiellement le cheptel de la région de l'Adamaoua était évalué à plus de 2 millions de têtes en 2014, soit environ 1/3 du cheptel bovin national (Yiché Ibrahim, 2017). Et même si la faible proportion de chefs de ménages interrogés ayant déclaré l'élevage bovin comme activité principale peut laisser croire qu'il s'agit d'un secteur marginal, la réalité est plutôt impressionnante. Car la pratique de l'élevage se transmet de génération en génération, et la constitution d'un troupeau s'inscrivant dans des pratiques culturelles<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> Dans la société peule, tout nouveau né reçoit en don de ses parents et autres relations de la famille, au moins une génisse qui constitue le point de départ de la constitution du troupeau. La bête restera dans le troupeau familial jusqu'à la majorité du bénéficiaire qui en décide de l'usage (autonomisation de son

Contrairement à l'élevage bovin, le commerce marque l'espace urbain par la diversité de ses acteurs, l'emprise spatiale et la nature des biens et services proposés. Dans la décennie 1970-1980, l'activité était essentiellement tournée vers le ravitaillement de la population en produits manufacturiers et alimentaires de base. Elle était principalement alimentée par les revenus des éleveurs qui drainaient des flux financiers importants sur les marchés à bétail (Gondolo, 1978). Initialement l'apanage des Haoussa, le commerce s'est généralisé à divers groupes ethno-linguistiques et tend de plus en plus à faire l'objet d'une spécialisation. Le domaine de la vente des pièces détachées d'automobiles est par exemple contrôlé par des Nigériens, tout comme le domaine des quincailleries est depuis une dizaine d'années investi par les grands groupes nationaux jusqu'alors installés dans le Sud-Cameroun (FOKOU, SOREPCO, COGENI, QUIFEROU) qui concurrencent les initiatives locales (Quincailleries Grand marché, Troua Malla...). Le commerce vestimentaire est pour sa part contrôlé par la « bourgeoisie marchande musulmane » (Roupsard, 1987). La prolifération de ces acteurs est un des indicateurs de la bonne santé du secteur de l'immobilier à Ngaoundéré, mais également dans le reste de la région de l'Adamaoua. Nous avons dénombré 23 quincailleries tous gabarits confondus. Le commerce vestimentaire et le domaine agroalimentaire restent contrôlés par les Haoussa et les Peul<sup>29</sup>. La demande en biens et services s'est diversifiée autour d'une population non seulement croissante, mais tout aussi diversifiée autour des effectifs d'étudiants et du personnel enseignant et de cadre administratif, leur présence ayant contribué à densifier la masse de consommateurs que constituaient dans la décennie 1980 le personnel militaire du CIFAN et leurs familles.

Globalement, le développement du commerce constitue un vecteur d'entraînement du secteur du transport qui s'est fortement diversifié sur le transport de personnes avec une dizaine d'agences de voyage dont Touristique Express, Danay Express, National

---

troupeau, conservation dans le troupeau familial ou vente). Par cette pratique, la famille, et plus largement la société, accompagne le jeune peul dans son processus d'appropriation de la pratique de l'élevage et dans la constitution d'un capital « pastoral ». Il a par exemple été noté que la plupart des femmes musulmanes qui effectuent un séjour à la Mecque pour le pèlerinage qui est l'un des piliers de l'Islam, s'auto financent à partir des revenus de la vente de leur bétail.

<sup>29</sup> Le dénombrement systématique des commerçants par catégories n'étant pas au cœur de cette thèse, nous nous sommes limité à la présentation succincte des éléments permettant de visualiser la dynamique du secteur commercial à Ngaoundéré.

Voyages, Narral Voyages, Alliance Voyages, Mokolo Express), mais également sur le transport de marchandises suite au ralentissement des activités du transport ferroviaire depuis le bitumage de l'axe routier Ngaoundéré-Garoua Boulai-Bertoua-Yaoundé. L'économie urbaine est aujourd'hui vivante et témoigne d'une réelle ouverture et d'une vitalité de la ville et consolidant sa position de « ville carrefour ».

### ***2.1. La situation de « ville carrefour » : facteur d'ouverture de Ngaoundéré***

Nous avons mentionné plus haut, l'importance de la situation géographique de la ville de Ngaoundéré dans les choix d'occupation spatiale des administrations allemande puis française. Par sa situation géographique à cheval entre le Nord et le Sud du Cameroun d'une part, entre la région côtière et plusieurs pays frontaliers de l'hinterland d'autre part, Ngaoundéré constitue le point de passage obligatoire de nombreuses caravanes et des administrateurs coloniaux. Le récit d'André Gide de retour du Tchad en 1928 est révélateur de cette situation stratégique qui va se confirmer avec l'indépendance du Cameroun. Rousard (1987) précise à cet effet que l'indépendance constitue un événement phare dans le désenclavement de l'ensemble régional du Nord-Cameroun. En 1961, la décision de prolonger le chemin de fer Douala-Yaoundé vers le Nord est prise par l'État Indépendant. La ligne de chemin de fer appelée transcamerounais, dont le terminus de Ngaoundéré est ouvert à l'exploitation le 1<sup>er</sup> février 1974, se voit complété par un axe routier bitumé permettant les transports lourds jusqu'à l'Extrême-Nord du Cameroun en 1979.

Le rôle stratégique de Ngaoundéré dans l'économie régionale s'est renforcé à travers la rupture de charge entre le rail et la route. Le terminus du transcamerounais impose en effet des opérations de transbordement à la gare marchandises pour leur acheminement dans les autres régions administratives du Nord-Cameroun, ainsi qu'au Tchad, par camion. Ce rôle a particulièrement été renforcé entre 2000 et 2005 suite aux travaux d'installation du pipe-line Tchad-Cameroun. Dans le cadre de ce projet, Ngaoundéré a servi de plateforme pour l'acheminement de matériels au Tchad. A une échelle relativement moins importante que la voie ferrée, l'aéroport de Ngaoundéré a servi jusqu'à la décennie 1980 de plateforme pour l'approvisionnement des villes du Sud-

Cameroun et de certains pays frontaliers (Gabon, Congo) en viande bovine au moyen de 5 vols par semaine<sup>30</sup>. Après une interruption du trafic aérien à partir de cet aéroport pendant une dizaine d'années pour des raisons structurelles et conjoncturelles, Ngaoundéré est à nouveau depuis 2013 desservie par des vols réguliers assurés par la Cameroon Airlines Corporation (CAMAIR-CO) à raison de trois vols en moyenne par semaine.

En outre, le décret de 1983 portant érection de la ville de Ngaoundéré en chef-lieu de la région de l'Adamaoua, anciennement département, a renforcé son rayonnement. Ngaoundéré de par son statut d'unité administrative régionale accueille plusieurs services et structures publiques et privées qui sont des vecteurs d'attractivité des populations diversifiées (délégations régionales, structures hospitalières régionales, bancaires, institution universitaire). Tous ces événements ont renforcé son statut de ville secondaire administrative et d'affaire où transitent divers biens destinés aux marchés urbains tant dans le Sud-Cameroun (produits manufacturés importés du Nigeria, productions agricoles régionales), que du Nord-Cameroun. Le bitumage de l'axe routier Ngaoundéré-Toubo-Moundou (393 km) achevé en 2003 a davantage renforcé sa situation de ville-carrefour, ouvrant la ville vers le Sud du Tchad. Ainsi, la croissance démographique rapide que connaît la ville résulte principalement de toutes les évolutions mentionnées ci-dessus, sans pour autant prétendre minimiser la contribution de l'accroissement naturel de la ville. Il en résulte un ensemble d'enjeux d'accroissement de l'offre en logement locatif pour répondre à une demande diversifiée (acteurs des petits métiers, étudiants, personnels des administrations publiques et privées). Ces enjeux ont situé la ville de Ngaoundéré au cœur d'une dynamique foncière sans précédent.

---

<sup>30</sup> En 1925, un expatrié français installa dans la périphérie de la muraille d'argile de la vieille ville servant de limite sécuritaire, les locaux d'une Compagnie Pastorale et Commerciale « la Pastorale », spécialisée dans la commercialisation de la viande bovine sur les marchés urbains sud-camerounais et de quelques pays frontaliers. L'existence de cette compagnie jusqu'à la décennie 1980 donnera son nom au quartier « Tongo » qui signifie en langue vernaculaire fulfulbé « Plateau » jusqu'à ce jour. L'appellation de « Tongo pastorale » désigne le secteur de la ville ayant abrité cette compagnie.

## **2.2. Ngaoundéré au cœur d'une dynamique de sécurisation foncière sans précédent**

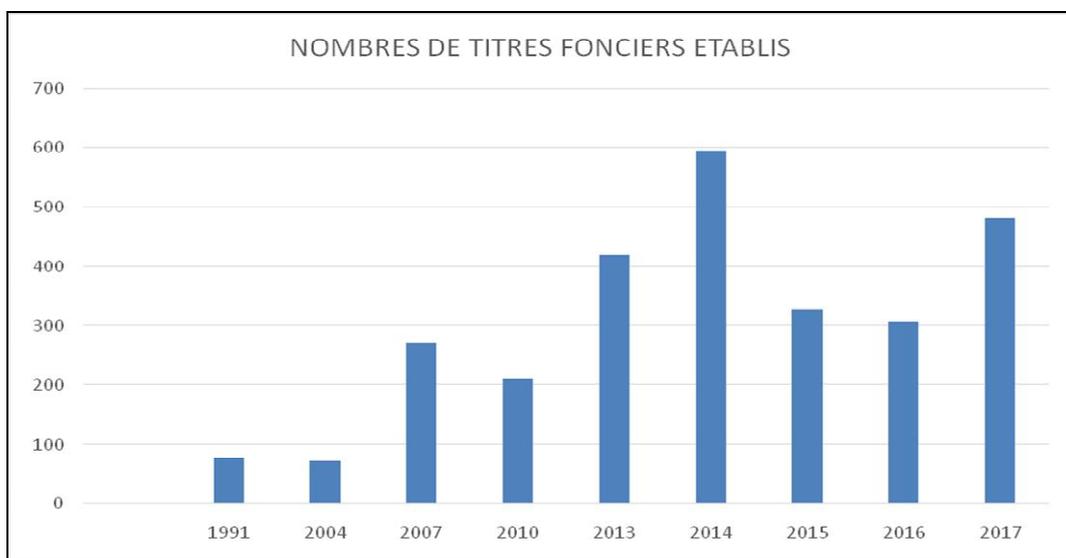
François Mazuyer Géomètre français cité par Puepi (2015) relève la prééminence du foncier sur la quotidienneté humaine : « ... *Le foncier, est ce sur quoi nous naissons, il est l'assise de ce qui nous nourrit, nous abrite, nous habille, il nous porte et nous supporte à chaque instant de notre vie. C'est sur lui que l'Homme construit ses châteaux et ses plus humbles demeures, ses cathédrales, ses mosquées et ses temples pour honorer ses Dieux, c'est dans ses entrailles que s'enracine l'arbre à palabre, et finalement c'est l'endroit du dernier repos* ». De toute évidence, les dynamiques foncières liées à cette prééminence génèrent à l'échelle territoriale de la ville, un ensemble d'enjeux politiques, économiques, sociaux et environnementaux relatifs à :

- la planification et à l'aménagement des villes (mission régaliennne des pouvoirs publics) ;
- la régulation du marché foncier (maitrise/contrôle de la pression, de la prédation et de la spéculation foncières par divers acteurs) ;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique et en corollaire la question des indemnisations ;
- la résolution de conflits et litiges fonciers ;
- la perception par les populations du « titre de propriété » en tant que document intangible, inattaquable et définitif ;
- la préservation environnementale par le développement des espaces verts (ONG et institutions publiques nationales/internationales).

Dans le contexte urbain, la croissance démographique est le principal socle de la dynamique qui se traduit dans le cadre de Ngaoundéré, comme dans plusieurs villes moyennes et des métropoles, par une accélération sans précédent du marché foncier. Cette dynamique touche autant la vieille ville que les zones d'extension. Deux indicateurs majeurs ont été mobilisés pour analyser le contexte de la ville de Ngaoundéré : l'évolution de la superficie globale du périmètre urbain qui est passée comme mentionné précédemment de 82 ha en 1951 à 12200 ha en 2018 ; l'évolution de la délivrance des titres fonciers. En l'absence d'un cadre législatif et réglementaire permettant de retracer

systématiquement toutes les transactions foncières, à travers par exemples les opérations de morcellement opérées par les services cadastraux, les droits et taxes sur les transactions foncières..., nous avons opté pour le dépouillement du livre foncier auprès du Conservateur à la délégation départementale des Domaines, du cadastre et des affaires foncières (MINDCAF) de la Vina (région de l'Adamaoua).

Les résultats du dépouillement montrent une évolution significative des opérations d'immatriculation dans le périmètre urbain. Ces opérations se traduisent par le nombre de titres fonciers délivrés sur neuf années entre 1991 et 2017 (*Figure 34*). Elles permettent de constater deux temps forts dans le processus de sécurisation foncière : de 1991 à 2014 et depuis 2015. L'année 2014 présente une situation frappante par l'importance du nombre de titres fonciers délivrés (594) contre 420 en 2013 et 480 en 2017. Si nous n'avons pas pu obtenir des explications d'une telle variation, l'on peut conclure par hypothèse que les populations expriment un plus grand intérêt pour la sécurisation de leurs parcelles au regard de la dynamique foncière observée.



**Figure 34.** Evolution de la délivrance des titres fonciers dans la ville de Ngaoundéré (1991-2017)

Source : Dépouillement systématique du Livre foncier auprès du Conservateur des domaines à la délégation départementale du MINDCAF de la Vina (Adamaoua-Cameroun), juillet 2018.

Pour déterminer les quartiers les plus concernés par ces opérations, nous avons approfondi le dépouillement en relevant pour l'année 2015 la plus complète du livre foncier, le quartier et la superficie. Le résultat de cette analyse montre que le quartier Béka-Hosséré enregistre le plus grand nombre de titres fonciers établis (48 titres) pour une superficie de 512 576 m<sup>2</sup>, suivi de Mbidjoro (47 126m<sup>2</sup>), Bini (89 414m<sup>2</sup>), Selbé-Darang (23 524 m<sup>2</sup>) et la zone universitaire de Dang (12 309 m<sup>2</sup>). Ces quartiers couvrent les zones d'extension récente du périmètre urbain de Ngaoundéré (Béka Hosséré au Sud-Ouest ; Mbidjoro, Bini et Dang au Nord ; Selbé-Darang au Sud-Est). La prédominance des zones d'extension dans la dynamique de sécurisation foncière témoigne du développement d'un marché foncier particulièrement intense depuis 2013 qui touche cependant la vieille ville et ses quartiers périphériques depuis une dizaine d'années.

Le dynamisme de ce marché foncier dans la vieille ville se reflète à travers la transformation de l'immobilier le long des deux principaux axes du réseau viaire de Ngaoundéré :

- Axe 1 : Carrefour de la gare voyageur – carrefour Sonel – carrefour Texaco – carrefour Marhaba ;
- Axe 2 : Carrefour Texaco – carrefour Aoudi – carrefour CIFAN.

Le dénombrement systématique et la caractérisation de ces constructions à étages révèle que la dynamique du secteur de l'immobilier est essentiellement l'œuvre des dignitaires musulmans, dont la forte implication dans les secteurs de l'élevage et du commerce est connue. Ce qui, par hypothèse, amènerait à déduire que l'investissement dans l'immobilier s'inscrirait dans une stratégie de diversification des activités et des revenus par les acteurs éleveurs/commerçants du Nord-Cameroun. Cette stratégie s'est renforcée ces dix dernières années suite à l'acuité de l'insécurité transfrontalière qui impacte gravement le secteur de l'élevage (enlèvement des bergers, leurs familles et leur bétail, vente du bétail pour assurer le paiement des rançons aux ravisseurs, migration des éleveurs vers le Nigeria...). Une alternative adoptée par de gros éleveurs notée suite aux échanges avec quelques uns, consiste à réinvestir le capital « pastoral » dans l'immobilier plus stable. Cette réalité reste cependant difficile à prouver et à évaluer, au regard de la discrétion des acteurs sur le sujet.

Toutefois, l'opacité qui entoure les transactions foncières rend difficile toute appréciation des valeurs monétaires des parcelles en fonction des secteurs de la ville. Toutefois, les échanges informels avec quelques acteurs impliqués à divers niveaux du processus d'achat-vente des parcelles le long des axes ci-dessus, révèlent que l'on aurait atteint par endroit les 70 000 francs CFA le m<sup>2</sup>. Il s'agirait de l'une des valeurs monétaires les plus onéreuse de l'ensemble des villes du Cameroun. Le développement remarquable des bâtiments à étage (R+2 à R+5) prioritairement destinés à usage commercial et de service, montre le souci de rentabiliser l'investissement autant sur les coûts d'acquisition de la parcelle que de construction du bâtiment. L'occupation tous azimuts des bâtiments recensés le long de ces axes, bien qu'encore en construction ou finition, est un indicateur du degré de développement des activités de services à Ngaoundéré. Car l'immobilier de bureau est sans doute l'élément le plus visible et le plus manifeste de la transformation économique des espaces urbains à diverses échelles (villes moyennes et grandes métropoles).

Pour Eric Crouzet (2003), il symbolise l'articulation des économies nationales et régionales au marché global. Ainsi, l'immobilier commercial est un élément essentiel d'accélération de la dynamique du bâti dans la ville de Ngaoundéré. Les bâtiments recensés abritent des services publics et privés, des entreprises et des boutiques. Les services privés mettent en évidence des bureaux d'études et cabinets d'expertises. La centaine de boutiques dénombrées sur les trois ou quatre axes concernés est destinée à usage de cybers café, de secrétariats, de points de vente des services téléphoniques (Orange, MTN, CAMTEL, Nexttel, Yoome), des banques et services connexes (transferts financiers). David Brami (2017) souligne que l'immobilier commercial renferme plusieurs avantages :

- *Une stabilité financière et locative*

La résidence est d'abord une source de coût pour le locataire, alors que le local commercial est une source de revenu pour l'occupant. Cette évidence du secteur de l'immobilier est très souvent méconnue. Le paiement des loyers est donc plus assuré dans la mesure où l'activité de l'occupant est supposée rentable. D'un autre côté, la rotation des locataires est moindre car le local a une importance significative pour l'enseigne qui s'y

implante. Par ricochet, un faible turnover va minimiser les coûts cachés de la gestion du bien ;

- *Un meilleur rendement*

Bien que les indicateurs soient tributaires de plusieurs facteurs, on estime généralement que l'immobilier commercial affiche une rentabilité comprise entre 5 et 7 % pour seulement 2 à 4 % pour l'immobilier locatif d'habitation ;

- *Une meilleure flexibilité*

L'immobilier commercial offre une plus grande liberté dans l'établissement du bail commercial qui peut prévoir des clauses qui déchargent le propriétaire de certaines dépenses. De plus, les recours sont facilités en cas d'impayés.

De ce qui précède, l'on note que les déterminants économiques ont particulièrement contribué aux mutations morpho-architecturales de Ngaoundéré. Les événements évoqués se sont succédés pour donner à la ville un paysage qui rend aujourd'hui difficile tout repérage ou toute identification des marqueurs socio-spatiaux de la ville soudano-sahélienne. Ainsi, aux déterminants socioculturels et historiques, se sont superposés des déterminants économiques dont l'impact sur la planification et la gestion urbaine invite les pouvoirs publics à une grande vigilance en vue de sauvegarder l'identité urbaine. Ceci implique d'élaborer un cadre institutionnel adapté dont nous proposons dans la section suivante d'analyser la réalité dans le contexte de Ngaoundéré.

### **3. Les déterminants institutionnels de la dynamique urbaine à Ngaoundéré**

La dynamique urbaine, qu'elle soit spontanée, planifiée ou accompagnée par les pouvoirs publics, interpelle l'action publique par ses conséquences (positives ou négatives) sur l'espace en tant qu'assise, les Hommes et leurs activités. Dans ce contexte, l'enjeu de compréhension de cette dynamique implique d'analyser les déterminants institutionnels susceptibles d'en fournir les éléments d'explication. Il s'agira dans cette section d'interroger la gouvernance urbaine actuelle dans sa mise en œuvre à l'échelle de la Communauté Urbaine de Ngaoundéré et des Communes d'arrondissement qui la structurent. Au-delà de l'analyse du concept de gouvernance faite au chapitre 1, la

gouvernance urbaine, concept ancien d'origine anglo-saxonne, se fonde explicitement sur les systèmes d'acteurs, de ressources et de processus qui, en dehors du champ étatique, régulent des mécanismes d'urbanisations dans de nombreuses villes africaines (Dubresson et Jaglin, 2002). Pour l'ONU-Habitat, elle renvoie aux différentes façons dont les institutions et les individus assurent la gestion quotidienne de la ville ainsi qu'aux processus mis en œuvre pour réaliser efficacement les objectifs de court et de long termes du développement urbain. La gouvernance urbaine est donc le « logiciel » (software) qui permet à la ville de fonctionner.

Assako Assako et Ndock Ndock (2010) la considèrent comme l'ensemble des processus de coordination d'acteurs, groupes sociaux et institutions visant la réalisation de projets urbains collectivement négociés, qui cherchent à valoriser des initiatives locales, des partenariats publics/privés et la cohérence de leurs actions. L'analyse de la gouvernance urbaine au Cameroun couvre un champ très vaste qui part de la période de l'autonomie interne des États africains. Le cadre institutionnel actuel qui encadre les mutations urbaines au Cameroun résulte ainsi d'un réajustement des dispositions législatives, juridiques et réglementaires précédentes, en vue de leur contextualisation, pour tenir compte des enjeux socio-économiques et spatiaux actuels. Il s'avère donc important de s'interroger sur la gouvernance urbaine actuelle afin de mettre en exergue les déterminants institutionnels de la transformation urbaine à Ngaoundéré.

### ***3.1. Analyse du cadre législatif et réglementaire de planification et de gestion urbaine à Ngaoundéré***

Comme dans la plupart des villes africaines, l'urbanisation au Cameroun est un phénomène relativement récent, qui a émergé au lendemain de l'Indépendance. Excepté les cinq principales villes précoloniales que sont Ngaoundéré, Garoua, Maroua, Kousséri et Foumban, les autres centres urbains sont nés au début du XX<sup>e</sup> siècle avec la colonisation (Beauvilain et *al.*, 1983). Pour accompagner ce phénomène, l'administration coloniale, puis l'Etat camerounais, ont mis sur pied un arsenal des textes législatifs, juridiques et réglementaires organisant les politiques de gestion des villes, ainsi qu'un ensemble d'outils et de structures de pilotage de la mise en œuvre de ces dispositions. L'urbanisme au Cameroun est ainsi régi par les règles générales d'urbanisme et de

construction, lesquelles sont mises en œuvre à travers des documents de planification urbaine, des opérations d'aménagement et des actes d'urbanisme.

### ***3.1.1. Planification et gestion urbaine à Ngaoundéré en contexte d'administration centralisée des communes***

Nous reprenons principalement dans cette sous-section, des éléments de réflexion formulés par Petnga Nyamen (2018) dans le cadre de l'étude sur la gouvernance locale à Garoua. Actuellement, tout comme dans la ville de Garoua, la gouvernance locale à Ngaoundéré repose sur la Communauté urbaine, elle-même adossée à trois communes d'arrondissement (Ngaoundéré 1<sup>er</sup>, Ngaoundéré 2<sup>ième</sup> et Ngaoundéré 3<sup>ième</sup>). Si cette structuration s'accompagne d'un cadre législatif qui confère à ces entités le plein statut de Collectivité Territoriale Décentralisée jouissant d'une personnalité morale et d'une autonomie financière, la gestion urbaine et foncière, qui demeurent les principaux champs d'intervention des exécutifs communaux, ont au cours des premières années d'indépendances, fait l'objet d'une administration centralisée, même si un certain nombre de dispositions législatives et réglementaires encadraient déjà l'exercice de l'autonomie. À ce titre, contrairement à ce que l'on pourrait croire, la décentralisation promue par la Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, portant Loi de décentralisation n'est pas un fait nouveau au Cameroun, puisque ses origines remontent à la période coloniale (Desbrosses, 2014).

En effet, de par les politiques de cette période, la décentralisation au Cameroun semble être un cas atypique, les deux administrations de tutelle (anglaise et française) ayant inéluctablement influencé la forme d'organisation municipale actuelle au Cameroun (Fozing et al., 2012). Sans toutefois remonter à la période sous tutelle<sup>31</sup>, le fait marquant dans la dynamique fonctionnelle des communes au Cameroun est la période post indépendante qui adopte un ensemble de réformes visant à doter les communes d'une personnalité morale de droit public. La Loi du 1<sup>er</sup> mars 1967 modifiera le statut de certaines Communes reconnues comme disposant de Plein Exercice (CPE) et celles de Moyen Exercice (CME), pour créer la Commune de plein exercice à régime spécial. Ce

---

<sup>31</sup> Sur l'évolution historique du cadre législatif et réglementaire ayant marqué la gestion urbaine au Cameroun, lire Petnga Nyamen (2018).

statut ne concerne que les CPE de Yaoundé, Douala et Nkongsamba. Le corps municipal de ces collectivités se compose alors du Conseil municipal qui désigne en son sein un président et un ou plusieurs vice-présidents, et d'un délégué du gouvernement nommé par le Chef de l'État. Pour ce qui est des CPE à régime normal, les maires sont nommés par décret pris en Conseil des ministres et ses adjoints par le Secrétaire d'État à l'intérieur. Les Communes urbaines de moyen exercice (CUME) de Garoua et Ngaoundéré deviennent ainsi des Communes.

Le constat qui se dégage est qu'avant l'accession du Cameroun à l'indépendance et ce jusqu'en 1974, la Commune est fortement marquée du sceau de l'administration. Les exécutifs communaux étaient nommés et le corps délibérant était en partie élu. C'est à ce moment que la Commune est définie comme une collectivité publique décentralisée dotée d'une personnalité morale de droit public, de la personnalité juridique et de l'autonomie financière (Fozing et *al.*, 2012). La réforme de 1974 consacre l'uniformisation des législations des anciens Cameroun oriental et occidental. La loi n°74/23 du 5 décembre 1974, portant organisation communale, a pour principal objectif de procéder à l'uniformisation des législations des anciens Cameroun oriental et occidental. Le principe de l'élection du Conseil Municipal étant un acquis, il a donc fallu instituer un système permettant la coexistence de deux modes de désignation de l'exécutif, cela, en fonction du type de Commune. Ainsi, alors que dans les Communes rurales l'administrateur municipal est nommé, dans les Communes urbaines, le Maire est élu par le Conseil Municipal, à l'exception de certaines grandes villes où des Délégués du Gouvernement sont nommés.

Malgré ce contrôle de l'administration centrale sur les Communes, la planification et la gestion urbaines à Ngaoundéré ont jeté les bases d'une maîtrise et d'un contrôle de l'occupation spatiale. Ainsi, le premier exécutif communal procédera-t-il à un ensemble d'opérations urbaines portant sur la viabilisation de la vieille ville d'une part, bien que cette opération ayant été initiée par l'administration coloniale française peu avant l'indépendance, et sur la création de nouveaux quartiers d'autre part. Comme présenté plus haut, deux grandes opérations vont être menées entre 1962 et 1985 :

- les lotissements domaniaux et communaux qui donneront lieu à la création de neuf quartiers suivant un plan défini le plus souvent en damier :
- les découpages territoriaux (opérations initiées par l'administration sans respect de la réglementation qui régit la création de lotissements) qui ont conduit à la création de trois quartiers suivant le même plan.

La planification et la gestion urbaines à Ngaoundéré en contexte d'administration centralisée auront ainsi jeté les bases d'une urbanisation maîtrisée, marquée par la production des terrains à bâtir et le suivi de leur mise en valeur. Dans le cas par exemple du lotissement de Sabongari, tout bénéficiaire d'une parcelle disposait de deux ans maximum pour la mettre en valeur. Au préalable, bien que cela ait été relevé comme une disposition tacite relevant davantage des us et coutumes du groupe islamo-peul que de la réglementation urbaine, le bénéficiaire était tenu d'élever une clôture avant toute construction des cases sur la parcelle. Par cette pratique (disposition), l'on a ainsi pu noter que la plupart des concessions du quartier Sabongari disposent d'une clôture.

### ***3.1.2. Décentralisation et planification urbaine à Ngaoundéré : paradoxe de l'absence de maîtrise sur l'accès et la mise en valeur du sol***

La révision constitutionnelle du 18 janvier 1996 apparaît comme la consécration du caractère décentralisé de l'État du Cameroun. La loi N°96/06 du 18 janvier 1996, portant révision de la constitution du 2 juin 1972, consacre en effet le caractère décentralisé de l'État du Cameroun, en définit son régime juridique et énonce les principes généraux de sa décentralisation. La constitution de 1996 consacre l'existence de deux types d'entités décentralisées : la Commune et la Région. En application de cette disposition constitutionnelle, trois importantes lois ont été votées en 2004, parmi lesquelles la loi d'orientation de la décentralisation citée précédemment.

La décentralisation telle que consacrée par la Constitution de janvier 1996, est une aubaine pour insuffler une dynamique nouvelle à la gestion des villes camerounaises. En même temps que le gouvernement de la République devrait prendre toutes les mesures appropriées pour le respect de l'unité nationale et la sauvegarde de l'intégrité du territoire, il lui revient également de veiller au développement harmonieux de toutes les

CTD sur la base de la solidarité nationale, compte tenu des déséquilibres naturels d'une collectivité à une autre. En raison de cette double préoccupation, le rôle et les moyens d'action de chaque acteur doivent être strictement encadrés par la loi et les règlements. Les CTD disposent ainsi d'un ensemble d'outils de planification urbaine permettant d'une part de limiter l'utilisation non planifiée de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver diverses activités dans l'espace urbain et de veiller à la préservation du patrimoine culturel, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elles ont en outre la responsabilité de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'équipements publics. Pour accompagner la mise en œuvre de ces dispositions législatives et réglementaires, plusieurs administrations sectorielles ont entrepris depuis bientôt dix ans, d'opérationnaliser le transfert des compétences et des ressources prévues dans le cadre de la décentralisation.

Toutefois, ces dispositions se heurtent dans la pratique, à Ngaoundéré comme ailleurs. La persistance du désordre urbain qui a entraîné une dénaturation des structures urbaines anciennes notamment dans les villes précoloniales, une dégradation du paysage urbain, un développement spontané de certains quartiers, témoigne de la profondeur des difficultés de mise en œuvre de la présente Loi. L'extension spatiale non contrôlée du périmètre urbain entamée depuis la décennie 1990 avec la création du lieudit Burkina-Faso (1992), s'est poursuivie par l'occupation d'une ampleur sans précédent, de Gada-Mabanga situé au Nord-Est de la ville à partir de 2004, ainsi que de Bamyanga Hamadjangui et plus récemment depuis 2014, par l'invasion de la réserve forestière de Ngaoundéré. Ces quartiers désormais incorporés au périmètre urbain, témoignent de l'absence de maîtrise de la planification et de la gestion urbaines à Ngaoundéré, malgré l'existence des outils élaborés à cet effet.

La Communauté urbaine de Ngaoundéré s'est dotée en 2016 avec l'appui du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain d'un Plan Directeur d'Urbanisme et de trois Plans d'Occupation des Sols pour les arrondissements de Ngaoundéré 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>. Cette initiative s'inscrit ainsi dans le cadre de la décentralisation encadrée par la loi ci-dessus référencée, laquelle loi venant mettre un terme à la planification et la gestion

urbaines en contexte d'administration centralisées depuis la période coloniale. Cependant, les collectivités territoriales disposent de peu de ressources (humaines et financières) pour exercer leurs prérogatives malgré le transfert des compétences et des ressources. Elles doivent en outre faire face aux antagonismes entre acteurs, rendant difficile la mise en œuvre efficiente des outils appropriés.

En effet, avec l'avènement de la décentralisation, plusieurs acteurs aux intérêts divergents mais, certes, complémentaires s'emploient et se déploient dans le domaine de la planification et de la gestion urbaine au Cameroun en général et dans la ville de Ngaoundéré en particulier. Au rang de ces acteurs on note les acteurs institutionnels et les acteurs non institutionnels.

#### ***3.1.2.1. Les acteurs institutionnels***

Les acteurs institutionnels se composent de l'administration en charge des questions urbaines et des collectivités décentralisées. À Ngaoundéré, les collectivités territoriales décentralisées sont les principaux acteurs institutionnels de la planification et de la gestion urbaines. Il s'agit en fait de la communauté urbaine et des communes d'arrondissement de Ngaoundéré 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>. Ces deux entités bénéficient de l'accompagnement des administrations sectorielles, le MINHDU qui assure la tutelle technique, le MINDCAF qui assure la maîtrise foncière, le Fonds Spécial d'Equipements Intercommunal (FEICOM) qui représente le bras séculier de l'État auprès des CTD pour la réalisation de leurs projets de développement urbain, le Programme National de Développement Participatif (PNDP) et divers autres projets et programmes étatiques. Les chefs musulmans traditionnels (Lamido, et Djaouro) comptent également parmi les acteurs institutionnels de la planification et de la gestion urbaine à Ngaoundéré.

#### ***3.1.2.2. Les acteurs non institutionnels***

Les acteurs non institutionnels encore appelés la société civile, sont principalement constitués de la population de Ngaoundéré. En effet, La population est bénéficiaire de tous les investissements et réalisations. Dans un contexte de décentralisation, les pouvoirs publics sont plus sensibles à l'égard de la participation des habitants à la gestion de la ville (Pasquier, 2005). A ce titre, dans toutes les actions de gestion urbaine, les

populations doivent être impliquées (Diagabaté, 2009). Le Directeur technique de la Communauté urbaine de Ngaoundéré affirme à cet effet que la population est le principal acteur de la société civile impliqué dans la planification et gestion urbaine. Car elle est impliquée à différents niveaux décisionnels dans le processus de mise en œuvre des projets (formulation, financement, passation des marchés de services et de travaux, validation des plans, suivi des travaux, gestion des équipements). Dans le domaine de la gestion environnementale la population participe aux activités de salubrité et d'hygiène du quartier et contribue à la sensibilisation pour une meilleure préservation du cadre de vie.

De façon indirecte, les entreprises (MAISCAM, CAMRAIL, CDE, ENEO, MTN, ORANGE, CAMTEL) sont répertoriées par les CTD comme faisant partie des acteurs non institutionnels bien que participant par à-coups. On note également le rôle accru des ONG. L'activation du dispositif précédent est une véritable gageure, même si le cadre législatif et réglementaire sur la décentralisation constitue une avancée significative en raison du caractère novateur du dispositif réglementaire. C'est donc la mise en œuvre ou l'application de ces textes et lois qui fait problème. Le diagnostic auprès des exécutifs des CTD à Ngaoundéré souligne comme principale contrainte la faiblesse des ressources financières propres au regard des prérogatives qui leurs incombent et l'absence d'expertise adéquate.

## **Conclusion**

Les transformations urbaines au Cameroun présentent une trajectoire structurée globalement autour des déterminants socioculturels, économiques et institutionnels. Cette trajectoire peut être considérée comme triviale si l'on s'en tient aux seuls effets socio-spatiaux les plus visibles à savoir une croissance démographique qui se poursuit inexorablement et l'étalement spatial qui en est le corollaire. Toutefois, au-delà de cette dimension commune à la presque totalité des villes camerounaises indépendamment de leur taille, nous avons voulu dans ce chapitre mettre en évidence les éléments caractéristiques spécifiques susceptibles d'expliquer les mutations morpho-architecturales de la ville soudano-sahélienne de Ngaoundéré.

À propos des déterminants socioculturels, il ressort de l'analyse qu'au-delà de la croissance démographique, l'émancipation des populations locales favorisée par le cosmopolitisme qu'a connu la ville dans un espace culturellement homogène (civilisation islamo-peul), constitue un des vecteurs spécifiques qui auront contribué aux mutations de l'habitat traditionnel. Il est important de souligner l'impact de cette émancipation sur la femme, dont l'accès croissant à l'instruction participe à l'ouverture à la civilisation occidentale. Dans ce contexte par exemple, elles intègrent le recul progressif de la discrimination spatiale au sein du saré marquée comme présenté au deuxième chapitre par le confinement de la femme dans l'arrière cour. Cette tendance est appelée à se poursuivre avec le positionnement stratégique de l'Université de Ngaoundéré comme pôle de formation majeur en Afrique centrale. Ce positionnement présente deux enjeux majeurs pour les mutations architecturales de l'habitat traditionnel : le renforcement du cosmopolitisme inhérent à l'afflux croissant d'étudiants non seulement du Cameroun, mais de plus en plus des pays frontaliers (Tchad, Gabon, République Centrafricaine, Congo), mais également par une plus grande présence de la jeune fille de l'Adamaoua et singulièrement du Nord-Cameroun dans des formations supérieures. Toutefois, il faudrait se garder de conclure d'une disparition absolue de l'architecture traditionnelle, au regard de l'attachement que vouent la vieille génération pour le saré dans la vieille ville, qui offre encore un paysage morpho-architectural islamo-peul. Le saré y fait l'objet de nostalgie, contrairement aux souhaits exprimés par les jeunes générations dans les quartiers d'extension post-indépendante en faveur de l'architecture occidentale.

