PHILIPPE HAERINGER

Propriété foncière et politiques urbaines à Douala*

Deux entités se partagent le même nom propre : une ethnie et une ville. Pourtant Douala (300 000 habitants) n'est pas, de loin, peuplée que de Duala. Ceux-ci n'y forment même qu'une minorité numériquement assez modeste (de l'ordre de 30 000 personnes). Mais il est incontestable qu'ici plus qu'ailleurs l'ethnie autochtone réussit à s'imposer longtemps aux administrations coloniales comme les véritables possesseurs de l'espace urbain et comme des interlocuteurs obligés — et difficiles — chaque fois que celui-ci était en cause. Sans doute faut-il attribuer la vigueur de cette résistance à une certaine concentration originelle des Duala sur le site de la ville (ils étaient déjà une dizaine de milliers lors des premiers recensements), ainsi qu'à une longue habitude du négoce avec les Européens, acquise bien avant que ceux-ci mettent pied à terre. Le fait que le Cameroun n'ait jamais eu à proprement parler un statut de colonie (ce qui ne fut plus tout à fait une nuance lorsque le protectorat allemand fit place, à la suite de la Grande Guerre, au régime de tutelle institué par la Société des Nations) ne pouvait que favoriser la cause des Duala. Toujours est-il que l'administration française hérita de l'allemande — qui avait voulu faire malgré tout acte d'autorité — une situation foncière particulièrement délicate, et qu'elle ne put jamais appliquer à Douala les principes d'organisation de l'espace urbain qu'elle avait mis en œuvre dans les autres chefs-lieux de l'Afrique française.

Si les caractères de l'agglomération actuelle ne sont évidemment pas globalement imputables aux seules circonstances de sa structuration foncière, il est incontestable que ces dernières furent lourdes de conséquences sur l'évolution de la ville. Même si le conflit opposant les Duala à l'administration n'a plus aujourd'hui le même impact en raison d'un rapport démographique de plus en plus défavorable aux autochtones, il a marqué suffisamment le paysage urbain pour être encore directement à la base des gros problèmes qui se posent à l' « aménagiste ». Mais l'analyse

* Cet article n'est que la reconstitution approximative d'un travail plus conséquent mais dont les soixante feuillets manuscrits, sitôt achevés et à la veille d'être mis à la frappe, se trouvèrent pris dans un lot d'objets volés à l'auteur. Dans le dossier disparu figuraient aussi les principaux documents d'exploitation des enquêtes qui avaient instruit l'étude, de même que les calques d'une série de douze plans analytiques. Dans les pages qui suivent, l'auteur s'efforce seulement de retrouver les grandes lignes des résultats qu'il avait obtenus.

O.R.S.T.O.M. Fonds Documentaire
28 Nov. 1975 N° : 7904 ex 1
Cote : B

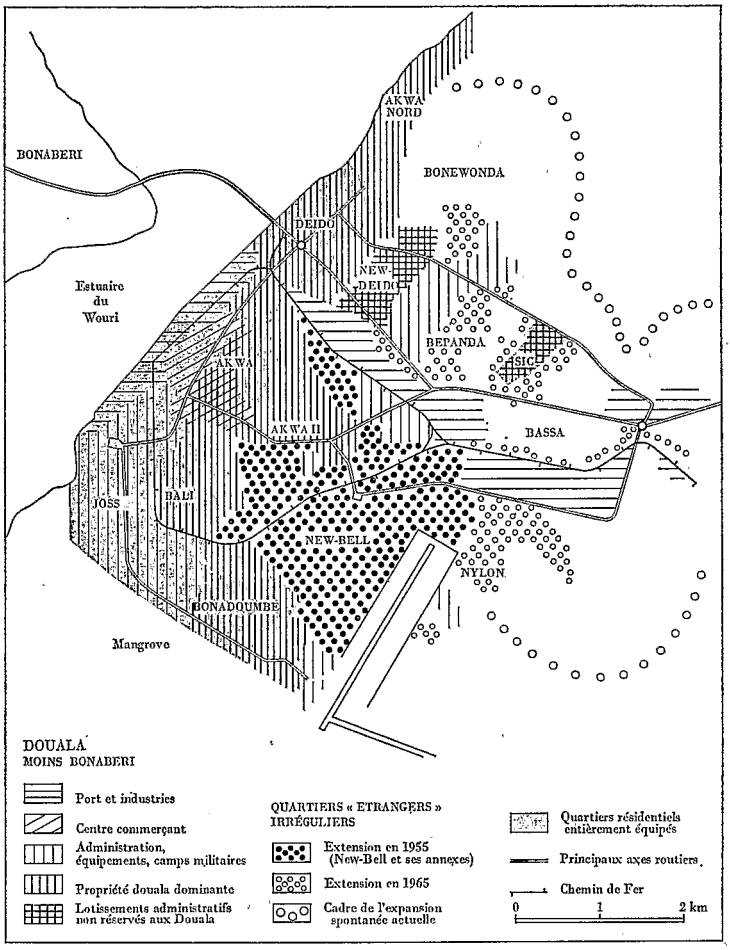


FIGURE 1

de cette genèse n'est pas intéressante seulement par les traits originaux qui en sont issus ; elle l'est aussi et peut-être surtout par la façon dont d'autres traits de structure au contraire très communs à la plupart des villes coloniales ont pu se forger à Douala en dépit de conditions foncières qui semblaient devoir en contrarier l'épanouissement. En particulier, on trouve à Douala comme ailleurs un vaste espace à prépondérance européenne couvrant tout naturellement les sites qui devaient le mieux convenir aux fonctions administratives, économiques ou résidentielles qu'on y développa. Pourtant ces sites étaient précisément ceux auxquels les Duala tenaient le plus puisqu'ils y avaient établi leur propre habitat. Or, s'il y eut expropriation pour l'établissement des équipements et services publics, l'administration ne se donna que très rarement les moyens de satisfaire elle-même les besoins en terrain des particuliers et des

sociétés. Contrairement à ce qui fut la règle dans l'ancienne Afrique française, la propriété privée ne procède généralement pas, à Douala, du domaine privé de l'État.

Ce qui ne fut qu'un relatif effacement de l'administration dans le processus de formation de la ville moderne, au profit de dynamismes somme toute assez satisfaisants comme on le verra, prit malheureusement le caractère d'une véritable impuissance face au développement des quartiers populaires. Nous avons déjà eu l'occasion d'examiner ce second aspect des choses[1] qui se situe, en quelque sorte, hors du propos présent puisque ces quartiers, dans leur immense majorité, ne sont issus d'aucune politique foncière, même pas celle d'un laisser-faire résolu, et que nul statut foncier ne les régit. Nous y reviendrons tout de même dans ces pages, mais l'étude dont nous résumons ici les résultats avait surtout pour objet l'analyse de la ville cadastrée, autrement dit des espaces où le conflit opposant autochtones et nouveaux venus a trouvé une issue.

L'expropriation du plateau de Joss

Il faut remonter jusqu'à cet événement lointain pour comprendre tout ce qui s'est passé ensuite à Douala en matière d'aménagement foncier. Lorsque les Allemands accostèrent, à la suite du traité de protectorat de 1884, ils se trouvèrent en présence de trois « quartiers » duala occupant respectivement les trois plates-formes qui dominent l'estuaire du Wouri ; du sud au nord : Joss, Akwa, Deido. En arrière de ce bourrelet, s'étendent des terrains aux formes peu caractérisées et souvent marécageux. Les Allemands en vinrent naturellement à prévoir le déplacement des villages. Un vaste projet d'aménagement urbain et portuaire, élaboré au début du siècle, s'articulait précisément sur ces trois interfluves, destinés à être occupés successivement en partant de celui de Joss où le gouvernement s'était déjà installé. Les populations autochtones devaient être relogées à l'intérieur des terres, à quelques kilomètres du rivage, séparés de la ville européenne par une bande de terrain large de 1 000 mètres *(freie Zone)* ceinturant entièrement celle-ci. Devaient ainsi naître Neu-Bell (les Duala Bell étaient les occupants des hauteurs de Joss) puis Neu-Akwa et enfin Neu-Deido[2].

Seule la première phase de ce programme put être exécutée avant que les Allemands ne cèdent la place aux Alliés en 1914. Elle fut extrêmement laborieuse. Les Bell firent appel à des avocats, envoyèrent des délégations en Allemagne et portèrent le différend devant le Reichstag. Le conflit s'envenima au point que leur chef Manga Bell fut condamné à mort. Le

1. Cf. notre communication « L'urbanisation de masse en question. Quatre villes d'Afrique noire », in *La croissance urbaine en Afrique noire et à Madagascar, Bordeaux-Talence 1970*. Colloques internationaux du CNRS : *Communications*, Paris, 1972.

2. C'est essentiellement par des arguments sanitaires que fut justifiée la création de cette zone libre, à une époque où les Européens étaient, il est vrai, extrêmement vulnérables aux maladies tropicales.

transfert ne s'acheva en définitive que quelques mois avant l'entrée des Alliés franco-britanniques[1].

Les Bell mirent évidemment à profit le changement de régime. Une partie d'entre eux quittèrent peu à peu ce qui était devenu New Bell pour reprendre possession non du plateau de Joss, irrémédiablement perdu, mais d'un interfluve voisin, Bali. Mais ce ne fut là que le premier acte d'une longue suite de transactions autour d'un contentieux qui domina les rapports Bell-administration pendant tout un demi-siècle. Il est bien évident que, devant cette situation, il ne fut jamais question de poursuivre le plan allemand. Nous allons voir comment Akwa devint quand même le centre des affaires, puis comment les Européens trouvèrent à se loger en qualité de locataires chez les Bell indemnisés, particulièrement dans ce qui fut la *freie Zone*.

Akwa, centre des affaires sur substrat coutumier

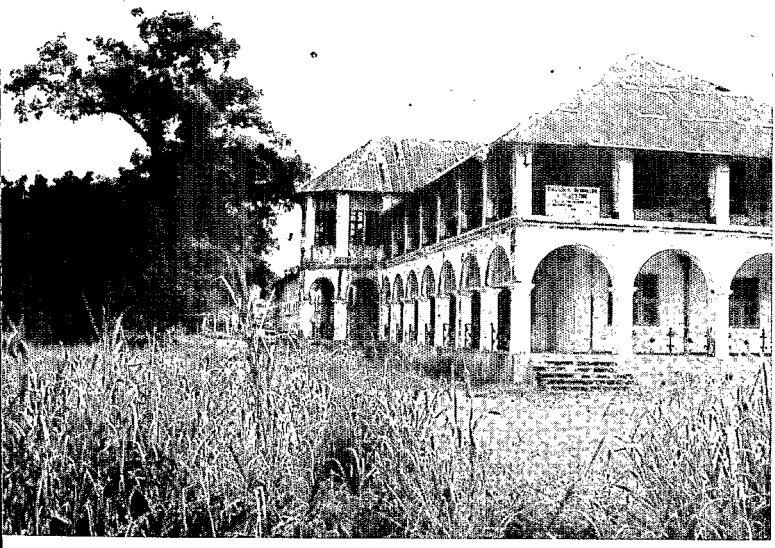
Joss devint et demeura un quartier presque exclusivement administratif, à l'exception d'un petit secteur directement relié à Akwa et au port. Mais ce dernier s'allonge essentiellement au pied du plateau d'Akwa, ce qui détermine la vocation commerciale de ce site. De fait, les deux artères les plus actives de Douala sont incontestablement les avenues Poincaré et du 27-Août, la première épousant l'étirement du port à quelque cinq cents mètres de la rive, l'autre assurant, perpendiculairement à cette direction, la liaison entre le port, Akwa et les quartiers populeux de l'intérieur, ainsi qu'une sortie de la ville vers le centre du pays.

René Gouellain, dans une étude écrite en 1956[2], fait état d'un glissement progressif de l'habitat d'Akwa vers l'intérieur, d'un retrait laissant le champ libre à une zone à dominante européenne de plus en plus large, ainsi qu'à une bande mixte intermédiaire. Nous avons cherché à mesurer l'état actuel de ce retrait et surtout à en préciser la nature. Deux questions essentielles s'imposaient en effet. Premièrement, comment, puisque l'État ne s'était pas interposé en qualité de lotisseur et que les choses s'étaient donc faites par transactions privées, avait-on pu composer avec le statut coutumier des terres ? Deuxièmement, les Akwa s'étaient-ils totalement effacés, comme l'identité des activités économiques ou le caractère des immeubles le laissaient supposer, ou bien, s'étant seulement retirés physiquement, s'étaient-ils ménagé des droits fonciers et même immobiliers ?

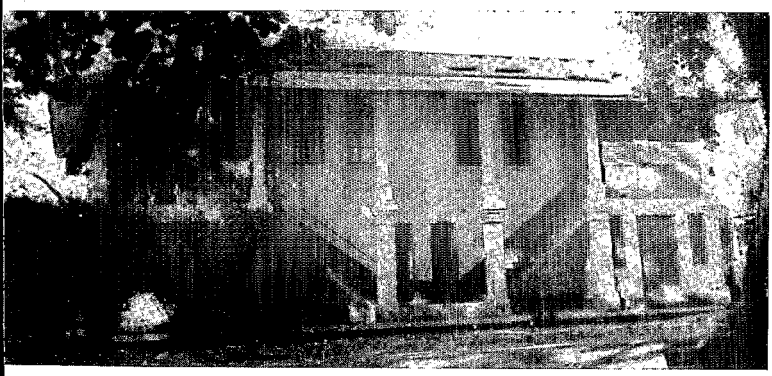
Nous avons procédé à trois types de sondage. En premier lieu deux coupes à travers Akwa perpendiculairement à la rive du Wouri, l'une au sud, à proximité de l'avenue du 27-Août, l'autre au nord dans un secteur visiblement moins actif : au total une bande de 3 500 mètres de long sur

1. Cf. « Collection de documents relatifs à l'expropriation de Douala », dossier consultable à la bibliothèque de l'ORSTOM à Yaoundé. Voir aussi le livre à paraître de René GOUELLAIN, *Sociologie d'une ville coloniale*.

2. René GOUELLAIN, « New Bell, Douala, enquête sociologique », Yaoundé, Rapport ORSTOM, 1956, 62 p. multigr.



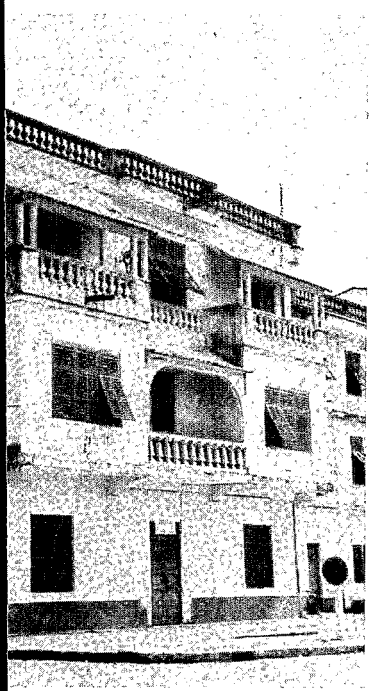
1 L'ancien hôpital, aujourd'hui désaffecté.



2

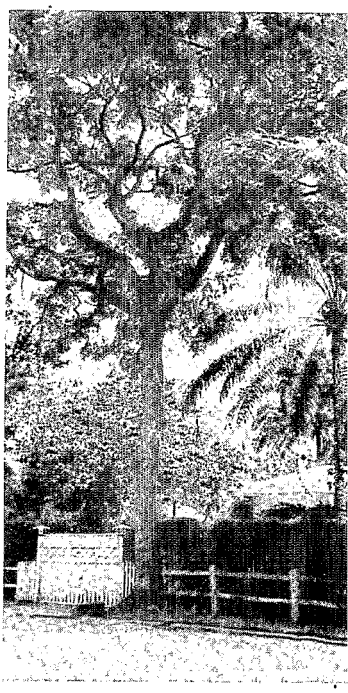
2, 3, 4, Maisons de la période coloniale au centre de Joss.

5 Profonde concession résidentielle.



3

4

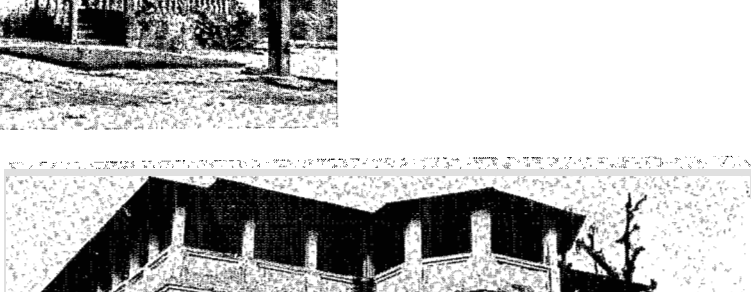


5

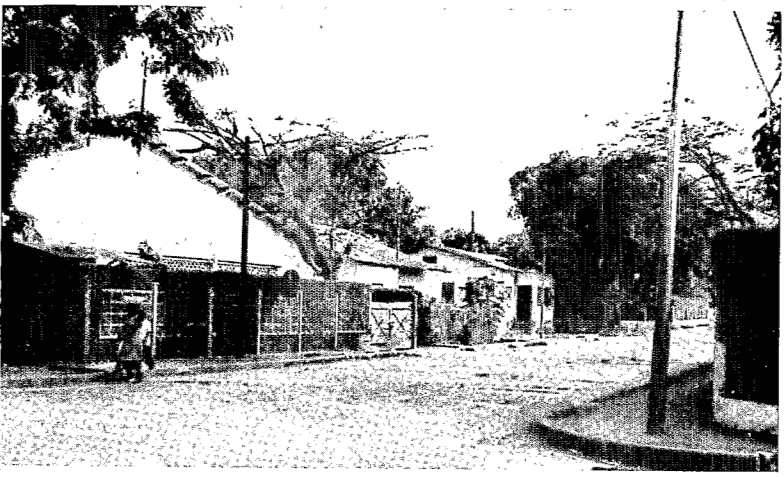
1 Akwa : l'élargissement de l'avenue Poincaré (dans les années 50) a respecté le vieux temple villageois. Terre-plein central. Portiques.

2 Akwa : à l'est de l'avenue Ponty : vieille villa akwa et habitations légères occupées par des non-Duala.

3 Deido : autre pavillon duala dans un contexte plus aéré.



Deido : Construction **alle- 4** mande antérieure à 1914.

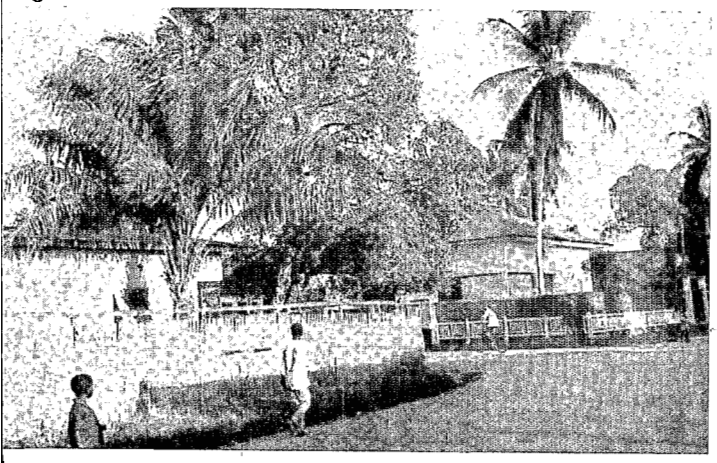


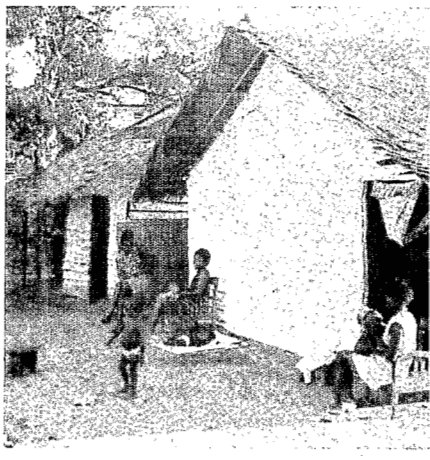
1

1, 2, 3, 4 Les pavillons modestes dominent à côté de quelques villas de luxe et d'un habitat en carabottes plutôt champêtre. Constructions très généralement en retrait de l'alignement et protégées par une clôture, ce qui est relativement rare à Akwa.

2

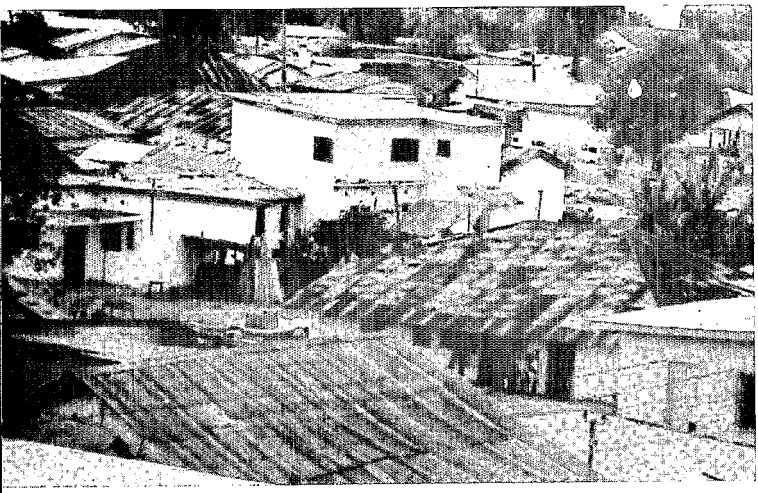
3





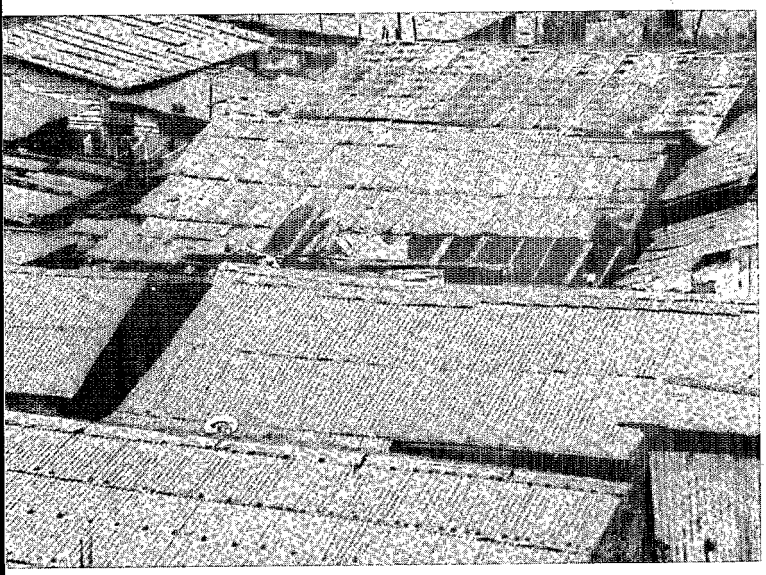
Lotissement dit « des Hydrocarbures». Habitat résidentiel récent, adoptant assez souvent des formules de duplex (appartement à deux niveaux). Mise en valeur obligatoire sur chaque parcelle : 5 millions de CFA.

5



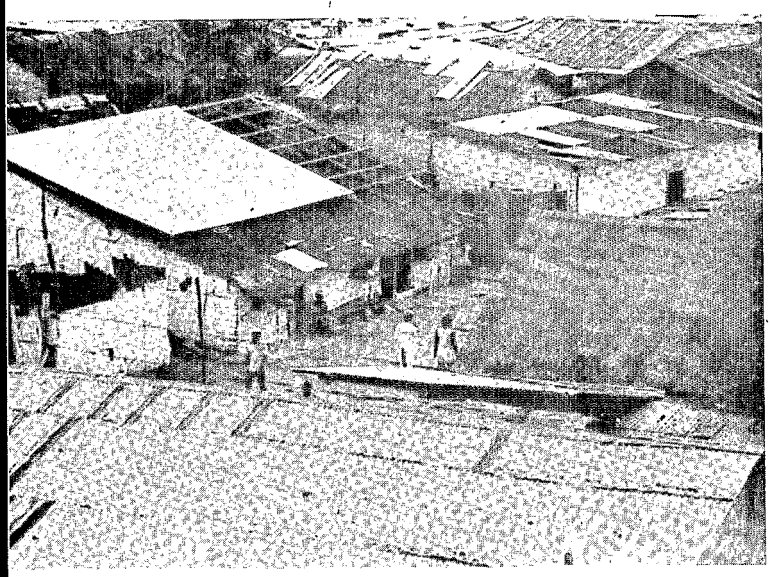
1

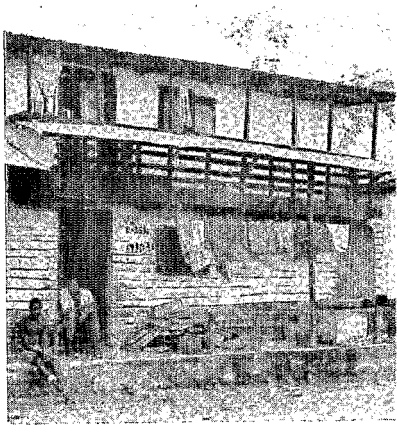
Remarquer en **1** et **3** les très vastes toits à deux ou quatre pans ; en **2** et **3** l'encombrement du sol, bâti parfois, voirie exclue, à près de 100 %. L'espace-cour manque souvent, mais les habitations, profondes, offrent habituellement des aménagements intérieurs (disposition des pièces, mobilier) qui en font plus que des dortoirs-remises à quoi se réduisent souvent les logements urbains en Afrique noire.



2

L'image **1** témoigne d'un certain taux de « durcification », tandis que **1, 4** comme **3** de la planche V attestent un engouement limité pour l'habitat en hauteur, allant rarement au-delà du duplex familial.





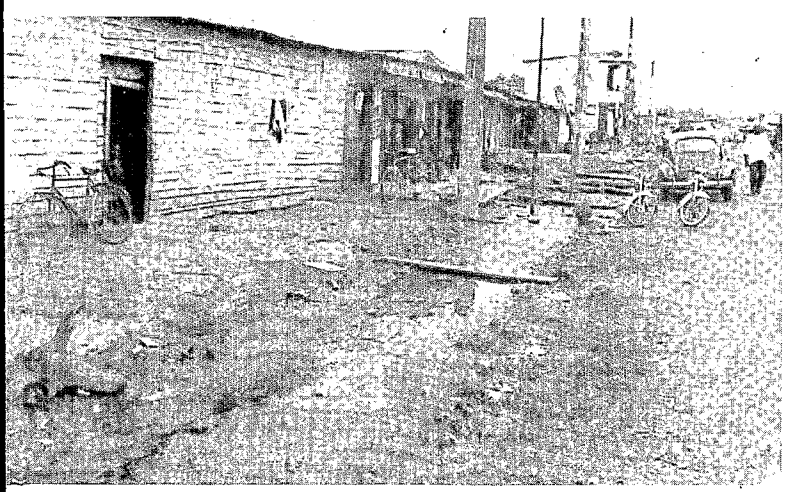
4

1

1, 2 Pentes et fond d'un vallon encombré. Le drainage général de la ville s'en trouve considérablement perturbé et l'on constate localement un contact habitat-eaux usées attristant.

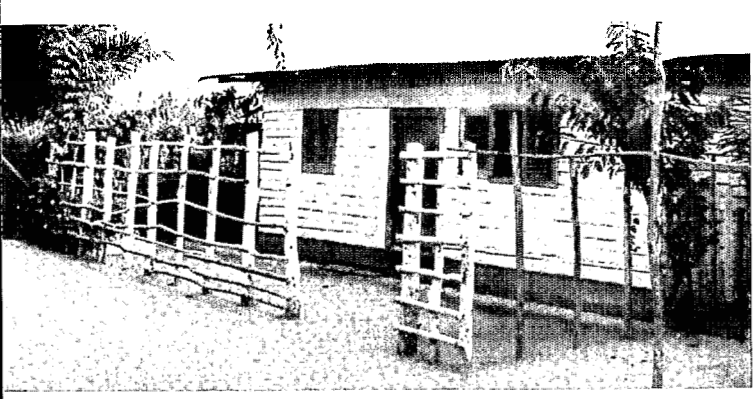
3, 4 Ce contact ne se limite pas aux bas-fonds mais se retrouve aussi bien sur les axes principaux, sous-équipés, que dans les ruelles. L'espace-cour manquant, les ménagères sont contraintes de rejeter leurs eaux usées sur la voie publique.