Du point de vue économique, il ressort que Ngaoundéré a su préserver les valeurs économiques traditionnelles qui ont très tôt structuré son économie, et qui participent aujourd'hui à la diversification économique de la ville. L'élevage contribue à la capitalisation d'autres secteurs économiques à l'instar du commerce, du transport et plus récemment de l'immobilier locatif qui a profondément modifié le paysage urbain à Ngaoundéré ces quinze dernières années. Le dénombrement et la caractérisation des constructions à étages laissent présager des perspectives de réelle transformation du secteur de l'immobilier qui participeront de façon évidente à l'évolution morpho-architecturale de la ville.

Les déterminants précédents constituent ainsi un vecteur d'amélioration des déterminants institutionnels dont la mise en œuvre du cadre législatif et réglementaire en contexte de décentralisation, révèle dans les quartiers d'extension récente des réalités paradoxales entre transfert de compétences aux Collectivités territoriales décentralisées et absence de maîtrise sur l'accès et la mise en valeur du sol. Cette réalité est porteuse des germes d'un désordre urbain fortement préjudiciable à la préservation des marqueurs socio-spatiaux de la ville de soudano-sahélienne de Ngaoundéré.

### **Troisième partie.**

#### **L'aménagement de l'espace urbain soudano-sahélien entre enjeux de modernité et défis de préservation identitaire**

Cette troisième partie structurée en deux chapitres tente de donner à cette thèse, une dimension pratique visant à sortir de la réflexion théorique qui tend généralement à caractériser nombre de thèses en géographie. Le premier, qui interroge les enjeux de valorisation des savoir-faire locaux dans la construction urbaine, souligne le besoin de considérer deux enjeux majeurs : les enjeux de préservation identitaire et culturels en s'inspirant par exemple des réalités maghrébine et européenne ; les enjeux économiques à travers la valorisation touristique du patrimoine culturel régional ; les enjeux d'amélioration de la gouvernance urbaine. Ce besoin résulte de l'analyse qui corrobore la dimension patrimoniale à la fois matérielle et immatérielle des savoir-faire et pratiques locaux ainsi que des vestiges anciens. Une question de fond non élucidée dans ce chapitre reste de savoir comment faire prendre en compte dans les politiques urbaines, les enjeux de patrimonialisation.

Le deuxième chapitre propose, en partant de la morpho-architecture existante de la ville de Ngaoundéré, un modèle urbanistique et architectural « vernaculaire contemporain » pour la valorisation de l'identité urbaine dans l'espace soudano-sahélien. Il s'agit ici d'explorer les possibilités d'amélioration de l'aménagement de l'espace urbain en proposant un projet qui intègre le besoin d'harmonisation d'un ensemble de styles et d'esthétique qui peuvent, de façon pertinente, s'inscrire dans une certaine réglementation urbaine (exigences des formes, des couleurs, des hauteurs...). La proposition capitalise également une tradition observée dans les ménages soudano-sahéliens : la « végétalisation » du saré par le développement des potagers et des plantes fruitières.

## **Chapitre 5. Enjeux et défis de la valorisation des savoir-faire et des pratiques endogènes dans la construction urbaine contemporaine en zone soudano-sahélienne**

### **Introduction**

Les dynamiques urbaines dans le monde, qu'il s'agisse des pays du Nord ou ceux du Sud, sont de plus en plus confrontées aux défis de la conservation et de la patrimonialisation des vestiges du passé, qui ont contribué de façon significative à construire l'image et la place qu'occupent aujourd'hui nombre de villes dans le monde, du point de vue socio-historique et culturel. Toutefois, si dans les pays du Nord le débat ne porte plus sur l'importance de la conservation et de la patrimonialisation des marqueurs socio-spatiaux qui ont jalonné l'histoire des peuples, dans le Sud, par contre, le principal défi reste celui de faire prendre conscience, que ce soit au sein de la population ou à divers niveaux décisionnels, des enjeux stratégiques que constituent ces marqueurs comme éléments identitaires, ou comme vecteurs de développement économique.

La France par exemple, comme nombre de pays du vieux continent et de l'Amérique du Nord, dispose d'une riche expérience en matière de valorisation du patrimoine urbain. Au-delà des enjeux de préservation, ce patrimoine est mobilisé comme levier pour la revitalisation des quartiers anciens et le développement économique. Ces quartiers ont acquis le statut de centres culturels et/ou d'affaires à l'échelle mondiale, participant ainsi à une dynamique touristique et économique qui concurrence fortement les secteurs non touristiques. Au Canada, l'importance et la place du tourisme dans les villes ont fait émerger les concepts de « tourisme urbain » de « tourisme métropolitain » et de « tourisme de proximité » (Boivin, 2016). Le tourisme y tient la place de premier secteur d'exportation de services et l'effort d'accroissement de son attractivité intègre davantage les problématiques de développement durable. En soulignant le caractère « unique » de la ville de Montréal du point de vue morpho-architectural et paysager, Drouin (Op. cit.) montre que le patrimoine urbain est devenu un combat collectif au Canada.

Si la question n'est pas totalement méconnue ou ignorée dans l'ensemble des pays du Sud, c'est davantage la mise en place de dispositifs de gestion performants qui y constitue un défi à la mesure des enjeux de reconquête des centres historiques et de développement économique qu'il sous-tend. Plusieurs exemples à succès de patrimonialisation des marqueurs identitaires en Afrique (Ethiopie, Mali, Nigeria, Benin) sont aujourd'hui référencés dans le répertoire de l'UNESCO, organisme mondial en charge de la question. Mais leur impulsion ou leur genèse relève, pour l'essentiel, des dynamiques exogènes, même si dans la plupart de ces cas, les acteurs endogènes ont fait montre d'une réappropriation quelquefois extraordinaire du processus, comme constaté à Lalibāla, Aksum, Harär en Ethiopie, Djenné et Tombouctou au Mali (Ouallet, 2007). Au-delà de ces cas à succès, la réalité urbaine, dans la plupart des villes africaines, intègre peu les enjeux de préservation et de valorisation des marqueurs identitaires dans la gouvernance spatiale.

Cette réalité est marquée, comme nous l'avons montré précédemment dans le cas de Ngaoundéré, par une tendance tous azimuts à « l'effacement » des traces du passé (muraille de protection, habitat traditionnel, lieux de célébrations culturelles diverses telle que la fantasia, ultra modernisation des mosquées anciens...). Cette ville, comme toutes les autres de l'espace soudano-sahélien décrites dans les rapports d'études monographiques, se détériore cependant jour après jour sous les regards « *indifférents (?)* » de ses habitants et davantage de ses gouvernants dont les choix politiques de planification urbaine affichent un manque d'intérêt criard pour la préservation et la valorisation des savoir-faire et des pratiques du passé au profit de la modernité. La morpho-architecture locale, dans le contexte actuel de la ville soudano-sahélienne camerounaise, est par conséquent très peu porteuse d'enjeux de conservation, de patrimonialisation et/ou de valorisation des marqueurs socio-spatiaux qui ont jadis caractérisés cet espace, tel que restitué par les archives administratives coloniales et l'abondante littérature scientifique sur le sujet (Coquery-Vidrovitch, Goerg, Igué, Gondolo, Simeu Kamdem...).

Le présent chapitre tente ainsi d'interroger la réalité de ces enjeux dans la construction urbaine contemporaine. Le patrimoine est ici mobilisé dans sa double dimension matérielle (morpho-architecture urbaine) et immatérielle (savoir-faire

endogène), en tant qu'enjeu du développement local, notamment dans un contexte de décentralisation, même si le concept est au cœur d'une controverse entre les tenants de l'approche « classique » du patrimoine qui l'ont très souvent associée ou définie par l'une de ces trois dimensions : le rapport au passé, le caractère artistique ou monumental, et ceux soutenant la nécessité de la prise en compte des savoirs et savoir-faire, justifiant de ce fait la sphère immatérielle du patrimoine. Au-delà des divergences conceptuelles et idéologiques, c'est davantage la prise en compte des marqueurs socio-spatiaux de la ville soudano-sahélienne dans la construction urbaine contemporaine dont il est question dans ce chapitre, structuré autour de deux grands enjeux. Le premier porte sur la préservation identitaire et culturelle tandis que le deuxième tente d'analyser les enjeux d'amélioration de la gouvernance urbaine.

## **1. Les enjeux de préservation identitaire et culturelle dans la ville soudano-sahélienne**

Le danger qui menace toutes les vieilles villes, qu'elles soient du Nord ou du Sud, est sans aucun doute lié à la dégradation de ce qui en constitue la ville historique (ou noyau originelle) ainsi que l'ensemble de ses marqueurs identitaires et socio-spatiaux. Cette dégradation est principalement la conséquence de la tendance à l'uniformisation et à l'homogénéisation du modèle de développement urbain à l'échelle mondiale. Dans le cas des villes africaines au Sud du Sahara, les mutations observées sont soumises au processus de transformation induite par l'ère moderne de la mondialisation (Ouellet, 2007), mais également aux effets de la colonisation dont on ne saurait occulter, dans cet espace, la forte incidence sur l'érosion des marqueurs identitaires et socio-spatiaux, à travers des actions de restructuration et/ou d'extension spatiale<sup>32</sup>. Galila El Kadi et *al.* (2005) précisent à ce propos qu'en Afrique de l'Ouest, l'acceptation du colonialisme comme étant une force modernisante, est une idée qui fait son chemin parmi les intellectuels et la classe politique.

---

<sup>32</sup> Pour rappel, la première opération urbaine entreprise dans la ville de Ngaoundéré fut initiée par l'administration coloniale française dans la décennie 1950. Elle visait à restructurer la vieille ville par l'ouverture des rues afin de la rendre plus accessible davantage dans la perspective d'un meilleur contrôle de la ville indigène. Ce schéma va s'observer dans plusieurs villes précoloniales.

Au Cameroun, quelles qu'en soient les raisons, le constat est le même à savoir que la perte du patrimoine matériel a contribué à la perte des valeurs identitaires et séculaires des sociétés composant le Cameroun. Lorsque l'on s'inscrit dans la logique de la valorisation du passé, l'état de dégradation de ces vieilles villes est en soi porteur d'interpellation de la conscience collective, et le défi majeur consiste à amener les populations à s'approprier (ou se réapproprier selon le cas), leur patrimoine tout en contribuant à leur développement économique et social (Piou et *al.*, 2012). L'uniformisation du monde impose de ce fait de revisiter les spécificités des territoires des pays du Sud pour la défense des identités, une exigence pour protéger la diversité des expressions culturelles, facteur d'unité, de cohésion et de durabilité des sociétés.

En effet, aborder aujourd'hui la question des enjeux de préservation identitaire et culturelle dans la ville soudano-sahélienne revient à mettre en débat la problématique de leur patrimonialisation. Le patrimoine fait depuis quelques années partie intégrante des politiques publiques urbaines dans nombre de territoires africains, compte tenu des enjeux de développement dont il est porteur. Au Sénégal par exemple, le patrimoine est le fondement de la départementalisation (Ndoye, 2015). La recomposition territoriale en cours depuis une dizaine d'années y a proposé un nouvel échelon territorial de gouvernance qui est le département, considéré comme échelon pertinent pour rapprocher l'administration des administrés. Ce choix tient de ce que le département serait : « *Un espace vécu comportant une homogénéisation socioculturelle et économique avec un fort sentiment d'appartenance* ». Ce sentiment d'appartenance est fondé sur les identités locales, le patrimoine culturel, ce qui situe le patrimoine au cœur de la réforme de la politique d'aménagement du territoire et de la décentralisation.

Ndoye (2015), citant Micoud (2004)<sup>33</sup>, souligne que dans le contexte africain, la globalisation induit des effets qui impliquent la nécessité d'un retour vers les spécificités qui fondent l'unité et la stabilité de nos sociétés capables d'infléchir les effets négatifs. À ce titre, un modèle universel de développement ne semble pas convenir dans le contexte actuel. Les territoires des pays en développement ont en effet leurs spécificités, très

---

<sup>33</sup> Micoud, A. (2004). « Des patrimoines aux territoires durables ». *Ethnologie française* 1/ (Vol. 34), p. 13-22

ancrés dans les savoirs et traditions, ces pays devant à leur tour puiser dans ce qu'ils ont de mieux pour mobiliser les énergies dans le cadre de la gouvernance locale pour le développement territorial. Le développement territorial, quelle qu'en soit l'échelle, est donc envisagé sous l'angle socioculturel. Et la décentralisation, par le pouvoir qu'elle transfère aux collectivités locales, est un outil qui rend possible les initiatives de développement et d'aménagement à la base, mais il convient préalablement de bien en saisir les enjeux.

### **1.1. L'universalisation de l'urbanisme comme vecteur d'érosion du socle identitaire**

Au-delà de l'occupation spatiale anarchique dont souffrent les villes soudano-sahéliennes, comme la presque totalité des villes africaines, la tendance à l'uniformisation du modèle architectural constitue un puissant vecteur d'érosion du socle identitaire. Dans son point de vue présenté dans le cadre de « *Les carnets de l'IREMAM* »<sup>34</sup>, Sidi Mohammed el Habib Benkoula Architecte-urbaniste, Maitres de conférences au département d'Architecture d'Oran [USTO (M.B.)], relève, à partir du contexte algérien, la contribution des urbanistes contemporains et des planificateurs à l'érosion de ce socle identitaire à travers son titre fort évocateur « *De l'urbanisation sans urbanistes à l'urbanisation sans visionnaires* ». L'auteur y fait la démonstration que le développement de la ville traditionnelle essentiellement adossé aux savoir-faire locaux, sans l'apport des spécialistes des questions urbaines (planificateurs et architectes) a permis une construction urbaine plus adaptée aux réalités socioculturelles locales. Pour l'auteur, l'urbanisme traditionnel de la ville ancienne est aujourd'hui négligé, voire ignoré par les acteurs au cœur de la construction urbaine (architectes, urbanistes, décideurs). Il différencie les savoir-faire locaux des anciens de la production universalisée/universalisante et abstraite des architectes modernes. Cette réflexion s'inscrit dans le courant de l'urbanisme culturaliste qui se distingue de l'urbanisme progressiste par le respect de la ville, de ses traditions et de ses habitants. Il s'agit d'un urbanisme non homogénéisé/universalisé (Benkoula, 2011).

---

<sup>34</sup> Institut de Recherches et d'Etudes sur le monde Arabe et Musulman <https://iremam.hypotheses.org/4069> (consulté le 30/10/2018)

Yousfia et *al.* (2017) relèvent, pour leur part, une particularité de l'urbanisme traditionnel, historiquement reconnu dans sa capacité de création de microclimats, notamment dans des zones climatiquement sévères. Les auteurs ont démontré, dans le contexte de la Constantine en Algérie, que les tissus anciens présentent des ensembles bâtis compacts plus adaptés au climat semi-aride que ceux des ensembles bâtis éclatés. Les formes anciennes ont ainsi su s'adapter aux conditions climatiques locales, donnant des réponses urbaines plus adéquates. La prise en compte du climat dans la conception urbaine présente un intérêt majeur dans la qualification des tissus urbains, l'enjeu étant de trouver l'adéquation entre formes urbaines et climat local. Cette adéquation favorise l'expression de nombreuses qualités : l'adaptation des formes au climat local, la création d'un microclimat, la création des ambiances extérieures agréables par l'introduction des formes appropriées et la continuité des conditions bioclimatiques. Et, au final, la création des conditions d'une ville durable. Les auteurs notent que l'urbanisation récente, par sa configuration disparate et éclatée, a causé le décalage entre climat et forme urbaine en ignorant tous les rapports qui régissaient autrefois la structure spatiale des anciennes cités (Yousfia et *al.*, 2017).

Les préoccupations de construction de la ville durable qui structurent les politiques urbaines dans les pays du Nord depuis une quinzaine d'années tendent à légitimer progressivement les inquiétudes de l'universalisation de l'urbanisation et donc de l'érosion identitaire dans les villes africaines. Bien que s'inscrivant dans le contexte des menaces climatiques récurrentes, les politiques urbaines dans les pays du Nord suscitent de plus en plus des enjeux de durabilité posés comme postulat du développement économique des villes dont le tourisme constitue le socle. Ces enjeux de développement durable intègrent quatre dimensions : l'économie, l'environnement, le social et la culture, cette dernière dimension servant de sous-bassement aux trois précédents. Nous reprenons dans cette section, l'analyse de cette dimension culturelle du développement urbain durable faite par Boivin (2016).

L'auteur précise en effet qu'à travers le monde, on assiste à la montée des « villes créatives », donnant lieu à une nouvelle concurrence à la fois féroce et stimulante. Citant Brault (2009), il relève que les arts, la culture et le patrimoine sont à la base d'un secteur d'activité dynamique et prometteur, tout en représentant une dimension incontournable

d'un projet de société. Depuis le Sommet de Johannesburg en 2002, la culture se dégage comme quatrième composante du développement durable (Lefèvre, 2008 cité par Boivin). Bien que l'on observe que l'importance de la culture gagne en reconnaissance, il demeure essentiel d'adopter une conception plus large de ses impacts sur la société.

Les auteurs Ernst et Sougareva (2002) et Lefèvre (2008) relèvent pour leur part que si la culture urbaine n'est pas toujours clairement définie, elle se représente par cinq interfaces : 1) la gestion du patrimoine naturel et urbain; 2) la valorisation mutuelle de l'art et de la ville ; 3) la qualité de vie urbaine, comprenant la proximité et la sécurité ; 4) la forme urbaine et les espaces publics ; 5) la culture administrative du projet de ville durable. Il souligne d'ailleurs le rôle de remise en cause permanent que joue la culture dans le milieu urbain, bien au-delà de la conservation des espaces, de la mémoire collective, du patrimoine naturel et des œuvres artistiques. Pour Lefebvre (2008), la culture est un processus sociétal qui fabrique la cohérence entre les idéologies et les comportements, tant pour l'individu que la collectivité.

Selon l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (Unesco) (2011) et reprise par Boivin (2016) : « *Les territoires urbains historiques comptent parmi les manifestations les plus abondantes et les plus diversifiées de notre patrimoine culturel commun* ». Façonné par des générations et témoignant des entreprises et des aspirations de l'humanité à travers le temps, ce patrimoine urbain constitue pour l'humanité un acquis social, culturel et économique (UNESCO, 2011). Dynamiques et vivantes, les villes sont effectivement soumises à l'urbanisation rapide qui transforme leur environnement. Pour soutenir la protection du patrimoine naturel et culturel, de même que l'identité urbaine, l'UNESCO (2011) convient de mettre l'accent sur l'intégration des stratégies de conservation, de gestion et d'aménagement des territoires urbains historiques dans les processus de développement local. En ce sens, les engagements de la charte d'Aalborg, déjà présentée dans le cadre épistémologique de cette thèse (sous-section 8.2.3) concernant la planification et conception urbaine, stipulent que les villes devront : « *assurer la conservation, la rénovation, l'utilisation et la réutilisation appropriée de l'héritage culturel urbain* » (Charte d' Aalborg + 10, 2004). Le patrimoine est considéré comme ce qui demeure hors du temps, prenant la forme d'un monument, d'une zone ou d'une bâtisse, relevant à la fois de l'exceptionnelle et de l'ordinaire (Garat et al., 2008 cité

par l'auteur). Par exemple, la construction de la mémoire collective d'une population peut prendre des formes matérielles, telles que les monuments historiques et les plaques commémoratives (Poirier, 2000).

La culture dans la ville ne se limite pas toutefois à ce patrimoine, puisqu'elle s'exprime de différentes façons. Les industries créatives, basées sur la créativité et le talent individuel, comprennent plusieurs domaines rattachés à la culture, comme l'architecture, les arts et antiquités, l'artisanat, le design, la mode. Or, dans la métropole post moderne, le concept de culture est en constante évolution et intègre multiples facettes.

Malgré un consensus apparent entre le patrimoine et le développement durable quant à leur logique intergénérationnelle de participation à une meilleure articulation du temps présent, passé et futur, certaines contradictions existent entre les deux notions (Garat et *al.*, 2008). Des auteurs s'inquiètent que le développement durable en vienne à primer sur la préservation du patrimoine urbain, et ce à son détriment (Marcotte et Bourdeau, 2010 ; Mercier, 2010, repris par Boivin). Par exemple, lorsque les villes sont confrontées à une forte pression foncière et une croissance démographique, la convergence entre les préoccupations patrimoniales et les objectifs du développement durable n'est pas toujours unanime.

La densification urbaine contribue à orienter le développement durable qui peut être mis en avant pour justifier certaines démolitions, alors que la notion de patrimoine évoque l'idée de préservation et de revitalisation des bâtiments. Pourtant, comme le précise Boivin (2016), le discours du développement durable reconnaît l'importance de la préservation du patrimoine culturel urbain et la réhabilitation du tissu ancien. Ainsi, suivant ces principes, la préservation des ressources existantes, la protection active du patrimoine urbain et sa gestion durable sont devenues essentielles (UNESCO, 2011).

Si la ville soudano-sahélienne ne s'inscrit pas encore dans la perspective du développement durable au sens strict de cette notion, les enjeux de préservation de son patrimoine y sont toutefois posés, davantage par les transformations urbaines induites entre autres, par la pression foncière elle-même consécutive à la croissance démographique rapide, lesquelles transformations tendent à échapper au contrôle de

l'action publique. De ce point de vue, et en s'inscrivant dans les préoccupations de préservation du patrimoine soulevées par l'UNESCO, les enjeux de la restauration et de la valorisation des marqueurs socio-spatiaux dans les villes soudano-sahéliennes du Cameroun (le djaoulérou, la case soro, le Lamidat, l'aire de déroulement de la fantasia...) confortent l'idée de l'urgence de la restauration et de la revitalisation de ces marqueurs. Comme relevé plus haut, ces préoccupations, bien que relayées par les instances internationales et autres acteurs exogènes à l'Afrique, structurent encore peu l'action publique dans la plupart des pays de l'Afrique subsaharienne. Pourtant, comme le montrent quelques exemples au-delà de l'Afrique subsaharienne, la préservation et la valorisation des marqueurs socio-spatiaux s'inscrivent prioritairement dans des agendas de développement urbain.

## ***1.2. De l'émergence de l'urbanisme vernaculaire contemporain dans la construction urbaine et la préservation du patrimoine en Afrique du Nord***

Des chercheurs s'intéressant à la construction urbaine au Maghreb soulignent avec force la contribution des savoir-faire endogènes à la construction des villes anciennes<sup>35</sup>, loin de toutes interventions technico-administratives exogènes. L'idée dominante qui sous-tend ce parti pris repose sur le postulat que même si les transformations que connaissent les villes maghrébines en situation coloniale ne s'opèrent pas toutes par tropisme, il convient de considérer les politiques urbaines, architecturales et patrimoniales développées au Maghreb et celles mises en œuvre dans les métropoles aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècle comme deux réalités interdépendantes (Jelidi, 2010). En toile de fond de ce parti pris, se trouve le dualisme persistant « tradition/modernité », au centre de cette thèse. La notion de tradition, abondamment utilisée par les pouvoirs publics, apparaît éminemment floue, car jamais définie. Elle renvoie au passé des « indigènes » pris en bloc, plus exactement à un passé figé et monolithique, dont les avatars ont été gommés. Durant la période coloniale, le plus souvent, le terme tradition renvoie au Maghreb médiéval, considéré comme une sorte d'apogée civilisationnelle révolue. La tradition est

---

<sup>35</sup> La littérature maghrébine insiste de plus en plus sur le terme de « ville ancienne », récusant le paradigme de « ville coloniale » de plus en plus remis en cause depuis quelques années déjà.

alors figée dans le temps et dans l'espace. Jelidi (Op. cit.) précise que cette fixation a été reprise après les indépendances, y compris par les nouveaux dirigeants politiques, par opposition à une modernité en mouvement, d'origine exogène et résolument tournée vers l'avenir.

Ces deux notions étant des construits intellectuels et sous-tendus par un évident culturalisme, l'enjeu du dépassement de cet antagonisme tranché a davantage polarisé les travaux récents sur les agglomérations et pas seulement sur des entités urbaines définies en termes d'opposition depuis l'époque coloniale (en particulier médina / ville nouvelle). En se détachant de cette vision dualiste, les chercheurs maghrébins ont plus facilement adopté de nouvelles pistes, notamment comme l'étude de l'architecture produite à l'époque coloniale dans des médinas protégées, au moins pour ce qui concerne la Tunisie (à partir des années 1920) et le Maroc, ou celle de la réinterprétation de l'architecture vernaculaire par certains membres des élites maghrébines dans des quartiers neufs (Jelidi, 2010). Sidi Mohammed el Habib Benkoula (2011) met en évidence ce dualisme en soulignant à travers son titre « *De l'urbanisation sans urbanistes à l'urbanisation sans visionnaires* », le paradoxe qui marque l'histoire de la construction urbaine au Maghreb. Décrivant la réalité morpho-architecturale précoloniale, Benkoula relève la « puissance d'harmonie unifiante de l'ensemble urbain » de la pentapole au Sud algérien. En mobilisant l'expression d'« ensemble social » empruntée à Fernand Pouillon, architecte d'exception, il insiste sur la cohérence de la forme monumentale inspirée des architectures anciennes, avec la volonté de donner aux habitants un cadre hautement confortable.

L'auteur définit le vernaculaire comme : « *L'expression d'une économie du nécessaire et suffisant ; adaptation au climat, adaptation au site, aux conditions socio économiques de l'habitant, aux moyens techniques dont ils disposent.* ». Pour Jérôme Chenal (2015) le vernaculaire fait référence à une société communautaire. Le modèle vernaculaire n'est plus à expliquer tant la renaissance de l'architecture bioclimatique ne fait que puiser dans l'existant, tombée depuis des décennies en désuétude. Il se fonde sur une connaissance communautaire des modes de construction, sur les rapports à l'espace développés durant des siècles. Il repose sur une intelligence constructive aussi bien que

sur une économie de moyens. Le modèle vernaculaire fait partie intégrante d'un environnement immédiat et la ville est une partie de cet environnement.

De ce qui précède, on peut noter la résurgence de l'urbanisme vernaculaire en Afrique du Nord, tendant ainsi à renforcer la dualité tradition/modernité. Cette résurgence est adossée à l'enjeu de patrimonialisation qui revêt ainsi un double intérêt culturel et économique. Du point de vue spatial, l'urbanisme vernaculaire surfe entre la petite échelle, celle de l'habitation, et la grande échelle, celle de la ville, justifiant de ce fait l'évocation récurrente des questions architecturales au cœur même des enjeux de patrimonialisation. L'architecture vernaculaire au Maghreb incarne à ce titre toute une idéologie portée par un ensemble d'architectes, tel Hassan Fathy, dont l'historiographie égyptienne souligne la contribution significative à la vulgarisation de l'architecture vernaculaire. Défendant l'auto construction, Hassan Fathy puisait dans ses origines nubiennes pour défendre l'architecture vernaculaire, en travaillant sur les techniques de construction locales, avec les matériaux locaux, et étudiant leur adaptabilité aux édifices modernes. Son champ de bataille était avant tout identitaire, tel que l'on a pu le constater à travers son ouvrage au titre évocateur *Construire avec le peuple*. Pour Fathy, l'architecture vernaculaire est un outil de préservation de l'identité égyptienne, mais aussi un moyen de répondre aux besoins des plus démunis, leur offrant des opportunités économiques et culturelles à travers le bâti.

Ainsi, loin d'être une simple idéologie ou un slogan, l'urbanisation vernaculaire au Maghreb s'inscrit dans des politiques de protection identitaire soutenues par des instances nationales et internationales à l'instar de l'UNESCO. L'urbanisme vernaculaire est reconnu comme un des principaux leviers de développement durable (préservations et valorisation des savoirs locaux et des vestiges du passé, développement touristique). L'inscription de nombre de villes maghrébines au patrimoine mondial de l'humanité constitue un indicateur pertinent de l'enjeu de revitalisation des marqueurs socio-spatiaux dans les villes soudano-sahéliennes. Cette préoccupation relativement récente en Afrique subsaharienne, s'inscrit durablement dans la quotidienneté des sociétés occidentales dont on tire aujourd'hui les fondements de la patrimonialisation des savoirs endogènes.

### **1.3. *La patrimonialisation des marqueurs identitaires dans les villes occidentales : une réalité et un enjeu historiques***

La patrimonialisation, entendue comme processus de transmission intergénérationnelle des biens matériels et de domaines, même à forte teneur symbolique, mais aussi de valeurs purement de connaissances et de croyances, de conceptions et de pratiques, de savoir-faire et de techniques, etc., de nos jours, fondamentale pour les conceptions et les politiques du développement durable (Di Méo, 2008) repose sur une conception occidentale, linéaire et ouverte du temps qui est largement celle de la modernité européenne. Si la tendance aujourd'hui est au « tout patrimonial » comme le souligne (Di Méo, 2008), la patrimonialisation très progressive depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, s'est en revanche considérablement accélérée à partir des années 1980. Elle s'accompagne d'un incontestable élargissement du sens de ce terme, extension qui reflète la multiplication des choses, des lieux et des faits désignés par le mot (phénomène de polysémie).

La patrimonialisation dans les pays de l'Occident remonte au XVIII<sup>e</sup> siècle. Elle est marquée par le passage de la dimension privée et familiale, économique et affective du patrimoine (au sens testamentaire) à la sphère publique et collective. Jusqu'à une période récente (années 1960 ou 1970), la patrimonialisation ne concernait que des œuvres, des bâtisses, sites et lieux monumentaux ou domaniaux d'intérêt artistique ou esthétique, voire, plus récemment encore, économique. Les dernières décennies sont par contre marquées par un deuxième changement majeur qui rejoint certaines formes très anciennes de la qualification patrimoniale privée. La symbolique sociale et surtout collective en plus, exprime le glissement de la valeur symbolique, sacrée et souveraine aux objets les plus ordinaires, banals et quotidiens, à l'instar de la patrimonialisation récente des bâtiments industriels.

Ce n'est pas une quelconque valeur intrinsèque de ces objets courants qui fait leur nouvelle qualité patrimoniale, pas même, forcément, leurs qualités esthétiques. C'est leur présence encore vibrante dans les représentations sociales, celles de l'enfance en particulier qui les qualifie de la sorte ; alors que souvent les contextes culturels et sociaux de leur production se sont brutalement éteints comme le souligne Di Méo. Ainsi, après un

troisième glissement vers la prise en compte des aspects immatériels, la patrimonialisation dans les pays de l'Occident connaît aujourd'hui une spatialisation croissante qui interroge le caractère patrimonial de vastes espaces délimités à cet effet. Pour cet auteur, cette démarche s'assimile davantage à une mise en réserve des territoires qu'il qualifie de : « ... Territorialisation du patrimoine ou, inversement, de patrimonialisation des territoires ».

Le patrimoine culturel a ainsi très tôt pris une place croissante à la fois comme marqueur identitaire et ressource touristique, ou encore comme attraction culturelle (Bernier et *al.*, 2012). Sur les 1092 biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 2018, 47% se trouvent dans l'ensemble Europe et Amérique du Nord selon le regroupement géographique fait par l'UNESCO (*Tableau 10*).

**Tableau 10.** Répartition géographique des biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 2018

Régions	Culturel	Naturel	Mixte	Total	%	États parties avec des biens inscrits
Afrique	52	38	5	95	8.70%	35
États arabes	76	5	3	84	7.69%	18
Asie et pacifique	181	65	12	258	23.63%	36
Europe et Amérique du Nord	440	63	11	514	47.07%	50
Amérique latine et Caraïbes	96	38	7	141	12.91%	28
<b>Total</b>	<b>845</b>	<b>209</b>	<b>38</b>	<b>1092</b>	<b>100%</b>	<b>167</b>

Source : UNESCO (Novembre, 2018) <https://whc.unesco.org/fr/list/stat>

La prépondérance des biens à caractère culturel (440/845) témoigne de cette dimension historique de la patrimonialisation des marqueurs identitaires, réalité relativement récente en Afrique. Les mêmes disparités s'observent lorsque l'on s'intéresse spécifiquement au patrimoine urbain. L'Organisation des Villes du Patrimoine Mondial (OVPM) fondée en 1993 réunit 203 villes ayant sur leur territoire un site inscrit par l'UNESCO dans la liste du patrimoine mondial, soit 7 en Afrique, 36 en Amérique latine et Caraïbes, 20 en Asie et Pacifique, 120 en Europe et 20 dans les pays arabes.

La dynamique patrimoniale dans les villes occidentales aura cependant été impulsée par un ensemble de déterminismes. Ils sont politiques, comme l'atteste le cas d'Athènes dont l'acropole permet de retracer l'histoire jusqu'aux premières idées démocratiques. La capitale grecque est ainsi indissociable de son monument connu dans le monde entier, inscrit au patrimoine de l'Unesco depuis 1987. Aujourd'hui symbole universel de l'esprit et de la civilisation classiques, les temples de l'Acropole rendent hommage aux divinités de la mythologie, dont la plus adorée par le peuple était Athéna, déesse de la Sagesse et de la Guerre, qui donna son nom à la ville et en devint la protectrice. C'est également le cas de Rome, ville qui accueille annuellement des millions de visiteurs. La légende dit qu'elle fut fondée en 753 av. J-C par Romulus et Remus, deux jumeaux qui furent allaités par une louve, devenue symbole de Rome. Avant que cette ville qui vit le jour le long du Tibre ne devienne la capitale de l'Italie en 1871, c'est par son histoire qu'elle fit sa renommée, entre autres la grandeur du droit romain, considéré comme fondement du droit juridique contemporain. Ainsi, au-delà de ses monuments de l'Antiquité tels que les forums et le mausolée d'Auguste, les colonnes de Trajan et de Marc Aurèle, le mausolée d'Hadrien, le Panthéon, ainsi que les édifices religieux et publics de la Rome papale, le caractère immatériel tout aussi millénaire du patrimoine romain est une invite à l'exhumation des valeurs culturelles africaines.

Ces déterminismes sont également d'ordre spirituel. Par exemple, le changement de spiritualité de la société québécoise, aujourd'hui profondément laïcisée, a eu des impacts majeurs sur le milieu religieux et les Églises, mais plus précisément sur le patrimoine religieux bâti qui a perdu son utilité originelle. L'on estime aujourd'hui à une centaine de gigantesques bâtiments quasi abandonnés à Montréal et plus de 2000 au Québec. La patrimonialisation de ces lieux historiques a donné lieu à une conversion vers des usages ludiques et commerciaux (cirques, manoirs, commerces...), et davantage vers la patrimonialisation de ces lieux de culte qui leur offre ainsi une seconde vie. Loin d'être la seule réalité canadienne, le phénomène de désaffectation des églises touche nombre de pays de l'Occident, comme le relève Meynier-Philip (2018) à travers l'étude sur le territoire de la région urbaine Lyon Saint-Étienne, en même temps qu'il constitue un enjeu de densification du patrimoine culturel autour de ces édifices millénaires dont la plupart datent d'avant 1950. Ce second argument peut tout aussi s'adapter à la réalité

africaine, à travers ses lieux de cultes ancestraux reconnus par l'historiographie africaine, mais également par ses mosquées millénaires comme dans l'empire du Macina.

Ces déterminismes sont enfin d'ordre culturel et symbolique, comme l'attestent les récits du centre historique de Varsovie, avec un labyrinthe de ruelles pavées et de belles façades colorées datant du XIII<sup>e</sup> siècle. Ce centre historique est inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco et considéré comme un "exemple exceptionnel de reconstruction quasi totale d'une séquence de l'histoire", racontant une page très sombre de l'histoire polonaise et européenne, mais parlant également de la renaissance qui a suivi. L'évocation de cet exemple conforte dans l'idée d'une possible reconstitution des marqueurs identitaires d'une communauté et d'un espace. Les déterminismes naturels de la patrimonialisation sont relativement récents dans les villes occidentales. Ils ont davantage émergé dans le cadre des préoccupations environnementales posées par la problématique du développement durable et toutes ses déclinaisons.

Ainsi, même si la patrimonialisation n'est nullement neutres au regard des déterminismes sus-évoqués, de manière tout aussi générale, on observera qu'elle repose sur une conception essentiellement occidentale, linéaire et ouverte du temps qui est largement celle de la modernité européenne. Dans ces conditions, comme le note Di-Méo (Op. cit.), le transfert de ces notions vers des sociétés non occidentales se révèle particulièrement délicat. Il peut être justement taxé d'impérialisme ou de néo-colonialisme. Il dénote sans doute des postures dites postcoloniales, celles contenues dans le concept de patrimoine mondial de l'humanité défendu par l'UNESCO ou, plus encore, dans celui de conservation de la nature proposé par de nombreuses ONG des pays du Nord œuvrant dans le Sud. Toutefois, au-delà de cet *a priori*, les enjeux économiques suscités par la patrimonialisation des villes occidentales suggèrent d'explorer, dans le contexte des économies urbaines en Afrique, des niches identitaires tout aussi porteuses de symboles historico-culturels.

#### **1.4. La patrimonialisation des marqueurs identitaires au cœur d'enjeux de développement local**

Le lien entre « marqueurs identitaires », et donc de patrimoine, et « économies locales » fait partie des questions les plus analysées dans la littérature sur les patrimoines. Ce lien est, depuis une dizaine d'années, au cœur d'une réflexion engagée par les Nations-Unies à travers l'UNESCO et le PNUD, sur l'économie créative, dont le rapport 2013 met en évidence des faits démontrant que les industries culturelles et créatives sont au centre des économies créatives locales du Sud et qu'elles font partie des « nouvelles pistes de développement encourageant la créativité et l'innovation, dans la poursuite de la croissance et d'un développement solidaire, équitable et durable »<sup>36</sup>. Le concept est une construction politique du gouvernement britannique à la fin des années 1990, qui, à partir du travail du DCMS (Department for Culture, Media and Sport), visait à construire une nouvelle catégorie d'activités (les industries créatives) pour souligner et mettre en évidence le poids économique de ce secteur dans l'économie britannique et le positionnement du pays dans un contexte concurrentiel. L'économie de la créativité, dans un contexte de globalisation, de concurrence et d'uniformisation progressive, met en évidence une nouvelle division internationale du travail fondée sur la valorisation des caractéristiques culturelles des territoires. Dans un contexte d'économie globalisée, et après le marasme économique induit par la désindustrialisation, cette nouvelle catégorie d'activités créatives permettait de repositionner la Grande Bretagne, de révéler les secteurs dans lesquels il est compétitif, et de participer à la production d'une image de marque dans une logique de distinction et de branding territorial (Vivant et Tremblay, 2010).

Dans sa communication au Colloque sur « *la mesure du développement* » organisé à Paris du 01 au 03 février 2012, Michel Vernières, Professeur émérite au CES-Université de Paris 1, précisait que le patrimoine est une ressource assez spécifique, qui est de plus en plus, dans de nombreux territoires, considérée comme une source de rente. Et dans cette logique, les pays en développement ont particulièrement été encouragés

---

<sup>36</sup> <http://www.unesco.org/new/fr/culture/themes/creativity/creative-economy-report-2013-special-edition/> (Consulté le 08 novembre 2018).

dans la décennie 1990, par les Institutions financières internationales, à diversifier leurs revenus autour de l'économie créative (c'est-à-dire l'incorporation de valeurs culturelles dans la production marchande). Ce changement de paradigme de développement a mobilisé un certain nombre de travaux d'économistes sur la question (Greffé, Puech et *al.* 2006 ; Liefoghe 2009, cités par Vivant et Tremblay, 2010), l'objectif étant d'identifier et de mesurer la contribution de ces valeurs culturelles (ressources patrimoniales) au développement local. Cet exercice est cependant difficile à cause de l'extrême diversité des territoires, des ressources patrimoniales (matérielles et immatérielles) dont la liste ne cesse par ailleurs de s'allonger, et des acteurs. Quatre niveaux d'indicateurs d'évolution ont néanmoins été proposés (Idir, 2006 ; Vernières, 2012) : le niveau de revenu du territoire, le degré d'inégalité dans la distribution de ce revenu, les conditions de logement, et la qualité de l'environnement.

Ainsi, par ce changement de paradigme économique, le patrimoine, dont le champ de définition s'est considérablement élargi pour intégrer aujourd'hui des objets hétérogènes (monuments, œuvres d'art, sites naturels, savoir-faire, musique, poésie, folklore...), après avoir été considéré pendant longtemps comme improductif et une source de dépense consentie par l'État pour assurer sa sauvegarde, est de nos jours de plus en plus perçu comme un créateur de richesses et une source d'attractivité pour les territoires (Idir, 2006). Les fêtes populaires par exemple s'inscrivent dans cette économie créative développée dans nombre de pays et dont les dix premiers mondialement reconnus sont Venise (Italie), Rio de Janeiro (Brésil), Tenerite (Espagne), Nice (France), Cologne (Allemagne), Québec (Canada), Binche (Belgique) et Nouvelle Orléans (États-Unis). Elles ont participé à la construction du statut de ville-monde au plan culturel, de même qu'elles jouent un rôle de plus en plus important dans les économies locales. À l'instar des grands événements culturels, elles représentent des marqueurs identitaires forts pour la population locale tout en constituant un enjeu économique important pour faire vivre certaines communautés à l'année, entre autres par leur pouvoir d'attraction touristique et les retombées qu'elles suscitent (Roberge, 2010).

Réalité variable dans le contexte africain, l'économie créative reste pour l'essentiel davantage un slogan qu'un véritable levier de développement économique local, malgré l'extrême diversité reconnue des ressources patrimoniales non matérielles. Au Cameroun, le tourisme urbain (principalement adossé à l'artisanat) génère en moyenne moins de 20 % des recettes touristiques nationales davantage basées sur le tourisme naturel et de vision (chasse sportive dans les aires protégées). L'artisanat, principal sous-bassement de cette économie touristique urbaine, reste fragilisé par l'absence d'une véritable politique publique capable de stimuler le potentiel existant (manque d'intérêt des populations et des décideurs, infrastructures inappropriées, désorganisation de la filière, absence d'appuis financiers...). Le développement touristique ne dépend donc pas seulement de la présence d'un potentiel patrimonial sur un territoire, mais du regard accordé à celui-ci par les différents acteurs et de leur capacité à le valoriser pour en extraire les différents usages touristiques. Tel est le sens des propositions de revitalisation des marqueurs identitaires qui suivront au prochain chapitre à partir du cas de la ville de Ngaoundéré, dont nous analysons au préalable les enjeux d'amélioration de la gouvernance qui en constitue tout aussi le socle.

## **2. Les enjeux d'amélioration de la gouvernance urbaine**

La gestion urbaine au Cameroun est adossée à un éventail de textes juridiques et réglementaires issus d'un ensemble de réformes depuis la période coloniale. La décentralisation, aujourd'hui affichée dans la politique gouvernementale comme moteur du développement urbain, est en effet l'aboutissement d'un long processus qui donne aux Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) d'importants leviers pour une planification et une gestion efficaces des territoires urbains. Les CTD sont désormais les principaux acteurs d'élaboration d'un cadre de vie urbain favorable à l'épanouissement des citoyens et au développement territorial dans toute sa globalité, les compétences transférées aux CTD concernant d'une façon générale l'urbanisme et la gestion foncière. Ces exigences normatives inhérentes aux responsabilités législatives et réglementaires en matière d'urbanisme qui incombent désormais aux CTD, postulent par conséquent que la décentralisation, en tant que levier de développement local, repose sur une gouvernance

dont les enjeux d'amélioration sont aujourd'hui légitimés par les constats de dysfonctionnements qui affectent nos villes.

Dans le cas spécifique de la ville de Ngaoundéré, l'exposé de motif qui ouvre le résumé général du nouveau Plan directeur d'urbanisme élaboré en 2016 relève en effet que la prescription de l'élaboration dudit plan par le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain dans le cadre du marché N°000516/M/PR/MINMAP/CCPMSPI/2013, fait suite aux constats des désordres et développement anarchique qui dominent le paysage urbain de Ngaoundéré. Ces constats questionnent la pertinence des politiques qui sous-tendent la gestion urbaine et le rôle des acteurs au cœur de leur mise en œuvre, tout ceci s'inscrivant comme le dit Jouvét (2007) dans le champ de la gouvernance urbaine, au sens de : « ...*capacité de différentes catégories d'acteurs aux statuts divers à structurer l'agenda des politiques urbaines, à peser sur l'allocation des ressources publiques en fonction de leurs logiques et de leurs intérêts et à influencer sur le contenu de choix collectifs en matière de planification et de gestion urbaine dans divers secteurs (logement, transport, équipements collectifs, environnement, développement économique)* ». Ainsi, la compréhension des enjeux d'amélioration de cette gouvernance, au regard de l'exposé de motif sus rappelé, suggère un rappel des principes de la planification urbaine qui s'appliquent à Ngaoundéré.

### **2.1. Rappel des étapes de la planification urbaine au Cameroun**

Ces étapes ont fait l'objet d'un développement exhaustif par Petnga Nyamen (2018) dans le cadre de sa thèse de doctorat sur l'analyse diachronique de l'urbanisation de la ville de Garoua de 1951 à 2016, et dont nous nous approprions les grandes lignes nécessaires pour notre étude. Il ressort de ces étapes que le processus de décentralisation n'est pas récent au Cameroun, ses origines remontant à la période coloniale. La période coloniale est en effet marquée par deux formes d'administration correspondant chacune pour sa part à la politique de gestion du territoire des puissances de l'époque. On distinguera à cet effet la politique de l'« *indirect rule* » appliquée par la Grande Bretagne dans les régions actuelles du Nord-Ouest et du Sud-Ouest ; et celle du « *direct rule* » instituée par la France dans le reste de l'actuel Cameroun. Dans le premier cas, l'application de la politique a instauré une décentralisation relativement poussée dans la

prise de décisions, contrairement au Cameroun oriental, où le processus de la décentralisation débute dans la première moitié de la décennie 1940, soit une vingtaine d'années plus tard que dans la partie britannique. La période 1922-1947 marquera ainsi le début du processus de décentralisation au Cameroun, avec l'existence des « Natives courts » du côté du Cameroun britannique et des Communes (de plein exercice et de moyen exercice<sup>37</sup>) du côté du Cameroun français.

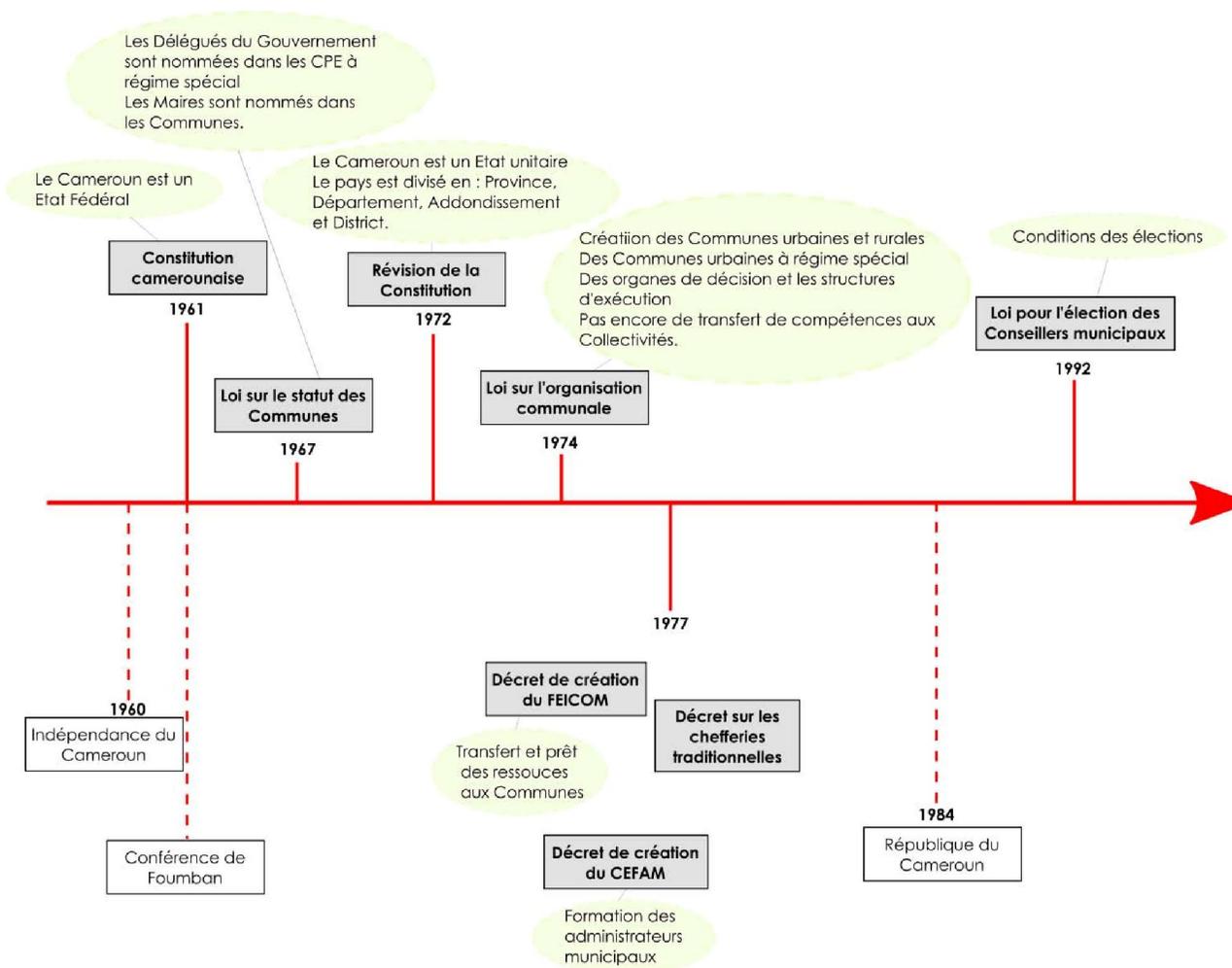
Les réformes postindépendances consacrent la dotation d'une personnalité morale de droit public aux Communes à travers la loi du 1<sup>er</sup> mars 1967 portant modification du statut de certaines Communes de plein exercice (CPE) et moyen exercice (CME) pour créer la Commune de plein exercice à régime spécial. Ce statut ne concerne que les CPE de Yaoundé, Douala et Nkongsamba. Les Communes urbaines de moyen exercice (CUME) de Garoua et Ngaoundéré deviennent des Communes de plein exercice par la loi du 10 février 1972 (Oyono, 2015, in Petnga Nyamen, Op. cit.). Ainsi, avant l'accession du Cameroun à l'indépendance et ce jusqu'en 1974, la Commune est fortement marquée du sceau de l'administration. Les exécutifs communaux sont nommés et le corps délibérant est en partie élu. La Commune est à cet effet définie comme une collectivité publique décentralisée dotée d'une personnalité morale de droit public, de la personnalité juridique et de l'autonomie financière. La réforme de 1974 vient consacrer, à travers la loi n°74/23 du 5 décembre 1974, l'uniformisation des législations des anciens Cameroun oriental et occidental. Elle fait suite à celle relative à la Constitution ayant abouti à l'unification du Cameroun. Le principe de l'élection du Conseil Municipal étant un acquis, il a donc fallu instituer un système permettant la coexistence de deux modes de désignation de l'exécutif, cela, en fonction du type de Commune.

Ainsi, alors que dans les Communes rurales l'administrateur municipal est nommé, dans les Communes urbaines, le maire est élu par le Conseil municipal, à l'exception de certaines grandes villes où des délégués du Gouvernement sont nommés. La loi n°87-015 du 15 juillet 1987 transforme les Communes urbaines de Yaoundé et de Douala en Communautés urbaines et consacre la création de quatre Communes urbaines

---

<sup>37</sup> Pour les spécificités concernant chaque type d'organe, lire Hamadou, 2010 et Oyono, 2015 cité par Petnga Nyamen (2018).

d'arrondissement dans chacune d'elles, tandis que la loi n°92/003 du 14 août 1992 modifie certaines dispositions de la loi n°74/23 du 5 décembre 1974 et régit la Commune actuelle. Le cadre juridique va ainsi s'enrichir de façon significative entre 1960 et 1992 (*Figure 35*).



**Figure 35.** Profil historique du processus de décentralisation au Cameroun (1960 -1992)

Source : Petnga Nyamen (2018)

Dans le processus de la planification urbaine au Cameroun, la révision constitutionnelle du 18 janvier 1996 (loi n°96/06 du 18 janvier 1996) apparaît comme la consécration du caractère décentralisé de l'État du Cameroun. Elle en définit son régime juridique et énonce les principes généraux de sa décentralisation. Elle consacre l'existence de deux types d'entités décentralisées : la Commune et la Région et instaure le SENAT comme chambre haute du parlement essentiellement composée des représentants des CTD. En application de ces dispositions constitutionnelles, trois importantes lois ont été votées en 2004, dont la loi d'orientation de la décentralisation. Dans l'ensemble, celle-ci insufflé une dynamique nouvelle à la gestion des villes camerounaises tant du point de vue des acteurs que des outils, des compétences et des ressources (*Figure 36*).

Concernant les acteurs, le législateur fait intervenir plusieurs institutions composées des représentants des collectivités locales d'une part, et des administrations nationales d'autre part. Ainsi, on distingue quatre principaux groupes :

- ***Le collectif de magistrats municipaux comme organes décisionnels de base des CTD***

Ces acteurs sont constitués de l'exécutif communal et des autres organes délibérants intervenant au niveau local. Ils ont la charge de promouvoir le développement économique, social, sanitaire, éducatif, culturel et sportif de leurs collectivités respectives dans les limites fixées par la loi.

- ***L'État comme instance de conception de la politique nationale en matière de décentralisation***

L'État est chargé de la conception de la politique nationale de décentralisation ainsi que sa régulation afin d'en garantir un fonctionnement optimal. Cette volonté institutionnelle est perceptible à travers différentes évolutions que connaît l'administration en charge des questions de la décentralisation, et dont l'autonomisation d'un département ministériel exclusivement consacré à la décentralisation et au développement local (MINDDEVEL) lors du Décret N°2018/191 du 02 mars 2018 portant réaménagement du Gouvernement, consacre la réelle volonté de l'État d'impulser une dynamique particulière au développement local. Le ministère de la Décentralisation

assurera la maîtrise d'œuvre de la politique de la décentralisation sur l'ensemble du territoire national. De ce fait, il est chargé de l'élaboration et du suivi de la mise en œuvre de la réglementation relative à l'organisation et au fonctionnement des CTD, de l'exercice de la tutelle de l'État sur ces dernières, sous l'autorité du Président de la République et du renforcement de l'autonomie financière des Communes.

- ***Le Conseil National de la Décentralisation (CND), un organe de cadrage de la décentralisation sans les représentants locaux des CTD***

Le Conseil National de la Décentralisation est présidé par le Premier Ministre, assisté du Ministre en charge de la décentralisation. Il est chargé du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre de la décentralisation. Il est constitué des différents membres élus de la représentation des populations à la base, des organisations de la société civile, des acteurs du secteur privé et même du commandement traditionnel, aussi bien dans l'organisation que le suivi des activités du CND. L'objectif de cette institution est de mettre en place un cadre adéquat de participation de l'ensemble des parties prenantes de la décentralisation, à la définition de la politique nationale en la matière, au suivi et à l'évaluation de sa mise en œuvre.

- ***Le Comité Interministériel des Services Locaux (CISL), une instance stratégique dans l'opérationnalisation de la décentralisation***

Placé sous l'autorité du Ministre chargé de la décentralisation, le CISL a pour mission « d'assurer la préparation et le suivi des transferts de compétences et des ressources aux collectivités territoriales décentralisées arrêtés par les autorités compétentes ». À ce titre, il élabore le programme de transfert de compétences et de ressources, prépare les projets de textes y afférents, évalue les moyens humains et matériels nécessaires à l'exercice des compétences transférées, évalue le coût des charges à transférer et propose les modalités de financement desdits transferts. Le CISL conduit des études et des analyses prospectives dans le domaine de la décentralisation, élabore le rapport annuel sur l'état de la décentralisation et soumet toute proposition relative à la décentralisation au CND.

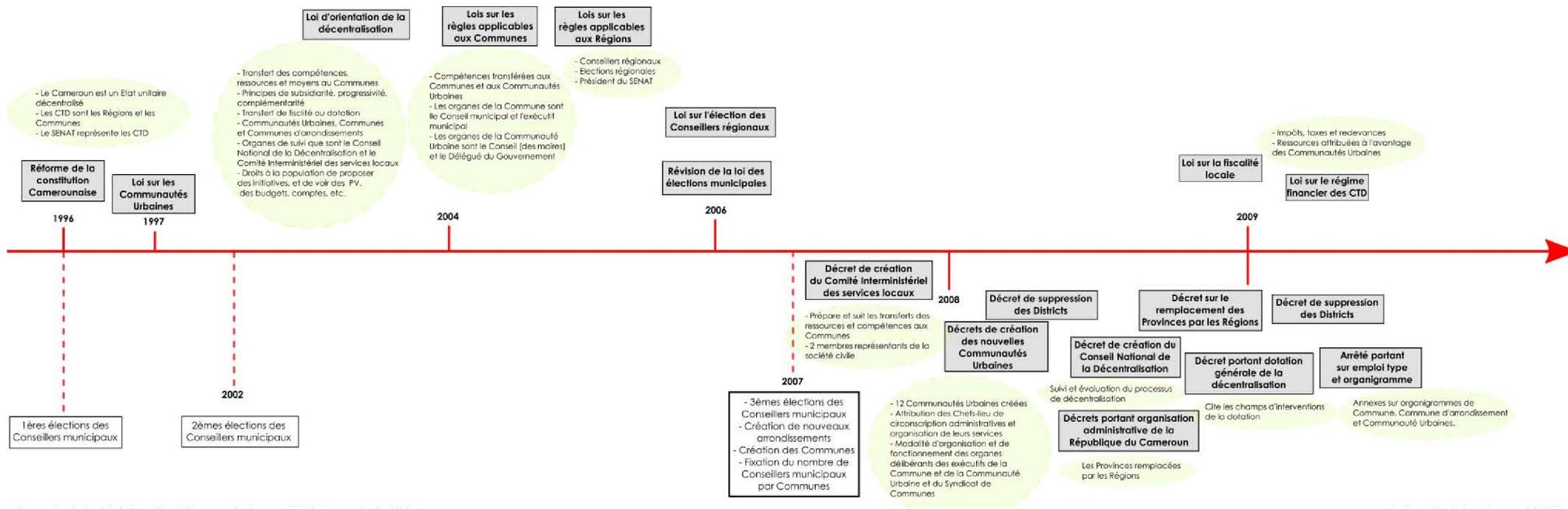


Figure 36. Profil historique du processus de décentralisation au Cameroun (1996 -2009)

Source : Petnga Nyamen (2018)

A propos des outils, la loi d'orientation de la décentralisation définit quatre documents de base de la planification urbaine :

- Plan directeur d'urbanisme (PDU)
- Plan d'occupation des sols (POS)
- Plan de secteur (PS)
- Plan sommaire d'urbanisme (PSU)

Ces documents sont complétés par plusieurs actes individuels d'urbanisme qui viennent ainsi densifier les outils de la planification urbaine et garantir, en théorie certes, un développement urbain favorable à l'épanouissement des populations. Il s'agit notamment de :

- certificat d'urbanisme
- permis d'implanter
- permis de construire
- certificat de conformité

La délivrance de chacun de ces actes individuels, qui relève davantage de la compétence des CTD, est encadrée par un ensemble de textes spécifiques, tandis que, concernant les documents de la planification urbaine, l'initiative de l'élaboration (spécifiquement en ce qui concerne le PDU) et de l'approbation pour l'ensemble des documents, relève de la compétence de l'autorité administrative. La latitude donnée aux élus locaux d'en piloter les principales articulations de leur établissement a pour objectif de favoriser la prise en compte optimale des préoccupations des populations. La décentralisation vient ainsi corriger les travers de « la politique par le haut » qui a, dès les premières années d'indépendance, structuré le développement du territoire national à travers la planification quinquennale.

Concernant les compétences et des ressources, la loi d'orientation prévoit un ensemble de stratégies ou principes de transfert des compétences dans l'optique de faire face aux principales difficultés de la mise en œuvre de la décentralisation. L'approche de transfert par l'État des compétences et de ressources aux CTD est structurée selon trois principes fondamentaux :

- **Le Principe de subsidiarité qui consacre le pragmatisme dans la gestion locale.** Les compétences sont ainsi transférées et exercées au niveau de l'échelon territorial le plus approprié ou le plus proche des populations concernées. Aussi est-il primordial de distinguer les compétences dévolues aux Régions de celles des Communes sans oublier celles qui sont du ressort de l'État. Hamadou (2010) cité par Petnga Nyamen (2018) relève que la mise en œuvre de ce principe commande indéniablement d'établir une nuance entre les fonctions politiques et fonctions administratives des principaux acteurs qui interviennent dans le processus.
  
- **Le Principe de complémentarité relève la solidarité de l'État vis-à-vis des CTD dans la gestion locale.** Dans l'optique de rendre la décentralisation plus opérationnelle sur tout le territoire national, l'État transfère les mêmes compétences à toutes les CTD de même catégorie. Les compétences transférées par l'État aux CTD n'empêchent pas à ce dernier de continuer à les exercer lui-même. Ainsi, les compétences sont donc exercées de façon concurrente par l'État et les Communes. Au plan pratique, au 31 décembre 2017, les ressources financières mises à disposition des collectivités territoriales décentralisées (CTD) - communes et communautés urbaines - se chiffraient à 270 milliards FCFA, selon les statistiques du ministère de la Décentralisation et du Développement local. Un total de 63 compétences (dans le domaine de la santé, l'éducation, l'agriculture, l'entretien de la voirie, les services sociaux, la protection de l'environnement à travers la délivrance des Cahiers de charges environnementales dans le cadre de la réalisation de la Notice d'impact environnemental et social) avaient déjà été transférées aux communes et communautés urbaines. En 2018, une évaluation de la décentralisation par le Comité interministériel de la décentralisation relevait que 40 % de ressources de l'État ont déjà été transférées aux CTD.
  
- **Le Principe de progressivité dans le transfert de compétences comme garant de l'ordre dans le processus.** Le pourcentage de transfert des compétences peut a priori être minoré, mais il conviendrait de le considérer

davantage sous l'angle du principe de progressivité qui préconise que le transfert des compétences de l'État aux CTD soit étalé dans le temps et s'effectue par paquets ou paliers. Ainsi, ce transfert doit se faire de manière successive et méthodique afin d'éviter tout désordre. De plus, il doit tenir compte de la capacité des collectivités locales à exercer les différentes compétences qu'elles ont reçues. Or, dans la pratique, un des goulots d'étranglement du processus de décentralisation réside dans la très faible capacité dont font montrent les CTD à assurer la gestion efficace des compétences et des ressources transférées. Ceci en constitue un obstacle majeur pour l'efficacité dans la mise en œuvre des politiques de développement local.

## ***2.2. Quelles réalités de la mise en œuvre de la décentralisation dans le contexte de la ville de Ngaoundéré ?***

Créée par décret présidentiel n°2008/011 du 17 janvier 2008, la Communauté urbaine de Ngaoundéré est l'un des actes marquants du processus récent de la décentralisation au Cameroun, tant du point de vue législatif et réglementaire que pratique. Elle couvre trois Communes, correspondant respectivement aux arrondissements de Ngaoundéré 1<sup>er</sup>, 2<sup>ième</sup> et 3<sup>ième</sup>. La ville aura en effet connu tour à tour, l'appellation de commune de moyen exercice et de commune de plein exercice avant 1974 ; commune urbaine de Ngaoundéré à partir de 1974, jusqu'en 2008 où elle est transformée en Communauté Urbaine. Au plan structurel, son organigramme est doté de l'ensemble des services (administratifs, financiers et techniques) prévus par les textes organiques de l'ensemble des Communautés urbaines du Cameroun, tandis que les Communes ont vu leur organigramme s'enrichir progressivement de postes visant à accroître leur efficacité, à l'instar de celui de Cadre communal de développement, créé dans le cadre de l'appui financier et technique aux CTD apportés par le Programme National du Développement Participatif (PNDP) et le Fonds Spécial d'Equipement et d'Investissement Communal (FEICOM).

En théorie, les structures organisationnelles de la Communauté urbaine et de la Commune d'arrondissement, ainsi qu'un ensemble de dispositions législatives et réglementaires, les préparent à une planification et un développement urbains

permettant d'offrir aux populations un cadre de vie adéquat, au nombre desquels l'autonomie juridique, socle de toute démarche de partenariat. Cependant, dans la pratique, les Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) de la ville de Ngaoundéré (Communauté urbaine et Communes d'arrondissement) vivent un ensemble de difficultés qui précarisent les actions de planification urbaine et annihilent les efforts de développement local. Ces difficultés sont d'ordre humain, financier et fonctionnel.

Au plan des ressources humaines, la mobilisation de la ressource compétente est une vraie gageure pour les CTD. Le principal goulot d'étranglement porte en effet sur le faible niveau de qualification du personnel administratif et davantage technique pour la maîtrise de l'élaboration et/ou le pilotage des projets urbains. Au niveau de la Communauté urbaine de Ngaoundéré, si les principaux postes administratifs sont en général pourvus (secrétariat général, administration financière), le ventre mou demeure au niveau technique où l'on observe une absence criarde de personnel (moins de 60% de postes de responsabilité pourvus à la Division technique). Cette situation est davantage perceptible dans les Communes d'arrondissement où le pilotage des projets semble désormais porté par le seul Cadre communal de développement.

L'exploitation des Plans Communaux de Développement (PCD) des trois Communes d'arrondissement élaborés avec l'appui du PNDP en 2013, relève la profondeur de cette contrainte au sein des exécutifs que des conseils communaux où moins de 50% de conseillers appelés à participer à l'élaboration des politiques urbaines et à valider les documents de planification ont pu accéder à l'enseignement supérieur. Cet aspect a été diagnostiqué dans le cadre de ces PCD comme une faiblesse susceptible d'impacter négativement et de façon significative l'efficacité de la mise en œuvre de la décentralisation. Car la planification et la gestion urbaines mobilisent des aptitudes multiformes, qui font appel à une expertise avérée. Or, les personnes en charge de la gestion locale dans le cadre de la décentralisation, sont élues et justifient peu ou pas de cette expertise, ce handicap n'étant pas toujours compensé par un personnel salarié approprié, faute de moyens pour soutenir leur prise en charge.

Au plan financier, l'extrême faiblesse des ressources propres (entre 20 et 25% du budget communal dans les trois Communes), principalement générées par les impôts et taxes locaux, questionne la pertinence des projets de développement élaborés ou réalisable par les CTD. Certes, celles-ci disposent de plusieurs canaux de mobilisation des ressources extérieures (subventions et dons de l'État, dotation générale de décentralisation, ressources issues de la coopération bilatérale et multi latérale), mais leurs irrégularités et incertitudes constituent en soi, un important frein à l'investissement durable (infrastructures socio-économique de base, restauration du patrimoine, protection de l'environnement...).

Au plan fonctionnel enfin, une faiblesse tout aussi significative dans le processus de décentralisation à Ngaoundéré réside dans le besoin de clarification des rôles dans la gestion urbaine entre la Communauté urbaine et les Communes d'arrondissement bien que définis dans la loi d'orientation de la décentralisation. Le manque de clarification crée des antagonismes entre le Délégué du gouvernement nommé par décret présidentiel et les maires élus des Communes d'arrondissement. Ces antagonismes ne sont pas l'apanage de la seule ville de Ngaoundéré, plusieurs CTD à travers le Cameroun, sollicitant régulièrement l'arbitrage du ministère en charge de la décentralisation (l'exemple des Communes d'arrondissement de la ville de Douala sur la gestion des marchés en 2016). Il ressort du diagnostic institutionnel effectué à Ngaoundéré que la structure et le fonctionnement de la gouvernance locale sont marqués par une ambiguïté et un chevauchement de compétences. D'après la Loi d'orientation de 2004, la décentralisation transfère par exemple aux Communes les compétences en matière de conduite du processus d'élaboration du Plan d'Occupation du Sol (POS), document cadre pour la planification à l'échelle communale (initiative de son élaboration, délibération et approbation). Ce qui est contraire à la pratique observée à Ngaoundéré où la Communauté urbaine a assuré le pilotage de l'élaboration des POS des trois Communes d'arrondissement en 2016, jusqu'à leur délibération au cours d'un conseil. Ces antagonismes interrogent les conséquences sur la prise en compte suffisante des préoccupations de divers acteurs (populations, élus locaux, architectes et urbanistes).

Ainsi, si la loi d'orientation fixe les grandes dispositions d'attributions des rôles qui ont acquis une valeur constitutionnelle se présentant comme l'axe fondamental de la gouvernance locale, leur mise en pratique crée encore de nombreuses incertitudes, faute des décrets d'application. Le décret présidentiel n°2008/011 du 17 janvier 2008, portant création de la Communauté urbaine de Ngaoundéré fixe les compétences qui en font une institution fédératrice coiffant les Communes d'arrondissement de son ressort territorial. La Communauté Urbaine et les Communes d'Arrondissement sont placées sous la tutelle du ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation (MINATD) selon l'organisation du Gouvernement avant la réforme gouvernementale du 02 mars 2018 portant création du ministère de la Décentralisation et du Développement local. Cette tutelle s'exerce par le Gouverneur de la Région considérée, de même que par le Préfet du département de rattachement de la et/ou des CTD et subséquentement par les Sous-préfets des Communes d'Arrondissement. L'ambiguïté et la complexité de la gestion de cette tutelle tiennent à la difficulté de trouver le juste milieu entre ces divers acteurs stratégiques de la gouvernance locale.

À cet effet, la contrainte majeure qui entrave l'efficacité de l'action des collectivités locales réside au regard des résultats du diagnostic institutionnel auprès des CTD de la ville de Ngaoundéré, dans le poids de la tutelle administrative sur les Communes d'arrondissement. Ces dernières constituent le dernier maillon de l'administration centrale au niveau local en termes de capacité à prendre des décisions, en tant que entités autonomes créées surtout pour des missions de proximité telles que la construction et l'entretien des infrastructures socio-économiques de base, la protection du patrimoine et de l'environnement, l'initiative de l'élaboration d'un certain nombre de documents d'urbanisme...). Les exécutifs communaux soulignent une faible mainmise dans le pilotage des projets de développement, vis-à-vis de la Communauté urbaine d'une part, et de la tutelle administrative d'autre part. À un niveau supérieur, la Communauté urbaine exprime les mêmes difficultés vis-à-vis de la tutelle administrative. Ainsi, toutes les actions décidées au préalable par leurs différents conseils de Communauté et conseils municipaux doivent être approuvées et validées par la tutelle avant leurs exécutions, souvent dans des délais incompatibles

avec les exigences calendaires des Partenaires Techniques et Financiers (PTF). Tel apparaît l'épineux problème de l'effectivité des compétences transférées.

Cette situation tient à un certain chevauchement des textes quant à l'exercice des responsabilités et aux mécanismes de transfert des compétences. Les collectivités locales restent ainsi soumises à une tutelle rigide. La gouvernance locale est entachée par des antagonismes internes qui affectent la dynamique de développement local. Trois exemples de cet antagonisme sont présentés ci-après entre la Communauté urbaine et la Commune de Ngaoundéré 2<sup>ième</sup>. Le premier concerne le projet de lotissements initié par l'exécutif communal au lieudit Gada-Mabanga depuis 2011 et « méconnu » par la Communauté urbaine et les Services déconcentrés des Domaines, du cadastre et des affaires foncières du département de la Vina. Le second exemple est relatif au projet de réalisation des travaux de voiries et équipements structurants dans la même Commune initié en 2016 dans le cadre du Projet de Développement Urbain pour la Promotion des Villes Inclusives et résilientes, hébergé au ministère de l'Habitat et du Développement Urbain. Les antagonismes entre la Commune bénéficiaire et la Communauté urbaine assurant la maîtrise d'œuvre dans le cadre de ce projet d'un montant de 7 milliards avaient porté sur le choix du tracé à proposer à la validation du bailleur de fonds (Banque mondiale) ainsi qu'à la définition du profil en travers de la route. Le lien entre les deux exemples tient de ce que la Commune souhaitait raccorder le site du lotissement au réseau viaire communal, tandis que la Communauté urbaine privilégiait les zones déjà bâties. Le troisième exemple au cœur de l'antagonisme concerne la gestion des marchés urbains, la Communauté urbaine percevant les droits d'occupation de place en lieu et place de la Commune de Ngaoundéré 2<sup>ième</sup>.

Il est évident que l'efficacité de la planification et de la gestion urbaine ne dépend pas exclusivement des Communes d'arrondissement. Le problème est donc celui de tous les facteurs qui influencent l'efficacité de la gouvernance. C'est dans cette logique que P. Le Gales (1995) définit le concept de gouvernance comme la capacité à intégrer, à donner forme aux intérêts locaux, aux organisations et aux groupes sociaux en termes de capacité, à les représenter à l'extérieur, à développer des

stratégies plus unifiées en relation avec le marché, l'État, les autres villes et niveaux de gouvernement. En réalité, il s'agit d'opter pour des outils et des stratégies susceptibles d'aider les collectivités locales à améliorer leurs ressources humaines et financières, mais surtout la fonctionnalité (mieux la gouvernabilité) au niveau local. C'est en ce sens que les enjeux d'amélioration de la gouvernance sont posés comme un postulat pour une meilleure planification et gestion urbaines et souligne le besoin de clarification des rôles des acteurs du processus de la décentralisation. Car ces antagonismes constituent un important goulot d'étranglement pour le développement local.

### ***2.3. Défis de la mise en œuvre de la décentralisation dans le contexte de la ville de Ngaoundéré en lien avec la préservation des marqueurs socio-spatiaux***

L'état de la gouvernance locale tel que présenté ci-dessus témoigne de la profondeur des défis de mise en œuvre de la décentralisation relativement à la planification et à la gestion urbaines. L'intérêt d'analyser cette question, dans le cadre de cette thèse sur les pratiques architecturales peules à l'épreuve de la modernité, est de cerner les goulots d'étranglement susceptibles d'annihiler toute volonté et perspective institutionnelles de prise en compte des dites pratiques et des savoir-faire sous-jacents, dans la planification et la gestion urbaines ou, au contraire, d'en identifier les opportunités de leur valorisation et de leur pérennisation. La question de leur valorisation et de leur pérennisation n'aura effectivement de sens que dans la définition d'un modèle urbanistique qui tienne compte des enjeux de préservation/valorisation des savoir-faire locaux dans la construction urbaine contemporaine.