2



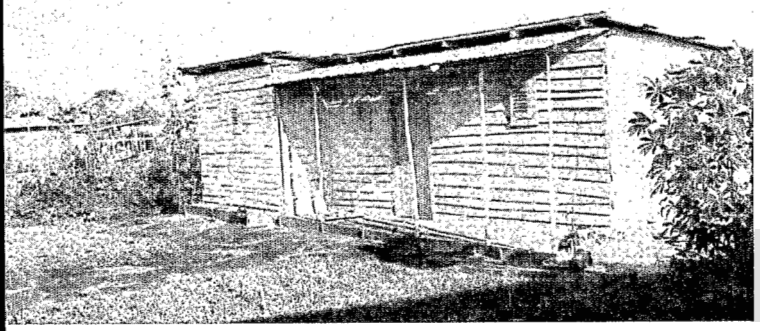
4

Pl. VI Extensions spontanées au nord de la ville (Bepanda, Bonewonda)



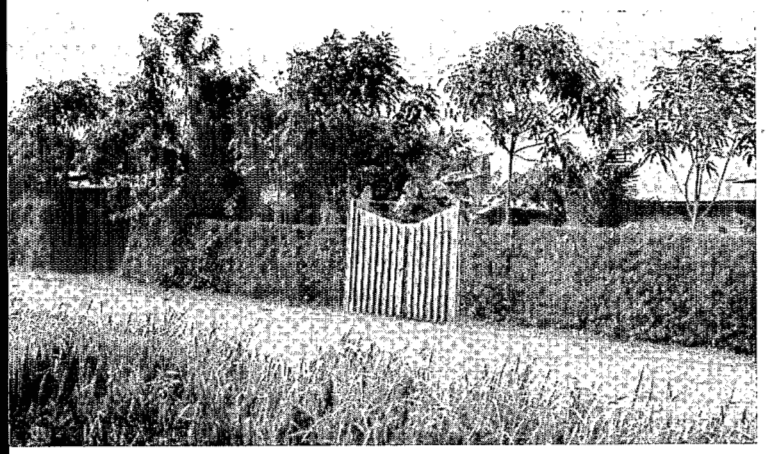
1

Toutes ces demeures sont très modestes en dépit d'un air cossu qui leur vient d'une certaine recherche dans les formes, d'une assez bonne finition et surtout de la manière dont est traité l'espace extérieur. Remarquer vérandas, carrés de pelouse, palissades et haies (il s'agit de bambous), ainsi que la propreté des abords côté rue.

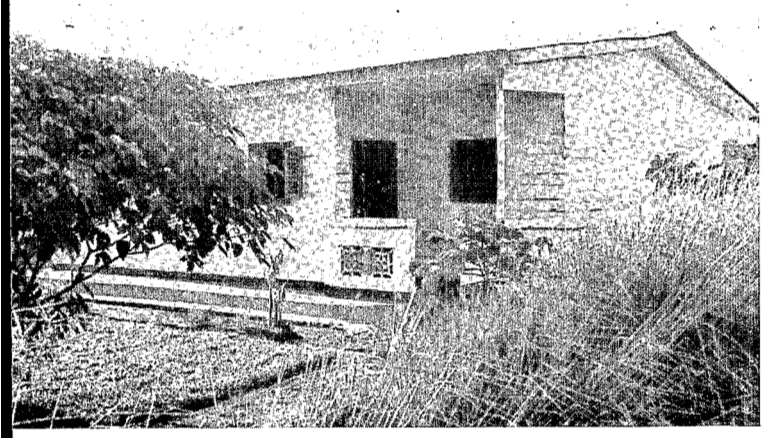


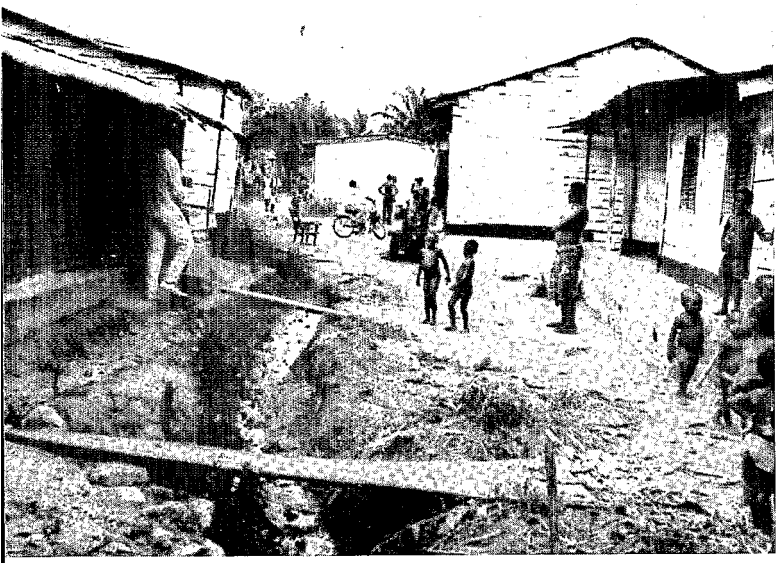
2

Ces quelques cas n'ont rien d'exceptionnel dans ces quartiers pourtant illégaux, dépourvus de tout équipement et privés de toute assistance publique. On y trouve des demeures beaucoup plus élaborées. Celles-ci représentent une bonne moyenne.

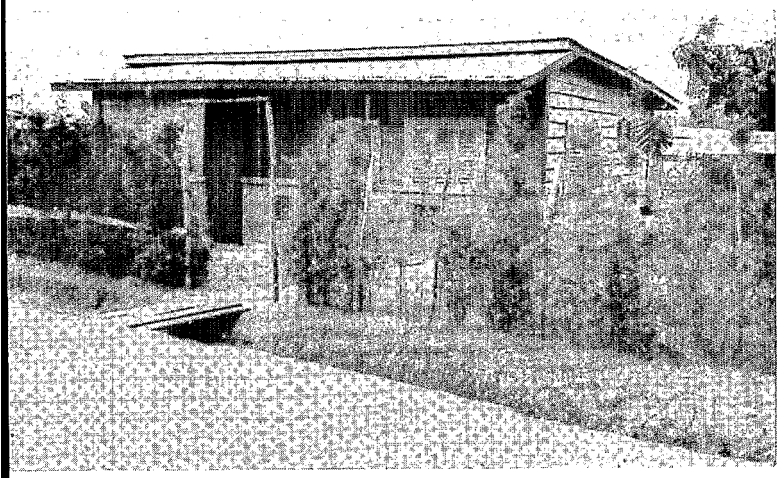


3

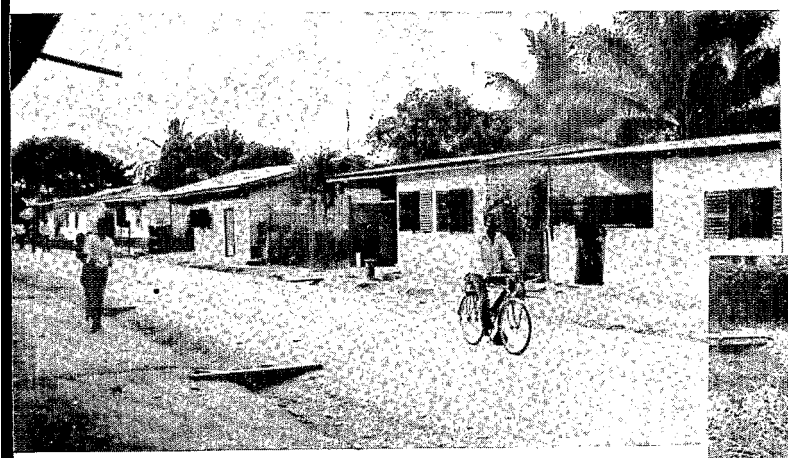


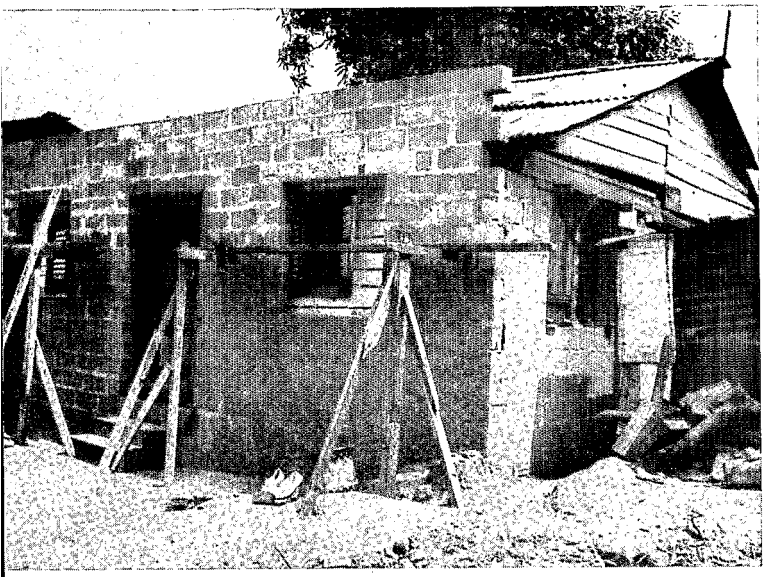


1 Tentative de drainage à Nkolmintag (périphérie de New Bell), quelque peu dérisoire du fait d'un bâti anarchique et dense. La photo **4** montre toutefois, dans le même quartier, un grand collecteur digne de respect, aménagé dans une zone inondable encore peu occupée.

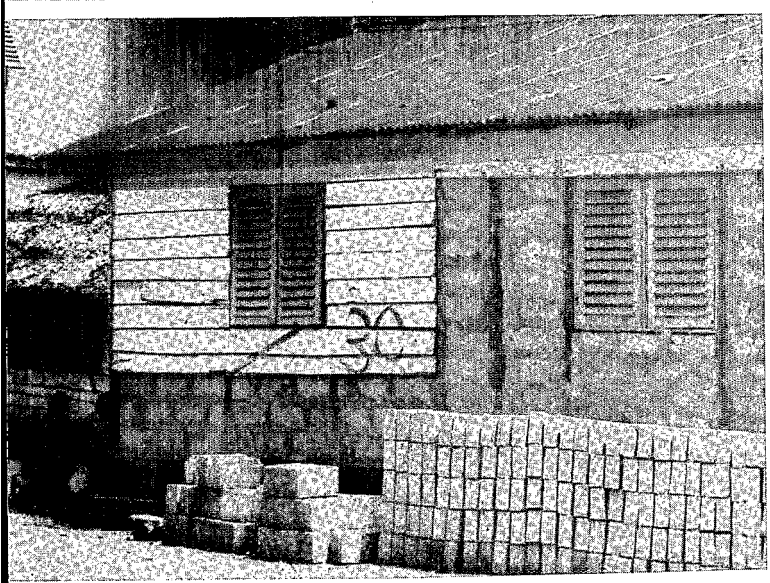


2, 3 Même aménagement qu'en **1**, mais intégré à une voirie préalablement imposée par l'animation spontanée. La photo **2** a été prise dans les quartiers présentés sur la planche précédente. Le cliché **3** donne un aperçu du quartier Nylon, à l'est de la ville : rue remarquablement profilée, habitat déjà dense mais sain. Pas d'enclos, mais habitations strictement familiales avec véranda sur rue et cour-jardinet à l'arrière (remarquer en arrière-plan l'abondante végétation).

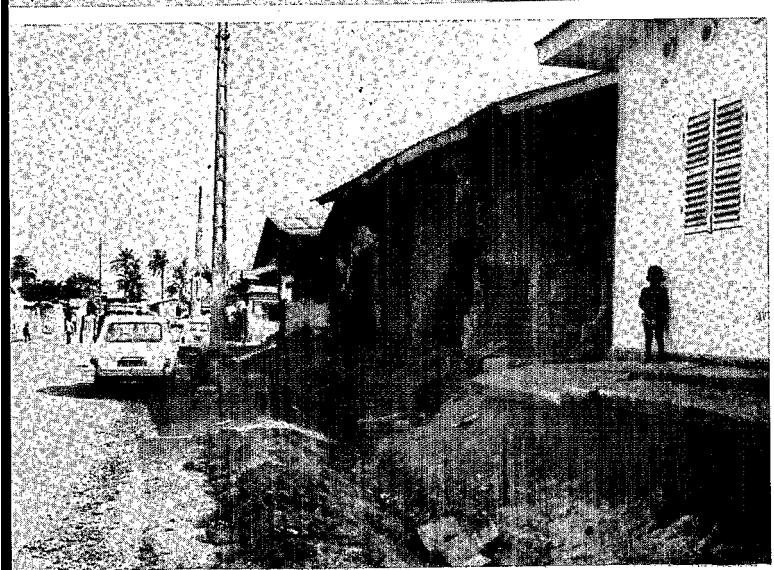




1



2



3

Les deux premiers clichés témoignent d'une opération menée par la municipalité à l'encontre des habitations légères dans les « beaux » quartiers. Une croix rouge est apposée sur les constructions condamnées, accompagnée de l'indication d'un délai avant démolition (ici 30 jours). Ainsi voit-on de nombreuses maisons en bois s'habiller à la hâte de briques, parfois discrètement de l'intérieur.

Parallèlement, des travaux de voirie sont entrepris dans de nombreux quartiers. Ici Nkongmondo (New Bell) dont les cheminements peu fonctionnels durent être préalablement élargis au détriment des habitations.

(Tous les clichés sont de l'auteur et ont été pris en 1969 et en 1973.

250 de large, où le statut et l'appartenance de chaque parcelle ont été établis. Ce premier test devait permettre d'apprécier l'intensité du recul duala en fonction de deux critères (distance par rapport au port d'une part, par rapport au plateau de Joss et à l'avenue du 27-Août d'autre part) et d'identifier les acquéreurs. En deuxième lieu, un dépouillement au 1/10e du fichier des baux au service de l'Enregistrement nous renseigna sur la fréquence des contrats de location conclus entre propriétaires Akwa et sociétés européennes, qu'ils portent sur des terrains nus ou des immeubles. Enfin, sur la base d'un sondage au hasard, la reconstitution de l'historique d'une cinquantaine de parcelles nous apporta quelque lumière sur la « mobilité » foncière de ce quartier ainsi que sur la façon dont les diverses ressources de la législation foncière furent mises à profit. Nous ne sommes malheureusement en mesure que de restituer très approximativement les résultats de cette investigation[1].

Les propriétaires d'Akwa

L'extrême rebord du plateau a totalement échappé à l'emprise foncière des Akwa. Les concessions portuaires acquises dès l'époque allemande au pied du plateau, immédiatement en arrière du domaine public, incluent systématiquement l'amorce du plateau (une cinquantaine de mètres en moyenne) qui seule paraissait apte à l'habitation et où furent effectivement construits villas directoriales et bureaux. Mais, franchie la première rue, ce monolithisme disparaît. Les sociétés d'affaires (dont les divers statuts ne permettent plus de les qualifier sans nuance d'européennes) demeurent cependant majoritaires jusqu'à l'avenue Ponty (parallèle au Wouri), à une distance moyenne de 450 mètres du rebord du plateau. Cette prédominance est écrasante (elle est de l'ordre de 80 %) au sud du quartier, c'est-à-dire dans le voisinage du carrefour Poincaré – 27-Août, dans la partie d'Akwa la plus proche de cet autre quartier vital de Douala, Joss. Elle s'atténue au nord, à mesure que l'on s'éloigne de ce pôle, et ne se maintient d'ailleurs pas au-delà de la rue Dubois, où cette catégorie de propriétaires ne détient plus que 30 à 40 % des superficies. Cependant, qu'il s'agisse du sud ou du nord d'Akwa, l'emprise foncière des sociétés tombe à un niveau très modeste à l'est de l'avenue Ponty (10 à 20 %), pour disparaître à peu près totalement 400 mètres plus loin, après l'avenue Bonnecarrère, une autre artère parallèle à la rive du Wouri.

Bien entendu, la part d'espace occupée — ou tout au moins possédée — par les Akwa est inversement proportionnelle à ces taux. Toutefois, entre ces deux masses d'ayants droit, s'insèrent des catégories de possédants, mineures mais significatives. Remarquons en premier lieu que nous n'avons jusqu'ici parlé que de sociétés européennes et non de particuliers. Il y a en effet, par exemple, très peu de Français individuellement pro-

1. Cf. note liminaire, *supra*, p. 469. Précisons en outre que ces résultats s'appliquent à l'année 1969, date de notre enquête.

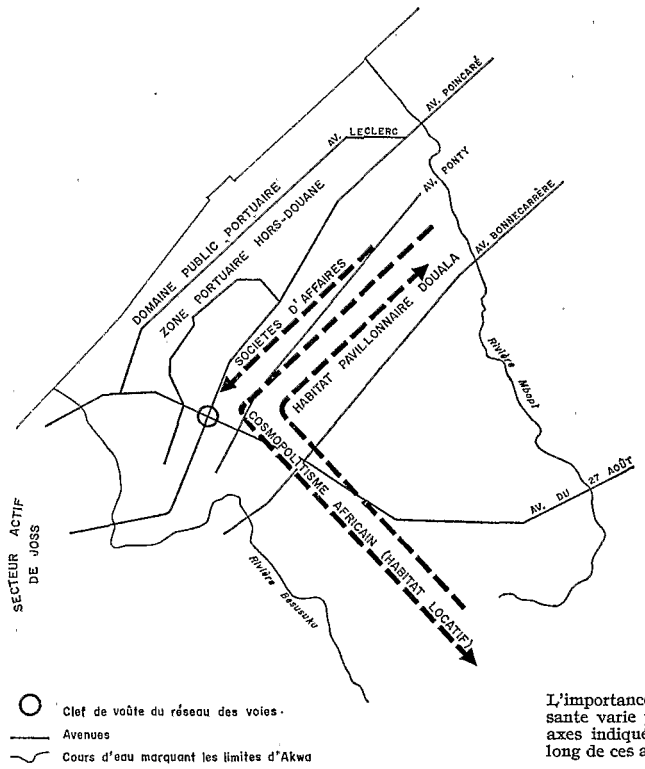


FIG. 2. — Esquisse schématique de quelques lignes de forces sociales à Akwa (Douala) d'après l'occupation du sol.

priétaires à Douala. Mais il faut faire une exception pour les Grecs qui, dans certains secteurs de notre sondage, notamment dans le nord d'Akwa, détiennent 5 à 10 % des terrains, compte non tenu de ce que peuvent posséder des sociétés grecques. Mais plus intéressante est la présence de Camerounais non-Akwa, parmi lesquels deux groupes se détachent singulièrement : les Duala ou apparentés non originaires de la ville et les Bamiléké.

Les dispersions de chacun de ces deux groupes, ou plutôt de leurs propriétés à Akwa[1] sont extrêmement différentes. Il semble que les premiers, généralement fonctionnaires ou employés de bureau, ne se soient ancrés dans ce quartier qu'en raison des facilités que des liens ethniques, voire familiaux, pouvaient leur procurer. Pour eux, il ne s'agit que de résidence. Aussi les rencontre-t-on indifféremment dans toute la zone résidentielle d'Akwa, où ils occupent environ 5 % des terrains. Pour les

1. Insistons bien sur cette nuance : on verra plus loin que, indépendamment d'une perméabilité variable aux acquisitions foncières des autres ethnies, les quartiers duala abritent, par le biais de la location, une proportion non négligeable de la population africaine non duala.

Bamiléké au contraire, dont la fibre commerçante est notoire, investir à Akwa est un acte professionnel. On les trouve surtout au centre, du côté de l'avenue Poincaré où, par exemple, d'importants hôtels leur appartiennent.

Mais il nous faut revenir aux Akwa et récapituler leur domaine actuel, On a vu dans quelles proportions il avait reculé sur la façade ouest du quartier. A l'est, il s'enfonce jusqu'à près de trois kilomètres du Wouri, mais en pointe, sur des espaces coutumièrement Akwa mais qui n'étaient pas habités au début du siècle. Au-delà de l'avenue Bonnecarrère, il ne s'agit plus du plateau d'Akwa proprement dit. Il y a donc bien eu glissement de l'habitat d'Akwa, comme le confirme d'ailleurs l'appellation Akwa II s'appliquant à l'extrémité orientale du quartier. Comme on l'a vu, les acquisitions foncières des milieux d'affaires n'ont pas franchi l'avenue Bonnecarrère. Mais il faut tout de même mentionner que d'importantes emprises administratives affectent cette zone, la plus vaste étant celle de l'hôpital Laquintinie.

De la coutume au droit moderne

Comment, juridiquement, les choses se sont-elles passées ? S'il faut remonter jusqu'au régime allemand et au *Grundbuch* pour retrouver l'origine des titres fonciers dans la zone portuaire (dont un grand nombre firent l'objet d'une liquidation après la Grande Guerre, en tant que « biens ennemis »), le cadre de la période française suffira à suivre l'évolution du quartier Akwa proprement dit. C'est en 1932 que les bases du régime foncier camerounais furent jetées. Jusque-là on s'était contenté du régime de la transcription, institué par un arrêté de 1921 qui permit d'assurer la relève du régime précédent mais qui était tout à fait inadapté aux conditions et aux besoins locaux. En 1932 est introduit au Cameroun le régime déjà en vigueur dans le territoire de l'Empire depuis le début du siècle : celui de l'immatriculation qui, par une procédure spécialement étudiée pour le cas des pays neufs (elle est empruntée à l'Australie), permet une reconnaissance relativement aisée des droits acquis sur une parcelle de terrain jusque-là inconnue de la loi.

Sans doute instruit par l'expérience acquise dans les autres territoires gérés par la France, le législateur n'en resta pas là et fit aboutir la même année (le même jour) un autre texte consacré à la « constatation » des droits coutumiers. En effet, malgré ce que nous venons d'en dire, la procédure de l'immatriculation restait un outil juridique assez grossier face aux délicats problèmes soulevés par le statut coutumier des terres et des gens, problèmes qui ne se présentaient guère en Australie. L'immatriculation n'est qu'une procédure. Elle ne change rien à la notion de propriété qui reste liée au droit individuel romain, lequel entre en conflit au mieux avec les règles coutumières de succession, au pire avec le statut collectif des terres (s'il n'est pas encore tombé en désuétude). Bien que particulièrement avancés, comparés aux autres ethnies de la

région, sur la voie d'une adoption des règles européennes en ces matières, les Duala étaient loin d'être affranchis, en 1932, de leurs coutumes. Le deuxième décret de 1932 prévoyait donc un système de reconnaissance des droits (individuels ou collectifs) laissant libre cours à la coutume, mais conçu comme une étape (obligatoire jusqu'en 1966) vers l'immatriculation[1].

Fait remarquable, quand on sait ce qui s'est passé sous d'autres cieux africains[2], chacune des deux procédures fut largement utilisée par les Akwa. La majeure partie des terrains de leur quartier a passé au moins par l'une d'elles, souvent par les deux. Ce phénomène est certes plus avancé là où la demande européenne s'est fait le plus sentir ; il s'étend cependant jusque dans les parties les plus reculées du quartier, où le propriétaire duala a pu éprouver la nécessité de se garantir contre la poussée massive et quasi incontrôlée des populations allogènes qui ceinturent la ville. Ces stimulations externes sont sans doute les principales responsables de l'adhésion des Akwa au droit moderne ; toujours est-il que celui-ci est entré dans les mœurs, facilitant d'assez fréquents échanges entre Duala eux-mêmes et apportant des avantages, comme le prêt hypothécaire (l'immatriculation est requise), qui ne sont pas négligés.

A condition que la coutume n'y fasse pas obstacle, une parcelle aux droits simplement « constatés » pouvait être aliénée au profit de non-Duala, sous réserve qu'un acte authentique soit signé. De fait, la moitié des parcelles acquises par les Européens le furent dans ces conditions et n'ont été immatriculées qu'après. Ce fut surtout le cas entre 1945 et 1952, période pendant laquelle s'effectua l'essentiel de l'installation européenne à Akwa. Après 1952, l'immatriculation s'est généralisée rapidement et les transactions ne se firent plus que sur des parcelles pourvues d'un titre foncier.

Mais on ne peut dire que toute immatriculation fut directement liée à une vente ou à une hypothèque. Il s'en faut de beaucoup, puisque la moitié des parcelles titrées n'ont jamais fait l'objet d'aucune mutation, sinon par héritage, et qu'il est bien rare qu'une vente ou qu'une hypothèque ait immédiatement suivi la procédure d'immatriculation, ce qui porte à penser que celle-ci est considérée comme une chose bonne en soi.

Il reste tout de même à évoquer les baux de location : par eux se manifeste, plus sûrement encore qu'au travers des ventes, le rôle exercé par la demande européenne. Deux ou trois cents baux enregistrés, portant donc en principe sur des biens connus de la loi, lient les sociétés (et de

1. Cette procédure de la constatation des droits coutumiers s'inspire d'ailleurs fortement de celle de l'immatriculation : publicité, constatation sur le terrain, opposition recevable pendant trois mois, caractère inattaquable du droit ainsi reconnu, notamment face aux revendications du domaine privé ; enfin, établissement d'une sorte de fiche d'état civil de la parcelle, non insérée toutefois dans le livre foncier mais délivrée sous forme d'un « livret ».

2. En Côte d'Ivoire, par exemple, une procédure semblable à celle qui vient d'être décrite fut mise au point en 1925 mais n'eut aucun succès, pas plus que, jusqu'à une époque très récente, celle de l'immatriculation.

rares particuliers) à des propriétaires d'Akwa. A l'ouest de l'avenue Bonnecarrère, on compte plus d'un bail pour deux titres fonciers duala[1]. Ces contrats concernent parfois des terrains nus mis en valeur par le locataire (baux emphytéotiques), mais quatre fois sur cinq il s'agit de bâtiments.

On constate que, fréquemment, les propriétaires duala consacrent une partie de leur parcelle à la recherche de profits immobiliers tout en se réservant l'usage de l'autre partie pour se loger eux-mêmes ou loger leur famille. C'est ainsi que des immeubles de rapport bâtis dans l'alignement des rues masquent souvent un habitat familial qui se perpétue en arrière d'eux. Cette dichotomie se traduit parfois dans le parcellaire. Qu'ils soient liés à ce phénomène ou aux partages successoraux, les morcellements sont en effet assez courants : toujours à l'ouest de l'avenue Bonnecarrère, une parcelle sur quatre fut morcelée au cours des trente dernières années. Tout cela nous amène à dire un mot de la structuration de l'espace à laquelle aboutit une politique fondée, comme nous venons de le constater, sur le refus de faire table rase de l'emprise coutumière.

Une planification spatiale peu contraignante

Il s'agissait, malgré tout, de développer un quartier des affaires, un centre commercial qui ne pouvait guère se situer ailleurs. Incontestablement, le but fut atteint ; mais, de même qu'on se contenta d'influer sur la coutume sans l'abolir, le découpage de l'espace ne fut qu'aménagé et non bouleversé.

Le parcellaire d'Akwa est parfaitement irrégulier. Pas toujours quadrangulaires (on trouve même des polygones concaves), jamais rectangulaires (donc non orthogonales aux rues), parfois enclavées, les parcelles d'Akwa ont des dimensions extrêmement diverses (qui vont de cent à plusieurs milliers de mètres carrés). Ce désordre se répercute évidemment sur les constructions, s'ajoutant à la diversité de forme et de matériau qui résulte de l'imbrication assez intime de deux fonctions très contrastées : l'habitat familial Akwa d'une part, qui a souvent conservé un caractère villageois et dont les formules en bois restent très courantes, les commerces, bureaux et logements de fonction d'autre part, qui s'expriment le plus souvent en longs bâtiments à étages. Précisons que, contrairement à ce qui serait la règle si Akwa était issu d'un lotissement administratif réalisé sur un espace préalablement domanialisé et soumis au régime des concessions[2], l'obtention d'un titre foncier définitif n'est pas liée à une

1. Il est bien entendu que ces baux ne rendent pas compte de l'ensemble du fait locatif dans la mesure où de nombreux contrats non enregistrés, voire non écrits, portant essentiellement sur des habitations légères (en bois), lient les Akwa aux Camerounais qui habitent leur quartier — nombreux surtout, il est vrai, dans sa partie orientale.

2. Ce régime est en vigueur au Cameroun comme dans les autres pays d'Afrique autrefois administrés par la France. Nous y reviendrons plus loin, mais il a peu servi à Douala. On en trouvera une description plus approfondie dans notre étude inti-

obligation de mise en valeur minimale. En particulier, la construction en matériaux durables n'est pas requise.

Le seul élément de planification spatiale qu'Akwa ait eu à subir est la mise en place d'une voirie moderne. Structurée par quatre artères majeures (les avenues Leclerc, Poincaré, Bonnecarrère et du 27-Août) et dessinant une trame à peu près orthogonale, elle est d'une qualité et d'une efficience très honorable (cf. fig. 2). Elle sous-tend des équipements techniques assez complets : eau et électricité le long de toutes les rues, réseau d'écoulement des eaux pluviales dans presque toutes. Il n'y a toutefois pas d'égouts, à l'exception d'un seul partant de l'hôpital. Notons d'autre part que les axes principaux revêtent un aspect quelque peu monumental : partiellement aménagés en doubles voies avec terre-plein central, pourvus de larges trottoirs, ils font l'objet (au moins deux d'entre eux) d'une servitude « de portique » frappant les immeubles riverains[1].

Cependant, la configuration de ce réseau de voies démontre clairement qu'il n'a pas été plaqué sur le terrain sans considération de ce qui s'y trouvait[2]. Les cheminements traditionnels ont manifestement guidé l'élaboration, d'ailleurs progressive (commencée dès l'époque allemande), d'une trame qui ne sacrifie à la géométrie que de façon très modérée. Si elle définit grossièrement un damier, aucune rue n'y est rectiligne et aucun croisement ne s'y fait à angle droit.