En reprenant la définition de Choay (1980) cité par Chenal (2015), le modèle, de manière large, est un ensemble de théories formant une image de la ville, qu'une série de dispositions réglementaires, des « règles », viennent mettre en œuvre. La projection de cette image dans l'espace implique par conséquent de tenir compte des choix des sociétés, principaux utilisateurs de cet espace qui en formulent des attentes, desquels choix découlera une série de décisions d'élaboration des formes urbaines,

d'aménagements et des mécanismes de gestion y afférents. La planification et la gestion urbaines impliquent par conséquent un va-et-vient entre les bénéficiaires de ces aménagements et les acteurs de mise en œuvre de ces formes urbaines, de ces aménagements et de ces mécanismes de gestion.

Chenal (2015) soutient que l'une des composantes de la mise en place d'un modèle urbanistique adapté au milieu physique et socioculturel réside principalement dans les « Termes de référence » (TDR), leviers de la planification et de la gestion urbaines. Les TDR représentent en effet une composante stratégique du processus d'élaboration des documents d'urbanisme (PDU, POS, PS, PSU), lesquels documents sont la feuille de route du développement futur de la ville. L'auteur les assimile à la représentation graphique de la ville et de son modèle. Pour cela, le processus de leur élaboration est en général l'occasion de la définition du modèle urbanistique approprié ou souhaité, qui tient compte des enjeux de préservation et de valorisation des marqueurs identitaires du milieu physique et humain. La schématisation de ce processus par Chenal permet de mettre en évidence les étapes et les intervenants dont on peut tout aussi relever les faiblesses. En amont du processus, se trouve en effet le ou les bailleurs de fonds ou un projet de développement urbain financé par un pool de bailleurs. Plusieurs étapes se succèdent jusqu'au document opposable au tiers :

- La manifestation d'intention d'un ou de plusieurs bailleurs de fonds, ou de l'Etat, de réaliser un ou plusieurs projets urbain(s), donnant lieu à l'élaboration ou à la révision du document d'urbanisme : c'est le cas du PDU de Ngaoundéré initié par le Ministère de l'habitat et du développement urbain ;
- La définition de l'enveloppe budgétaire pour la confection du document en accord avec les administrations centrales et décentralisées ;
- La confection des TDR, qui, pour l'auteur, est l'étape essentielle du document d'urbanisme, dans la mesure où c'est au cours de cette étape que sont formulés et exprimés les enjeux de patrimonialisation des marqueurs socio-spatiaux de la ville ou de toutes innovations ;
- Le lancement de l'appel d'offres suite à un avis à manifestation d'intérêt pour la sélection d'une liste restreinte de prestataires autorisés à soumettre leur offre ;

- L'analyse des offres et la sélection du prestataire devant réaliser le document ;
- L'élaboration du document d'urbanisme et sa validation par les administrations (centrales et/ou décentralisées selon qu'il s'agisse du PDU, du POS, du PS et du PSU).

L'étape de confection des TDR est donc stratégique dans la définition des orientations et des mécanismes de gestion urbaine du futur document dont la durée de vie moyenne est de 15 ans pour le PDU, 10 ans pour le POS et le PSU et 5 ans pour le PS. L'analyse des préoccupations de préservation et de valorisation patrimoniales formulées par les bailleurs et/ou les administrations peut se faire à travers le document final opposable aux tiers à la suite de son approbation. Ainsi, l'exploitation du rapport définitif, du règlement et des supports cartographiques du Plan Directeur d'Urbanisme de Ngaoundéré, réalisé par le Groupement-BET/ BEFA Et Consulting<sup>38</sup>, approuvé au cours de l'atelier du 04 février 2016 à la Communauté urbaine de la même ville (Annexe 1), soulève des contradictions qui montrent la faible, voire l'absence totale de prise en compte de la question patrimoniale dans les TDR. En effet, bien que le bilan diagnostic (chapitre 1) du rapport final mentionne le Palais du Lamido et la grande mosquée centenaire comme faisant partie des forces et atouts à exploiter dans le PDU, le règlement n'en définit cependant aucune mesure opposable.

De même, le secteur résidentiel ancien correspondant à la vieille ville, fait l'objet au chapitre 9, consacré au parti d'aménagement du PDU, d'un traitement assez ambigu. Ce secteur, à l'instar du lieudit Lamidat, auquel les auteurs associent Joli-Soir et autres quartiers périphériques, est décrit comme faisant partie :

*« ... des zones caractérisées par la présence d'un habitat précaire ancien, souvent implanté anarchiquement. Dans ces zones sous intégrées et dégradées, des opérations d'urbanisme seront entreprises sans remettre en cause systématique le parcellaire ancien. Le problème majeur à résoudre consistera surtout à harmoniser la structure de ces vieux quartiers avec la structure globale. On aura par conséquent*

---

<sup>38</sup> Groupement-BET/ BEFA Et Consulting, BP : 13687 à YAOUNDE (CAMEROUN), Tél: (237) 6752935 58

*recours alternativement ou simultanément, à la rénovation, à la restructuration, à la réhabilitation et au curetage. Ces interventions précédées d'un PAR [Plan d'action de recasement], impliquant les résidents, ne devront pas entraîner un déplacement massif des populations, de manière à réduire le plus possible les coûts économiques et sociaux ».*

Cette suggestion du consultant oriente ainsi l'action publique vers l'érosion des marqueurs socio-spatiaux de la vieille ville, aspect paradoxalement pris en compte dans le premier document d'urbanisme de Ngaoundéré élaboré en 1984. En effet, la ville a fait l'objet de l'élaboration d'un Plan d'Urbanisme Directeur par le Bureau central d'études pour les équipements d'outre-mer –BCEOM– (France), tel que mentionné au chapitre 3, et dont le rapport définitif issu des enquêtes sociodémographiques et économiques réalisées en 1982, préconisait explicitement des mesures de protection de la vieille ville traditionnelle tel que formulé dans ledit rapport. Cette préconisation s'inscrivait dans la définition d'une stratégie d'extension et de développement de la ville à court, moyen et long termes. Il y'a ainsi lieu de noter, au regard de la réglementation proposée pour le PDU en cours et qui opère une division du périmètre d'application en sept grandes zones composées en secteurs, la vieille ville ne fait pas l'objet d'une réglementation spécifique tant pour l'occupation que pour l'utilisation du sol, susceptible d'en constituer une mesure de préservation et de valorisation patrimoniale.

La proposition d'application des règles communes à toutes les zones renforce de ce fait la tendance à l'homogénéisation et à l'érosion de l'identité de cet espace qui aura historiquement marqué la ville précoloniale de Ngaoundéré, décrite sur un ton poétique dans de nombreux rapports administratifs coloniaux. Les règles proposées d'autorisation et de restriction ont un caractère générique à toutes les sept zones, et l'évocation de la protection de la zone naturelle structurée en zones naturelles NA et NB n'explicite pas non plus les enjeux de patrimonialisation dans les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou prescrits. De même, la spécificité de Ngaoundéré en tant que ville précoloniale n'est pas prise en compte dans le document.

L'analyse ci-dessus corrobore ainsi le constat de la profondeur des défis de la gouvernance locale dans le contexte de la ville de Ngaoundéré en lien avec les enjeux patrimoniaux. Il ressort que le processus d'élaboration des documents d'urbanisme intègre peu ou pas du tout ces enjeux devenus stratégiques dans les dynamiques de développement urbain en Afrique et dans le monde comme nous avons pu le constater à travers la valorisation du patrimoine culturel (festivals, sites anciens...). La défaillance de l'étape d'élaboration des TDR ne peut malheureusement pas être corrigée au cours de la validation technique du document par la commission de suivi et de recette technique, même si l'on peut tout aussi interroger à un second niveau la composition de ladite commission, ainsi que des membres du conseil communal chargée d'approuver le document. Or, comme souligné précédemment, le déficit d'expertise dans les CTD apparaît comme un goulot d'étranglement et peut à cet effet justifier les limites des politiques d'urbanisme et des documents de planification et de gestion urbaines.

Le corollaire de cette situation réside dans la définition d'un modèle urbanistique adapté aux réalités du milieu physique et humain, ce que Chenal (Op. cit.) considère comme la quête d'un « modèle ouvert ». Pour cet auteur : *« Il y'a nécessité aujourd'hui d'introduire dans le contexte des villes africaines, des règles d'urbanisme claires et de préconiser une méthode permettant d'aboutir à des modèles africains pour des villes africaines, une ville qui ne serait pas celle des élites qui fixent les règles, mais celle du plus grand nombre, ouverte au plus grand nombre ; une ville qui prendrait en compte son agriculture, une ville pour les piétons... »*. Et de l'avis de l'auteur, si cette image semble peu originale tant elle est largement partagée, le modèle néolibéral, aujourd'hui prédominant dans la fabrication de la ville en Afrique, ne permet pas sa mise en place, contrairement au « modèle ouvert », à la fois porteur d'enjeux de sociabilité, de fonctionnalité et de préservation identitaire.

Ces trois dimensions, rattachées au concept de « mixité », pourraient ainsi fournir des nouvelles clés de d'analyse de la composition urbaine en vue de la définition d'un modèle à la fois vernaculaire et contemporain pour les villes africaines. Ce modèle pourrait ainsi être structuré autour de la mixité sociale, la mixité

fonctionnelle et la mixité intergénérationnelle. Tel est entre autres, le défi majeur de la mise en œuvre de la décentralisation dans le contexte de la ville de Ngaoundéré, mais de façon plus large dans les villes soudano-sahéliennes, qui se traduit en termes d'amélioration des politiques de planification urbaines et des outils de gouvernance.

## **Conclusion**

L'objectif de ce chapitre était d'analyser les enjeux et les défis de la valorisation des savoir-faire et des pratiques endogènes dans la construction urbaine contemporaine en zone soudano-sahélienne. La patrimonialisation de ces savoir-faire et de ces pratiques est posée comme un postulat pour la revitalisation des villes soudano-sahéliennes confrontées à une érosion accélérée de leurs marqueurs socio-spatiaux, spécifiques aux villes précoloniales. Les savoir-faire et pratiques endogènes, ainsi que les vestiges anciens, répondent parfaitement à la qualité de patrimoine du point de vue définitionnel et au sens de l'histoire, de par leur double dimension immatérielle et matérielle.

L'on peut ainsi retenir de ce chapitre qu'en tant qu'élément de patrimonialisation, ces savoir-faire et pratiques endogènes, de même que les vestiges constituent des enjeux majeurs dans le contexte des villes régionales, aux plans socio-historique et davantage économique. Ces enjeux peuvent être considérés comme stratégiques dans le contexte de la décentralisation, qui postule une plus grande marge de manœuvre dans la prise de décisions à la base. Tel que cela a été illustré des exemples des pays du Nord présentés ci-dessus, la réhabilitation, la conservation et la valorisation des marqueurs socio-spatiaux endogènes sont des enjeux majeurs de développement durable qui interpelle fortement la conscience collective et l'action publique dans les pays du Sud.

L'interrogation principale est donc aujourd'hui celle de savoir comment amener les populations et les décideurs à s'appropriier (ou se réapproprier selon le cas) leur patrimoine tout en contribuant au développement économique, sociale et culturel. C'est donc la question du processus de patrimonialisation qui est mise en débat, face à l'universalisation de l'urbanisme davantage perçue comme vecteur d'érosion du socle

identitaire. En réponse à ce risque réel, des propositions de contextualisation des dynamiques urbaines ont émergé et convergent vers le développement d'un modèle urbanistique qui tienne compte des réalités endogènes. Ce qui sous-tend notre proposition vers l'adoption de l'urbanisme vernaculaire contemporain.

La concrétisation de cette proposition implique cependant de relever un certain nombre de défis relatifs à la gouvernance locale. Cet aspect constitue le deuxième grand résultat du présent chapitre. L'amélioration de la gouvernance locale apparaît ainsi comme un enjeu de développement. Elle passe par trois leviers essentiels :

- Le renforcement des ressources humaines des collectivités territoriales décentralisées qui, dans le cadre de la décentralisation, sont appelées à jouer un rôle de premier plan dans la planification et la gestion urbaines ;
- L'accompagnement des collectivités territoriales décentralisées dans l'accroissement de leurs ressources propres pour une plus grande autonomie dans le financement de leurs projets ;
- La clarification des rôles dans la planification et la gestion urbaines entre diverses échelles décisionnelles du processus de décentralisation (Communauté urbaine, Communes d'arrondissement, autorités de tutelle), car, si la loi d'orientation fixe les grandes dispositions d'attributions des rôles qui ont acquis une valeur constitutionnelle se présentant comme l'axe fondamental de la gouvernance locale, leur mise en pratique crée encore de nombreuses incertitudes faute des décrets d'application. Ces incertitudes sont le vecteur des antagonismes entre acteurs de ces échelles décisionnelles.

En définitive, la connaissance des enjeux et défis de la valorisation des savoir-faire et des pratiques endogènes dans la construction urbaine contemporaine en zone soudano-sahélienne fournit des éléments de propositions concrètes s'inscrivant dans le sens de la quête d'un modèle urbanistique et architectural qui tienne compte des réalités locales.

## **Chapitre 6. Proposition d'un modèle urbanistique et architectural « vernaculaire contemporain » dans l'espace soudano-sahélien**

### **Introduction**

Les villes africaines sont aujourd'hui soumises à bien des enjeux et tensions, notamment en matière de planification où les tendances s'opposent (Chenal, 2015), entre la volonté de consolidation de la réalité urbanistique caractérisée par le développement des « formes informelles », ce que Assako Assako (1999) appelle « réalités de la négro-africanité » ; et la promotion d'un urbanisme à l'occidentale (moderne ?) adossé aux standards difficilement adaptables dans le contexte africain et tendant à faire table-rase du passé. L'intérêt pour le développement d'un modèle urbanistique adapté aux réalités africaines constitue depuis la décennie 1980 un objet de réflexion et d'analyse de la part des chercheurs africains et africanistes. Il s'appuie en effet sur le constat de l'accélération de l'érosion des pratiques architecturales anciennes et de l'organisation spatiale par la consolidation du modèle urbain dit « colonial » qui s'inscrit dans le courant urbanistique du progressisme.

Nzuzi (1987) propose le concept d'« Afrikaville » : « *en vue d'éviter de nouvelles erreurs de conception [de la ville]* ». Pour l'auteur, il s'agit « *... de repenser une nouvelle ville authentiquement négro-africaine [...] car le décalage entre les modèles proposés [dans le contexte de la colonisation] et les forces en présence subsiste encore [en 1987]* ». Assako Assako (Op. cit.) s'inscrivant dans le prolongement de cette réflexion, relèvera une dizaine d'années plus tard que : « *L'une des ressources très souvent négligées dans nos villes est l'histoire, le passé pourtant riche et enrichissant. [Car] ... beaucoup de villes dans le monde entier ont bâti leur fortune et leur fierté dans la promotion touristique de leur histoire : Athènes, Paris, Fribourg, etc.* ». Cette préoccupation reste d'actualité autant en Afrique subsaharienne qu'au Maghreb tel qu'évoqué à travers plusieurs exemples plus haut.

Nous nous inscrivons dans le prolongement de cette préoccupation sur les enjeux du développement d'un modèle endogène, en prenant position en faveur du concept de « *modèle urbanistique vernaculaire contemporain* ». L'adoption de ce

modèle est adossée à une proposition de son opérationnalisation dans la ville de Ngaoundéré retenue dans le cadre de cette thèse comme étude de cas. Contrairement à nombre d'études recensées sur la question, notre proposition de conceptualisation et d'opérationnalisation d'un modèle vernaculaire contemporain dans les villes soudano-sahéliennes permet de franchir le pas entre la théorie et la pratique afin d'évoluer vers l'affirmation d'un modèle qui tienne compte des réalités locales. Cette proposition capitalise nos acquis d'architecte-urbaniste à la base pour consolider et concrétiser la réflexion sur la composition urbaine en Afrique, concept qui, de notre point de vue, est davantage approprié que ceux de « construction urbaine » et de « formation urbaine » pour mieux appréhender la dynamique de la ville africaine.

Nous prenons ainsi le risque dans ce chapitre de proposer une restructuration de l'espace urbain de Ngaoundéré pour intégrer dans sa composition spatiale, les marqueurs identitaires qui l'ont historiquement identifié d'autres villes camerounaises et africaines, tout en tenant compte des enjeux de modernité. Dans cette proposition, « l'acte d'habiter » s'insère dans une multi fonctionnalité de l'espace urbain pour offrir à « l'habitant » les éléments nécessaires à son épanouissement socio-spatial et à sa participation à la dynamique urbaine. Cet acte, et de façon plus large l'habitation, s'inscrit dans la réflexion de Levy et *al.* (2004) pour qui : « ... *habiter, ce n'est pas seulement résider... C'est s'approprier un espace de travail, c'est animer un espace public, c'est entretenir des relations affectives fortes fussent-elles invisibles ou muettes avec un lieu* ».

Le projet d'architecture et d'urbanisme proposé sur la ville soudano-sahélienne en l'occurrence Ngaoundéré, vise ainsi à produire des connaissances permettant d'améliorer la compréhension des processus qui modifient les modes de vie et d'habitat et participent aux dynamiques de transformations des territoires, de leur peuplement et de leur fonctionnement. Ce projet de restructuration de la composition urbaine intègre de ce fait trois échelles spatiales de cette composition : la ville, l'îlot retenu ici en tant qu'élément structurant du quartier, et l'habitation (saré). La mise en cohérence de ces trois échelles est porteuse d'enjeux d'amélioration de la fonctionnalité urbaine à travers notamment la mixité sociale, la mixité fonctionnelle et

la mixité inter générationnelle de l'îlot et des quartiers ; ainsi que d'enjeux de préservation identitaire et patrimoniale.

## **1. La quête d'un modèle « vernaculaire contemporain » pour la revitalisation de la ville soudano-sahélienne**

### **1.1. *Du modèle « vernaculaire contemporain » : conceptualisation et adaptabilité en milieu urbain soudano-sahélien***

Le concept de « vernaculaire » a déjà été abordé dans le cadre théorique de cette thèse. En rappel, il renvoie à quelque chose de spatialement circonscrit ou localisé. Et comme précisé plus haut, son extension à l'urbanisme a permis de conceptualiser le modèle vernaculaire et d'en préciser les contours présentés de façon exhaustive dans l'*Encyclopédie of Vernacular Architecture of the World* du professeur Paul Olivier. Pour Chenal (2015), le vernaculaire a contribué par le passé à créer en Afrique des modèles durables dans le temps, c'est-à-dire proposant une vision de la société ancrée dans son environnement. Selon l'auteur, ce modèle n'est plus à expliquer tant la renaissance actuelle de l'architecture bioclimatique ne fait que puiser dans l'existant, tombé depuis des décennies en désuétude. Il se fonde sur une connaissance communautaire des modes de construction, sur des rapports à l'espace développés durant des siècles. Il repose sur une intelligence constructive aussi bien que sur une économie de moyens.

Toutefois, ce modèle bâti autour de l'influence de traits culturels et adossé aux traditions conservatrices dans le cadre des zones culturelles, doit aujourd'hui intégrer les exigences de la modernité tout en préservant les fondements idéologiques. De ce point de vue, l'urbanisme « vernaculaire contemporain » peut être défini comme étant toute forme d'organisation et de construction de l'espace urbain qui privilégie les traits culturels locaux tout en intégrant les aspects urbanistiques de la modernité (matériaux de construction, respect de la réglementation) qui en constitue la dimension contemporaine.

Théoriquement, le modèle « vernaculaire contemporain » peut être caractérisé suivant les critères déterminants des modèles urbanistiques centenaires qui fondent historiquement l'analyse des dynamiques urbaines à travers le monde, à savoir le progressisme et le culturalisme et plus proche de nous du point de vue temporel, la Charte d'Aalborg. En général, neuf critères de caractérisation sont retenus pour comparer les différents modèles ou courants de pensée (*Tableau 11*). L'examen de ces critères permet ainsi de mettre en évidence les similitudes et les divergences. Il convient cependant de relever une nuance importante d'un point de vue conceptuel, relative au contexte de développement de chacun des modèles (progressiste, culturaliste et la Charte d'Aalborg). Le développement de la ville industrielle en Europe, pensée comme modèle et non en tant que processus, constitue en effet le fondement de la naissance idéologique de l'urbanisme progressiste. Le culturalisme, en réaction à cette idéologie, s'oppose à l'aliénation de l'Homme dans la société industrielle, tandis que la Charte d'Aalborg est née en réponse aux enjeux de développement durable qui ont émergé avec la conférence de Rio. Cette mise en contexte est, de notre point de vue, nécessaire pour justifier les enjeux de développement d'un modèle adapté au contexte africain.

**Tableau 11.** Caractérisation du modèle vernaculaire contemporain suivant les critères déterminants des modèles urbanistiques existants

N°	Critères déterminants	Modèle culturaliste	Modèle progressiste	Charte d'Aalborg (2004)	Modèle vernaculaire contemporain
1	Utopie (imaginaire)	Dimension utopique forte : retrouver la « belle totalité passée »	Dimension utopique forte : inventer la ville efficace, « déterminer le type idéal de l'établissement humain »	Ambivalence : vision commune des villes européennes pour un « développement durable local »	Dimension utopique forte : préservation et valorisation des acquis du passé, au profit de la modernité
2	Temporalités	« recréer un passé mort », nostalgie du passé	Rupture historique radicale avec le passé	« Futur durable », Conserver l'héritage culturel urbain, responsabilité intergénérationnelle	Prise en compte des pratiques et expériences morpho-architecturales du passé ayant fait leur preuve
3	Structure sociale	Restaurer les communautés organiques	Promouvoir l'individu sur un modèle universel, « besoins-types » libèrent de l'aliénation	Soutenir « les communautés couvertes et solidaires »	(Re)créer au sein du quartier (îlot) une société communautaire. Des îlots interconnectés
4	Nature	Dissociation nature/ville (avec des formes intermédiaires)	Association nature/ville	Protection et préservation des biens naturels communs	« Végétalisation » urbaine (parcs, potager, agriculture urbaine).
5	Technique	Refus de la technique « idéologie de la culture »	Promotion de la technique, « idéologie du progrès »	Ambivalence : « Faire face aux pressions de la technique » mais favoriser « les techniques de construction de haute qualité »	Promotion des savoir-faire endogènes adaptés aux techniques modernes
6	Morphologie urbaine	« Modes d'occupation différenciés » selon les lieux, ensembles clos et limités, inspiration des formes anciennes	Fonctionnalisme, zonage, ordre-type, hors contexte, entités réfléchies (« unités »), créer une ville nouvelle	Densité urbaine, restaurer les zones désavantagées et friches	Compacité de l'espace urbain. Ilot comme échelle pertinente de la composition urbaine promouvant une triple mixité (sociale, fonctionnelle et inter générationnelle)
7	Esthétique	Laideur du monde industriel	Promotion du standard, géométrie	Néant	Intégrer l'esthétique vernaculaire dans la modernité architecturo-urbaine
8	Économie	Retour à des formes plus traditionnelles	Adapter la ville à la révolution industrielle	Promouvoir l'économie et l'emploi « au niveau local »	Promouvoir l'économie créative par la

N°	Critères déterminants	Modèle culturaliste	Modèle progressiste	Charte d'Aalborg (2004)	Modèle vernaculaire contemporain
		d'exploitation			patrimonialisation des marqueurs socio-spatiaux
9	Gouvernance	Rôle central des professionnels-experts, idéal de démocratie locale	Rôle central des professionnels-experts, pouvoir fort	Démocratie participative, appliquer l'Agenda 21 local, experts mis au service des collectivités locales	Démocratie locale : participation populaire à l'aménagement par la promotion de l'auto-construction assistée

La mise en contexte du modèle vernaculaire contemporain, suivant les neuf critères déterminants de caractérisation des modèles urbanistiques existants, permet d'établir de profondes similitudes avec le culturalisme (rattachement aux valeurs culturelles, Promotion des savoir-faire endogènes, ancrage au milieu naturel, implication des populations dans la prise des décisions d'aménagement de l'espace). Ce modèle intègre par ailleurs certaines caractéristiques du courant progressiste, notamment au plan technique, pour tenir compte des apports de la modernité. Il constitue ainsi le socle théorique pour la conception de notre projet de revitalisation des marqueurs socio-spatiaux et de planification de la ville soudano-sahélienne.

Dans le cadre de la ville de Ngaoundéré, la contextualisation du modèle « vernaculaire contemporain » est révélée par les résultats des enquêtes dont on peut dégager trois principaux éléments justificatifs : 1) la taille du ménage, 2) les caractéristiques du « saré idéal » tel qu'exprimé par les chefs de ménages, 3) l'organisation spatiale du saré.

En prenant pour base référentielle la taille des ménages adoptée dans le cadre des enquêtes démographiques au Cameroun, et dont l'effectif moyen est de sept (7) personnes par ménages, nous avons établi trois classes suivant notre échantillon :

- $\leq 7$  personnes / ménage : 398 ménages enquêtés
- ]8 - 20] personnes / ménage : 517 ménages enquêtés
- $> 20$  personnes / ménage : 102 ménages enquêtés

Cette catégorisation visait à simuler la demande potentielle en logement dans le cadre du projet proposé. Ainsi, les ménages des deuxième et troisième catégories concernent davantage les ressortissants de l'ensemble régional Nord-Cameroun. La caractérisation de ces ménages montre que nous avons affaire à des structures familiales complexes (famille polygamique, famille composite regroupant au sein d'une même concession le père et ses épouses, un ou plusieurs fils mariés, et quelquefois les grands-parents). Cette complexité justifie le nombre d'unités d'habitation souvent identifiées au sein de la concession (de 4 à 6) et dont le besoin de multiplication exprimé par certains chefs de ménages en rapport avec l'augmentation

de la taille du ménage, est incompatible avec la dynamique foncière observée à Ngaoundéré. Sur la base du constat précédent, notre proposition de projet intègre les enjeux de structuration des concessions selon les catégories de ménage sus-identifiées, en trois type de concessions saré : petit saré, grand saré et saré complexe, dont les caractéristiques font l'objet d'un développement plus loin.

Concernant le deuxième élément justificatif, la notion de « saré idéal » a été introduite dans notre trame d'enquêtes pour apprécier le niveau d'attachement des enquêtés à l'architecture et aux pratiques traditionnelles en matière d'habitat. Cet aspect a déjà été abordé au troisième chapitre où 42% des 785 répondants concernés par la question ont exprimé le vœu d'investir dans des constructions à étage, tandis que 10% souhaitaient procéder à l'agrandissement de leur concession. La particularité de cette deuxième catégorie d'enquêtés tient du fait que ses acteurs souhaiteraient notamment augmenter le nombre d'unités d'habitation en réponse à l'augmentation de la taille du ménage (enfants, parents, petits-fils, visiteurs), tel que révélé par la catégorisation ci-dessus. On note dans ce besoin, une certaine volonté de réduire (près de 60% de ménages concernés) la ségrégation spatiale à l'intérieur du saré (espace réservé à l'époux, aux femmes et aux enfants), fortement consommatrice d'espace, à travers le partage d'une même case par les conjoints, pratique culturellement et historiquement proscrite.

Une ambivalence a cependant été notée entre les enquêtés qui souhaiteraient pérenniser la fonction originelle du djaoulérou (69%) et ceux qui en expriment une certaine indifférence ; de même que divers souhaits d'améliorations sur les commodités de base (revêtements du sol, des murs, toilettes, ...). Dans l'ensemble, la question sur le « saré idéal » donne de constater que bien qu'en visant un objectif de modernisation de l'habitation, les chefs de ménages restent attachés aux valeurs culturelles touchant à l'habitat, et dont il conviendrait de tenir compte dans la planification et la gestion urbaines.

## **1.2. Pour une réglementation de l'utilisation de la vieille ville en vue de sa restauration et de sa préservation**

En 1999, Dubresson interrogeait le futur urbain du continent africain en questionnant le surgissement des grandes villes, le passage d'une organisation socio-spatiale duale à la fragmentation et les relations entre mégapoles et développement. À la base de ces questionnements, se trouvait l'explosion urbaine dont la littérature scientifique reconnaît à l'Afrique, un rythme d'urbanisation sans précédent, ce que Dubresson (1999) appelle « *urbanisation à grande vitesse* ». L'évocation de cette étude comme clé d'entrée de cette section, n'est pas tant dans une perspective comparative entre grande ville et villes petites et moyennes à l'instar de Ngaoundéré, ce qui, de tout point de vue, n'est pas envisageable, mais davantage dans la similitude que revêt la fragilité des politiques urbaines qui, dans un cas comme dans l'autre, produit les mêmes effets, celui du désordre urbain, de la dénaturation et de la déstructuration des villes africaines. En s'intéressant particulièrement au passage d'une organisation socio-spatiale duale à la fragmentation, l'on peut par exemple relever que la structure duale héritée de l'administration coloniale et complexifiée après les indépendances, a façonné le modèle urbain en Afrique.

Le modèle colonial était en effet fondé sur trois éléments principaux : le monopole foncier de l'administration publique, seule habilitée par le droit écrit à produire le sol utilisable et à octroyer des droits d'usage (système de « concession » en Afrique francophone, système de bail en leasehold ou en freehold en Afrique anglophone) ou de propriété privée ; une stricte division fonctionnelle de l'espace programmée par un urbanisme de plan reposant sur une multitude de schémas directeurs et de règlements censés assurer le contrôle des extensions urbaines et de la localisation des activités ; le lotissement en damier, outil de production physique de l'espace urbanisé, inégalement équipé en réseaux et en services selon les catégories sociales concernées, et qui fut un puissant instrument d'agencement socio-spatial (Dubresson, Op. cit.). Et comme souligné aux chapitres précédents, diverses opérations urbaines initiées à Ngaoundéré par l'administration coloniale française et poursuivies au lendemain de l'indépendance, contribueront à dénaturer la structure de

cette ville précoloniale (Chapitres 2 et 3). Les enjeux de patrimonialisation des marqueurs socio-spatiaux de la vieille ville, porteurs d'opportunité de développement économique et urbain, invitent de ce fait à envisager la revitalisation de cet espace historique à travers trois actions pertinentes de notre point de vue : la préservation de la vieille ville à travers l'instauration d'une réglementation appropriée ; la création d'un lieu de mémoire porteur de valeur identitaire, culturelle et économique ; la création d'une galerie marchande.

### ***1.2.1. La vieille ville : un espace approprié pour l'instauration d'une Zone de protection patrimoniale architecturale urbaine (ZPPAU)***

Dans les pays de vieille tradition de protection et de valorisation patrimoniales, la valorisation du patrimoine architectural et culturel est depuis longtemps assurée à travers une réglementation spécifique, définie de façon complémentaire au cadre réglementaire régissant l'occupation et l'utilisation du sol urbain. L'expression de « Zone de protection du patrimoine architectural urbain » (ZPPAU) a notamment vu le jour en France en 1983, codifiée par la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 répartissant les compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat sur la sauvegarde du patrimoine et des sites. C'est un dispositif de la loi de décentralisation qui se veut ainsi opposable au tiers. Il a été étendu depuis la décennie 2000 au patrimoine naturel, au regard des enjeux de développement durable, pour donner l'appellation de « Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager » (ZPPAUP). L'adoption de la ZPPAU a permis aux élus municipaux de mieux connaître et comprendre la configuration des lieux et leur évolution. Elle fait donc appel à la dimension historique.

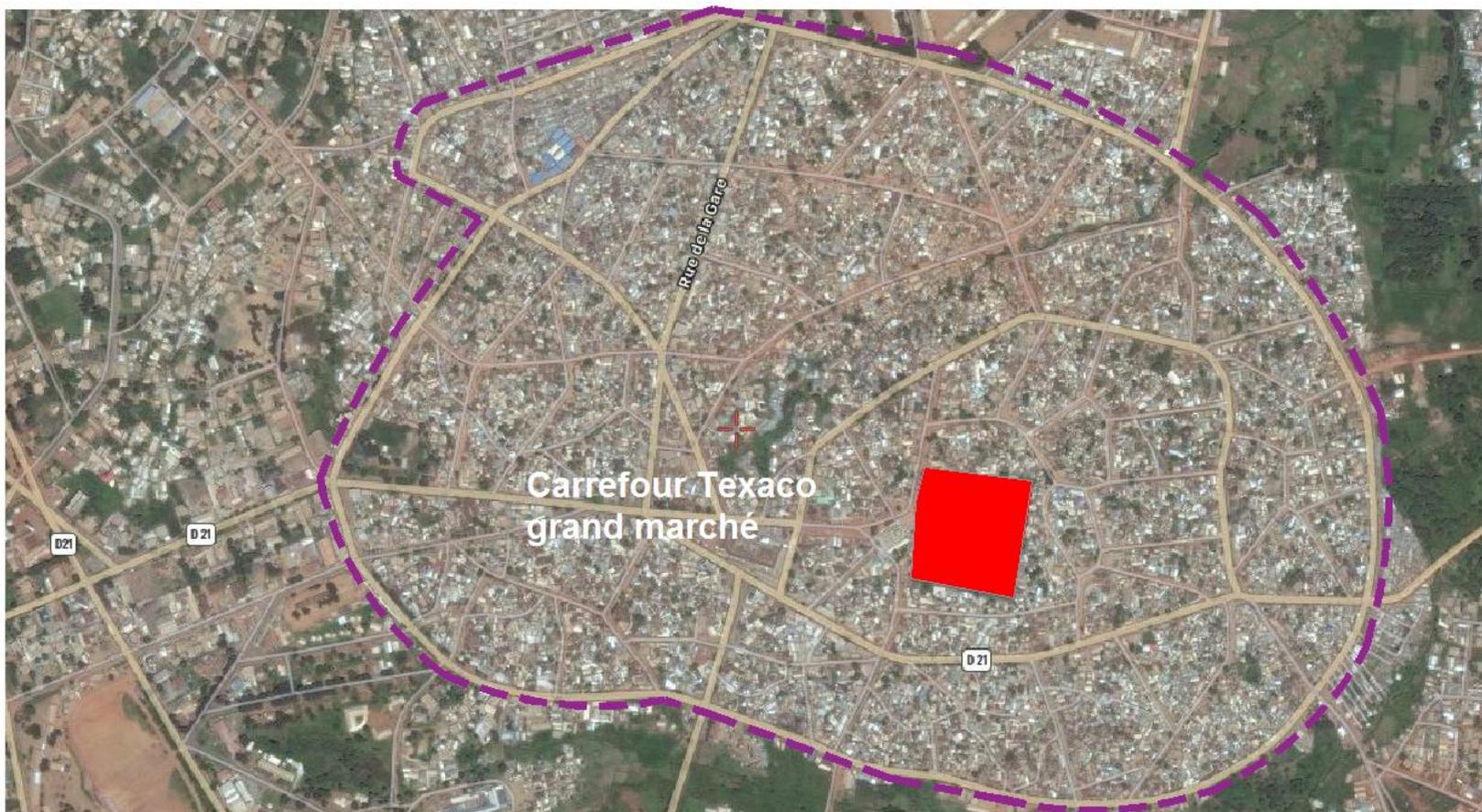
L'appropriation de cette disposition pour la réglementation de l'utilisation de la vieille ville en vue de sa restauration et de sa préservation implique, de ce fait, de recourir à l'historiographie de Ngaoundéré dont une tentative de synthèse a été faite au premier chapitre. Sans toutefois vouloir reprendre ici cette synthèse, quelques éléments de caractérisation en rapport avec la présente section peuvent être repris, à l'instar de la muraille dont les traces ont marqué jusqu'aujourd'hui les limites de la vieille ville, le Lamidat en tant que symbole du pouvoir traditionnel et religieux, la morphologie de

la vieille ville et la configuration de saré. Cette caractérisation faite par André Gide (1928 ; Deherain, 1896 ; Froelich, 1954 ; Gondolo, 1978), présente Ngaoundéré comme une place de guerre, justifiant son aspect de forteresse ceinte d'une muraille de trois à quatre mètres de haut, épaisse de 1,5 mètre à la partie inférieure et de 0,5 mètre à la partie supérieure, teinte de couleur rougeâtre et ornée par des artistes indigènes de dessins et de sentences religieuses qui se détachent en gris.