Tout ceci ne s'applique cependant qu'au quartier d'Akwa dans sa définition la plus restreinte, celle qui l'associe à la notion du centre-ville et qui le fait aller du rebord du plateau à l'avenue Bonnecarrère. Déjà celle-ci, parfaitement droite, apporte un démenti : ici commence l'ancienne *freie Zone*, dont l'occupation par les Akwa est récente. La planification devait en être facilitée, mais cet avantage ne fut pleinement mis à profit que sensiblement plus loin, au-delà de quelques mouvements de terrain, avec le lotissement d'Akwa II dont la trame très régulière encadre des parcelles rigoureusement semblables, de 400 m². Aménagé par l'administration pour le compte des Akwa et sur terrain coutumier d'Akwa, ce dernier secteur d'Akwa nous introduit dans un autre type d'urbanisation, une autre politique urbaine qui fut surtout mise en œuvre à propos des Bell.

Le contentieux Bell

Pour les Bell chassés de Joss et installés contre leur gré à New Bell, c'est-à-dire au-delà de la *freie Zone*, donc en quelque sorte hors de la ville, l'objectif ne pouvait être comme pour les Akwa d'étendre leur emprise

---

tulée « Structures foncières et création urbaine à Abidjan », *Cahiers d'Études Africaines*, IX, 2, 1969.

1. C'est-à-dire que ces immeubles sont tenus de comporter, en retrait de leur façade, une galerie piétonnière abritée, ce qui augmente encore la largeur des trottoirs.

2. Il fallut tout de même procéder à des expropriations mineures, en particulier pour l'élargissement des principales avenues vers 1950. C'est ce qui donna naissance au lotissement de recasement dit Akwa II ou Ngodi.

vers la périphérie, mais au contraire de revenir en arrière, de se rapprocher du centre. Une fraction d'entre eux réussit à prendre pied à Bali, près de Joss, et à faire admettre par la nouvelle administration le principe du maintien des droits duala sur cet espace également destiné, par le plan allemand, à la ville européenne. Cela fut acquis dans les années vingt. Deux décennies plus tard, après une longue suite de rebondissements du problème Bell et le versement d'indemnités en espèces, les Bell obtinrent en ultime dédommagement la libre disposition de la portion de *freie Zone* comprise entre Joss et New Bell.

Pas tout à fait libre pourtant, dans la mesure où pour Bali comme pour cette nouvelle concession, Bonadoumbé, l'administration tint à superviser et même organiser l'établissement des bénéficiaires. Dans l'un et l'autre cas le principe d'un lotissement en bon ordre, avec attributions individuelles, fut retenu (en 1927 et en 1948) et appliqué, non sans que de longues discussions entre ayants droit et entre ceux-ci et l'administration aient retardé les choses : ce compromis entre une coutume, toute théorique ici, et l'autorité d'une puissance publique non propriétaire mais qui cependant concédait le droit de propriété, était évidemment délicat.

Aujourd'hui, les deux lotissements offrent, avec quelques nuances, le visage de quartiers résidentiels paisibles, plutôt cossus, s'opposant avec une netteté étonnante aux quartiers denses et pauvres qui butent contre eux à l'est. Il est vrai que le simple fait qu'il s'agisse de lotissements officiels, face à une marée urbaine dont nous avons déjà annoncé qu'elle se développait en l'absence de toute garantie quant au statut du sol, explique en partie le contraste. L'équipement d'infrastructure qui leur fut apporté (comparable à celui d'Akwa, quoique légèrement inférieur), et leur situation très favorable, au contact direct de Joss, font le reste : Bali et Bonadoumbé sont en effet les derniers espaces que la ville moderne ait su gagner vers l'est en deçà de l'épaisse gangue d'habitat spontané qui l'enserre et qu'il lui faut maintenant franchir. Comme Akwa, au nord de Joss et au contact du port, fut investi par les affaires, Bali et Bonadoumbé, à l'est de Joss (la seule autre direction offerte par la topographie, puisque l'ouest et le sud sont respectivement les domaines du Wouri et de la mangrove) sont naturellement devenus les réserves résidentielles du centre-ville.

Un champ spéculatif octroyé : Bonadoumbé

Cette dernière remarque est surtout vraie pour Bonadoumbé[1]. Ce très vaste lotissement (près de 100 hectares), appuyé sur la route de

1. Du nom de l'un des lignages Bell bénéficiaires, parce que les terrains qui lui sont revenus sont voisins de la principale voie d'accès (la route de l'aéroport ou rue du Général De Gaulle). Mais le nom des autres lignages est parfois indifféremment utilisé pour désigner ce lotissement qualifié dans les textes du seul nom de « lotissement commun ».

l'aérodrome où il n'a pour vis-à-vis que l'aquatique dépression du Tokoto (la mangrove à perte de vue), vint à une époque où il était déjà devenu clair que l'exploitation de la demande européenne dans le secteur immobilier pouvait être, en quelque sorte, une vocation duala.

Nous avons procédé ici aux mêmes investigations qu'à Akwa : un relevé des propriétaires tout le long d'une coupe longitudinale (une bande de 1 000 mètres de long sur 150 de large), la « biographie » d'une trentaine de parcelles, enfin l'exploitation au 1/10e du fichier des baux. Il en ressort tout d'abord que les Européens s'y contentent à peu près exclusivement d'y être locataires et que d'ailleurs, encore plus nettement qu'à Akwa, c'est de sociétés qu'il convient de parler plutôt, qu'elles soient européennes ou nationales, car ce sont toujours elles les contractantes en vertu d'un usage bien établi en Afrique : celui du logement de fonction pour tout cadre expatrié[1].

Le phénomène est assez considérable. Bien que les parcelles de Bonadoumbé ne soient pas encore toutes bâties, on compte dans ce quartier plus de deux fois plus de baux qu'à Akwa (environ un demi-millier) et ils semblent porter sur des sommes légèrement plus élevées : 800 000 francs CFA en moyenne contre 600 000. Mais il est bien rare qu'un bail s'applique à un terrain nu : loué ou vendu, le sol n'a donc guère été directement mis en valeur (bâti) par les sociétés elles-mêmes.

Pourtant il n'est pas resté non plus intégralement dans le patrimoine Bell. Beaucoup de ventes ont été conclues avec des Camerounais issus d'autres groupes ethniques, les Bell ne conservant plus aujourd'hui qu'une grosse moitié, peut-être les deux tiers de la superficie totale. Ce qui est intéressant, c'est que les acquéreurs ne sont pas tant venus pour se loger que pour participer activement au marché immobilier. Et bien sûr il s'agit surtout de Bamiléké, mais on trouve aussi des Basa et des Duala non-Bell, c'est-à-dire des originaires de l'immédiat arrière-pays.

C'est essentiellement des villas qui sont ainsi construites. Mais la dimension originelle des lots (variant légèrement entre 1 300 et 1 500 m²) se prête à de multiples formes de mise en valeur. Assez vaste pour encadrer dignement une villa de grand standing, elle permet aussi la juxtaposition de deux ou trois villas jumelles. Un immeuble à étages peut également s'y loger. Ce sont d'ailleurs ces deux dernières solutions qui semblent devoir se développer le plus dans l'avenir. Quelques authentiques promoteurs, capables d'importants investissements, ont déjà commencé d'émerger d'une masse évidemment vouée à l'amateurisme. On peut observer que, si des notables ont pu obtenir dès l'origine deux lots contigus, d'autres

1. A noter que cette coutume s'étant assez largement étendue aux cadres nationaux, et le nombre de ceux-ci augmentant rapidement, l'impact « résidentiel » des sociétés n'est plus, aussi bien à Bonadoumbé qu'à Bali ou Akwa, directement en rapport avec le nombre de résidents européens dans ces quartiers : moins de trois mille au total selon une exploitation manuelle du recensement non publié de 1968 (cf. Yves MARGUERAT, « Analyse numérique des immigrants de Douala », Centre ORSTOM de Petit-Bassam, Abidjan).

regroupements se sont faits par la suite autour de programmes de construction.

Cependant, une partie des attributaires de Bonadoumbé sont tout de même venus y établir leur résidence, surtout dans les parties nord et est du lotissement. Et c'est là plus un facteur de morcellement que de remembrement. La dimension des lots autorise en effet leur aliénation partielle, ou simplement leur partition de fait, ne réservant à l'usage familial qu'une portion du terrain comme nous l'avons déjà vu à propos d'Akwa.

Bali : le patrimoine retrouvé

C'est à Bali que se fondent le mieux les deux vocations. Les circonstances de sa genèse font que ce quartier offre moins brutalement l'image d'un champ spéculatif et davantage celle d'un patrimoine retrouvé. Bali fut acquis aux Bell parce qu'ils l'avaient physiquement occupé, qu'ils y avaient en quelque sorte planté leur drapeau après leur éviction de Joss. Il s'y attache donc une valeur sentimentale ; Bali, c'est d'ailleurs avant tout le quartier des Bonanjo, le lignage-chef des Bell, et l'héritier des rois Bell lui-même y réside[1]. Le plan de lotissement qui y fut appliqué est beaucoup moins systématique que celui de Bonadoumbé. Il eut à tenir compte d'un certain acquis et reflète de laborieuses discussions. En outre il ne fut pas mis de façon aussi évidente au service d'une spéculation tournée vers les besoins de la communauté européenne : les lots y sont pour la plupart de taille modeste, rarement supérieure à 1 000 mètres, très souvent inférieure à 500, et bien éloignée des normes de la société coloniale de cette époque.

Des sondages identiques à ceux que nous avons menés dans les quartiers précédents nous montrent que Bali s'ouvrit tout de même assez largement aux acheteurs de terrains, mais moins en quarante ans que Bonadoumbé en vingt : les trois quarts des superficies loties restent aux Bell. Malgré ce qui vient d'être dit, le pourcentage de sociétés et de particuliers européens parmi les acquéreurs est plus grand ici qu'à Bonadoumbé. Ces acquisitions étant anciennes et Bonadoumbé récent, cette différence suggère l'idée d'une évolution dans le temps du comportement européen en la matière. Un autre indice va dans le même sens ; aussi bien à Bonadoumbé qu'à Bali, l'historique de nos parcelles témoins révèle un certain désengagement des propriétaires européens (revente à des Camerounais) après 1960.

La spéculation locative se situe elle aussi à un niveau moyen : baux deux fois moins élevés en valeur et trois fois moins nombreux qu'à

1. De vieux contacts avec les navigateurs anglais avaient consacré l'usage du titre « king » à l'endroit du chef suprême des Duala. C'est le chef des Akwa qui fut longtemps le « king », mais le colonisateur allemand lui préféra le chef Bell. Sous l'administration française, le principe d'un commandement unique des Duala fut abandonné.

Bonadoumbé, sur une superficie il est vrai deux fois moindre (une cinquantaine d'hectares) mais plus densément occupée, plus complètement utilisée.

Les confins de l'emprise duala

Est-ce que la ville moderne s'arrête avec l'emprise duala et celle-ci avec celle-là ? Oui, si l'on schématise à grands coups de crayon et si l'on entend par ville moderne un certain niveau d'organisation, d'équipement et de mise en valeur immobilière. Dans cette concordance approximative réside une bonne part de l'originalité de Douala. Une originalité positive à bien des égards, tant que l'on reste en deçà de la frontière : la ségrégation s'en est trouvée quelque peu tempérée. Au-delà, c'est malheureusement une autre ségrégation qu'implique l'exclusivisme de ce couple. Nous y reviendrons plus loin.

Mais la réalité n'est pas aussi géométrique, aussi tranchée. D'une part certains éléments de la ville moderne ont pu gagner le large et s'y établir sur des terrains que l'administration réussit à gagner aux Domaines. D'autre part l'emprise duala, qui eut bien besoin de la procédure du lotissement administratif pour se garantir de la pression des populations allogènes établies à la périphérie, sut tout de même conserver quelques positions avancées hors de ces lotissements. Voyons d'abord ce deuxième point.

Si nous partons du nord, nous trouvons d'abord Deido, le troisième village des origines, dont nous n'avons pas encore parlé. Son éloignement lui a permis de conserver sa vie propre et son intégrité sur un site bien individualisé, au moins au sud, entre le ravin du Nguété et la rive du Wouri. Bien qu'il ait reçu un équipement comparable à celui d'Akwa, il a très peu participé jusqu'ici au grand mouvement spéculatif que nous venons de décrire. Mais la qualité de son site (dominant le Wouri en amont du pont de Bonabéri, donc à l'abri de toute extension portuaire) lui donne à l'évidence une vocation résidentielle. A noter qu'en dépit de cet isolement relatif, plus de la moitié des parcelles de Deido sont immatriculées. En somme Deido est de la ville moderne sans en être.

Plus au sud nous retrouvons Akwa dont nous avons vu qu'un lotissement, Akwa II, verrouillait le site élargi. Mais ce verrouillage est incomplet. Entre Akwa II et Bali, aux confins des lieux-dits Bonadibong et Nkane, la compétition pour le terrain s'est faite pour ainsi dire au corps à corps, aucun obstacle naturel ou artificiel ne s'interposant entre la communauté d'Akwa et les groupements « étrangers » (cf. *supra*, fig. 1, p. 470). Ceux-ci purent faire une percée assez profonde vers l'ouest entre les rues Gallieni et des Tamaris. Dans tout ce secteur assez mal différencié, où l'équipement public n'est d'ailleurs pas ce qu'il est dans le reste d'Akwa, il n'y a pas de démarcation visible. On passe insensiblement d'un habitat aéré, de type pavillonnaire et familial (celui qui domine dès l'avenue Ponty) à l'habitat collectif, compact, saturé, généralement

misérable, qui caractérise les quartiers « étrangers » du secteur de New Bell[1].

Le même phénomène s'observe chez les Bell à l'est de Bonadoumbé, c'est-à-dire dans ce qui fut le Neu-Bell où les Allemands tentèrent de les exiler. Nous avons dit qu'une partie d'entre eux (les Bonanjo, mais aussi une fraction des Bonadoumbé et des Bonapriso) s'en échappèrent assez rapidement pour s'établir à Bali[2]. Les autres lignages restèrent sur place, furent en partie expropriés au profit de l'aéroport, mais occupent toujours, malgré la création du « lotissement commun », une trentaine d'hectares entre celui-ci et le champ d'aviation. Les Bell sont loin, toutefois, de contrôler tout l'ancien Neu-Bell. En le boudant dans un premier temps, en l'abandonnant en partie, ils l'ont ouvert aux groupes d'immigrants qui s'y installèrent en ordre dispersé, mais sous la bénédiction de l'administration.

C'est l'arrivée des « étrangers » qui fit prendre conscience aux Bell du parti qu'ils pourraient tirer de la possession de New Bell. Nous trouvons d'ailleurs ici l'origine du blocage juridique qui pesa sur l'immense New Bell multiracial qui progressa depuis ce secteur vers le nord jusqu'à buter contre Akwa. Bornons-nous pour l'instant à constater que, dans leur tentative de récupération sur un plan d'ailleurs essentiellement juridique, les Bell ne purent véritablement s'opposer à l'occupation physique des « étrangers », du moins au nord du marigot Bobongo au-delà duquel ils possèdent pourtant quelques titres réguliers.

Un autre secteur échappa de la même façon aux Bell : Nkongmondo, à l'est de Bali, que le lignage Bonadouma avait obtenu de l'administration, mais dont ils ne purent jamais prendre réellement possession.

Les espaces administratifs

Ce qui précède, renforçant nos allusions introductives, laisse entrevoir un « outre-Douala » sans foi ni loi. Nous annoncions cependant un peu plus haut que certaines formes d'urbanisation organisée s'étaient manifestées hors du croissant duala et cela sous l'égide de l'administration. Précisons ou reprécisons que la faillite de la planification urbaine à Douala ne concerne que le domaine de l'habitat populaire. Pour le reste, Douala ne fonctionne ni mieux ni moins bien qu'une autre ville de la région. Nous avons évoqué jusqu'ici la formation d'un quartier des affaires et de quartiers résidentiels par des dynamismes où les pouvoirs publics purent se contenter de donner l'impulsion. Mais il restait à l'administration bien d'autres tâches qu'elle ne pouvait toutes accomplir dans le cadre étroit du plateau de Joss.

1. Contribue aussi à cette lente transition le fait locatif : à mesure qu'on s'éloigne du site originel de l'habitat Akwa (et d'une spéculation tournée vers les sociétés commerciales), l'ouverture aux locataires non-Akwa se fait de plus en plus évidente, faisant perdre peu à peu aux parcelles leur caractère familial.

2. Dans lequel nous comprenons le secteur dit Koumassi que se réservèrent les Bonapriso.

Sur celui-ci vinrent évidemment prendre place tous les services administratifs centraux, de la mairie au palais de justice et des postes au Trésor, tout cela assez bien groupé dans la partie nord du site. Celle-ci s'ouvrit aussi quelque peu aux investissements privés (commerciaux) qui achèvent d'en faire un pôle relativement animé, organisé autour de la seule grand-place de la ville et directement relié à Akwa.

La partie médiane de Joss est essentiellement consacrée au logement des cadres fonctionnaires (vieilles cases et vastes jardins), tandis que dans la partie sud ont pris place des équipements demandant beaucoup d'espace : lycée, stade, camp militaire, services de la voirie, et régie des eaux dans le vallon de la Besséké. C'est évidemment d'abord dans le domaine des grands équipements que Joss ne pouvait suffire, du moins quand l'agglomération eut pris de l'ampleur. Mais l'espace n'est pas seul en cause. Petits ou grands, certains types d'équipements exigent par nature leur dispersion tandis que d'autres s'accompagnent de contraintes qui nécessitent le choix de sites spécifiques.

Les premiers, généralement de nature sociale (établissements scolaires ou de santé, stades et marchés, mais aussi commissariats, casernes de pompiers, cimetières, etc.) ont pu trouver place sans trop de difficultés dans l'espace duala lui-même, ou dans son voisinage immédiat. Les seconds, parmi lesquels se rangent l'aéroport, les dépôts et ateliers des chemins de fer, le dépôt des hydrocarbures, les installations des relais hertziens, et d'autres grands utilisateurs d'espace, se sont au contraire implantés franchement à l'intérieur des terres, et souvent très loin du centre. Le parc des travaux publics, par exemple, est à plus de 7 kilomètres de Joss.

Outre les équipements proprement dits, deux autres charges ont amené les pouvoirs publics à prendre le contrôle d'un certain nombre de terrains. Il leur fallut, d'une part, créer des zones industrielles. Alors qu'un premier stade de développement industriel s'était réalisé en ordre dispersé d'Akwa à Bonadoumbé, un lotissement industriel d'une centaine d'hectares fut aménagé à Bassa, dans la direction de Yaoundé, puis récemment un second dans la même direction (sans pour autant empêcher une nouvelle dispersion quelque peu anarchique dans tout ce secteur de Bassa), tandis qu'un vaste projet s'attache au contraire à la rive occidentale du Wouri[1].

L'administration eut d'autre part à loger certaines catégories de fonctionnaires traditionnellement pris en charge dans le cadre de cités. Il s'agit en réalité surtout de camps militaires (qui, évidemment, ne remplissent pas qu'une fonction résidentielle), mais il y a aussi une cité des douaniers, une cité des enseignants, une cité pour les cadres du chemin de fer, peu de chose il est vrai. Le plus gros ensemble, qui longtemps servit à loger les cheminots, est en fait une cité immobilière à loyers

1. A Bonabéri, modeste faubourg dont nous avons omis jusqu'ici de parler par souci de simplification.

sociaux (huit cent trente logements construits entre 1956 et 1965 par la Société Immobilière du Cameroun, société d'économie mixte où l'État est majoritaire) où quiconque peut en principe postuler un appartement[1].

Ce témoignage unique d'une forme de politique du logement populaire qui ne fut donc pas poussée très loin nous invite à considérer maintenant dans son ensemble la question brûlante, maintes fois évoquée depuis le début de cet article : celle de l'intégration physique de la majorité allogène dans l'espace urbanisé.

La ville étrangère

Nous l'avons dit : l'administration ne sut apporter, sauf exceptions, aucune forme de légalité foncière à la fixation des populations « étrangères », dites telles jusque dans les documents administratifs, mais qui constituent les neuf dixièmes de l'agglomération. Et c'est bien parce qu'elles étaient étrangères au monde duala que cela ne fut pas possible : les communautés autochtones firent valoir leurs droits.

Pourtant nous venons de voir que l'administration put acquérir, dans ce que nous appelions l' « outre-Douala », d'assez vastes espaces pour son usage propre. Le paysage urbain y est justement fait d'une opposition violente entre ces morceaux de terres domaniales, souvent quasi désertiques par la nature même de leur affectation, et l'océan de tôles anarchiques dans lequel ils s'inscrivent en îlots étrangers, inaptes à structurer l'espace.

Il est certain, d'une part, que la résistance des communautés autochtones fut toujours beaucoup plus vive lorsque l'administration se proposait de lotir un terrain au profit de tiers[2] que lorsqu'il s'agissait d'un équipement. Cette réaction n'est donc pas fondée sur une opposition de principe au développement de la ville ; elle n'est même pas précisément xénophobe. Elle signifie seulement que les propriétaires coutumiers entendent vendre ou exploiter eux-mêmes les terres qu'ils estiment leurs, comme ils ont pu le faire à Akwa et Bonadoumbé[3].

1. Quatre-vingt-dix logements supplémentaires sont en cours d'achèvement en 1973, ce qui est évidemment dérisoire. Il est vrai qu'il ne s'agit plus guère de logements sociaux, puisque les loyers doivent y être d'une vingtaine de milliers de francs CFA (le salaire d'un ouvrier bien payé). Les projets à court terme de la SIC portent d'ailleurs sur un ensemble de villas de bon standing qui doit prendre la place, au sud de Joss, d'un groupe de logements administratifs de niveau modeste, l'ancienne « Cité pour tous ».

2. L'expropriation de Joss fut en partie comprise ainsi.

3. Revenons sur cet aspect important : outre les quelque trente mille autochtones et une bonne part de la communauté française, les espaces duala abritent de nombreux « étrangers ». D'après l'exploitation manuelle déjà citée du recensement de 1968 (Y. MARGUERAT), il y aurait environ 4 000 « étrangers » à Bonadoumbé et Bonapriso, 6 000 à Bali, 5 000 à Deido et 40 000 à Akwa. Toutefois, l'interprétation de ces chiffres est délicate du fait de l'imprécision de la notion même d' « espace duala ». Le dernier chiffre notamment est anormalement gonflé par l'inclusion au secteur Akwa de quartiers géographiquement marginaux tels que Bessengué, Yabassi et Nkane qui relèvent plus du phénomène « New Bell » que du phénomène « Akwa ». Notons encore ce détail : les originaires des proches départements du

Il faut savoir également que, si le centre de gravité et la majeure partie de la ville « étrangère » se trouvent encore aujourd'hui sur le territoire revendiqué par les Duala, une bonne part des équipements et des terrains industriels se situent au contraire franchement dans la mouvance de leurs voisins basa. Dans Bassa s'enfoncent en effet aussi bien la ligne de chemin de fer que la route de Yaoundé, d'ailleurs parallèles et constituant de ce fait un axe privilégié de développement. Or les Basa, plus clairsemés que les Duala, d'un moindre poids politique et moins orientés vers le profit immobilier, se montrèrent des interlocuteurs plus faciles.

Mais les choses s'expliquent aussi par la chronologie. Il faut en effet reconnaître que les revendications, les prétentions coutumières n'eurent tout leur poids qu'aussi longtemps que le groupe dont elles émanaient représenta sinon la majorité du moins une part importante de la population totale. Les Duala cessèrent d'être la majorité à la veille de la dernière guerre mondiale et furent submergés très vite après celle-ci (86 000 « étrangers » en 1956, contre 20 000 à 30 000 Duala). Or, la plupart des grands équipements que nous venons d'énumérer furent mis en place dans l'immédiat après-guerre ou dans les années cinquante : on s'était jusque-là contenté de Joss pour l'essentiel (il s'y trouvait par exemple un hôpital aussi bien qu'un dépôt d'hydrocarbures, aujourd'hui désaffectés). De cette époque, bien entendu, date aussi la poussée décisive de la ville « étrangère » et donc l'urgence d'une intervention administrative dans ce domaine. Mais à un stade où l'effet de masse eût pu jouer pour débloquer un dossier déjà ancien, la situation sur le terrain se trouvait déjà inextricable, les esprits restant d'ailleurs obnubilés par l'origine du conflit, c'est-à-dire par la question de New Bell.

Nous ne cherchons pas à pondérer les responsabilités des diverses parties quant au non-règlement de la question de New Bell. Remarquons seulement que les solutions adoptées pour Akwa d'une part, pour Bali et Bonadoumbé d'autre part, et dont les sociétés s'accommodèrent, pouvaient paraître ne pas convenir à la prise en charge d'une population potentiellement innombrable, qui plus est, nouvelle venue et passablement désarmée ; que plusieurs formules conciliant l'intérêt pécuniaire des plaignants et les conditions d'une saine gestion de l'urbanisation furent proposées par l'administration ; mais que la mise au point d'un accord fut compliquée par la multiplicité des ayants droit coutumiers (les Akwa et les Basa s'étaient mis sur les rangs) et leur impuissance à résoudre leur antagonisme ; enfin que les nouveaux venus finirent par considérer qu'ils ne devaient rien à personne.

Toujours est-il qu'en 1955 par exemple, date à laquelle une série

---

Nkam et du Mungo, où les Duala ont des attaches ethniques et agricoles, sont très largement représentés dans les quartiers duala, les Bamiléké y étant au contraire proportionnellement peu nombreux (8 % des Bamiléké de l'agglomération résident dans ces quartiers, contre près de 70 % des originaires du Nkam et du Mungo ; soit respectivement 7 000 et 24 000 personnes, toujours d'après les mêmes sources).

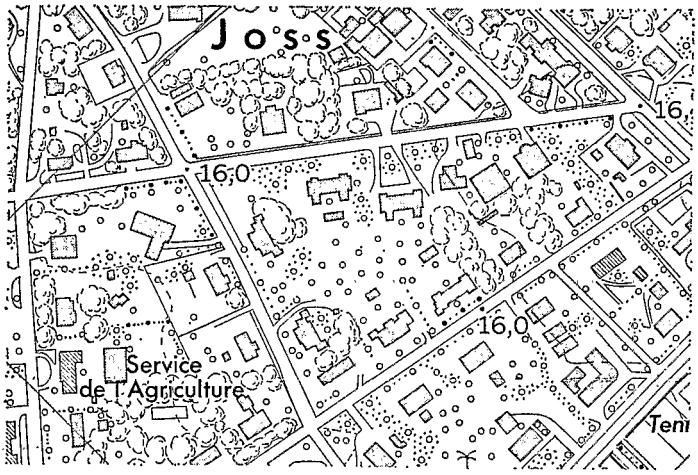
d'études furent engagées sur le cas de New Bell[1], celui-ci avait déjà le caractère d'une véritable catastrophe urbaine. Et que, depuis, cette catastrophe n'a fait que s'amplifier, malgré quelques interventions : rectification des cheminements et percement d'un certain nombre de voies, apport de quelques équipements et, sur le plan juridique, domanialisation du sol (1968). Par ailleurs, ces améliorations ne pouvaient masquer l'absence d'une véritable structure et n'ont pas même compensé la dégradation des conditions d'hygiène (et de vie en général) provoquée par une « densification » considérable de l'occupation du sol (de l'ordre de 500 habitants à l'hectare, au ras du sol), sur des espaces souvent impropres à l'habitat parce que mal drainés. D'autre part le désintéressement des propriétaires coutumiers n'a pas encore pu se traduire par une clarification des occupations de fait : leur seul inventaire constitue une tâche ardue et il n'est cependant pas prévu de les entériner purement et simplement, la fixation du parcellaire restant finalement subordonnée à l'élaboration d'un programme de restructuration qu'on ne sait trop comment engager.

Enfin, pendant que New Bell polarisait l'attention tout en paralysant les énergies, la ville « étrangère » sortait de son ghetto pour se répandre dans d'autres sites, au-delà de l'aérodrome, au-delà d'Akwa, à Bassa et du côté de Deido. En partie orchestrée, cette fois, par les propriétaires coutumiers eux-mêmes (Basa et Deido), cette nouvelle poussée est tout aussi clandestine et anarchique, malgré les efforts des lotisseurs improvisés qui tentent, en s'astreignant à un certain quadrillage, d'officialiser leurs initiatives. Le style d'urbanisation qui en résulte est toutefois assez fondamentalement différent de celui qui se développa à New Bell. En particulier, l'espace est manifestement moins compté, les occupants retrouvant leur penchant naturel pour l'habitat monofamilial, un habitat qui, d'autre part, revêt un aspect beaucoup moins précaire et plus aves nant. Mais il est d'autant plus dommage que tout cela s'effectue en dehorde toute planification et sans le bénéfice d'aucun équipement. Et le caractère très extensif de cet habitat nouveau en fait une réalité particulièrement contraignante pour l'urbanisme futur.

Mais les yeux restent fixés[2] sur New Bell et son impossible rénovation. Alors que l'emprise réelle ou fictive des Duala sur les sols urbains ou suburbains n'est plus l'obstacle qu'elle était à l'initiative de l'administration, celle-ci se laisse à présent déborder par une dynamique spontanée dont la gravité n'est plus imputable aux seules difficultés d'une situation foncière délicate.

1972.