La structuration de cette muraille sécuritaire, telle que décrite par les auteurs ci-dessus, témoigne ainsi de l'existence par le passé d'un savoir-faire architectural original, dont la génération actuelle peine à en marquer un héritage. La proposition de réglementation de cet espace participe ainsi de ce devoir de mémoire qui constitue, dans d'autres contextes spatiaux, un socle de préservation patrimoniale et un puissant vecteur de développement économique. Cette proposition s'inspire d'exemples concrets à travers le monde parmi lesquels on peut citer le cas de la vieille ville de Jérusalem constituée de quatre quartiers entourés, dans leur ensemble, par les murailles de Jérusalem sur une surface de 0,86 km<sup>2</sup>. Jusqu'à la décennie 1990, les vestiges symboles de la vieille ville décrits par Deherain et d'autres explorateurs avant lui, étaient encore perceptibles dans le paysage, même si les remparts avaient disparu et que la municipalité avait procédé à l'ouverture de quelques rues. Malgré la tendance à la disparition de ces traces physiques, les photographies verticales (photographies aériennes, images satellitaires) permettent encore d'identifier nettement les limites de la vieille ville tel que repris sur la figure 37 ci-dessous. L'image d'un espace présentant un réseau fort imbriqué au parcours capricieux des ruelles « ruelles ombrageuses entre les murailles d'argile » (Gide, 1858), débouchant souvent sur une placette plantée de quelques arbres, se terminant parfois par un cul de sac, reste perceptible, sans respect de loi de géométrie dans la création de ces rues.

La proposition de réglementation spécifique suggère en définitive de définir pour cette zone des restrictions en matière de transactions foncières, de démolition ou de restructuration, de circulation automobile versus encouragement des déplacements piétons. Il s'agirait également de définir un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) spécifique. La substitution du mythique djaoulérou du Lamidat par une guérite de parpaing, de même que le remplacement en cours de la clôture en pisé du Lamidat

par un mur en parpaing témoignent d'un manque de conscience de la place et de l'importance des enjeux patrimoniaux dans la planification et la gestion urbaines.



Proposition de délimitation d'une "Zone de protection du patrimoine architectural et urbain autour de la vieille ville"



Lamidat de Ngaoundéré

*Figure 37. Morpho-structure de la vieille ville de Ngaoundéré*

*Source image : Capture d'écran Google Earth, octobre 2018*

### ***1.2.2. Le carrefour « Texaco grand marché » : un lieu de mémoire porteur de valeur identitaire, culturelle et économique***

L'historiographie de Ngaoundéré révèle le rôle de fondateur de cité reconnu à Ardo Djobdi. D'après Strumpbell cité par Gondolo (Op. cit.) : « *Les peul d'Ardo Ndjodji s'établirent à Belbé, un village mboum, qui deviendra Ngaoundéré.* ». Sa contribution à la création de cette ville a déjà été décrite au chapitre 2 (choix de l'emplacement de l'actuel Lamidat comme place centrale en 1830 suite à l'arrivée des conquérants peuls sous sa conduite, développement de l'habitat, organisation de l'autorité traditionnelle et religieuse bien au-delà des limites de la région de l'actuel Adamaoua...). D'après les descriptions des faits historiques faites par plusieurs auteurs déjà cités, le lieu dit carrefour Texaco grand marché, a joué un rôle de premier plan dans l'exercice de l'autorité d'Ardo Djobdi et dans l'organisation de l'espace, à en juger par sa proximité du Lamidat, symbole du pouvoir traditionnel.

Ce lieu abrite depuis la période coloniale un espace marchand (grand marché) dont l'insalubrité criarde et la sous utilisation concourent à la dénaturation de ce lieu de mémoire au sens historique et patrimonial. Pour expliciter le sens de ce vocable, nous mobilisons les travaux de Nora (1993) qui en précise le contenu. L'emploi du vocable lieu de mémoire est relativement récent (1984). Jusque dans les années 80, le terme « haut lieu du souvenir » servait le plus souvent à désigner un lieu qui avait été le théâtre d'un événement particulièrement significatif de l'histoire d'un peuple ou d'une communauté. On doit la popularisation de la notion de lieu de mémoire à l'ouvrage en trois volumes de l'historien Pierre Nora. *Les lieux de mémoire : symboles, monuments, archives, objets, personnages et lieux emblématiques.*

Reprenant cette approche, *Le Grand Larousse* donne du lieu de mémoire la définition suivante : Unité significative, d'ordre matériel ou idéal dont la volonté des hommes ou le travail du temps a fait un élément symbolique d'une quelconque communauté. Le développement de ce vocable s'est présenté comme une réponse au syndrome d'une société en crise d'identité. C'est donc la question de la patrimonialisation qui est ainsi posée. Car l'acceptation courante des lieux de mémoire est principalement liée en général à un événement intervenu dans un contexte

exceptionnel et à forte connotation traumatique, le plus souvent une guerre. Le lieu possède alors le plus souvent une fonction rituelle et ontologique : celle de s'y rendre pour tenter de faire le deuil et (ou) comprendre un événement pas toujours appréhendable, pour se l'approprier et pour être capable de transmettre la mémoire à la génération suivante. La visite du lieu (comme preuve matérielle d'un événement proprement insurmontable), permet alors de réintégrer sa propre histoire personnelle et familiale dans la "grande Histoire".

Pris dans ce sens, l'idée de création d'un lieu de mémoire au lieudit carrefour Texaco grand marché, participe de cette contribution à la revitalisation de l'histoire de la ville, dont aucun symbole physique ne permet d'en retracer l'histoire. Le projet intègre trois composantes spatiales dont la mise en œuvre permettrait de restaurer cette place mythique qui deviendrait le point nodal de la ville (*Figure 38*) :

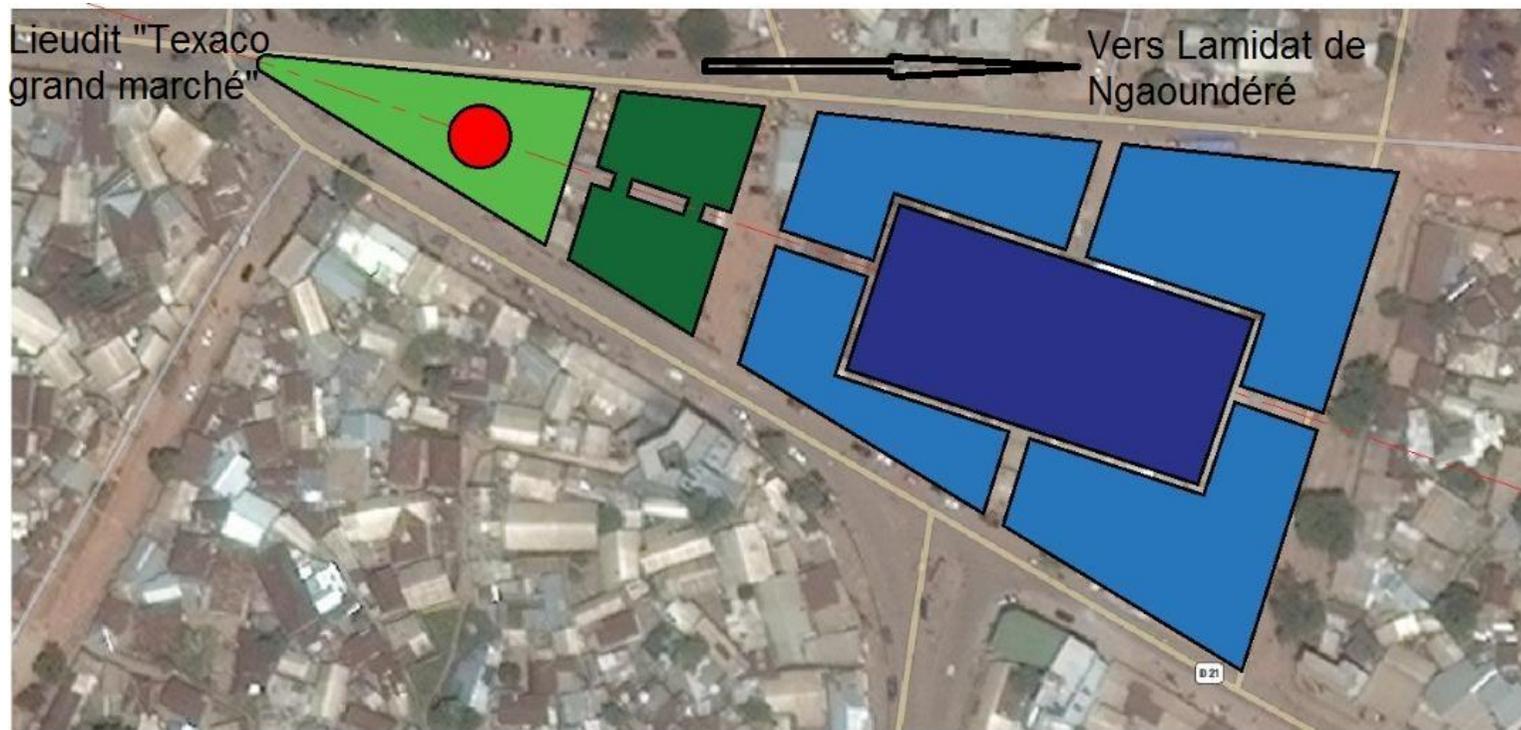
- La création d'une place Ardo Djobdji ;
- La création d'un musée de culture et d'histoire au lieudit grand marché ;
- La création d'une cité artisanale au lieudit grand marché.

La mise en complémentarité de ces trois composantes est porteuse d'effets de restauration de l'histoire de la création de la ville de Ngaoundéré. Elles participeraient ainsi à la transmission intergénérationnelle de l'identité culturelle des peuples fondateurs de la cité, il y'a bientôt deux siècles et dont aucun système formel de transmission n'a été jusqu'ici proposé. La restauration de cette place, aujourd'hui vulgarisée à travers des activités de petit commerce et de service (garage motos, gare routière...) (*Planche photographique 9*), donnerait une meilleure visibilité à cette entrée principale de la vieille ville dont la rue attenante sert encore aux activités de fantasia (festival épique) lors des fêtes traditionnelles et religieuses.



*Planche photographique 9. Une vue de l'occupation et des usages du lieudit Texaco grand marché*

Au plan pratique, la première composante constituée par la place Ardo Djobdi sera érigée sur le site abritant actuellement la station service MRS (anciennement Texaco qui a donné son nom à cette intersection). La seconde composante sera implantée sur le site servant de point de stationnement pour véhicule de transport à destination de la ville universitaire de Dang. La troisième composante substituera le grand marché, dont le diagnostic pour l'élaboration du Plan Directeur Urbain de Ngaoundéré, a reconnu sa sous utilisation et le besoin de réaffectation de l'usage. Cette réaffectation pourrait se faire au travers de la création d'une cité artisanale répondant à la fonction de lieu de mémoire.



- Monument "Ardo Djobdi"
- Place "Ardo Djobdi"
- Musée d'Art et de cultures
- Cité artisanale
- Espace commerce non alimentaire

*Figure 38. Proposition de revitalisation du lieudit carrefour « Texaco grand-marché »*

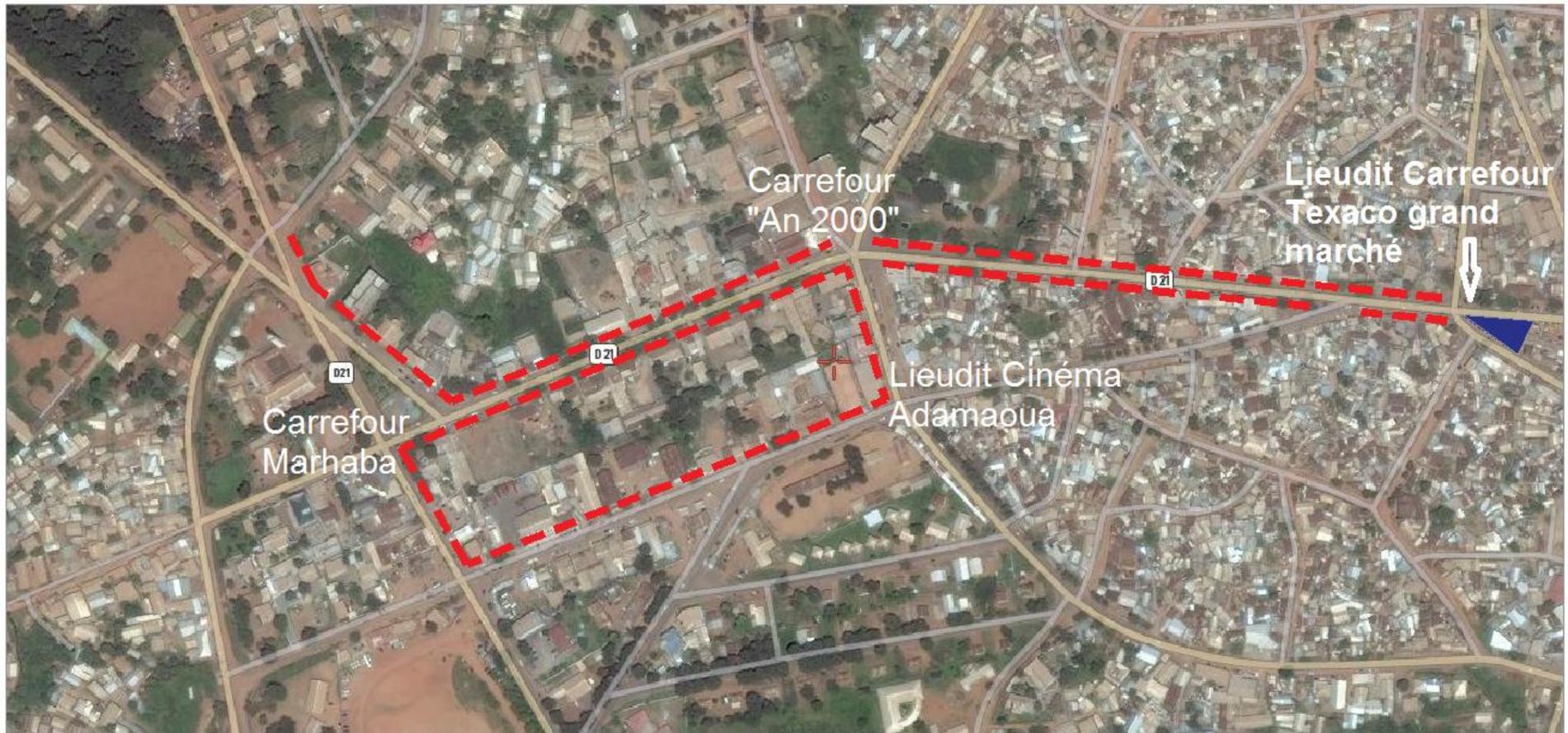
*Source image : Capture d'écran Google Earth, octobre 2018*

### ***1.2.3. La création d'une galerie marchande***

Au sens marketing, une galerie marchande est un regroupement de commerces au sein d'un même espace piétonnier couvert. Il peut s'agir d'un espace autonome situé en centre ville ou rattachée à un ensemble commercial regroupant une ou plusieurs grandes surfaces. Le principe de la galerie marchande permet de mutualiser les flux de clientèle et certains coûts de fonctionnement, de communication et d'animation. La zone identifiée pour abriter la galerie marchande à Ngaoundéré abrite déjà une intense activité marchande. Elle forme une boucle qui s'étend du lieudit carrefour Marhaba au carrefour An 2000 en passant par le carrefour du cinéma Adamaoua (*Figure 39*). Le choix de cette boucle est justifié par le besoin de :

- contribuer à la densification de cette activité dans le périmètre délimité ;
- spécifier le périmètre comme allée piétonnière couverte dans la majorité des cas ;
- promouvoir l'extension du trottoir existant actuellement exigü ;
- rendre ce périmètre attractif aux visites touristiques et dont le parcours débouche au lieudit carrefour Texaco grand marché, dont nous proposons la revitalisation pour en faire une place nodale tel que restituée par l'histoire de la création de la ville de Ngaoundéré.

Sur le plan réglementaire, nous proposons la définition, pour ce périmètre, d'une réglementation n'autorisant que la construction de bâtiments à étage compris entre R+3 et R+5, où les rez-de-chaussée seront exclusivement réservés aux activités commerciales et ludiques, ainsi qu'aux services en lien avec le commerce.



--- Proposition d'affectation de la zone réservée à la galerie marchande

■ Proposition de création d'un lieu de mémoire "Place Ardo Djobdi"

*Figure 39. Projet d'affectation d'une zone réservée à la « galerie marchande »*

*Source image : Capture d'écran Google Earth, octobre 2018*

## 2. L'îlot : une échelle spatiale porteuse de grands enjeux d'innovation morpho-architecturale urbaine

L'îlot urbain, encore appelé pâté de maisons, est un ensemble de parcelles, bâties ou non, constituant une unité élémentaire de l'espace urbain séparée des autres par des rues. Un ensemble d'îlots forme un tissu urbain. Echelle pertinente de la composition urbaine, l'îlot urbain permet de penser un morceau de ville dans son ensemble tant dans sa forme que dans son fonctionnement, comme le souligne Manuel de Solà Morales préfacier de l'ouvrage de Panerai et *al.* (1996) : « *Toute l'activité urbanistique aujourd'hui semble se positionner sur ce terrain intermédiaire où se jouent à la fois la construction des parties de la ville et sa conception globale* ». L'îlot urbain est également l'échelle pertinente pour mutualiser ou partager des fonctions collectives.



*Implantation spatiale du projet d'îlot*

Le projet de création d'un îlot proposé est situé sur une parcelle d'une superficie d'environ 3,1 ha, au lieudit « Champ de prière » dans la ville de Ngaoundéré. Il s'agit d'une parcelle libre de toute occupation, située dans la Commune de Ngaoundéré 2<sup>ième</sup> à environ 300 mètres de la gare ferroviaire, terminus du transcamerounais et appartenant au domaine privé de l'État du Cameroun. Elle est desservie par l'une des principales voies de liaison rattachant le centre commercial de Ngaoundéré à la route nationale n°1 menant vers les villes de Garoua, Maroua et Kousséri jusqu'au Tchad, et plusieurs voies de dessertes connectant le site à plusieurs établissements scolaires (Lycée technique de Ngaoundéré, Lycée technique de Ngaoundéré-Mardock, Lycée bilingue, Lycée de Mardock, École nationale des instituteurs de l'enseignement général). Elle se situe par ailleurs à proximité d'un ensemble de services administratifs déconcentrés de l'État (Délégations régionales du

Tourisme, de l'Élevage, de l'Agriculture, de la Jeunesse, des Enseignements secondaires, de la Recherche), et des services de sécurité (Délégation régionale de la police judiciaire pour l'Adamaoua, Légion de gendarmerie pour l'Adamaoua). En outre, le site a servi, jusqu'en 2017, comme lieu de prières lors des fêtes de mouton et de ramadam, ce qui en fait un espace entretenu et régulier sur le plan du relief (*Planche photographique 10*).



*Planche photographique 10. Deux vues du site du projet de création de l'îlot*

Le projet d'îlot comme élément de base de construction du quartier intègre deux avantages en matière de planification urbaine. Le premier concerne son insertion dans l'environnement urbain, et le second porte sur le potentiel de développement des qualités urbanistiques et architecturales en cohérence avec les règles d'urbanisme.

### **2.1. L'insertion de l'îlot dans son environnement urbain**

L'îlot constitue une forme urbaine adaptée au tissu soudano-sahélien environnant par ses caractéristiques qui intègrent : 1) la densité mesurée qui tient compte de la desserte et du niveau des équipements d'infrastructures et de superstructure existants ou projetés dans l'ensemble du quartier ; 2) la création des échappées visuelles qui rompent avec l'extrême géométrisation et la linéarité propres à l'urbanisme progressiste à l'instar du quartier Sabongari América créé dans le cadre des premières opérations d'urbanisme au lendemain de l'indépendance ; 3) le respect du gabarit des immeubles existants, l'adaptation et la modernisation du vocabulaire urbain et architectural.

L'îlot comporte également des traversées fonctionnelles et connectées au maillage existant avec pour but de : 1) permettre la fluidité des déplacements modes doux (ou déplacements piétonniers) ; 2) favoriser les connexions inter îlots et inter quartiers et les liaisons dans la ville ; 3) redessiner un maillage viaire cohérent. L'îlot ainsi conçu s'intègre parfaitement au quartier, cette intégration étant renforcée par la proposition de programmation de l'habitat en trois types complémentaires qui tiennent compte de la taille et de la composition du ménage (petits saré, grands saré, saré complexes), ainsi que de sa structuration autour de trois équipements collectifs et publics (école maternelle, aire des jeux, commerces de proximité). Le choix de ces trois équipements n'est pas lié à une certaine importance avérée. Il pourrait dans d'autres cas porter sur les équipements sanitaires, sociaux destinés à l'épanouissement de la femme (exemple de la maison de la femme) ou des jeunes, ainsi que d'autres types d'équipements collectifs.

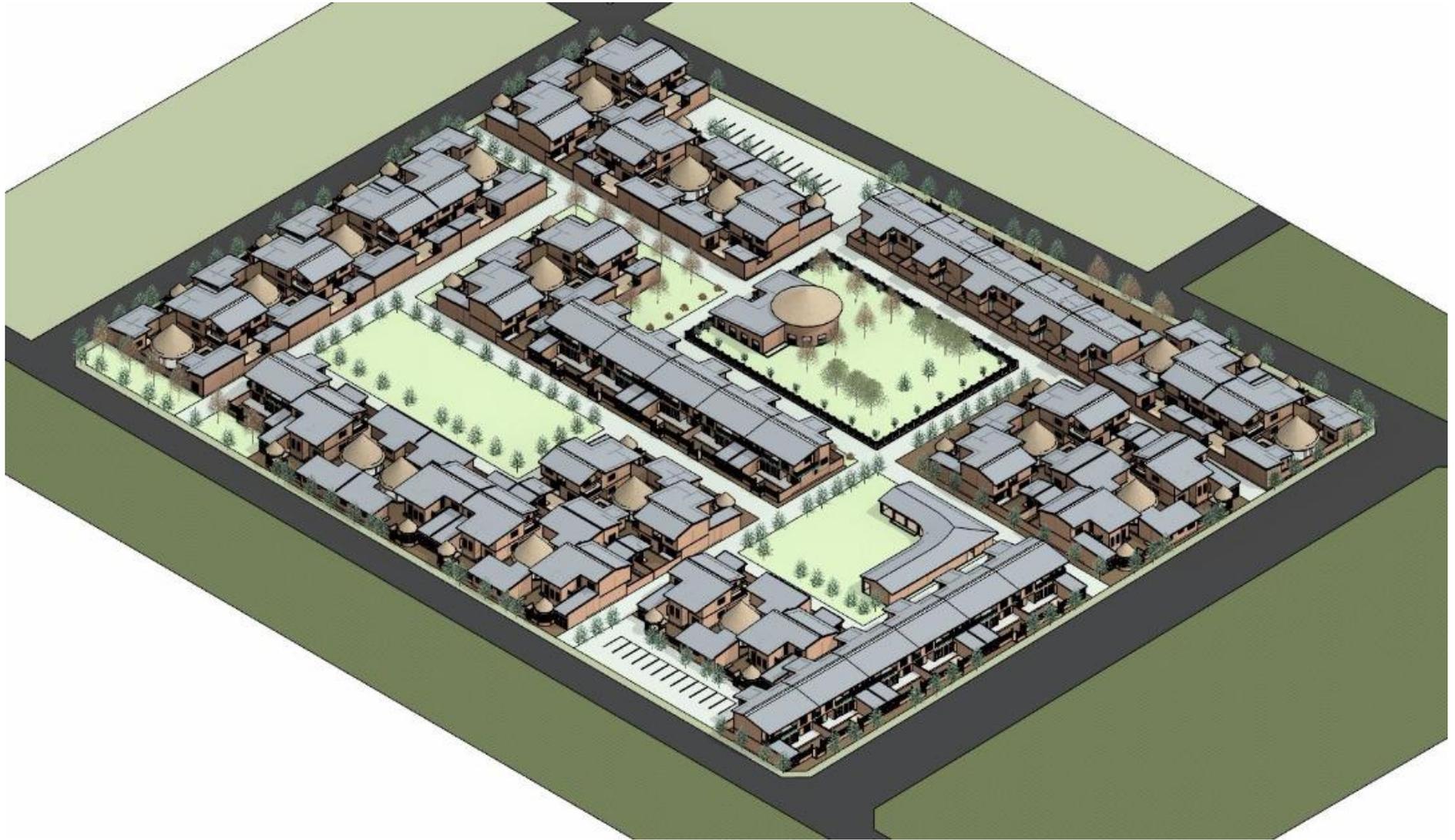
L'îlot offre en outre la possibilité d'une programmation diversifiée et complémentaire à travers le développement d'une variété de fonctions (habitation, aire des jeux, services et commerces de proximité), la diversification de l'offre en logements à l'échelle de la ville et le développement de la diversification fonctionnelle à l'échelle du quartier en complémentarité de l'existant.

## **2.2. *L'îlot comme outil de développement des qualités urbanistiques et architecturales***

La planification urbaine vise, entre autres objectifs, le développement des qualités urbanistiques et architecturales suivant les règles établies. Ceci passe entre autres par la préservation du juste équilibre entre espaces construits et espaces ouverts, contribuant à limiter l'étalement spatial anarchique. L'atteinte de cet objectif passe par la densification du milieu bâti, sans pour autant en altérer la qualité. L'effort fait à ce niveau est de trouver un bon équilibre entre espaces construits (saré et équipements publics) et espaces ouverts (places publiques, aires de jeux, réseau viaire) (*Figures 40 et 41*). La prise en compte de cet objectif dans le projet d'îlot se fait à travers cinq facteurs.



*Figure 40. Morpho-architecture du projet d'îlot suivant le modèle « vernaculaire contemporain »*

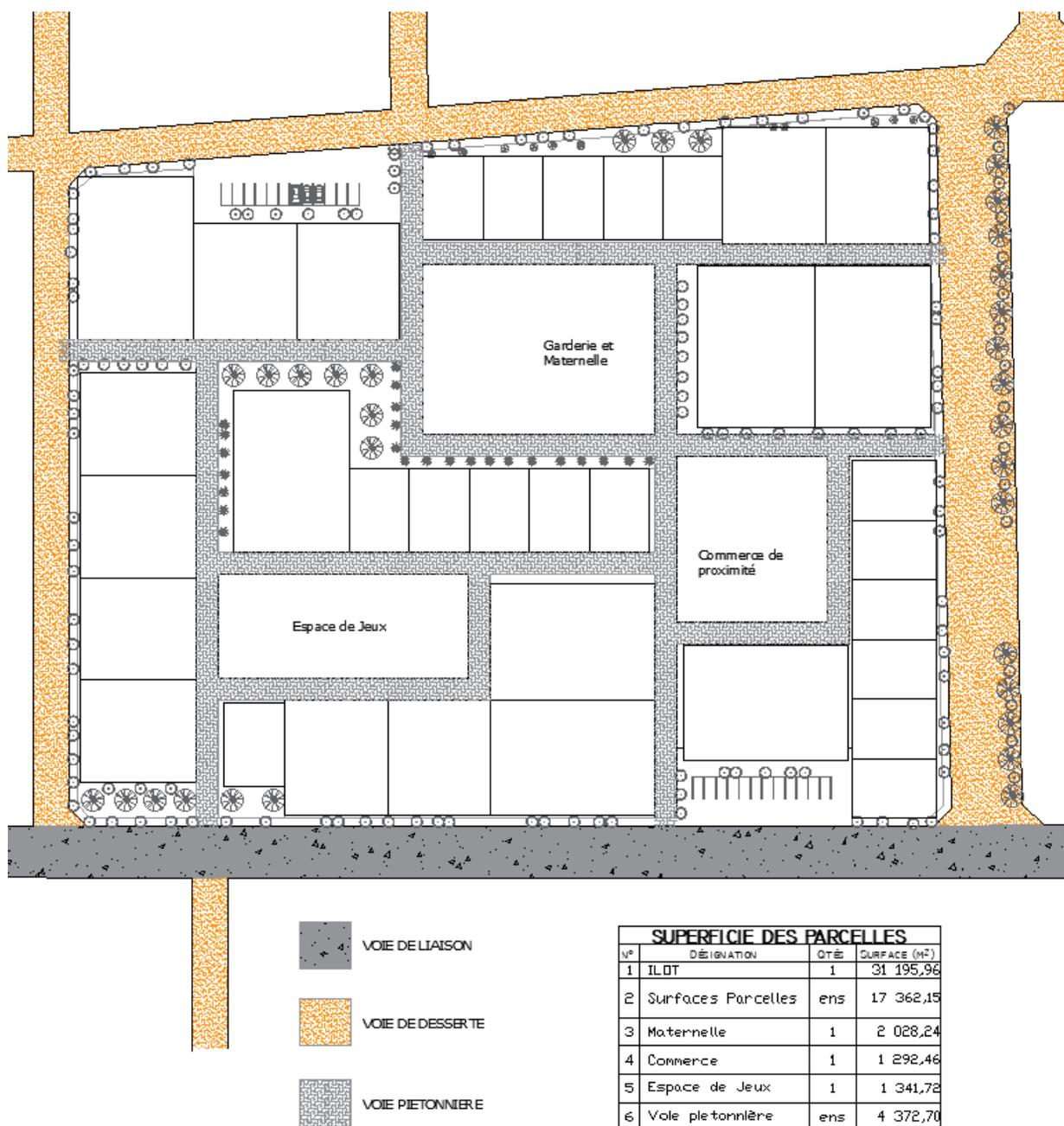


*Figure 41. Vue axométrique du projet d'îlot suivant le modèle « vernaculaire contemporain »*

### ***2.2.1. Valoriser la mobilité douce***

A l'intérieur de l'îlot un réseau de mobilité douce a été privilégié pour les déplacements à pied et à vélo. La mobilité douce désigne l'ensemble des déplacements non motorisés. C'est aussi un mode de déplacement respectueux de l'environnement (bien que notre cadre spatial d'étude soit encore peu concerné par ce type de préoccupation malgré la tendance à la motorisation croissante dans les ménages). C'est une notion émergente dans les pays du Nord, confrontés à l'explosion de la motorisation des déplacements individuels et ses conséquences sur l'environnement. Cette notion s'accompagne de plus en plus de celle d'écomobilité ou de mobilité durable, apparue après les crises de l'énergie et du réchauffement climatique, dans le sillage des questions de développement durable. Elle regroupe la conception, la mise en place et la gestion de modes de transport jugés moins nuisibles à l'environnement, sûrs et sobres, en particulier à moindre contribution aux émissions de gaz à effet de serre. L'écomobilité est plus simple à mettre en œuvre, donc plus souvent pratiquée en milieu urbain.

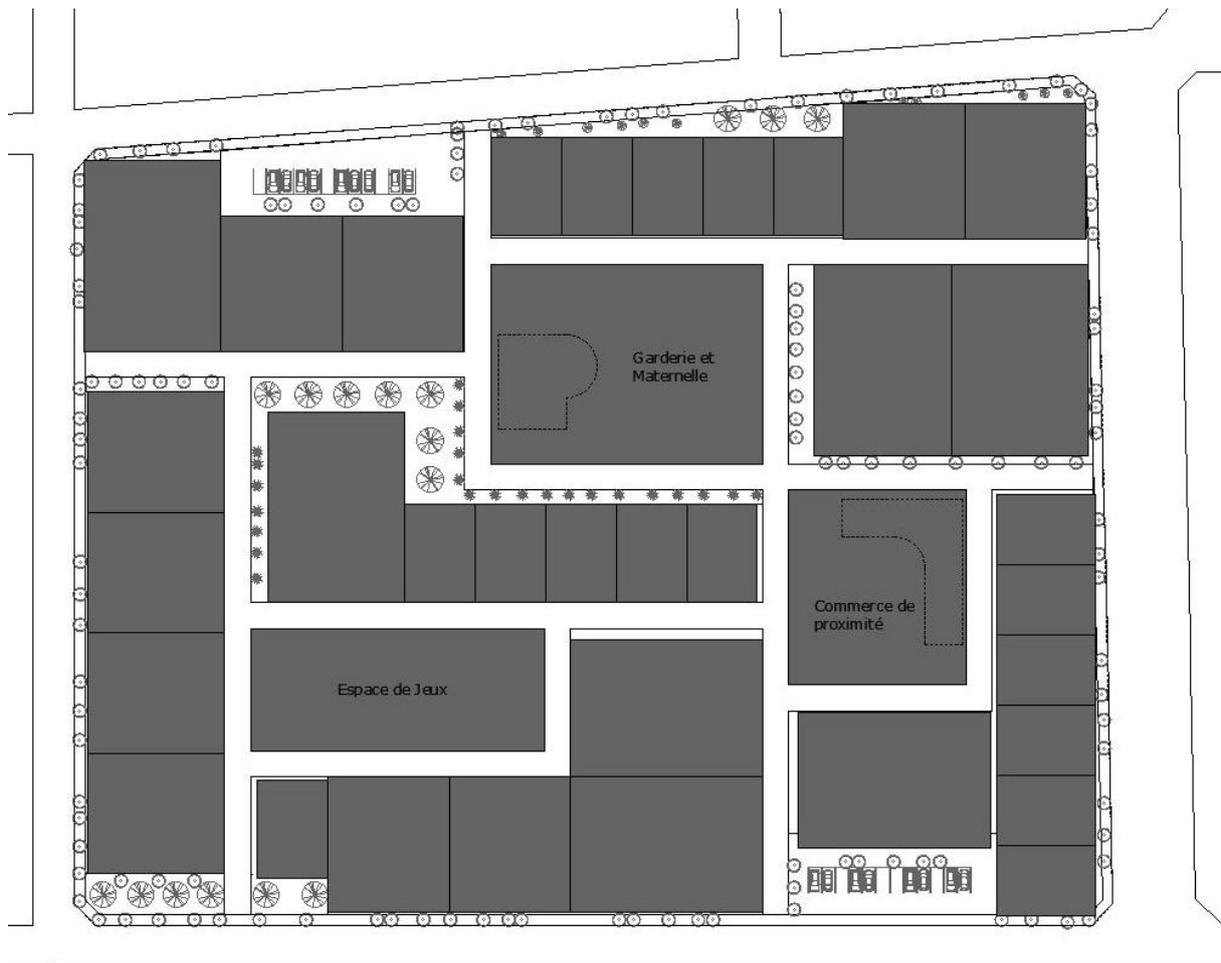
Dans notre contexte, il s'agit davantage de donner envie aux habitants et usagers de se déplacer à pieds dans l'optique de développer les proximités sociales autant que d'œuvrer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. La structure relativement sinueuse des rues de desserte à l'intérieur de l'îlot rappelle quelque peu la structure des rues dans la vieille ville avant la première opération d'urbanisme menée par l'administration coloniale à la veille de l'indépendance et visant à y ouvrir grossièrement des voies de desserte. La mobilité individuelle motorisée est ici canalisée autour de deux parkings aménagés à cet effet à l'entrée des îlots (façades Nord et Sud). L'aménagement du site intègre ainsi un réseau viaire (rues de desserte de l'îlot, ruelles et sentiers piétonniers) hiérarchisé respectant à la fois les normes et offrant les possibilités de valorisation de la mobilité douce (*Figure 42*).



**Figure 42.** Illustration morphologique de l'îlot selon l'accessibilité et la circulation

### 2.2.2. Planifier les espaces ouverts

Outre le fait d'offrir de la verdure et de favoriser la biodiversité, les espaces ouverts doivent concilier délasserement et rencontre, mobilité douce, pratique sportive et jeu. Seul ou en groupe, en mouvement ou en contemplation, assis ou debout et à tout âge. Ils donnent la possibilité à tout un chacun de trouver sa place dans les espaces publics aménagés à l'intérieur de l'îlot (Figure 43).