1. Cf. les travaux de R. GOUELLAIN déjà cités et ceux de R. DIZIAIN et A. CAMBON, « Étude sur la population du quartier New Bell à Douala, 1956-1962 », *Recherches et Études Camerounaises*, 3, 1960.
2. Cela fut vrai au moins à l'époque de notre enquête (1969).



1

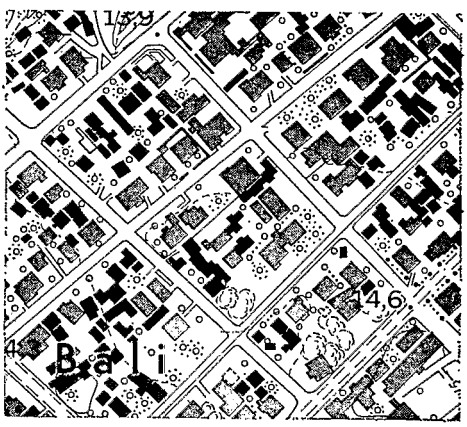
Étude comparée de l'occupation du sol

Ces levés sont empruntés à la carte au 1/5 000 de Douala, dressée par l'Institut Géographique National à Paris en 1963-64. Depuis cette date le détail s'est modifié, la densité s'est accrue, mais la typologie n'a pas changé.

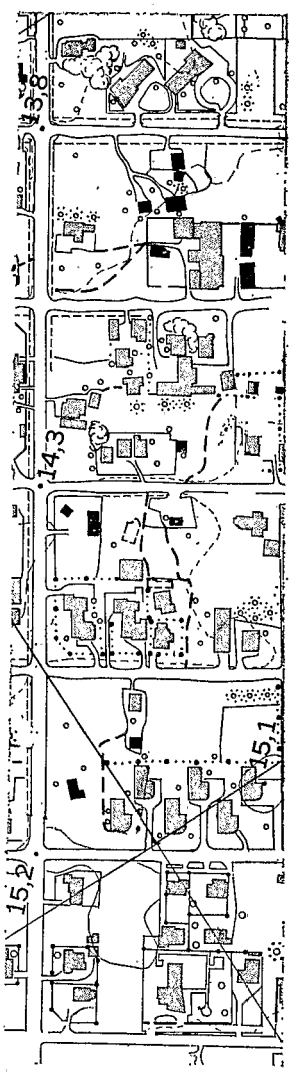
En grisé : constructions en dur.
En noir : constructions légères (en bois).

Précisons que sur l'original cette distinction est faite au moyen de deux couleurs d'égale intensité.

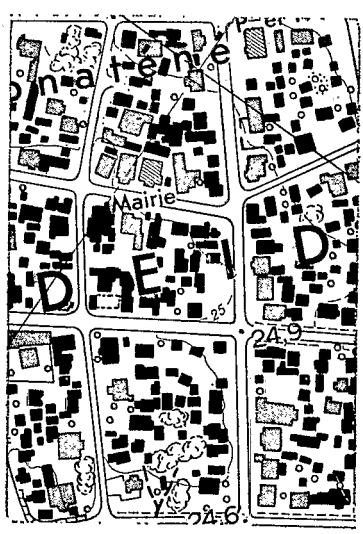
Échelle conforme à l'original : 1/5 000.



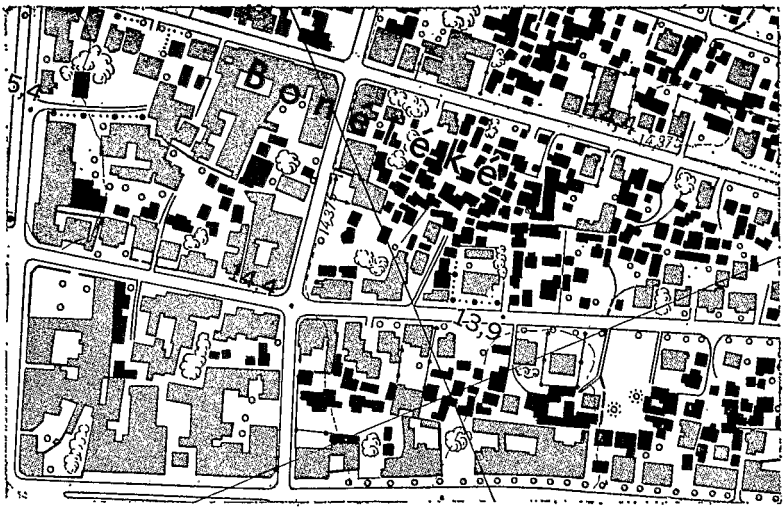
2



3

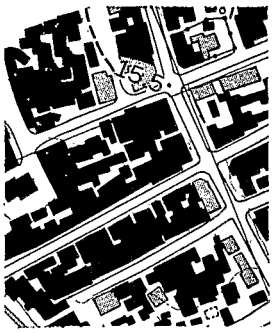


4



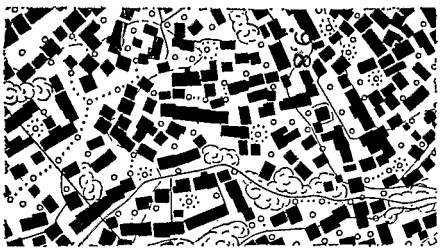
5

6

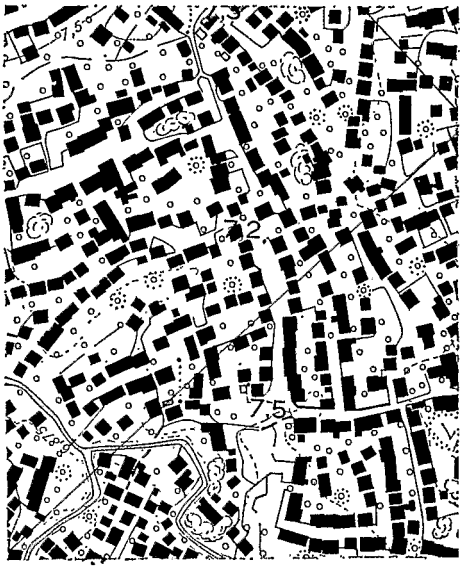


7

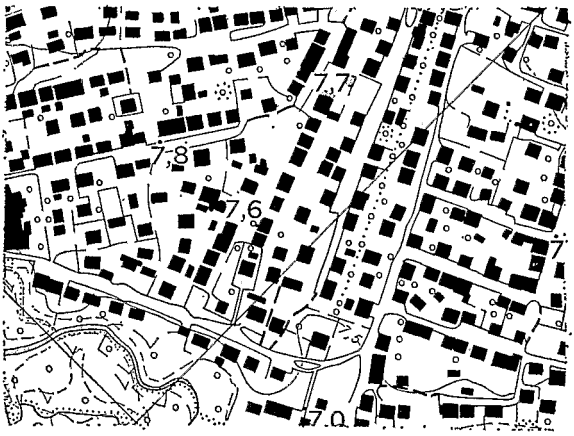
8



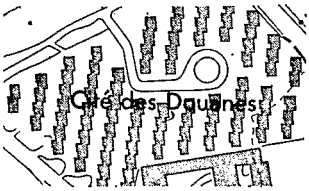
9



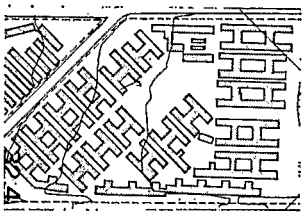
10



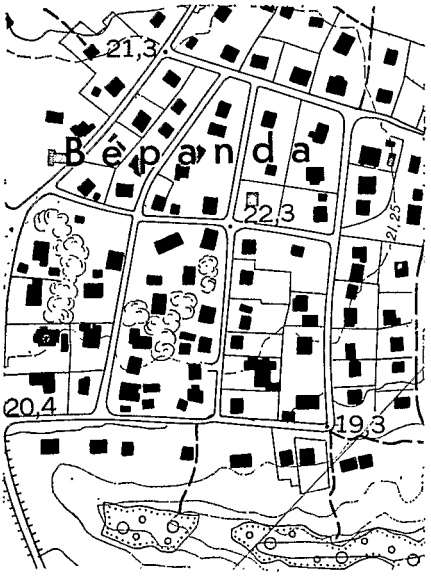
11



13



14



12

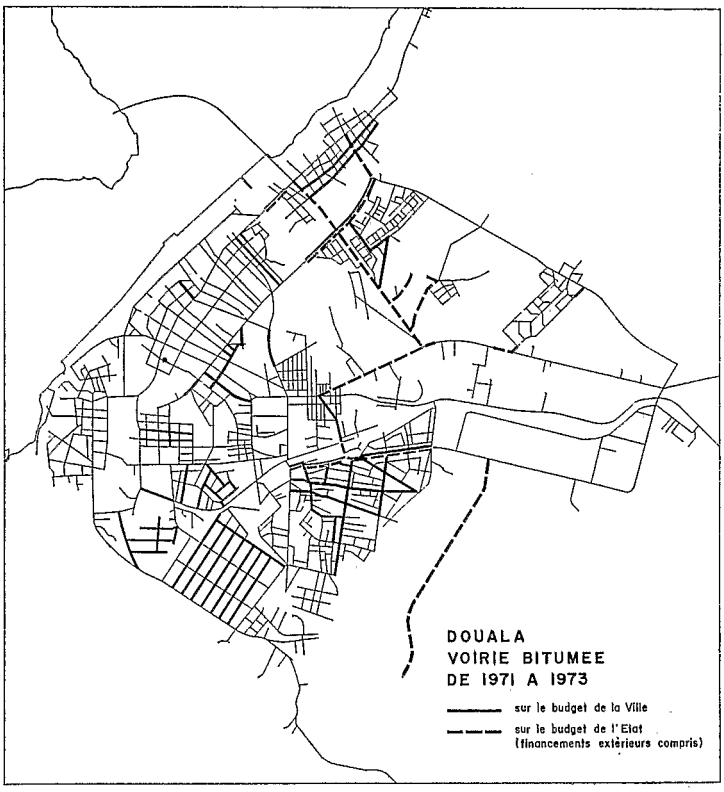


FIGURE 3

Étude comparée de l'occupation du sol

Légendes :

1 Joss, le secteur résidentiel.

2 Bali.

3 Bonadoumbé. Remarquer quelques opérations comportant deux ou plusieurs villas semblables.

4 Deido.

5 Akwa, le centre. A gauche, l'avenue Poincaré ; en bas, l'avenue du 27-Août ; au centre, verticalement, l'avenue Ponty.

6 Le contact entre Koumassi (Bali) et Nkongmondo (New Bell). Le marigot Besusuku marque la frontière.

7 et **8** New Bell, considérablement aéré par des percées au bulldozer, lesquelles ont rarement été suivies de l'établissement d'une véritable voirie.

9, **10**, **11**, **12** Quatre trames spontanées s'écartant progressivement de l'archétype de New Bell : Nkololoum, Nkolmintang, Nylon, Bépanda, par ordre d'éloignement géographique par rapport à New Bell. Quatre niveaux : anarchie totale, alignements sinueux, alignements géométriques, voirie cohérente et indépendante du bâti, qui se retire au centre de parcelles encloses.

13 et **14** Deux exemples d'habitat collectif : la vieille cité des douanes et une partie de l'ensemble construit par la Société Immobilière du Cameroun à Bassa.

PHILIPPE HAERINGER

★

Qu'il me soit permis, au retour d'un nouveau séjour effectué à Douala, d'ajouter les réflexions qui suivent :

La règle et la praxis

Revenons un peu en arrière. Il est incontestable que des solutions originales, relevant plus d'une pratique administrative et politique que de l'observation d'une règle (qui existe pourtant), ont été trouvées et mises en œuvre pour permettre l'introduction du fait urbain moderne sur les espaces revendiqués par la communauté duala. Ces solutions ont quelquefois été imposées ou simplement offertes par des dynamismes naturels (retour des Bell à Bali, revendication très tôt exprimée par les Duala du droit de spéculer sur leurs terrains, et réelle aptitude des mêmes Duala à l'investissement immobilier), l'administration ayant eu le mérite de les accepter et de les organiser. Malheureusement, cet opportunisme salutaire n'eut que peu de prise sur le phénomène de la ville « étrangère », et la règle n'en eut pas davantage.

Cette règle, dont il est significatif que nous n'ayons guère eu à parler jusqu'ici, n'est pas différente à Douala et au Cameroun oriental en général de ce qu'elle est dans les autres pays issus de l'administration coloniale française. Les textes en vigueur aussi bien que la tradition coloniale font de la puissance publique le promoteur par excellence de l'urbanisation. Or ce principe n'a joué pleinement que deux fois au profit des populations allogènes. Encore ne s'agit-il que d'opérations marginales : un petit lotissement d'une douzaine d'hectares pour acheteurs fortunés[1] et un quartier de recasement pour sinistrés de New Bell.

Le premier, ouvert il y a quelques années sur les terrains libérés, au sud de Joss, par le transfert du dépôt des hydrocarbures, est le seul lotissement résidentiel de Douala qui relève du régime domanial des concessions, c'est-à-dire du principe d'attribution provisoire, puis définitive après mise en valeur (ici d'un montant minimum de 5 millions de francs CFA) d'une parcelle du domaine privé de l'État. Le second fut mis en place aux alentours de 1960 sur des terrains achetés par l'administration à la communauté duala-deido[2], d'où son nom de New Deido[3]. Il fut aménagé en hâte pour recueillir les victimes de deux événements survenus à New Bell, liés l'un et l'autre aux troubles tribaux de la période d'accession à l'indépendance : un immense incendie (1960) dans le secteur dit Congo, précédé et suivi par une vigoureuse opération d'élargissement ou de percement de voies qui fut menée en grande partie pour des raisons de sécurité. C'est donc sous la pression d'événements exceptionnels que fut créé (mais plutôt mal équipé et ensuite abandonné à lui-même) l'unique lotissement populaire engendré conformément à la règle administrative, que l'on peut grossièrement résumer ainsi : terrains libérés de la coutume et acquis à un statut de droit moderne (ici domanial), découpage parcellaire officiel et conforme au plan directeur, acquisitions (ici attributions) soumises à un cahier des charges (ici peu contraignant, sauf le long des grands axes).

Or on ne peut dire que cette expérience unique soit exemplaire ou même simplement convaincante. Après douze ou quinze ans d'existence, New Deido ne possède plus aucune voie carrossable. Et le statut des lots n'a pu encore trouver une expression définitive. Même le permis de construire est hors d'atteinte pour la plupart

1. Il y eut aussi des acquéreurs duala, de même que des sociétés.

2. Deux cent vingt millions pour une cinquantaine d'hectares, et financés par deux prêts de la Caisse Centrale de Coopération Économique (d'après Albert TSEMO, « Le quartier New-Deido à Douala », DES de géographie, Yaoundé, 1972).