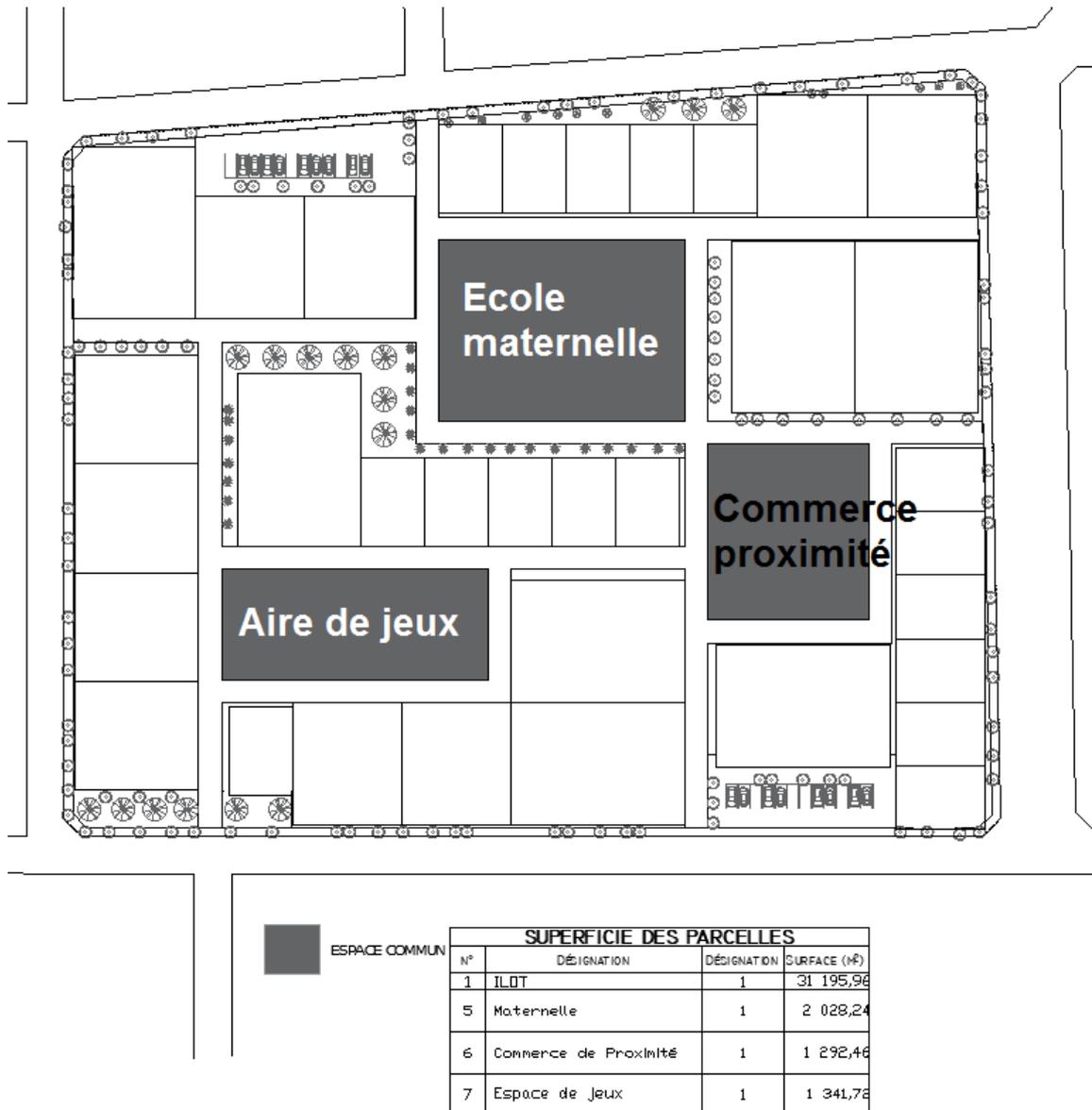
SUPERFICIE DES PARCELLES			
N°	DÉSIGNATION	QTÉS	SURFACE (M²)
1	LOT	1	31 195,96
2	Surfaces Parcelles	ens	22 024,56

**Figure 43.** Mise en évidence des espaces de circulation dans la distribution du parcellaire sur l'îlot

### 2.2.3. Favoriser une mixité sociale, fonctionnelle et inter générationnelle

L'échelle de l'îlot offre la possibilité de maintenir la mixité dans sa triple dimension sociale, fonctionnelle et générationnelle. Du point de vue de la mixité sociale et générationnelle, l'objectif premier est de promouvoir la solidarité et les échanges entre générations. Plusieurs actions ont été menées simultanément pour y parvenir, à l'instar de l'aménagement des zones de rencontre, des aires de jeux, des commerces ou des services de proximité. La conception des saré aux typologies et tailles variées participe également de la consolidation de la mixité sociale et intergénérationnelle.

Au plan de la mixité fonctionnelle, l'îlot ainsi conçu est un espace dans lequel la population habite, se forme, travaille, consomme, se divertit et se détend. C'est un lieu vivant, avec des espaces publics en permanence occupés et dans lesquels les habitants et usagers se sentent en sécurité. Cette multifonctionnalité sous-tend le point de vue de Levy (2004) déjà évoqué plus haut et relatif à la multifonctionnalité de l'îlot (*Figure 44*).



**Figure 44.** Distribution spatiale des équipements collectifs dans l'îlot

La distribution spatiale des équipements collectifs met en évidence leur accessibilité par les résidents de l'îlot et témoigne en quoi cet espace peut constituer un lieu d'organisation d'une vie communautaire dont la juxtaposition de plusieurs îlots pourrait permettre de créer un cadre de vie qui, tout en intégrant les exigences urbanistiques d'un point de vue réglementaire, favorise une intégration socio-économique harmonieuse.

#### ***2.2.4. Valoriser le patrimoine architectural et urbain tout en tenant compte des dynamiques socioculturelles***

La société peule musulmane a longtemps résisté à l'influence de la culture occidentale, mais avec l'urbanisation croissante, elle n'a pas pu échapper à l'occidentalisation, apportée par la colonisation et relayée par l'administration camerounaise. Les résultats de nos enquêtes ont montré qu'elle est aujourd'hui pénétrée par le 'modernisme', symbolisé dans sa quotidienneté par des changements de comportement et les compromis qui en résultent se traduisant dans le style de la maison et dans la nouvelle organisation et l'utilisation culturelle de l'espace.

Ainsi, les changements qui surviennent, surtout chez les Peuls expriment bien le fusionnement de ces deux cultures. Les saré modernes (ou saré traditionnel citadin), tout en gardant dans leur simplification leur schéma de base, sont construits et progressivement équipés des commodités importées. Certains éléments comme le djaoulérou perdent de plus en plus leur rôle de lieu de réunion des hommes ou celui de filtre entre l'intérieur de la maison et le monde extérieur. Pour la plupart des chefs de ménages incarnant fortement la tradition et la culture islamo-peule, et occupant une position élevée dans la structure politique moderne musulmane, le djaoulérou connaît des changements morpho-architecturaux qui traduisent une certaine acceptation de la modernité et de son impact sur l'habitat traditionnel. Ce nouveau saré est un excellent témoignage sur le statut de ceux qui ont un pied dans les deux mondes.

Le projet d'îlot tente de ce fait d'intégrer la morpho-architecture islamo-peule tout en prenant en compte les types de demandes en logements exclusivement « occidentalisés » formulées par les populations non originaires de la zone soudano-sahélienne. Les formes des unités d'habitation privilégiées (cases rondes ou carrées), les

suggestions de valorisation des matériaux locaux (briques stabilisées, tuiles), la prise en compte du genre dominant de déplacements dans la ville précoloniale (piétonnier), s'inscrivent dans une perspective de valorisation du patrimoine architectural urbain africain. Au plan socioculturel, une évolution majeure observée au sein des ménages est la tendance croissante au partage d'un même espace vital entre les conjoints. Ils reçoivent ensemble leurs invités dans un salon de style occidental et partagent la même chambre. Cette évolution, comme relevé au troisième chapitre, concerne davantage une génération plus jeune. Celle-ci, tout en reflétant la rencontre de deux cultures, marque un accent sur la forme moderne du saré, même si les souhaits exprimés relativement au saré idéal, témoigne aussi des séquelles de la morpho-architecture traditionnelle sur certains aspects. Ainsi, l'ensemble de cette structure moderne reflète dans un microcosme les genres de changements sociaux qu'a subi la société et son orientation. Les modèles traditionnels d'utilisation de l'espace suivant les inter-actions sociales et sexuelles coexistent avec les influences modernes et continuent à déterminer les façons de cette dernière.

#### ***2.2.5. Densifier l'offre en logement adapté à la demande et à la réglementation urbaines***

Le projet d'îlot offre l'opportunité de densification en logements locatifs répondant aux normes pour satisfaire la demande croissante. Pour le site de 3,20 ha disponible et proposé pour accueillir le projet, le parcellaire individualise 36 lots de dimensions variables organisés autour d'un petit saré, d'un grand saré et d'un saré complexe (*Section 3*). Il peut accueillir 41 ménages (soit une moyenne de 427 personnes), les grands saré et les saré complexes pouvant accueillir au moins deux familles mono nucléaires et les parents (Tableau 12).

**Tableau 12.** Fiche technique de l'îlot

N°	Surface îlot (m <sup>2</sup> )	Nombre de saré			Nombre de ménage	Nombre de personne habitant l'îlot	Densité (hab/m <sup>2</sup> )
		Petit	Grand	Complexe			
01	31 195,96	17	10	7	41	427	0,01

En outre, la morpho-architecture de l'îlot intègre le besoin d'harmonisation d'un ensemble de styles et d'esthétique qui peuvent, de façon pertinente, s'inscrire dans une certaine réglementation urbaine (exigences des formes, des couleurs, des hauteurs...). Elle capitalise également une tradition observée dans les ménages soudano-sahéliens portant sur la « végétalisation » du saré par le développement des potagers et des plantes fruitières (*Figures 45-47*).



*Figure 45. Façade principale de l'îlot côté Sud*



*Figure 46. Façade principale de l'îlot côté Nord*



*Figure 47. Vue axonométrique de l'îlot côté Sud-Est*

Il ressort de ce qui précède que l'îlot est un outil susceptible de contribuer à l'amélioration de la planification et à la revitalisation urbaines, intégrant de ce fait les enjeux de préservation et de valorisation des marqueurs identitaires d'un point de vue morpho-architecturale d'une part, et les enjeux de modernisation de la ville impulsée par un ensemble de facteurs convergents. L'observation de l'évolution de la morphologie urbaine, sur les soixante dernières années, permet de relever une évolution enchevêtrée de l'espace urbain qui peut individualiser trois temps forts de l'urbanisme soudano-sahélien :

- Une morphologie aléatoire, marquée par une absence de planification de l'espace. Ce premier temps fort correspond à la vieille ville dont on peine à décrire la forme dominante ;
- Une morphologie régulière en plan en damier, signe d'une volonté de contrôle de l'urbanisation et d'une prise en main du processus par les pouvoirs publics. L'exemple du quartier Sabongari a été pris pour illustrer cette première transformation de l'espace sous l'impulsion de l'administration publique qui a très tôt adopté au lendemain de l'indépendance le modèle progressiste caractérisé entre autres critères par la géométrisation de l'espace ;
- Une morphologie qui intègre les perspectives de revitalisation urbaine à travers une sorte d'hybridation des deux formes précédentes. Cette troisième morphologie valorise le projet d'îlot dont les principaux éléments de caractérisation ont été déroulés plus haut (*Figure 48*).



**Une vue de la structuration morphologique de l'îlot dans la vieille ville**



**Une vue de la structuration morphologique en damier dans le quartier post indépendant de Ngaoundéré (Sabongari)**



**Une proposition morphologique d'un îlot dans le cadre du modèle vernaculaire contemporain**

*Figure 48. Illustration comparée de l'évolution morphologique de la ville selon le modèle urbain dominant*

### 3. Un modèle architectural du saré intégrant des exigences urbanistiques modernes, des enjeux fonciers et les dynamiques socioculturelles

Après avoir longtemps résisté à l'influence de la culture occidentale, la société peule musulmane, principalement porteuse des marqueurs socio-spatiaux de caractérisation de la civilisation urbaine soudano-sahélienne, s'est progressivement ouverte à la réalité de l'urbanisme contemporain dont un des vecteurs majeurs porte sur l'architecture de l'habitat. L'adoption des éléments architecturaux incarnés par cet urbanisme contemporain par les sociétés islamo-peules, qu'elle soit voulue ou de fait, a donné de voir émerger un modèle architectural du saré hybridé entre tradition et modernité.



*Distribution spatiale par types de saré dans l'îlot*

De plus, les dynamiques foncières tout aussi fortes dans la vieille ville que dans les secteurs d'extension ancienne et récente, est un vecteur additionnel dont la prise en compte est un impératif catégorique dans la dynamique de l'habitat. Comme souligné dans les précédents chapitres, le saré est aujourd'hui en pleine mutation sous l'effet conjugué de trois principaux facteurs : l'évolution du mode de vie, les effets de la modernité architecturale et la nécessité de la densification urbaine. La problématique qui découle de cette mutation concerne l'adaptation du saré à cette nouvelle donne du monde contemporain tout en tenant compte du passé et de la tradition du peuple, ceci dans la perspective de la préservation des marqueurs identitaires. L'ancrage de ces marqueurs identitaires connaît une ambivalence entre ceux que l'on peut globalement considérer comme étant de l'ancienne génération et les plus jeunes.

D'un point de vue technique, les propositions de logements reposent sur trois facteurs qui guident en général les choix d'investissement des chefs de ménages dans l'habitat : la taille du ménage, le nombre d'unité d'habitation souhaité, le nombre de

ménages. Ces trois facteurs ont été mis en évidence au cours des enquêtes, plus de 60% de chefs de ménages s'étant prononcé pour une amélioration de leur saré, exprimant de ce fait un souhait de multiplication du nombre d'unités d'habitation pour accueillir la ou les nouvelles conjointes, ou autonomiser les enfants adolescents ou majeurs. Pour des cas des chefs de ménages dont les enfants ont atteint la majorité, le souhait de multiplication des unités d'habitation permet d'installer le fils majeur ayant fondé un ménage. Cette démarche conduit au développement des saré abritant plusieurs ménages au sens de l'Institut National de la Statistique (cellule nucléaire de base constituée du père, de la mère et des enfants biologiques). Ce type de saré est désigné dans la présente étude par l'expression de « saré complexe » caractérisé plus loin.

La standardisation des caractéristiques réglementaires des trois types de saré situe l'îlot dans une perspective de conformité avec la réglementation en vigueur, ceci à travers la définition des indicateurs techniques qui échappent encore dans la plupart des villes camerounaises, au contrôle des Collectivités territoriales décentralisées (*Tableau 13*) :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- L'emprise au sol ;
- La surface parcelle ;
- La surface hors œuvre nette.

En matière d'urbanisme, le COS exprime la surface de plancher développée hors œuvre nette constructible par m<sup>2</sup> de sol. Il répond principalement à l'idée d'assurer une adéquation entre les constructions et les capacités des équipements publics qui les desservent, spécialement la voirie et les réseaux d'eau et d'assainissement. La surface de plancher hors œuvres nettes (SHON) est la surface de plancher développée qui prend en compte les différents niveaux de la construction, hors œuvre, donc incluant l'épaisseur des murs. Pour le cas spécifique de la ville de Ngaoundéré, on peut remarquer qu'en dehors du centre commercial où l'on rencontre

des immeubles à étage, le domaine bâti est généralement à un seul niveau. De ce fait le COS correspond au coefficient d'emprise au sol.

On peut dire, pour ces deux indicateurs de la réglementation que :

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface totale bâti (un ou plusieurs niveaux)}}{\text{Surface de la parcelle considérée}}$$

Coefficient d'emprise au sol = surface maximale bâti au sol

Pour notre projet d'îlot l'emprise au sol est inférieure ou égale à 58% (55% pour le saré complexe, 57% pour le petit saré et 58% pour le grand saré, alors que le COS est supérieure à 70% (70,9% pour le grand saré, 74% pour le saré complexe et 92,7% pour le petit saré). Ces deux indicateurs renforcent l'option de densification du tissu urbain, en vue de le rendre plus compact et limiter aussi son étalement. Néanmoins, le COS et l'emprise au sol ne peuvent pas à eux seuls caractériser un tissu urbain, ils doivent être combinés avec les autres dispositions du règlement d'occupation du sol (hauteur, prospect, recul par rapport à la rue...), tels que définis dans le Plan d'Occupation du Sol de la commune concernée. À cet effet, le règlement proposé pour le POS de la commune de Ngaoundéré II<sup>ème</sup> élaboré depuis 2016 et en attente d'approbation, prévoit un COS de 0,80 pour une emprise au sol de 50% dans le secteur où domine « l'habitat du type villa » (zone urbaine résidentielle destinée à l'habitat individuel de moyenne et faible densités, projetés ou existants, de moyen ou haut standings). Dans les secteurs d'aménagement concerté, habitat mixte à créer et logements sociaux, les valeurs du COS sont de 1 pour l'habitat concerté du type collectif, et de 0,60 pour l'habitat concerté de type individuel, pour une emprise ne pouvant excéder 40%.

L'exploitation des documents d'urbanisme existants pour la ville de Ngaoundéré (PDU, POS) permet tout de même de noter l'existence d'une réglementation susceptible d'encadrer de façon efficace, l'urbanisation. Ainsi, la

persistance du désordre urbain résulte, par hypothèse, davantage de l'absence d'application des dispositions réglementaires prévues.

*Tableau 13. Fiche technique des saré*

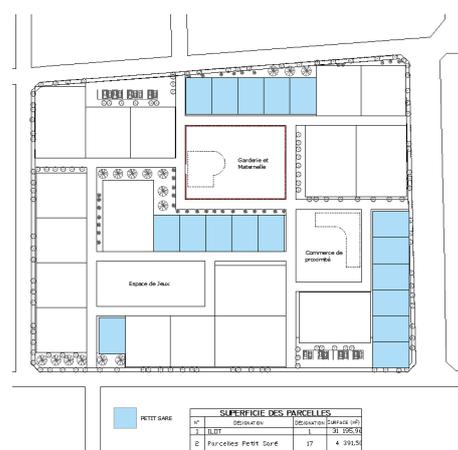
N°	Type de saré	Surface parcelle (m <sup>2</sup> )	Shon (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol		COS	Nombre d'unités d'habitation	Nombre de ménages par saré	Nombre de personnes par saré
				m <sup>2</sup>	%				
01	Petit saré	258,53	239,55	148,46	57%	0,93	1	1	7
02	Grand saré	614,54	435,97	354,55	58%	0,71	3	1	14
03	Saré complexe	975,37	721,41	531,66	55%	0,74	4	2	24
<b>SHON</b> : Surface Hors Œuvre Nette									
<b>COS</b> : Coefficient d'Occupation des Sols									

### 3.1. Le « saré moderne » : une réponse aux contraintes foncières et aux enjeux de préservation du modèle fonctionnel familial dans l'espace soudano-sahélien

Ce modèle fonctionnel est caractérisé, tel que décrit au chapitre 2, par une ségrégation spatiale qui repose sur deux variables : le genre et l'âge. Dans la pratique, cette ségrégation s'est pendant longtemps traduite, et se traduit encore par endroit, par l'individualisation des cases de l'époux, de son ou ses conjointes et des enfants selon leur âge. De façon systématique, tous les garçons au-delà de l'âge de dix ans sont détachés de l'unité d'habitation de la mère pour s'installer à l'avant de la concession. Les modèles architecturaux du saré proposés dans le projet d'îlot tiennent à la fois compte de cette réalité socioculturelle islamo-peule, de l'intérêt que représentent les marqueurs socio-spatiaux dans la dynamique fonctionnelle familiale (espace de préservation de l'intimité familiale), et des dynamiques socioculturelles en cours tel que relevé plus haut (partage des espaces intimes entre conjoints). Ces modèles architecturaux se structurent ainsi autour de trois niveaux scalaires de saré présentant chacun des caractéristiques spécifiques : le petit saré, le grand saré et le saré complexe.

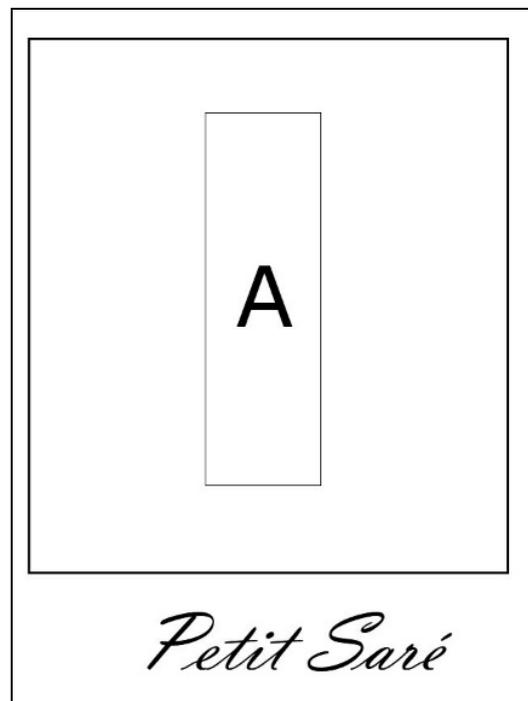
#### 3.1.1. Le petit saré

Le petit saré, comme son nom l'indique, et tel que matérialisé sur le parcellaire de l'îlot ci-contre, est conçu pour une famille mononucléaire d'environ sept personnes : le chef de famille, son épouse et leurs enfants. D'une superficie de 258,51m<sup>2</sup>, sur une parcelle de 19,01m sur 13,60m, il est constitué d'une unité d'habitation (A) (Figure 49) construite sur deux niveaux (rez-de-chaussée + étage). On y accède par une guérite (le djaoulerou ayant quasiment disparu) donnant sur une avant-cour qui pourrait être agrémentée par un arbre fruitier et servir à l'organisation des cérémonies (baptême des enfants...).



Plan d'affectation des petits saré à l'intérieur de l'îlot

Cette avant-cour peut être considérée comme un espace semi-public. C'est au rez de chaussée que le chef de famille et son épouse reçoivent ensemble leurs amis et c'est là aussi qu'ils prennent leur repas quotidien, la chambre d'un hôte pourrait y être aménagée. L'étage, considéré comme un espace privé, est réservé aux chambres des parents et des enfants où l'accès est presque exclusivement réservé aux membres de la famille (*Figures 50-52*). L'homme partage la même chambre que sa femme et la famille peut se retrouver autour d'un patio aménagé à cet effet. Le petit saré, malgré sa modernité, garde ainsi certains aspects du saré traditionnel, notamment une certaine segmentation de l'espace avec un espace public, semi-public et privé strict.



**Figure 49.** Plan schématique du petit saré

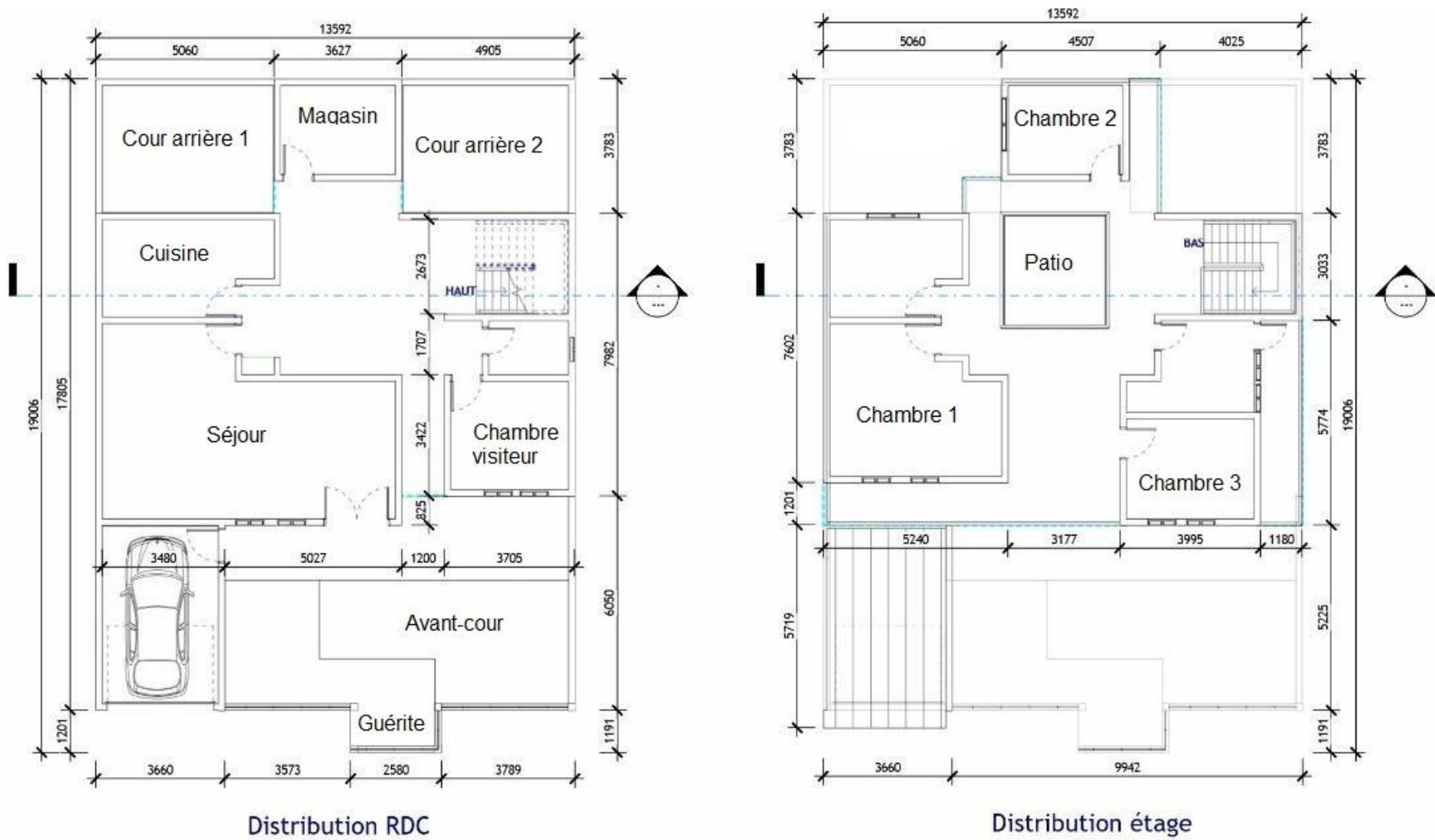


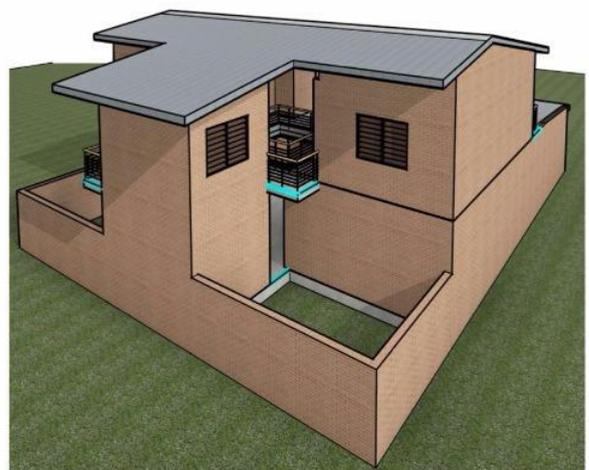
Figure 50. Plan du petit saré (rez de chaussée + étage)



*Figure 51. Façade principale petit saré (rez de chaussée + étage)*



Axonométrie 3D vue avant



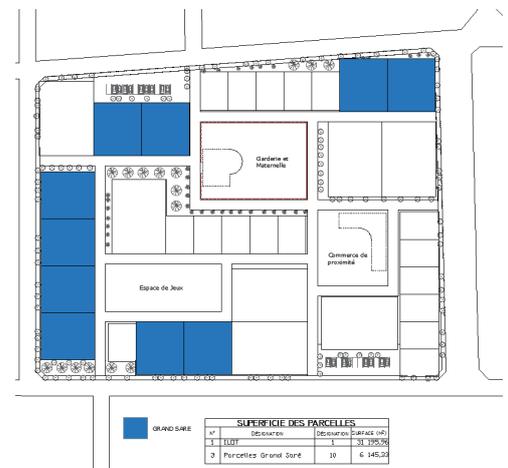
Axonométrie 3D vue arrière

*Figure 52. Vue axonométrique du petit saré (rez de chaussée + étage)*

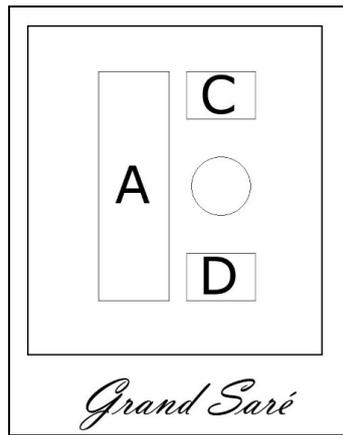
### 3.1.2. Le grand saré

L'on retrouve, dans cette échelle d'habitation réservé à une famille de taille plus importante, en général une quinzaine de personnes, trois unités d'habitation autonomes appartenant respectivement au chef de famille avec ses enfants adolescents, aux enfants assez âgés (au-delà de 18 ans), aux éventuels hôtes de la famille et enfin aux grands-parents. Ces unités d'habitation gravitent autour d'un espace commun ou espace de liaison sous forme d'un boukarou rappelant l'architecture traditionnelle peul et pouvant servir à la tenue des réunions familiales. Cet espace pourrait éventuellement remplir d'autres fonctions (cérémonies diverses). C'est une sorte d'équipement à la fois collectif et polyvalent à l'échelle du saré.

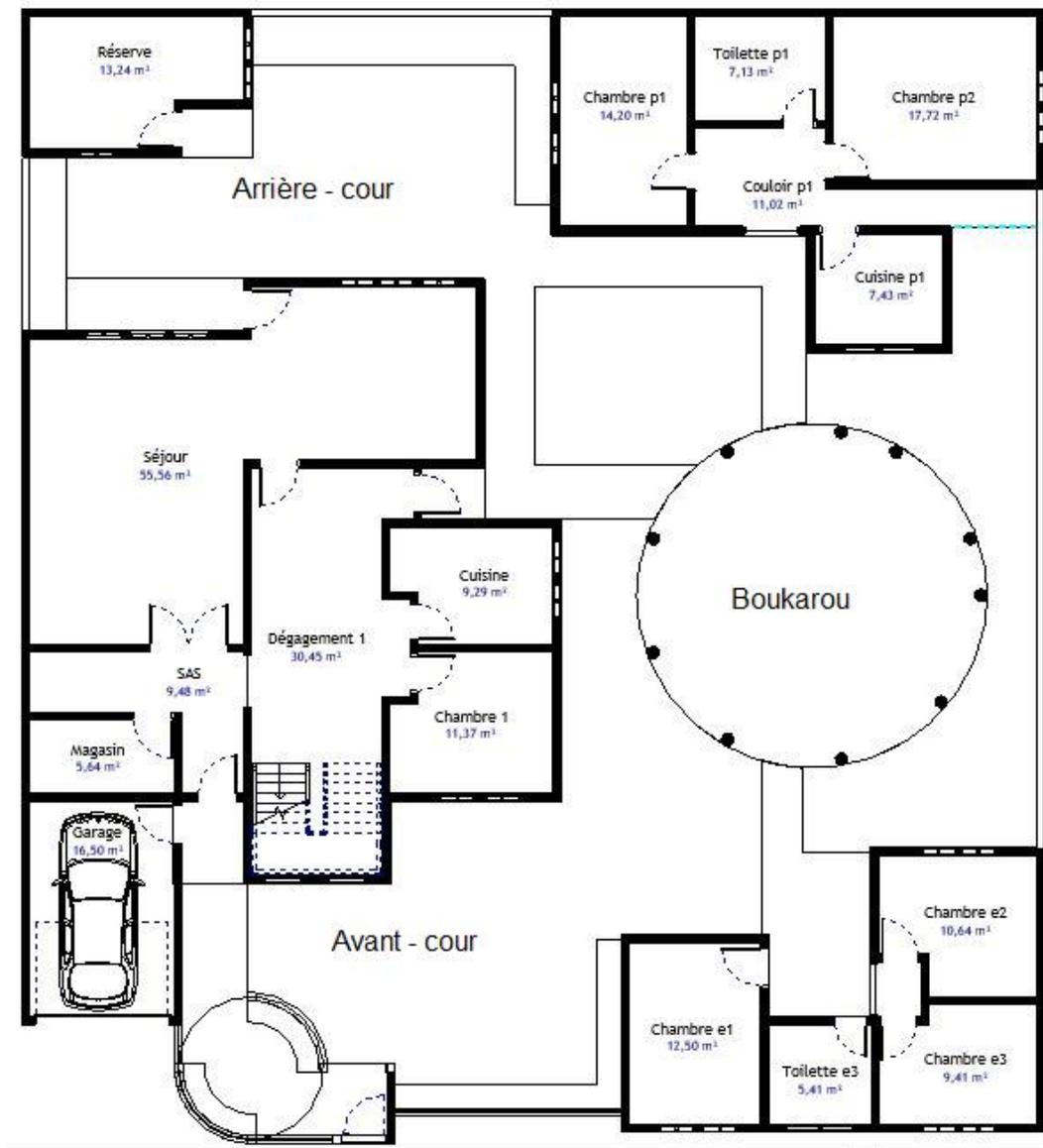
Le grand saré constitué de trois unités d'habitation (A, C, D) (*Figure 53*) est conçu sur une parcelle de 614,53 m<sup>2</sup> de 26,33m sur, 23,34m pour abriter une famille nucléaire. On y accède par une sorte de case à toit conique se situant entre un djaoulerou du saré traditionnel et une guérite donnant sur une avant-cour et une première unité d'habitation (B) réservée aux enfants âgés et éventuellement aux visiteurs. Cette avant-cour, agrémentée d'arbres fruitiers, pourrait éventuellement servir à l'organisation de diverses cérémonies (mariage, baptêmes des enfants...). L'unité d'habitation principale (A), conçue sur deux niveaux, selon le même principe que l'unité d'habitation principale du petit saré, est destinée aux parents et à leurs enfants. La troisième unité d'habitation (C), se trouvant à l'arrière-cour (*Figures 54-57*), est destinée aux grands-parents assez âgés et parfois veufs. Ils trouvent dans cette forme de cohabitation un soutien moral et matériel à un moment de la vie où ils en ont le plus besoin.



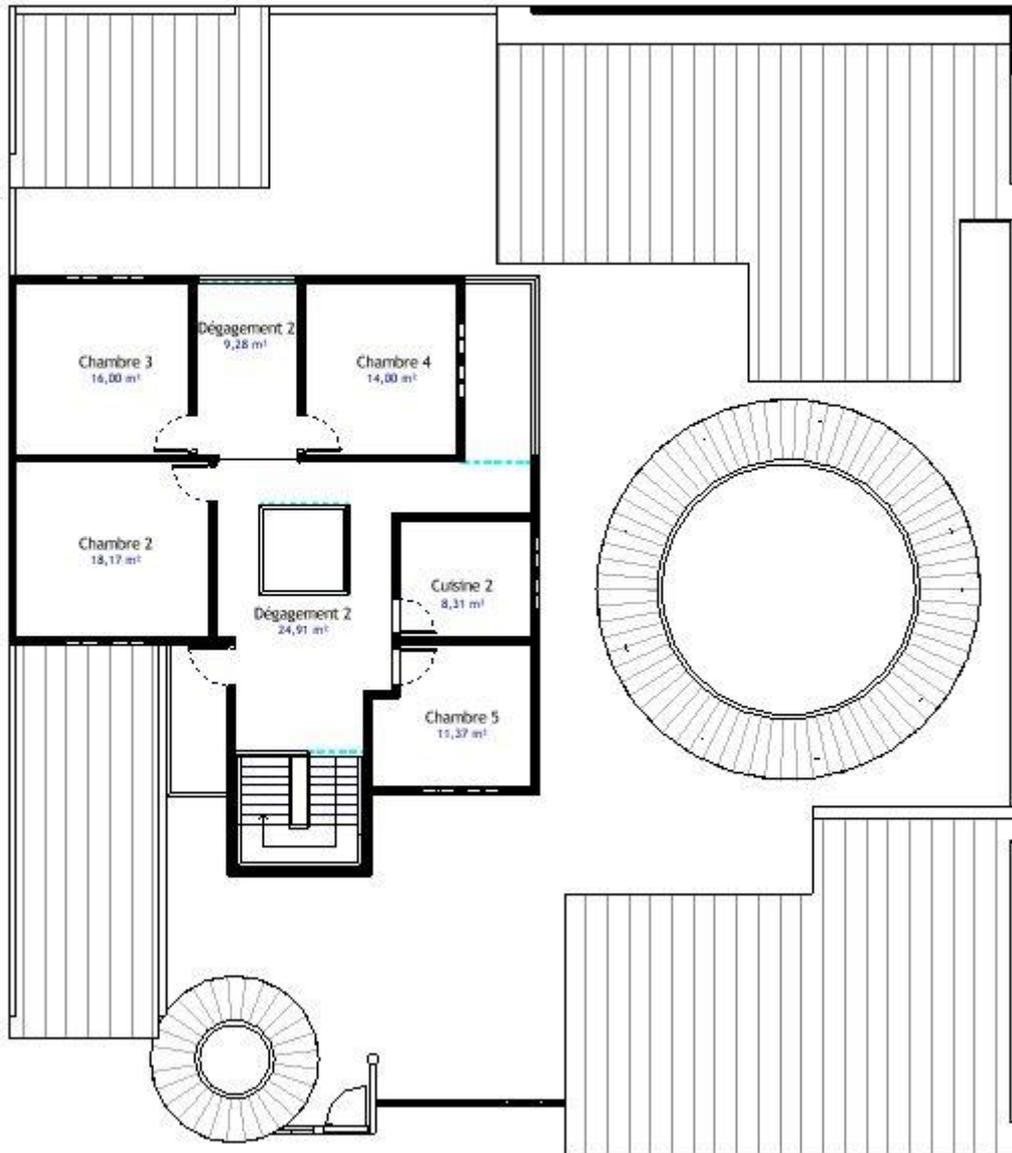
*Plan d'affectation des grands saré à l'intérieur de l'îlot*



*Figure 53. Plan schématique du grand saré*



*Figure 54. Plan du grand saré (rez de chaussée)*



*Figure 55. Plan du grand saré (étage)*



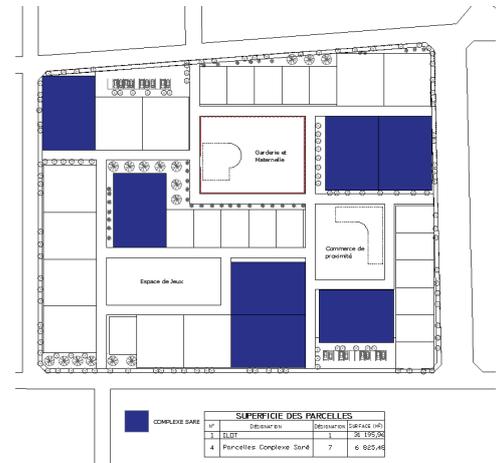
*Figure 56. Façade principale du grand saré*



*Figure 57. Vue axonométrique du grand saré*

### 3.1.3. Le saré complexe

Le saré complexe est destiné à une famille élargie ou famille composée. Il arrive que le saré abrite plusieurs ménages dont les hommes appartiennent tous au même lignage patrilinéaire (père, fils ou frère). Ce type de saré répond ainsi au besoin de faire cohabiter deux ou plusieurs familles sur une même parcelle. Dans ce cas précis les chefs de famille sont deux frères appartenant au même lignage patrilinéaire, ceci participe à la densification de la ville et limite son étalement.