3. Ne pas oublier que l'usage du pidgin, déjà bien ancré à l'arrivée des Français, reste très vivant à Douala et dans toute la région.

des habitants, parce que les vrais attributaires ont généralement cédé leurs lots à d'autres et que ceux-ci n'ont aucun titre à faire valoir.

Face à ce piètre bilan d'une mécanique qui, manifestement, ne fonctionne pas, deux ordres de faits d'observation ne manquent pas d'ouvrir des perspectives, lesquelles ne sont peut-être que des illusions mais qui méritent quand même attention.

Il s'agit d'abord des qualités incontestables de l'urbanisation spontanée qui s'effectue au-delà de la ville officielle (New Bell compris) depuis que les propriétaires coutumiers ont décidé de se prêter au jeu. Ceux-ci ayant pour ainsi dire donné la clé des champs, le second élément déterminant réside probablement dans la disposition d'esprit particulière des Bamiléké, ethnie largement dominante au sein de la population allogène et plus spécialement dans les extensions périphériques. C'est à eux que l'on doit, selon toute apparence, l'indéniable vigueur d'une animation communautaire qui pallie dans une certaine mesure, forçant ici ou là l'admiration, la démission absolue de l'administration en matière d'organisation de l'espace, d'assainissement, d'équipement et d'entretien[1]. Le fait est que ces quartiers spontanés d' « outre-New Bell », qui rassemblent d'ores et déjà au moins une centaine de milliers d'habitants, offrent un visage souvent beaucoup plus satisfaisant, même à ancienneté égale, que des quartiers comme New Deido ou Akwa II, pour ne parler de New Bell[2].

Dès lors on peut se demander si cette animation surgie des quartiers ne peut être l'occasion de l'établissement d'un contrat entre une population à qui il serait laissé le soin d'exprimer et de réaliser ses besoins d'espace et une administration qui se contenterait d'apporter sa contribution — en échange d'un minimum de contrôle — à l'effort d'équipement et d'organisation engagé par les intéressés. Dans cette hypothèse, l'administration serait amenée, en particulier, à trouver au problème foncier une solution qui soit un compromis entre une dynamique jusqu'ici tout à fait hors-la-loi et une règle qu'elle n'a pu faire vivre et qui est peut-être effectivement devenue inapplicable en raison d'une jurisprudence trop marquée par les particularismes locaux.

Par exemple, il sera difficile de refuser du jour au lendemain aux propriétaires coutumiers basa ce qui fut accordé aux Duala : l'occasion de spéculer sur leurs terres. Il faudra bien admettre aussi les droits acquis par les habitants et leur donner la possibilité de les consolider face à des propriétaires qui estiment généralement ne leur avoir cédé que des droits précaires à leurs propres yeux, et face à une loi qui les ignore. De toute évidence le pas décisif à franchir consistera à réviser le plan directeur qui, dressé en 1959, n'englobe pas les espaces en cours d'urbanisation[3]. Que l'urbaniste soit contraint de composer avec des faits d'occupation préexistants lui laisse évidemment toute sa raison d'être, comme on a pu le voir à Akwa et commencé de le voir à New Bell. Cette révision du plan directeur constitue en tout cas le préalable nécessaire à toute normalisation, aussi bien sur le plan strictement administratif (et donc sur celui de l'équipement) que sur le plan foncier.

---

1. Cette animation fait appel aussi bien à l'investissement humain (travail le dimanche) qu'à la cotisation en espèces pour le financement de tel projet précis, parfois à une combinaison des deux systèmes de contribution. Elle se traduit, sur le strict plan des équipements, par l'aménagement de collecteurs de drainage, de rues carrossables et de caniveaux, par la construction de marchés abrités, de ponts en bois (exceptionnellement en béton), ou par l'amenée d'une ligne électrique. Cf. les Actes à paraître d'une session de formation sur l'environnement urbain, organisée par les Nations Unies et par l'Institut Panafricain de Développement à Douala (février 1973).

2. Cf. les chapitres « Douala » et « Deux options » de notre étude déjà citée : « L'urbanisation de masse en question... ».

3. « Aménagement de la ville de Douala », plan et réglementation conçus par J. Dorian, déclarés d'utilité publique en 1959.

Dépasser le problème foncier

C'est peut-être sur l'aspect administratif du problème général qu'il convient en définitive de porter le plus d'attention. On a sans doute eu tort, en maintes occasions, de tout subordonner au règlement du problème foncier[1]. Celui-ci étant généralement inextricable, on aboutit à un véritable blocage de l'intervention administrative. C'est ici qu'intervient le second fait d'observation annoncé. Il s'agit de la politique résolument active que mène depuis deux ans la municipalité dans le domaine de l'équipement d'infrastructure (voirie et réseaux divers). Étant parvenue à assainir les finances municipales, elle lance chaque année un programme de travaux de l'ordre du milliard de francs CFA, auprès duquel l'apport traditionnel du ministère des Travaux Publics, jusque-là dominant, paraît maintenant dérisoire. De toute évidence la ville de Douala, dont l'économie est active, vivait jusqu'ici en dessous de ses moyens. Or ce programme de travaux, après avoir privilégié les beaux quartiers, s'attaque à New Bell et à ses annexes. L'une des plus déshéritées de celles-ci, Nkongmondo, est dès à présent dotée d'une voirie honorable ; et dans le centre de New Bell, du secteur de Kassalafam à celui de Banjoum, plus d'une dizaine de kilomètres de voies est programmée pour 1973.

Si ce rythme est maintenu dans les années qui viennent, et si un jour New Bell se trouve entièrement viabilisé, l'éternelle question de sa restructuration foncière et immobilière sera largement dépassée. Rien ne devrait plus alors s'opposer à une normalisation progressive du statut des occupants, sans qu'il soit peut-être absolument nécessaire de bouleverser un parcellaire qui n'est sans doute pas beaucoup plus anormal que celui d'Akwa. La densité d'occupation elle-même, qui semble à présent si excessive et qui fut toujours appréhendée en termes de remembrement foncier, pourrait ne plus paraître si désastreuse dès lors que l'assainissement du quartier aura été réalisé. Cette normalisation foncière étant en principe liée, sur terrain domanial (comme c'est le cas depuis 1968), à la réalisation d'une mise en valeur conforme à un cahier des charges, elle serait ramenée, en quelque sorte, à une formalité administrative consacrant une amélioration immobilière réalisée dans le sens souhaité par les pouvoirs publics.

La question foncière est aussi cruciale dans les nouvelles extensions (nouvelles relativement à New Bell : elles ont en réalité démarré il y a plus de quinze ans) qu'à New Bell. Bien qu'elle se pose en des termes fondamentalement différents (structure physique plus saine, position des propriétaires coutumiers plus claire), elle gagnerait sans doute aussi à être abordée de façon très pragmatique à travers une politique résolue d'équipements. Mais que cette politique s'appuie ou non sur l'animation propre à chaque quartier, qu'elle respecte ou non au maximum les positions acquises, elle ne peut se mettre en marche sans l'aval d'un plan directeur.

En 1973, c'est donc d'un plan directeur valide (et autant que faire se peut réaliste) que Douala manque le plus. Or cela reste du ressort direct des ministères sis à Yaoundé, ce qui ne semble pas être la meilleure garantie pour que ce plan soit régulièrement remis à l'épreuve de la réalité. Doter Douala d'une cellule d'étude en matière d'urbanisme, et peut-être d'une plus grande autonomie de décision, paraît tout à fait nécessaire au soutien des dynamismes locaux, qu'ils viennent des quartiers ou de la municipalité.

---

1. Ainsi l'administration locale, à l'époque française, se vit longtemps refuser tout crédit d'équipement pour New Bell en raison du non-règlement de la question foncière (René GOUELLAIN, *Sociologie d'une ville coloniale*, à paraître). Plus récemment, l'administration camerounaise entreprit (en 1968) un long et laborieux recensement des droits acquis (aujourd'hui abandonné), sur lequel elle entendait fonder le choix de sa politique d'intervention.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET POLITIQUES URBAINES À DOUALA

Une ville qui vit en dessous de ses moyens

Cela peut paraître un paradoxe, s'agissant d'une ville du Tiers-Monde, tandis qu'on entend surtout dire que, phénomène essentiellement importé, la grande ville impose aux pays peu développés des dépenses qui ne sont pas à la mesure de leur économie. Pourtant, si l'on quitte ce niveau d'analyse qui relève de la macro-économie, et si l'on considère les ressources dont disposent les villes telles qu'elles sont, il paraît possible de soutenir qu'un grand nombre d'entre elles laissent en friche beaucoup de leurs potentialités en matière de mieux-être résidentiel.

Nous avons déjà jeté un bref éclairage sur l'élasticité des finances publiques, mais nous sortirions du sujet de cette étude à approfondir cet aspect. Il nous semble en revanche parfaitement à propos de souligner le fait qu'une insécurité résidentielle, au double plan administratif et foncier, condamne indiscutablement les populations intéressées à un train de vie résidentiel inférieur à leurs moyens, quels qu'ils soient.

L'animation dont nous parlions, si elle peut puiser son premier élan précisément dans cette insécurité, trouve rapidement dans celle-ci ses limites. C'est ce qui s'observe assez clairement, à Douala, dans le quartier dit Madagascar où un conflit opposant la population au propriétaire coutumier, réglé de façon extrêmement ambiguë par une administration déroutée et déroutante, a sérieusement ébranlé la volonté commune de poursuivre l'amélioration du quartier.

La précarité des droits acquis (quelquefois nettement signifiée dans le contrat passé avec le propriétaire coutumier, mais le plus souvent confusément perçue) ne permet pas non plus à l'habitant de donner toute sa mesure au niveau de sa propre habitation. S'il construit en « dur » à New Bell (terrain domanial), il est contraint de payer une amende. En territoire coutumier, il lui faut négocier avec le propriétaire un nouveau contrat : c'est alors en principe l'achat définitif qui lui est proposé, mais un achat qui ne peut être entériné par l'administration, encore qu'on ne sache trop à quoi s'en tenir[1]. Il est rare, en définitive, que le risque soit pris. D'où le règne, extérieurement assez sympathique il faut bien le dire, de la carabotte, planche éclatée aux formes courbes, assemblée horizontalement, en recouvrement, puis peinte en blanc ou dans une couleur vivre. Mais on ne peut nier que les aspirations — et les possibilités d'investissement — de beaucoup de gens vont au-delà de ce type de construction ; ni que, quel que soit le type adopté, il y ait plusieurs degrés dans le soin que l'on peut apporter à l'élaboration de sa demeure.

Disons un mot, enfin, des gaspillages auxquels peut conduire une situation administrative et foncière non clarifiée. Citons en vrac les fabuleuses sommes d'argent qui vont dans l'escarcelle des lotisseurs coutumiers ou dans celle de leurs mandataires[2], sans aucune répercussion sur l'équipement des quartiers ; les destruc-

---

1. Dans la mesure, par exemple, où une partie des terres coutumières concernées sont titrées, ce qui ne rend pas plus légaux les lotissements qui y sont faits, mais peut faciliter d'éventuelles dérogations. Notons aussi que certains propriétaires parviennent à se rapprocher de la légalité en faisant borner leur lotissement et que beaucoup peuvent faire état d'un plan parcellaire vrai ou fictif, dessiné à titre de complaisance par le service du Cadastre, qui agit en l'occurrence en qualité de simple conseil technique.

2. Les nouveaux venus n'ont généralement pas affaire directement aux propriétaires, lesquels confient à d'actifs représentants de leurs clients le soin de promouvoir les lotissements pour leur compte. La somme demandée (rémunération du mandataire non comprise) pour une parcelle de 300 à 400 m² égale ou dépasse aujourd'hui 50 000 francs CFA, à quoi s'ajoutent les « vins » dont la liste est parfois impressionnante. Mais il n'en a pas toujours été ainsi. Lorsque le mouvement ne faisait que s'amorcer, les tarifs pratiqués étaient très modestes, surtout dans les zones marécageuses du secteur de Nylon : moins de 5 000 francs il y a une quinzaine d'années. D'où, *a posteriori*, un sentiment de dépossession éprouvé par les propriétaires, qui ne peuvent reprendre sans conflit grave des droits précaires qui se per-

tions pures et simples d'habitations par quoi se soldent parfois les conflits opposant habitants et propriétaires, faute de contrats clairs ; les destructions, plus massives encore, qui accompagnent obligatoirement la restructuration d'un quartier spontané (New Bell) ; enfin celles qui résultent, dans les quartiers structurés eux-mêmes, d'un certain laxisme en matière de réglementation de la mise en valeur. Une campagne anti-carabottes (officiellement anti-taudis) vient d'être mise en route dans tous les quartiers cadastrés ; lesquels, comme on le sait, avaient été volontairement abandonnés, à l'exception de Joss, à une évolution souple ménageant tout à la fois les besoins de la ville européenne et ceux de la communauté duala. Plusieurs milliers de personnes, dans un premier temps, sont touchées par cette mesure[1].

Il reste à faire la part, dans tout cela, de ce qui est à mettre au débit d'une politique de souplesse par ailleurs essentiellement positive. Ceci fait, on devra reconnaître que beaucoup d'occasions de faire du bon urbanisme ont été manquées sans contrepartie et que bien des atouts, dont certains sont propres à Douala et à sa population, ont été gâchés.

1973.

---

pétuent, et ne peuvent non plus se rémunérer par des ventes définitives en bonne et due forme (à 500 ou 750 francs le mètre carré, pense-t-on généralement, ce qui est considérable pour des terrains non véritablement viabilisés). Mais la non-participation systématique des propriétaires coutumiers à l'effort d'équipement des quartiers ôte une bonne part de légitimé à leur désir d'encaisser les plus-values qu'acquièrent les terrains avec le temps, et étaye la notion de droit acquis qui prévaut déjà à New Bell.

1. Les propriétaires duala ne sont pas les seuls à être matériellement touchés, mais aussi leurs locataires dans la mesure où beaucoup d'entre eux sont propriétaires de leurs murs, n'ayant loué que l'emplacement.

P. HAERINGER — *Land Holding and Urbanisation Policies in Douala.* Effects of political and legal (land holding and land-claim regulations) factors upon space organisation. The Duala were not dispossessed of their land rights by the French colonial administration and the spontaneous organisation of space in the 'European' and 'business' areas of the city was rather successful. On the other hand it led to serious problems in the 'African' wards occupied by non-Duala who were unable or unwilling to buy or rent land as the European did.

ÉCOLE PRATIQUE DES HAUTES ÉTUDES - SORBONNE
SIXIÈME SECTION : SCIENCES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

Cahiers D'ÉTUDES AFRICAINES

51

Volume XIII MCMLXXIII 3e Cahier

Tirage à part

MOUTON & CO

42
B7904 ex 1
28 NOV. 1975 Ex 1
O. R. S. T. O. M.
Collection de Référence
n° 7904 Géogr.