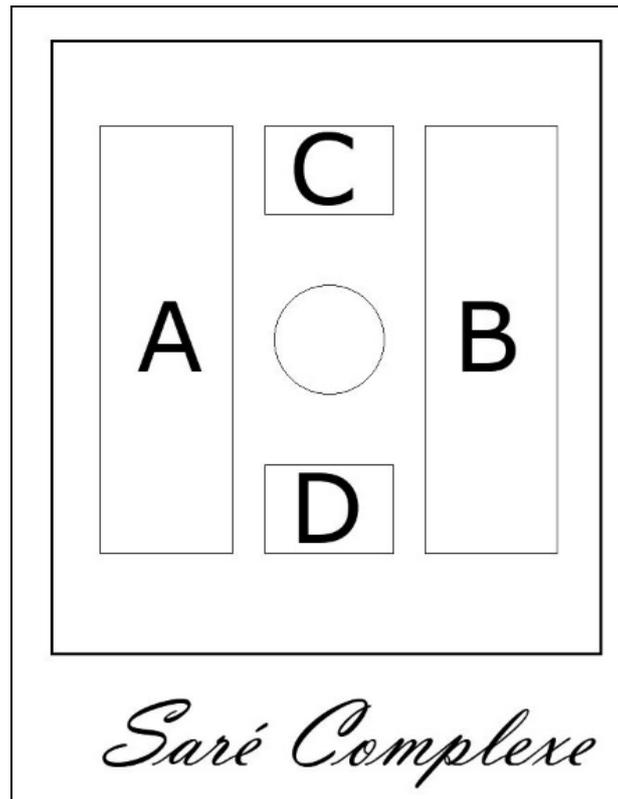


Plan d'affectation des saré complexe à l'intérieur de l'îlot

Aux plans architectural et technique, sur une parcelle de forme rectangulaire de 26,34m sur 37,03m et de 975,39m<sup>2</sup> de surface, sont proposées quatre unités d'habitation (A, B, C, D) (Figure 58) avec deux entrées distinctes. Les unités d'habitation (A, B) conçues sur deux niveaux (rez-de-chaussée + étage) sont organisées selon le même principe que les unités principales d'habitation du petit et du grand saré. Chacune des unités d'habitation est destinée au chef de famille, son épouse et leurs enfants de bas âge. L'unité d'habitation (B) se trouvant à l'avant-cour est proposée pour abriter les enfants âgés de plus de dix-huit ans et plus de deux chefs de famille, et éventuellement leurs visiteurs. Quant à la quatrième unité d'habitation (C), elle pourrait abriter les parents des deux frères en l'occurrence les deux chefs de famille.

Les quatre unités d'habitation du saré complexe, tout comme les unités d'habitation du grand saré, sont conçues autour d'un boukarou à toit conique, symbole de l'identité architecturale soudano-sahélienne, qui joue ici le rôle d'espace de liaison, véritable catalyseur de la solidarité familiale et intergénérationnelle (Figures 59-62).

Les membres des deux familles peuvent s'y retrouver pour diverses occasions et cérémonies festives.



*Figure 58. Plan schématique du saré complexe*

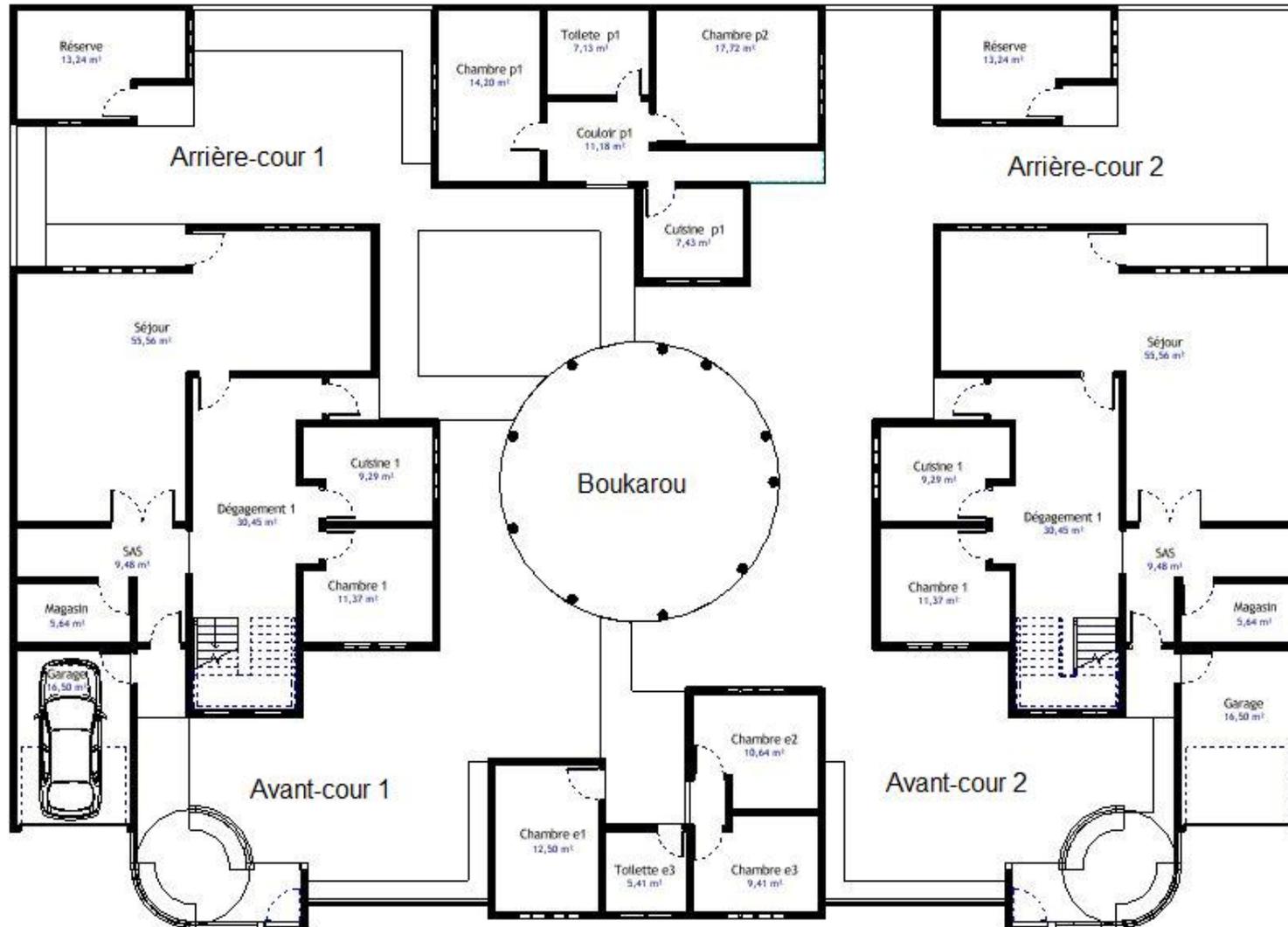
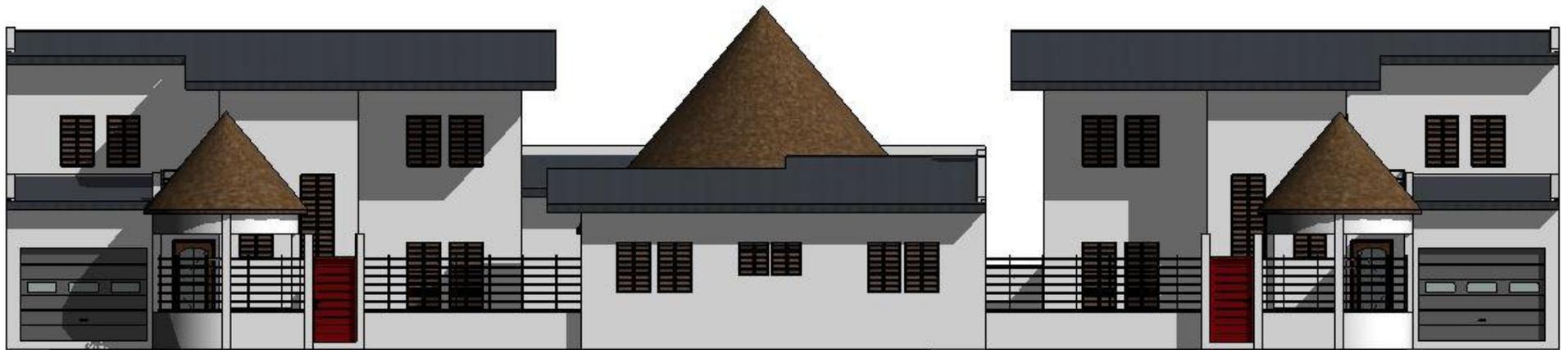


Figure 59. Plan du saré complexe (rez de chaussée)



*Figure 60. Plan du « saré » complexe (étage)*



*Figure 61. Façade principale du saré complexe*



*Figure 62. Vue axonométrique du saré complexe*

En définitive, le projet de l'îlot et des saré s'inscrit dans une vision globale de l'architecture dont le point de départ est la ville c'est-à-dire l'urbanisme, le saré c'est-à-dire l'architecture en étant son point de chute. Dans notre optique nous n'établissons pas de différence entre urbanisme et architecture, et s'il faut en distinguer une, elle se situe davantage au niveau de l'échelle et c'est en cela que nous préférons parler de composition urbaine plutôt que d'urbanisme.

L'autre enjeu de ce projet qui nécessiterait d'être développé est son opérationnalisation. Dans le cadre de la politique publique d'aide au logement, le gouvernement pourrait mettre en place un programme d'assistance à l'auto construction et à l'auto promotion. Le Ministère en charge des questions de logement, les collectivités locales décentralisées, les Organismes nationaux spécialisés tel que la Mission de promotion des matériaux locaux (MIPROMALO) et les architectes devraient être associés. L'assistance à l'auto construction et à l'auto promotion doit être comprise dans le sens le plus large et ne devrait pas se limiter au seul travail du terrain, c'est-à-dire aux travaux de construction. Elle devrait pouvoir offrir une aide pour tout ce qui concerne l'acte de construire : financement, planification et autorisations administratives. Elle peut également concerner la formation technique et l'accompagnement des tâcherons à l'utilisation des matériaux locaux par la MIPROMALO.

## **Conclusion**

Nous avons pris le risque dans ce chapitre de proposer un modèle urbanistique et architectural qui, tout en s'inscrivant dans la dynamique morpho-architecturales en cours dans la mouvance de la modernité, tient également compte des réalités endogènes fondatrices de la ville soudano-sahélienne. Cette proposition est adossée à un ensemble de constats, comme nous l'a révélé la deuxième partie de cette thèse, qui soulèvent de graves inquiétudes relatives à l'accélération de l'érosion des marqueurs socio-spatiaux dont la contribution à l'originalité de la ville soudano-sahélienne a été montrée au deuxième chapitre.

Notre proposition comporte un encrage théorique qui permet de le confronter aux modèles d'urbanisme classiques qui ont fondé l'histoire des villes à travers le monde. En nous inscrivant dans le prolongement des réflexions entamées par un ensemble de chercheurs africains et africanistes depuis une trentaine d'années, nous prenons position pour le développement et la consolidation d'un modèle endogène qui répondrait au mieux aux attentes exprimées par les populations (diagnostic communal pour l'élaboration du PDU de Ngaoundéré, nos enquêtes personnelles). Cette dimension théorique constitue ainsi un sous-bassement à la formulation d'une proposition qui se veut adaptée à la réalité socio-spatiale.

En termes de résultats pratiques, les propositions formulées concernent l'échelle de la ville et celle du saré. L'objectif visé aux deux échelles est de contribuer à la revitalisation de la ville soudano-sahélienne à travers la restauration d'un ensemble de marqueurs socio-spatiaux fondateurs au niveau de la vieille ville, ceci au moyen d'une réglementation qui en garantirait l'utilisation judicieuse de l'espace dans le sens de cette revitalisation. Le projet d'îlot proposé, bien qu'à une échelle intermédiaire entre le quartier et la ville, est porteur de grands enjeux d'innovations morfo-architecturales qui prennent en compte la réalité sociale, mais aussi projette des perspectives d'accompagnement institutionnel de la mise en œuvre. Et au-delà de l'organisation spatiale au sein de l'îlot, le modèle architectural conçu suivant différents scénarii démographiques, ambitionne d'apporter une solution aux dynamiques foncières qui se font davantage au détriment des classes sociales moyennes et démunies dominantes. Sa mise en œuvre pourrait contribuer à maîtriser l'étalement urbain qui constitue aujourd'hui le principal élément de caractérisation du désordre urbain en Afrique subsaharienne.

## **Conclusion générale**

Nous avons proposé dans cette thèse de relever l'absence de prise en compte des éléments culturels et identitaires caractéristiques de l'originalité de la ville soudano-sahélienne dans la planification et l'aménagement urbains, et ses conséquences qui se traduisent par la perte de ces éléments dont le paysage urbain actuel ne permet plus d'en identifier les traces. Pour cela, l'objectif fixé était de montrer que l'accompagnement de la dynamique urbaine par des actions institutionnelles concertées qui tiennent compte de toutes les réalités locales (environnementales, sociales, culturelles, économiques, politiques, historiques), est porteur d'enjeux de développement urbain durable et de préservation du capital culturel et identitaire régional.

Pour y parvenir, nous avons adopté une méthodologie qui a privilégié les observations approfondies de la réalité urbaine de Ngaoundéré retenue pour l'étude de cas du problème posé. Ces observations basées sur des expériences personnelles dans notre triple posture de citoyen de longue date de la ville, d'acteur de la planification et de la gestion urbaine, de chercheur, ont justifié le choix de la méthode hypothético-déductive pour tenter de saisir la réalité de l'objet à l'échelle de toute la zone soudano-sahélienne du Cameroun. Les enquêtes menées ont permis de toucher un millier de chefs de ménages retenus sur la base de plusieurs critères sociologiques, géographiques et économiques, ainsi que l'ensemble des acteurs au cœur du processus de planification et de gestion urbaine (exécutifs communaux, administrations techniques déconcentrées, société civile...). La prise en compte de ces deux catégories d'acteurs a permis de réaliser deux diagnostics (communautaire et institutionnel), lesquels ont fourni une importante base de données permettant de saisir la réalité étudiée. L'analyse spatiale a complété ces diagnostics et permis d'apprécier la dynamique d'occupation et de transformation du sol. Cette thèse dégage deux principaux résultats. Le premier corrobore le constat des changements morpho-architecturaux qui s'accompagnent d'une désorganisation du tissu urbain ancien. Le deuxième rend compte de l'accélération de la dégradation, mieux, de la perte des éléments culturels et identitaires reconnus à la ville soudano-sahélienne.

*A propos de la désorganisation du tissu urbain ancien : l'avenir des villes soudano-sahéliennes du Cameroun est aujourd'hui questionné au regard des inquiétudes*

suscitées par la réalité observée depuis une trentaine d'années (explosion démographique, étalement spatial non contrôlé, désordre urbain généré par le non respect des règles de construction, développement tous azimuts des activités économiques informelles, insalubrité, dégradation des espaces verts urbains...). Ce cliché décrit pour la plupart des villes d'Afrique subsaharienne, est révélateur des difficultés auxquelles font face les pouvoirs publics locales en matière de planification et de gestions urbaines. Malgré l'existence d'un ensemble de dispositions réglementaires et d'outils, l'urbanisation anarchique et la dégradation des conditions résidentielles qui en résultent constituent aujourd'hui les marques les plus indélébiles de notre zone d'étude, à l'instar des quartiers Gada-Mabanga, Burkina, Bamyanga-Marza, Onaref. D'un autre côté, même si les transformations de l'habitat au cœur de la vieille ville (développement extraordinaire des constructions à étage), contribuent à moderniser cet espace, le laxisme administratif ouvre la voie à une nouvelle forme de désordre urbain (occupation de la chaussée suite au non respect du recul, absence d'harmonisation des formes). A cela, il faut ajouter la dynamique foncière que crée la « ruée » vers le sol urbain.

*A propos de la perte des éléments culturels et identitaires islamo-peul* : l'étude montre que le résultat précédent accélère la perte des éléments patrimoniaux dont la revitalisation contribuerait à préserver l'originalité et la spécificité de la ville soudano-sahélienne. Cette perte est mise en évidence à deux niveaux scalaires : celui de la ville et celui de l'habitat. A l'échelle de la ville, l'organisation spatiale du noyau précoloniale longuement abordée tout au long de l'étude, manque de repères spatiaux susceptibles de servir de témoin de l'histoire. Les différentes opérations d'urbanisme entamées à la veille de l'indépendance et poursuivies par l'État camerounais, y ont contribué de façon significative. Sans pour autant vouloir en dénoncer l'intérêt, le manque d'efficacité a davantage résidé dans l'absence de prise en compte de la vieille ville dans la politique d'aménagement, la plupart de ces opérations ayant été mises en œuvre en marge des règles d'urbanisme. A l'échelle de l'habitat, les résultats montrent que l'on s'achemine véritablement vers la fin du saré originel caractérisé par la segmentation/ségrégation de l'espace, bien que reconnu pour sa voracité foncière. La logique d'étalement illimité du saré par la multiplication des unités d'habitation en réponse aux besoins croissants (accueil d'une nouvelle épouse, autonomisation des fils majeurs) s'est heurtée aux

contraintes foncières. Sur le plan architectural, les symboles historiques du saré sont aujourd'hui confrontés à l'épreuve de la modernité (évolutions morpho-architecturales du djaoulérou et des différentes unités d'habitation, suppression du coupe-regard).

Notre proposition comporte un encrage théorique qui permet de le confronter aux modèles d'urbanisme classiques qui ont fondé l'histoire des villes à travers le monde. En nous inscrivant dans le prolongement des réflexions entamées par un ensemble de chercheurs africains et africanistes depuis une trentaine d'années, nous prenons position pour le développement et la consolidation d'un modèle endogène qui répondrait au mieux aux attentes exprimées par les populations (diagnostic communal pour l'élaboration du PDU de Ngaoundéré, nos enquêtes personnelles). Cette dimension théorique constitue ainsi un sous-bassement à la formulation d'une proposition qui se veut adaptée à la réalité socio-spatiale.

Ainsi, les traditions et les pratiques morpho-architecturales peul font face à l'épreuve de la modernité et invitent à une redéfinition de la politique urbaine susceptible de prendre en compte les enjeux de préservation de ces acquis anciens. En réponse à cette interpellation, l'originalité de cette thèse réside dans le risque que nous avons pris de proposer des pistes d'amélioration de l'aménagement de l'espace urbain à travers deux ensembles de projets qui intègrent toutes les échelles spatiales du milieu urbain (le périmètre de la ville, le quartier dont l'îlot constitue l'unité opérationnelle et le saré). L'objectif visé aux différentes échelles est de contribuer à la revitalisation de la ville soudano-sahélienne à travers la restauration d'un ensemble de marqueurs socio-spatiaux fondateurs au niveau de la vieille ville, ceci au moyen d'une réglementation qui en garantirait l'utilisation judicieuse de l'espace dans le sens de cette revitalisation. Le projet d'îlot proposé apporte de grandes innovations qui prennent en compte la réalité sociale, mais aussi projette des perspectives d'accompagnement institutionnel de la mise en œuvre. Et au-delà de l'organisation spatiale au sein de l'îlot, le modèle architectural conçu suivant différents scénarii démographiques, tel que nous l'avons déjà souligné au terme du chapitre 6, ambitionne d'apporter une solution aux dynamiques foncières qui se font davantage au détriment des classes sociales moyennes et démunies dominantes. Sa

mise en œuvre pourrait contribuer à maîtriser l'étalement urbain qui constitue aujourd'hui un goulot d'étranglement pour la maîtrise de l'espace urbain.

En définitive, les projets proposés s'inscrivent dans une vision globale offrant les perspectives d'un glissement à différentes échelles spatiales (la ville, le quartier, le saré). La ville (et donc la morphologie) constitue le point de départ de toute politique urbaine, le saré c'est-à-dire l'architecture en étant son point de chute. Cette acception justifie notre difficulté à établir la différence entre urbanisme et architecture, et l'adoption de composition urbaine comme approche d'analyse des problématiques urbaines, plutôt que l'urbanisme. L'opérationnalisation de notre vision globale impliquerait pour les pouvoirs publics de mettre en place un cadre de participation populaire à l'aménagement urbain, impliquant l'ensemble des acteurs intervenant dans le processus.

## Références bibliographiques

- Aloko N. J., 2010. *Enjeux de l'aménagement du territoire face aux défis du développement en Côte d'Ivoire*. In, Igué O. J.
- Aloko N. J. et Kengne F. F., 2010. *Maitrise de l'espace et développement en Afrique. Etat des lieux*. Paris, Editions Karthala.
- Assako Assako R. J. et Ndock Ndock G., 2010. Gouvernance urbaine et développement local dans la commune de Soa à la périphérie nord de Yaoundé (Cameroun). *Annales de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Ngaoundéré*, Vol. XII, 2010, pp. 185-212.
- Assako Assako R. J., 1999. Critique de la politique urbaine du Cameroun : instruments, résultats et évaluation. In, *Revue de Géographie du Cameroun*, Volume XIV, n°1, pp. 53-67.
- Assako Assako R. J., 1999. Eléments de réflexion pour une révision de l'aménagement des villes en Afrique. In, *Africa spectrum*, Volume 34, n°3, pp. 349-373.
- Assako Assako R. J., 2012. A propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique centrale. *Cahiers d'Outre-Mer*, Vol. 65, n°259, pp. 371-393.
- Balandier G., 1957 *L'Afrique Ambiguë*. Edition Presses Pocket. 294 p.
- Bassoro M. A. et Mohammadou E., 1980. *Garoua tradition historique d'une cité peule du Nord-Cameroun*. Paris, Editions du Centre national de la recherche scientifique, 197 p.
- BCEOM, 1982. SDAU de Ngaoundéré et Enquêtes-sarés.
- Benkoula S., 2011. De la dualité du rationnel et du spontané. In *Le Quotidien d'Oran*.
- Bernard J., 2007. La gouvernance urbaine : vers l'émergence d'un nouvel instrument des politiques ? *Revue internationale des sciences sociales* 2007/3 (n° 193-194), pp. 387-402. DOI 10.3917/riss.193.0387
- Bernier L. et al., 2012. *La patrimonialisation de l'urbain*. Collection Nouveaux patrimoines, Presses Universitaires de Québec, 278 p.
- Bocquier, 1999. Population et Société au Mali*. Harmattan, Paris, 199 p.
- Boivin M., 2016. *Le rôle du développement durable dans l'attractivité touristique urbaine*. Thèse de doctorat en études urbaines et aménagement présentée en cotutelle à l'Université du Québec à Montréal et l'Université de Pau et des pays de l'adour, 544 p.

Boulet J. et al., 1979. *Le Nord du Cameroun : bilan de dix ans de recherches*. Yaoundé : ONAREST, ISH, 2 vol., 562 p.

Boutillier S., 2008. l'entrepreneur social, un entrepreneur socialisé dans une société entrepreneuriale ? A.A.E.L.S.H.U.P « *Humanisme et Entreprise* » 2008/5 n° 290 pp. 41-60.

Boutrais J., 1999. Les savoirs pastoraux des Mbororo de l'Adamaoua : évolution et rapport au développement. In : *holtedhl L.*, Karthala, pp. 146-166.

Boutrais J., 1974. *Les conditions naturelles de l'élevage sur le Plateau de l'Adamaoua*. In Cahiers ORSTOM.

Boutrais J., 2001. Un lieu pastoral en Adamaoua : le lahoré de la Vina. In *Revue Ngaoundéré-Anthropos*, Volume VI, 2001, pp. 43-61.

Boutrais J., et al., 1984. *Le Nord du Cameroun : des Hommes Une région*. Paris, Editions de l'Office de la Recherche Scientifique et Technique Outre-Mer, Collection Mémoires n°102, 539 p.

Catherine C. V., 2006. De la ville en Afrique noire. In *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 2006/5 (61e année), pp. 1087-1119.

Coquery V. C., 1988. *Villes coloniales et histoire des Africains', XX<sup>e</sup> siècle*. N°20, pp. 49-73.

Champaud J., 1989. *A la recherche des villes moyennes*. In, Antheaume B. (ed.), Blanc-Pamard C. (ed.), Chaléard J.L. (ed.), Dubresson A. (ed.), Lassailly-Jacob V. (ed.), Marchal Jean-Yves (ed.), Pillet-Schwartz A.M. (ed.), Pourtier R. (ed.), Raison J.- P. (ed.), Sevin O. (ed.), Pinton F. (coord.). *Tropiques : lieux et liens : florilège offert à Paul Pelissier et Gilles Sautter*, Paris : ORSTOM, 1989, pp. 362-374. (Didactiques). ISSN 1142-2580.

Choay F., 1980. *La règle et le Modèle : sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*. Paris, Editions du Seuil.

Chenal J. et al., 2009. *Quelques rues d'Afrique, Observation et gestion de l'espace public à Abidjan, Dakar et Nouakchott*. Lausanne, École Polytechnique Fédérale de Lausanne. Les Éditions du LASUR, 256 p.

Chenal J., 2015. 'Les villes africaines en quête de nouveaux modèles urbanistiques'. In : *Métropolitiques*, 29 avril 2015. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Les-villes-africaines-en-quete-de.html>

Coquery V. C., 1988. *Processus d'urbanisation en Afrique*. Paris, L'Harmattan, (2 tomes).

- Coquery V. C., 1991. Villes africaines anciennes : une civilisation mercantile pré-négrérière dans l'Ouest africain, *XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles*. In *Annales ESC*, nov.-déc., pp. 1389-1410.
- Coquery V. C., 1993. *Histoire des villes d'Afrique noire. Des origines à la colonisation*. Paris, Albin Michel, 409 p.
- Coquery V. C., et Goerg O., 1996. *La ville européenne outre mers : un modèle conquérant ? XV-XX<sup>e</sup> siècle.*, Paris, L'Harmattan.
- Crouset E., 2003. Le marché de bureau et les territoires métropolitains : vers un renforcement de la discrimination spatiale. *Annales de géographie*, pp. 260-278.
- Deherain H., 1896. *La ville de N'Gaoundéré en Adamaoua*. La Nature, 181 1896.
- De Maximy R., 1984. *Kinshasa, ville en suspens : dynamique de la croissance et problèmes d'urbanisme : étude socio-politique*. Paris : ORSTOM, 176 p.
- Di Méo G., 2008. Processus de patrimonialisation et construction des territoires. *Colloque "Patrimoine et industrie en Poitou-Charentes : connaître pour valoriser"*, Sep 2007, Poitiers-Châtelleraut, France. Geste éditions, pp.87-109.
- Diabagaté S., 2008. *Dynamique urbaine et gestion des déchets ménagers dans la région de la vallée du Bandama. Cas des communes urbaines du département de Dabakala*. Diplôme d'études approfondies de géographie. Université de Cocody Abidjan.
- Dongmo J. L., 1981. *Le dynamisme bamiléké*. Yaoundé, Editions CEPER, 2 vols, 722 p.
- Drouin M., 2007. *Le combat du patrimoine à Montréal (1973-2003)*, Québec. Editions Presses de l'université du Québec.
- Dubresson A., 1999. Les grandes villes africaines : trois questions sur le futur urbain du continent. In: *L'information géographique*, volume 63, n°2, pp. 51-64.
- Dubresson A. et Jaglin S., 2002. La gouvernance urbaine en Afrique subsaharienne : pour une géographie de la régulation. In : *Bart F. (coord.)*, Bonvallot pp. 67-75.
- Dupire M., 1962. Peuls nomades. Etude descriptive des Wodaabe du Sahel nigérien. In : *Cahiers d'études*.
- Elsa V. et Tremblay D.G., 2010. L'économie créative. *Revue des travaux francophones*. Université de Paris 8. N°10-02, pp 5-71.
- Engelbert V., 1963. *Histoire du Cameroun*. Paris : Présence Africaine, 533 p.

- Ernst I. et al., 2002. *Cultures urbaines et développement durable*, Ministère de l'aménagement du territoire Filloz de l'étiquette à la marque : la labellisation comme unificateur des projets territoriaux, développement durable et territoires. 8998 p.
- Franqueville A., 1962. *Construire une capitale Yaoundé*. Mémoires ORSTOM, n<sup>o</sup> 104, Paris. 192 p.
- Franqueville A., 1979. Croissance démographique et immigration à Yaoundé. *In : Cahiers d'Outre-Mer*, 1979, 32 (128), pp. 321-354.
- Fourchard L., 2004. L'histoire urbaine en Afrique : une perspective ouest-africaine. *In, Histoire urbaine*, 2004/1 (n<sup>o</sup> 9), pp. 129-144. DOI 10.3917/rhu.009.0129.
- Froelich J. C., 1954. Ngaoundéré, la vie économique d'une cité peule. *In Etudes camerounaises*, mai-juin 1954, n<sup>o</sup>43-44, 32 p.
- Gailhabaud J., 1858. *L'architecture du V<sup>ème</sup> au XVII<sup>ème</sup> siècle et les arts qui en dépendent : la sculpture, la peinture murale, la peinture sur verre, la mosaïque, la ferronnerie etc.* paris : Gide.
- Gendreau F. et Le Bris E., 1990. Les grandes peurs. *In Collectif (1990). Politique Africaine N-039- L'Afrique autrement*, Paris, Editions Karthala.
- Gondolo A., 1978. *Ngaoundéré : évolution d'une ville peulh*. Thèse de Doctorat de Géographie, Université de Rouen, France, 225 p.
- Goerg O., 2006. Domination coloniale, construction de « la ville » en Afrique et dénomination. *In Afrique & histoire*, 2006/1, Vol. 5, pp. 15-45.
- Greffe X. et Simonnet V., 2008. La survie des nouvelles entreprises culturelles : le rôle du regroupement géographique. *Recherches économiques de Louvain*, vol. 74, pp 327-357.
- Greffe X., 2002. *Arts et artistes au miroir de l'économie*, Editions Unesco.
- Greffe X. et Pflieger V., 2005. *La culture et le développement local*. Paris : OCDE.
- Hamadou A., 2010. *Rapport d'étude sectorielle du projet de promotion de la gouvernance locale (PGL/OL) décentralisation*. Rapport de consultance, Ouest et Littoral: PGL/OL.
- Hassana, 2018. *Les timbres poste au Cameroun de la période allemande à 2011*. Thèse de doctorat, université de Ngaoundéré, 457 p.
- Hatcheu E. T., 2005. Gestion des marchés et gestion de la ville à Douala. Enjeux et défis de la décentralisation au Cameroun. *Les cahiers de PRELUDES*, n<sup>o</sup> 7, pp. 143-156.

- Imbert J. 1973. *Le Cameroun, que sais-je ?* Paris, PUF. 128p.
- Institut National de la Statistique (INS), 2010. *Annuaire statistique du Cameroun*. 14 p.
- Jelidi C., 2010. *Les villes maghrébines en situation coloniale, XIX-XX siècles*. Urbanisme, architecture, patrimoine. Contribution au renouveau historiographique par l'archive.
- Kabir M., 1987. *Architecture traditionnelle de l'Adamaoua (rupture ou continuité)*. Mémoire d'architecture, Bruxelles.
- Jouvet M. et al., 2007. *Weaning children from mechanical ventilation with a computer-driven system (closed-loop protocol) : a pilot study*.
- Kassi I., 2010. Espaces publics : enjeux sociaux d'appropriation de l'espace urbain à Abidjan. In *Aloko N'Guessa J., Diallo A., Matcho K. H. Villes et organisation de l'espace en Afrique*, Paris, Editions Kathala.
- Kengne F. F., 1991. *Les petits métiers de rue et l'emploi : le cas de Yaoundé*. Yaoundé, Editions SOPECAM, Collection Idées, 163 p.
- Lacroix P.F., 1952. *Matériaux pour servir à l'histoire des Peuls de l'Adamaoua*. E.C. n°37-38, sept-déc, pp. 3-61.
- Lacroix P.F., 1953. *Matériaux pour servir à l'histoire des Peuls de l'Adamaoua*. E.C. n°39-40, mars-juillet, pp. 5-40.
- Levy et al., 2004. The influence of land use change on global-scale fluxes of carbon from terrestrial ecosystems. *Climatic change*, 67 ? pp. 184-209.
- Mumford L., 2011. *La cité à travers l'histoire*, Editions Agone, Collection Mémoires sociales, 944 p.
- Marguerat Y., 1973. *Atlas du Cameroun*. Planche XVII. Les Villes et leurs fonctions. Commentaire provisoire cartes en noir et blanc, Yaoundé : ORSTOM, 130 p.
- Martine R., 2010. Le carnaval de Québec. Identité urbaine et événement festif. *Ethnologie française* (Vol. 40), pp. 487-494. DOI 10.3917/ethn.103.0487
- Maslow A., 1943. *A theory of human motivation*. in *The Psychological Review*, vol.50, n°4, pp. 370-396.
- Massiah G. et Tribillon J. F., 1988. *Le modèle colonial, un modèle fondateur*. Editions La Découverte, 320 p.

- Mediebou C., 2011. *Les diplômés des parcours sciences et techniques de l'université de Ngaoundéré et le développement du Nord-Cameroun*. Thèse de doctorat, université de Ngaoundéré, 406 P.
- Meynier-Philip, 2018. *Entre valeur affective et valeur d'usage, quel avenir pour les Eglises paroissiales françaises*. Thèse en architecture, école nationale supérieure d'architecture de Lyon.
- Michel D. et Alexandra S., 2011. Les théories de la croissance urbaine. *Revue d'économie politique* (Vol. 121), pp. 179-207.
- Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU), 2016. *Elaboration d'une stratégie d'amélioration des bidonvilles au Cameroun. Situation des bidonvilles dans la Communauté urbaine de Ngaoundéré*. N°35/AONR/MINHDU/CMPM/2015 du 04 août 2015, 38 p.
- Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU), 2016. *Rapport final de l'élaboration du plan directeur d'urbanisme de Ngaoundere*. Marché N°516/M/PR/MINMAP/CCPM-SPPI/2013, 159 p.
- MINEPAT/PNUD, 2010. *Rapport régional de progrès des objectifs du millénaire pour le développement, région de l'Adamaoua (Cameroun)*. Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, 31 p.
- Monica C. et Didier H., 2013. La patrimonialisation à l'occidentale et ses conséquences sur un territoire africain. Porto-Novo au Bénin. *Espaces et sociétés* 2013/1 (n° 152-153), pp. 85-101. DOI 10.3917/esp.152.0085
- Mossoa L., 2012. *Les politiques urbaines en Afrique subsaharienne. Contours réels*. Paris, Editions L'Harmattan, Collection Etudes africaines, 262 p.
- Mucchielli A., 2005. Le développement des méthodes qualitatives et l'approche constructiviste des phénomènes humains. Dans C. Royer, & C. Baribeau, *Recherches qualitatives et production de savoirs*, Recherches qualitatives Hors-série « Les Actes », 1, 41-60.
- Nama Y. B., 2017. *Etat des lieux et emprise spatiale de l'arboriculture fruitière dans l'Adamaoua : le cas de la Vina-Nord*. Mémoire de master, université de Ngaoundéré. 157 p.
- Ndione E. S., 1994. *L'économie urbaine en Afrique le don et le recours*. Édition. Paris Ed. Karthala Dakar Enda Graf Sahel impr.

- Ndoye A., 2015. *Développement territorial et patrimoine culturel : cas des cercles mégalithiques de Senegambie*. Thèse de doctorat de géographie, Université Cheick-Anta-Diop de Dakar (Sénégal), 420 p.
- Nora P., 1993. De l'archive à l'emblème. *Les lieux de mémoire*, Paris, Gallimard, tome 3 « Les France ».
- Ntoubé Komé M., 2017. *L'arboriculture fruitière dans la vina-sud (Adamaoua-Cameroun) : état des lieux et dynamique spatiale*. Mémoire de master, université de Ngaoundéré. 150 p.
- Newman et Newman, 1977. *Studies in African Linguistics*, Volume 26, 140p.
- ONU-Habitat, 2010. *L'état des Villes Africaines 2010 , Gouvernance, inégalité et marchés fonciers urbains*. State of Cities. Regional Reports. 191/10F. 279 p.
- Oyono R. R., 2015. *Communes et Régions du Cameroun : Décentralisation, Géographie, économie*. Yaoundé, Cameroun: SOPECAM, 418 pages.
- Pacione M., (2009). *Urban Geography : A Global Perspective*. London : Routledge 736 p.
- Paquette, 2007. Le rôle du cadre de référence théorique dans une recherche monographique constructiviste. *In Recherches Qualitatives – Vol. 27(1)*, pp. 3-21.
- Pasquier D., 2005. *Cultures lycéennes : la tyrannie de la majorité*. Paris : Éd. Autrement, 180 p.
- Pauline B., 2008. *Comment concilier patrimonialisation et projet urbain ? Le classement au Patrimoine Mondial de l'Unesco de la vieille ville de Harar (Éthiopie)*. Autre part 2008/3 (n° 47), pp. 125-147. DOI 10.3917/autr.047.0125.
- Petnga Nyamen S.P., 2018. *Analyse diachronique de l'urbanisation de Garoua : acteurs et marqueurs spatiaux*. Thèse de doctorat, université de Ngaoundéré, 416 p.
- Podlewski A.M., 1970. *Un essai d'observation permanente des faits d'état civil dans l'Adamaoua*. Travaux et documents de l'ORSTOM N°5, Paris, 150p.
- Poirier J.P., 2000. *Introduction to the physics of the earth's interior*. University Press Cambridge. 309 p.
- Prussin L., 1973. *The Architecture of Djenné: African Synthesis and Transformation*. University Microfilms, 852 p.
- Puepi B., 2015. *Les gouvernances foncières et leur impact sur le processus de développement : cas de quelques pays africains*. Ed. harmattan, études africaines, 314 p.

- Pumain D., 1974. *Histoire de la Géographie au Québec*. Université de Paris I, thèse de 3e cycle. Publié en 2008 par Edilivre. (coll. Universitaire). 338 p.
- Repère 15, 2010. Afrique. La ville informelle. Regards sur la Terre 2010'. In, *Villes : changer de trajectoire*. Presses de Sciences Po (P.F.N.S.P.), 2010, pp. 318-319.
- Roberge J.M., et al., 2010. Has the term ‘‘conservation biology’’ had its day ? *Frontiers in Ecology and the Environment*, volume 8, Issue 3.
- Seignobos C., 1977. *L'habitat traditionnel au Nord-Cameroun*. Paris, Éditions Unesco, 72 p.
- Seignobos C., 1982. *Nord Cameroun, montagnes et hautes terres*. Ed. Paranthèses, coll. Architectures traditionnelles. 192 p.
- Seignobos C. et Tourneux H., 2002. *Le Nord-Cameroun à travers ses mots*. Dictionnaire des termes anciens et modernes. IRD Editions et Karthala. 337 p.
- Simeu Kamdem M., 1985. *Garoua une métropole régionale au Cameroun*. Thèse de Doctorat de 3<sup>e</sup> cycle en Géographie Urbaine, Université de Yaoundé, Cameroun, 437 p.
- Simeu Kamdem M., 2004. *Produire la ville dans l'Afrique des savanes. Acteurs, héritages et défis au Cameroun septentrional*. Montpellier, Editions Démos, 409 P.
- Seyni N., 1994. *L'économie urbaine en Afrique : le don et le recours*. Paris, Editions Karthala, 214 p.
- Strumpell K., 1912. *Histoire des peuls de l'Adamaoua*.
- Tafari C., 2015. *Dynamiques urbaines et enjeux du patrimoine au sud-Bénin : évolution et perspectives pour Porto-Novo et sa région*. Thèse de doctorat en Géographie à Aix-Marseille , dans le cadre de Ecole Doctorale Espaces, Cultures, Sociétés (Aix-en-Provence) , en partenariat avec Laboratoire Population-environnement-développement (Marseille) (laboratoire).
- Taton D., 1983. *L'architecture traditionnelle au Niger*. [Unesco Volume 32 de Human settlements and socio-cultural environment](#), Paris, 79 p.
- Tchotsoua M. et al., 2002. *Dynamique des usages des vallées péri-urbaines de Ngaoundéré : cas de la plaine inondable de Marza*. In Gestion intégrée des ressources naturelles en zones inondables tropicales ; colloques séminaires, éditions IRD.
- Tchotsoua M., 2006. *Evolution récente des territoires de l'Adamaoua Central : de la spatialisation à l'aide pour un développement maîtrisé*. Habilitation à diriger des recherches (Hdr), Vol 3, Mémoire Original et projets de recherche, Université d'Orléans, France, 267 p.

Tchotsoua, 2008. *Enjeux et opportunités scientifiques pour le développement durable de l'Afrique : géographie et géomatique*. Éditions CLÉ, 291 p.

Vennetrier P., 1976. *Les villes d'Afrique tropicale*. Masson, 244 p.

Viaro A. M. et Ziegler A., 1983. *Habitat traditionnel dans le monde. Eléments pour une approche*. UNESCO, Collection Etablissements humains et environnement socio-culturel, 108 p.

Vernières M., 2012. La contribution du patrimoine au développement local : enjeux et limites de sa mesure. *La mesure du développement*, Paris, France. 12 p.

Walker S., *Reflexion architecturale sur les femmes et les murs*.

Yiché I., 2017. Crises transfrontalières et réorganisation du commerce bovin dans l'espace pastoral de la Vina (Adamaoua-Cameroun). Mémoire de master, université de Ngaoundéré. 183 p.

Yousfia F. et al., 2017. Impact des formes urbaines sur le microclimat extérieur des tissus urbains anciens et nouveaux de la ville de Constantine. In : *Revue « Nature & Technologie »*. C-Sciences de l'Environnement, n° 16/ Janvier 2017, pp. 1-7

## Webographie

Anne Ouallet, « Patrimoine et temporalités dans les villes africaines du patrimoine mondial », *Espace populations sociétés* [En ligne], 2007/2-3 | 2007, mis en ligne le 01 décembre 2009, consulté le 05 août 2018. URL: <http://journals.openedition.org/eps/2208> ; DOI : 10.4000/eps.2208

Bautès N., Guiv C. (2010). Cheminements autour de l'identité urbaine. M. Gérardot. La France en ville, Atlande, pp.119-126, Clefs concours, Géographie des territoires <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00523340/document> (Consulté le 16 juin 2018).

Collin M. (2015). « Françoise Choay, L'urbanisme, utopies et réalité, une anthologie (1965) », in *Dérivations*, numéro 1, septembre 2015, pp. 165-169. (URL : <https://derivations.be/archives/numero-1/choay.html>, consulté le 23 avril 2018)

Chenal J. (2015). Les villes africaines en quête de nouveaux modèles urbanistiques, *Métropolitiques*, 29 avril 2015. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Les-villes-africaines-en-quete-de.html>

Dubresson A. (1999). 'Les grandes villes africaines : trois questions sur le futur urbain du continent'. In : *L'information géographique*, volume 63, n°2, 1999. pp. 51-64; doi : <https://doi.org/10.3406/ingeo.1999.2631> [https://www.persee.fr/doc/ingeo\\_0020-0093\\_1999\\_num\\_63\\_2\\_2631](https://www.persee.fr/doc/ingeo_0020-0093_1999_num_63_2_2631)

Galland B., 1993. *Les identités urbaines*. In: *Cultures, sous-cultures et déviations* Convention romande de 3e cycle de sociologie 2e session Bulle, 24-26 novembre 1993. Avec Michel Bassand [https://www.artfactories.net/IMG/pdf/identite\\_urbaine\\_blaise\\_galland.pdf](https://www.artfactories.net/IMG/pdf/identite_urbaine_blaise_galland.pdf) (Consulté le 16 juin 2018)

Levy A. (1999). 'Les trois âges de l'urbanisme : contribution au débat sur la troisième ville'. In *Esprit*, N° 249 (1), pp. 46-61. <https://esprit.presse.fr/article/levy-albert/les-trois-ages-de-l-urbanisme-9495>

Lassure Christian compte rendu de *Encyclopedia of Vernacular Architecture of the World*, sous la direction de Paul Oliver, 3 volumes, Cambridge University Press, 1997 [http://www.pierreseche.com/recension\\_10.html](http://www.pierreseche.com/recension_10.html)

Le Gales P. (1995). 'Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine'. In: *Revue française de science politique*, 45<sup>e</sup> année, n°1, 1995. pp. 57-95; doi :

<https://doi.org/10.3406/rfsp.1995.403502>

[https://www.persee.fr/doc/rfsp\\_0035-](https://www.persee.fr/doc/rfsp_0035-2950_1995_num_45_1_403502)

[2950\\_1995\\_num\\_45\\_1\\_403502](https://www.persee.fr/doc/rfsp_0035-2950_1995_num_45_1_403502)

Marie Alain. État, politique urbaine et sociétés civiles : le cas africain. In: Tiers-Monde, tome 29, n°116, 1988. Le logement des pauvres dans les grandes villes du Tiers Monde. pp. 1147-1169;

doi : <https://doi.org/10.3406/tiers.1988.3582>

[https://www.persee.fr/doc/tiers\\_0040-](https://www.persee.fr/doc/tiers_0040-7356_1988_num_29_116_3582)

[7356\\_1988\\_num\\_29\\_116\\_3582](https://www.persee.fr/doc/tiers_0040-7356_1988_num_29_116_3582)

Najem Dhaher, « Les ambivalences de la mise en tourisme du patrimoine. Le cas du centre ancien de Tozeur (Tunisie) », *Mondes du Tourisme* [En ligne], 6 | 2012, mis en ligne le 30 septembre 2015, consulté le 10 juin 2018. URL : <http://journals.openedition.org/tourisme/232> ; DOI : 10.4000/tourisme.232

Noundjeu (2006) E. La perte du pouvoir étatique dans la gouvernance des métropoles au Cameroun. <https://governingthemetropolis.files.wordpress.com>

Piou E. et al., « La sauvegarde et la valorisation du patrimoine culturel au Cameroun », *La Lettre de l'OCIM* [En ligne], 139 | 2012, mis en ligne le 01 janvier 2014, consulté le 29 octobre 2018.

URL : <http://journals.openedition.org/ocim/1026> ; DOI : 10.4000/ocim.1026

Steck Jean-Fabien. Qu'est-ce que la transition urbaine ? Croissance urbaine, croissance des villes, croissance des besoins à travers l'exemple africain. In: *Revue d'économie financière*, n°86, 2006. Le financement de la ville. pp. 267- 283. Doi : 10.3406/ecofi.2006.4212

[http://www.persee.fr/doc/ecofi\\_0987-3368\\_2006\\_num\\_86\\_5\\_4212](http://www.persee.fr/doc/ecofi_0987-3368_2006_num_86_5_4212)

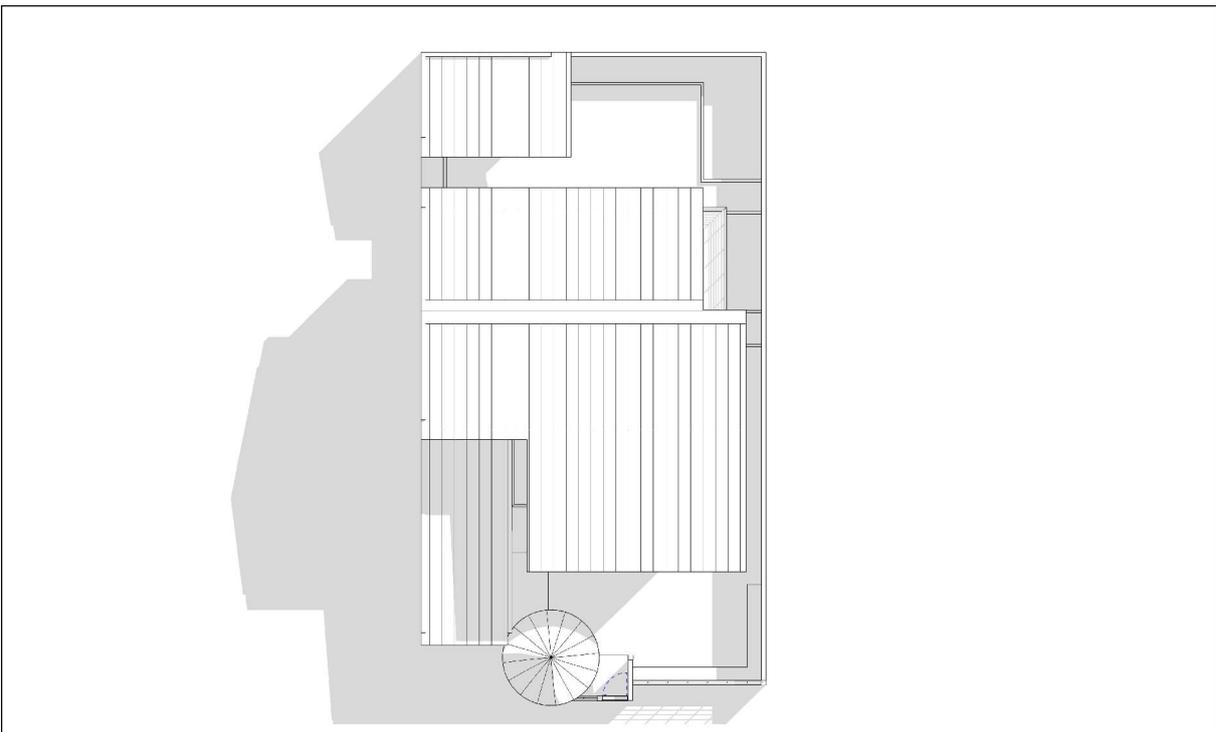
Tewfik Guerroudj, « La question du patrimoine urbain et architectural en Algérie », *Insaniyat* [En ligne], 12 | 2000, mis en ligne le 31 octobre 2012, consulté le 08 juin 2018. URL : <http://journals.openedition.org/insaniyat/7892> ; DOI : 10.4000/insaniyat.7892

<https://hal.archives-ouvertes.fr/tel-01577004/document>

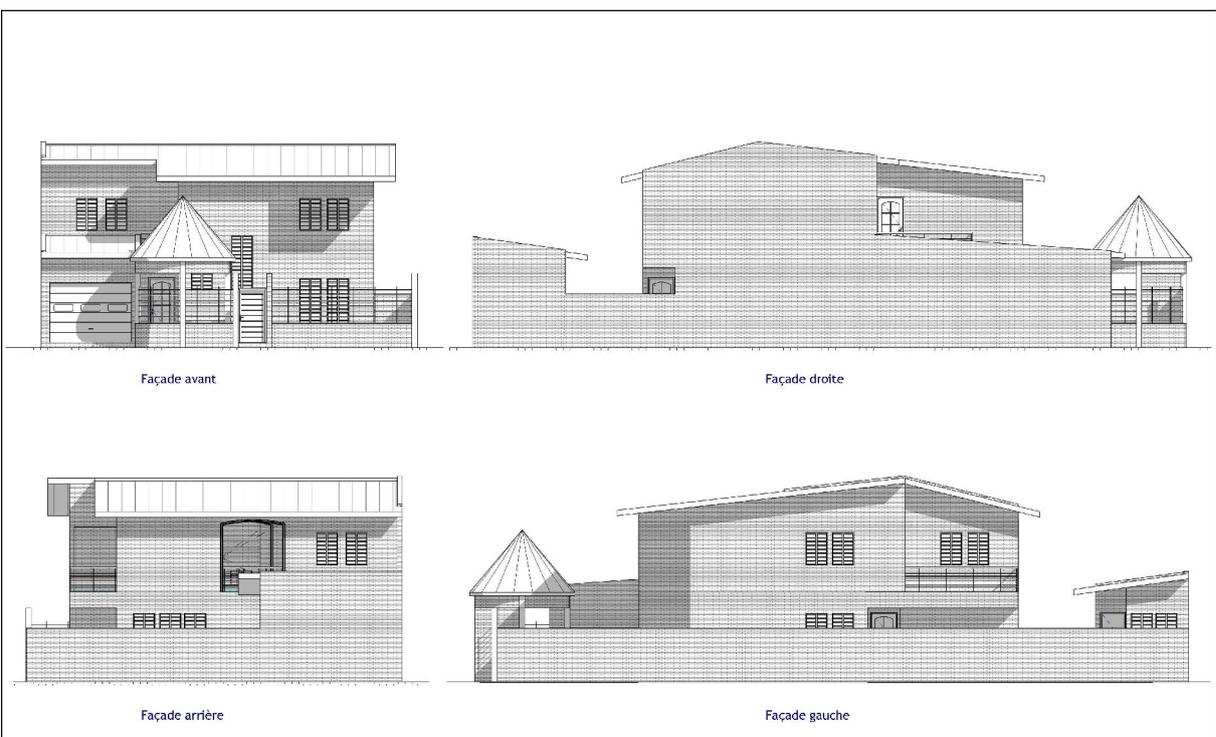
[https://www.researchgate.net/publication/313289176\\_Impact\\_des\\_formes\\_urbaines\\_sur\\_le\\_micr\\_oclimat\\_exterieur\\_des\\_tissus\\_urbains\\_anciens\\_et\\_nouveaux\\_de\\_la\\_ville\\_de\\_Constantine](https://www.researchgate.net/publication/313289176_Impact_des_formes_urbaines_sur_le_micr_oclimat_exterieur_des_tissus_urbains_anciens_et_nouveaux_de_la_ville_de_Constantine)

[https://www.persee.fr/doc/ingeo\\_0020-0093\\_1999\\_num\\_63\\_2\\_2631](https://www.persee.fr/doc/ingeo_0020-0093_1999_num_63_2_2631)

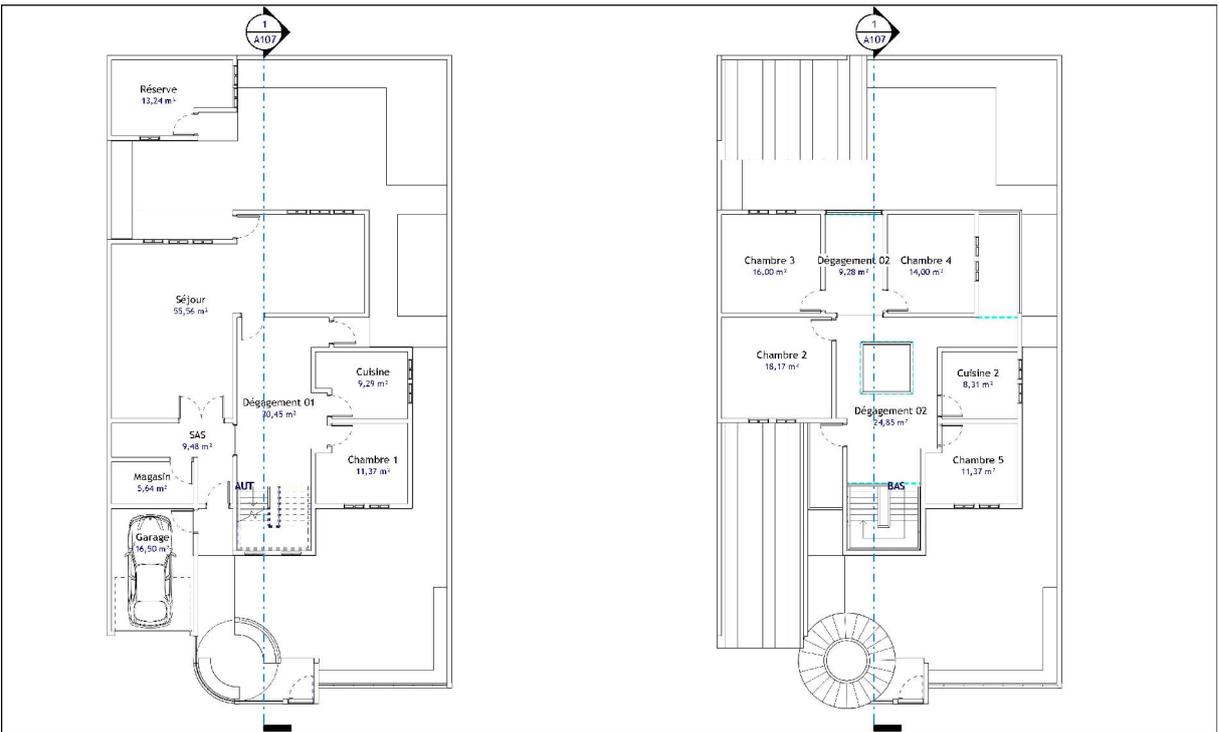
# Annexe 1. Autre variante du petit saré avec boukarou



<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Description</th> <th>Date</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	N°	Description	Date													<b>Propriétaire</b> CONCEPTION SARE MODEL1	<b>PLAN DE MASSE</b>		
	N°	Description	Date																
Numéro de projet : 0001		A104																	
Date :		Date de fin :																	
Dessiné par :		Auteur :																	
Vérifié par :		Vérificateur :																	
Echelle :		1 : 120																	



<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Description</th> <th>Date</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	N°	Description	Date													<b>Propriétaire</b> CONCEPTION SARE MODEL1	<b>FACADES</b>		
	N°	Description	Date																
Numéro de projet : 0001		A105																	
Date :		Date de fin :																	
Dessiné par :		Auteur :																	
Vérifié par :		Vérificateur :																	
Echelle :		1 : 110																	



N°	Description	Date

<b>Propriétaire</b> <b>CONCEPTION SARE MODEL1</b>	<b>PLANS DE DISTRIBUTION</b>		
	Numéro de projet : 0001	Date de fin :	<b>A106</b>
	Date :	Dessiné par : Auteur	
	Dessiné par :	Vérifié par : Vérificateur	
Vérifié par :	Echelle : 1 : 120		

15/10/2016 18:47:20



N°	Description	Date

<b>Propriétaire</b> <b>CONCEPTION SARE MODEL1</b>	<b>PLAN DE COUPE</b>		
	Numéro de projet : 0001	Date de fin :	<b>A107</b>
	Date :	Dessiné par : Auteur	
	Dessiné par :	Vérifié par : Vérificateur	
Vérifié par :	Echelle : 1 : 80		

15/10/2016 18:47:40



Axonométrie 3D vue avant



Axonométrie 3D vue arrière



N°	Description	Date

Propriétaire  
CONCEPTION SARE MODEL1

AXONOMETRIES		
Numéro de projet	0001	A108
Date :	Date de fin	
Dessiné par	Auteur	
Vérifié par	Vérificateur	Echelle :

15/10/2018 18:48:18

## **Annexe 2. Questionnaire d'enquêtes**











**Annexe 3. Transmission du procès-verbal de l'atelier de validation phase 4 a/s  
étude d'élaboration du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU)**



























## Table des matières

Dédicace .....	iii
Avant-propos .....	iv
Remerciements .....	vii
Résumé .....	ix
Abstract.....	x
Sommaire .....	xi
Table des tableaux.....	xii
Table des figures .....	xiii
Table des photos .....	xv
Table des planches photographiques .....	xvi
Table des annexes.....	xvi
Liste des abréviations .....	xvii
Liste des abréviations .....	xvii
Introduction générale .....	1
Première partie.....	7
Le fait urbain précolonial en Afrique soudano-sahélienne.....	7
Chapitre 1. La ville en Afrique soudano-sahélienne : une réalité millénaire.....	8
Introduction.....	8
<b>1. Cadre épistémologique et conceptuel et mise en contexte du problème de l'étude</b>	<b>8</b>
<b>1.1. La périodisation comme démarche privilégiée d'analyse de la dynamique urbaine en Afrique .....</b>	<b>10</b>
<i>1.1.1. Entre « ville précoloniale » et « Ville ancienne » : l'urbanisation en Afrique, un phénomène de longue durée.....</i>	<i>11</i>
<i>1.1.2. La colonisation comme facteur de mutation de la « ville » en Afrique.....</i>	<i>14</i>
<i>1.1.3. La ville postcoloniale en Afrique .....</i>	<i>16</i>
<b>1.2. Au-delà des divergences idéologiques, la polarisation des recherches actuelles par des enjeux de consolidation du développement de la ville africaine .....</b>	<b>17</b>
<i>1.2.1. Les défis de l'aménagement urbain en Afrique ou comment restructurer durablement les villes africaines .....</i>	<i>17</i>
<i>1.2.1.1. Les politiques urbaines comme socle de développement spatial.....</i>	<i>19</i>
<i>1.2.1.2. Le financement du développement urbain : un goulot d'étranglement pour les États africains</i>	<i>22</i>
<i>1.2.2. Les enjeux d'amélioration de la gouvernance urbaine.....</i>	<i>23</i>

1.2.2.1.	<i>De la « gouvernance » : tentatives de définitions et échelles d'application .....</i>	<i>24</i>
1.2.2.2.	<i>Quelles réalités dans la mise en œuvre de la gouvernance urbaine en Afrique ?.....</i>	<i>27</i>
1.2.3.	<i>La « ville durable » entre concept et réalité dans le contexte africain.....</i>	<i>29</i>
<b>2.</b>	<b>Problématique de recherche .....</b>	<b>32</b>
<b>3.</b>	<b>Questions de recherche .....</b>	<b>36</b>
<b>3.1.</b>	<b>Question principale .....</b>	<b>36</b>
<b>3.2.</b>	<b>Questions spécifiques .....</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>Hypothèses de recherche .....</b>	<b>36</b>
<b>4.1.</b>	<b>Hypothèse générale .....</b>	<b>36</b>
<b>4.2.</b>	<b>Hypothèses spécifiques.....</b>	<b>37</b>
<b>5.</b>	<b>Objectifs de recherche .....</b>	<b>37</b>
<b>5.1.</b>	<b>Objectif général .....</b>	<b>37</b>
<b>5.2.</b>	<b>Objectifs spécifiques.....</b>	<b>37</b>
<b>6.</b>	<b>Cadres théoriques .....</b>	<b>38</b>
<b>6.1.</b>	<b>La ville au cœur d'une construction théorique centenaire.....</b>	<b>38</b>
6.1.1.	<i>L'urbanisme progressiste.....</i>	<i>40</i>
6.1.2.	<i>L'urbanisme culturaliste .....</i>	<i>42</i>
6.1.3.	<i>L'architecture vernaculaire et « traditionnel ».....</i>	<i>43</i>
<b>6.2.</b>	<b>La théorie de la diffusion spatiale.....</b>	<b>46</b>
<b>6.3.</b>	<b>La théorie de la motivation des acteurs urbains : comprendre les motivations des changements ou pas de l'architecture de l'habitat/saré.....</b>	<b>47</b>
<b>6.4.</b>	<b>Quelle contribution des théories mobilisées à la compréhension de l'objet étudié ?.....</b>	<b>48</b>
<b>7.</b>	<b>Cadre méthodologique de la recherche.....</b>	<b>48</b>
<b>7.1.</b>	<b>La collecte de l'information et des données .....</b>	<b>49</b>
7.1.1.	<i>La recherche documentaire.....</i>	<i>49</i>
7.1.2.	<i>Des données de terrain.....</i>	<i>50</i>
7.1.2.1.	<i>L'observation in situ.....</i>	<i>50</i>
7.1.2.2.	<i>Les entretiens semi-directifs.....</i>	<i>51</i>

7.1.2.3.	<i>Le diagnostic auprès des ménages</i> .....	52
7.1.2.4.	<i>Les levés GPS et les prises de vue</i> .....	54
7.1.3.	<i>Le traitement et l'analyse des données</i> .....	55
7.1.3.1.	<i>Le traitement et l'analyse des données d'enquêtes par questionnaire</i> .....	55
7.1.4.	<i>Les difficultés rencontrées dans la collecte de données</i> .....	57
<b>Chapitre 2. Composition urbaine et structure du saré dans le contexte précolonial à Ngaoundéré.....62</b>		
<b>Introduction.....62</b>		
<b>1. Cadre géographique de la ville de Ngaoundéré .....64</b>		
<b>2. Une morphologie urbaine née d'une structuration sociopolitique hiérarchisée .65</b>		
2.1.	<b>Les fondements historiques de la création de Ngaoundéré</b> .....	66
2.2.	<b>L'organisation spatiale de la vieille ville</b> .....	69
<b>3. Le saré : une projection spatiale de l'identité islamo-peule.....73</b>		
3.1.	<b>Du saré : sémantique et genèse d'une expression marquante de l'identité socio-spatiale islamo-peule.....</b>	74
3.2.	<b>Éléments architecturaux du saré traditionnel et techniques de construction dans la cité précoloniale de Ngaoundéré</b> .....	77
3.2.1.	<i>La case ordinaire</i> .....	78
3.2.2.	<i>La case vestibule ou « djaoulérou »</i> .....	80
3.2.3.	<i>La case « sooro »</i> .....	82
3.2.4.	<i>Distribution spatiale des usages dans le saré traditionnel</i> .....	85
3.2.4.1.	<i>L'espace public</i> .....	85
3.2.4.2.	<i>L'espace semi-public</i> .....	86
3.2.4.3.	<i>L'espace privé ou le Gynécée</i> .....	86
<b>Conclusion .....90</b>		
<b>Deuxième partie .....92</b>		
<b>Ngaoundéré : une ville soudano-sahélienne à l'épreuve de la modernité.....92</b>		
<b>Chapitre 3. Reconfiguration morpho-architecturale de la ville de Ngaoundéré .....93</b>		
<b>Introduction.....93</b>		
<b>1. La transformation des marqueurs socio-spatiaux de la ville peule.....95</b>		
1.1.	<b>Ngaoundéré face aux défis de préservation des marqueurs socio-spatiaux de la ville peule</b> .....	96

1.1.1.	<i>Les modifications morphologiques post-indépendantes de la ville de Ngaoundéré</i>	96
1.1.1.1.	<i>De l'évolution morphologique de la ville à l'étalement spatial</i>	97
1.1.1.2.	<i>La densification du réseau viaire</i>	107
1.1.2.	<i>Ngaoundéré au cœur d'enjeux fonciers</i>	113
<b>2.</b>	<b>Le saré dans la modernité urbanistique de Ngaoundéré</b>	<b>118</b>
<b>2.1.</b>	<b>L'hybridation des saré entre modèle traditionnel et exigences de la modernité urbanistique architecturo-techniques</b>	<b>119</b>
2.1.1.	<i>Des efforts de préservation du modèle architecturo-spatiale du saré traditionnel dans la vieille ville malgré des transformations techniques</i>	121
2.1.2.	<i>Au-delà de la vieille ville : vers le développement de nouvelles configurations architecturales du saré</i>	127
<b>2.2.</b>	<b>Des matériaux traditionnels aux matériaux modernes</b>	<b>133</b>
<b>2.3.</b>	<b>De faibles changements sur les équipements socio-sanitaires</b>	<b>138</b>
<b>2.4.</b>	<b>L'agriculture urbaine : une composante spatio-culturelle de l'habitat traditionnel à Ngaoundéré</b>	<b>144</b>
2.4.1.	<i>Efforts de préservation d'activités agropastorales dans le saré</i>	145
<b>Conclusion</b>		<b>147</b>
<b>Chapitre 4. Déterminants de la transformation urbaine à Ngaoundéré</b>		<b>149</b>
<b>Introduction</b>		<b>149</b>
<b>1. Les déterminants historiques et socioculturels comme vecteurs stratégique de dynamique de la ville de Ngaoundéré</b>		<b>151</b>
<b>1.1. Une population croissante et de plus en plus diversifiée</b>		<b>151</b>
1.1.1.	<i>Caractérisation socio-démographique de la population</i>	152
1.1.2.	<i>La création de l'Université de Ngaoundéré : un facteur d'accélération de la croissance et de la diversification de la population</i>	159
<b>1.2. Au-delà de la vieille ville : le saré entre nostalgie de la « vieille génération » et mimétisme des jeunes</b>		<b>161</b>
<b>2. Les déterminants économiques</b>		<b>165</b>
<b>2.1. La situation de « ville carrefour » : facteur d'ouverture de Ngaoundéré</b>		<b>169</b>
<b>2.2. Ngaoundéré au cœur d'une dynamique de sécurisation foncière sans précédent</b>		<b>171</b>

<b>3. Les déterminants institutionnels de la dynamique urbaine à Ngaoundéré .....</b>	<b>175</b>
<b>3.1. Analyse du cadre législatif et réglementaire de planification et de gestion urbaine à Ngaoundéré .....</b>	<b>176</b>
3.1.1. <i>Planification et gestion urbaine à Ngaoundéré en contexte d'administration centralisée des communes.....</i>	<i>177</i>
3.1.2. <i>Décentralisation et planification urbaine à Ngaoundéré : paradoxe de l'absence de maîtrise sur l'accès et la mise en valeur du sol.....</i>	<i>179</i>
3.1.2.1. <i>Les acteurs institutionnels .....</i>	<i>181</i>
3.1.2.2. <i>Les acteurs non institutionnels .....</i>	<i>181</i>
<b>Conclusion .....</b>	<b>182</b>
<b>Troisième partie. ....</b>	<b>185</b>
<b>L'aménagement de l'espace urbain soudano-sahélien entre enjeux de modernité et défis de préservation identitaire .....</b>	<b>185</b>
<b>Chapitre 5. Enjeux et défis de la valorisation des savoir-faire et des pratiques endogènes dans la construction urbaine contemporaine en zone soudano-sahélienne .....</b>	<b>186</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>186</b>
<b>1. Les enjeux de préservation identitaire et culturelle dans la ville soudano-sahélienne.....</b>	<b>188</b>
1.1. <b>L'universalisation de l'urbanisme comme vecteur d'érosion du socle identitaire .....</b>	<b>190</b>
1.2. <b>De l'émergence de l'urbanisme vernaculaire contemporain dans la construction urbaine et la préservation du patrimoine en Afrique du Nord .....</b>	<b>194</b>
1.3. <b>La patrimonialisation des marqueurs identitaires dans les villes occidentales : une réalité et un enjeu historiques .....</b>	<b>197</b>
1.4. <b>La patrimonialisation des marqueurs identitaires au cœur d'enjeux de développement local .....</b>	<b>201</b>
<b>2. Les enjeux d'amélioration de la gouvernance urbaine.....</b>	<b>203</b>
2.1. <b>Rappel des étapes de la planification urbaine au Cameroun.....</b>	<b>204</b>
2.2. <b>Quelles réalités de la mise en œuvre de la décentralisation dans le contexte de la ville de Ngaoundéré ? .....</b>	<b>213</b>

<b>2.3. Défis de la mise en œuvre de la décentralisation dans le contexte de la ville de Ngaoundéré en lien avec la préservation des marqueurs socio-spatiaux.....</b>	<b>218</b>
<b>Conclusion .....</b>	<b>223</b>
<b>Chapitre 6. Proposition d'un modèle urbanistique et architectural « vernaculaire contemporain » dans l'espace soudano-sahélien.....</b>	<b>225</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>225</b>
<b>1. La quête d'un modèle « vernaculaire contemporain » pour la revitalisation de la ville soudano-sahélienne .....</b>	<b>227</b>
<b>1.1. Du modèle « vernaculaire contemporain » : conceptualisation et adaptabilité en milieu urbain soudano-sahélien .....</b>	<b>227</b>
<b>1.2. Pour une réglementation de l'utilisation de la vieille ville en vue de sa restauration et de sa préservation.....</b>	<b>233</b>
<i>1.2.1. La vieille ville : un espace approprié pour l'instauration d'une Zone de protection patrimoniale architecturale urbaine (ZPPAU).....</i>	<i>234</i>
<i>1.2.2. Le carrefour « Texaco grand marché » : un lieu de mémoire porteur de valeur identitaire, culturelle et économique .....</i>	<i>238</i>
<i>1.2.3. La création d'une galerie marchande.....</i>	<i>242</i>
<b>2. L'îlot : une échelle spatiale porteuse de grands enjeux d'innovation morpho-architecturale urbaine .....</b>	<b>244</b>
<b>2.1. L'insertion de l'îlot dans son environnement urbain.....</b>	<b>245</b>
<b>2.2. L'îlot comme outil de développement des qualités urbanistiques et architecturales.....</b>	<b>246</b>
<i>2.2.1. Valoriser la mobilité douce .....</i>	<i>249</i>
<i>2.2.2. Planifier les espaces ouverts .....</i>	<i>250</i>
<i>2.2.3. Favoriser une mixité sociale, fonctionnelle et inter générationnelle.....</i>	<i>251</i>
<i>2.2.4. Valoriser le patrimoine architectural et urbain tout en tenant compte des dynamiques socioculturelles .....</i>	<i>253</i>
<i>2.2.5. Densifier l'offre en logement adapté à la demande et à la réglementation urbaines</i>	<i>254</i>
<b>3. Un modèle architectural du saré intégrant des exigences urbanistiques modernes, des enjeux fonciers et les dynamiques socioculturelles.....</b>	<b>260</b>
<b>3.1. Le « saré moderne » : une réponse aux contraintes foncières et aux enjeux de préservation du modèle fonctionnel familial dans l'espace soudano-sahélien .....</b>	<b>265</b>

3.1.1. <i>Le petit saré</i> .....	265
3.1.2. <i>Le grand saré</i> .....	269
3.1.3. <i>Le saré complexe</i> .....	273
<b>Conclusion</b> .....	<b>279</b>
<b>Conclusion générale</b> .....	<b>281</b>
<b>Références bibliographiques</b> .....	<b>285</b>
<b>Annexe 1. Autre variante du petit saré avec boukarou</b> .....	<b>296</b>
<b>Annexe 2. Questionnaire d'enquêtes</b> .....	<b>296</b>
<b>Annexe 3. Transmission du procès-verbal de l'atelier de validation phase 4 a/s étude d'élaboration du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU)</b> .....	<b>296</b>
<b>Table des matières</b> .....	<b>319</b>