

## Urbanités

Octobre 2018 - Urbanités africaines,  
du Sahel et du Sahara à la Méditerranée

**Portfolio : Les chantiers à Yaoundé et à Douala, poétique des villes camerounaises en construction**

Mathilde Jourdam-Boutin



Illustration de couverture : Dans une vallée de Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, 2016)

Pour citer cet article : Jourdam-Boutin M., 2018, « Portfolio : les chantiers à Yaoundé et Douala, poétique des villes camerounaises en construction », *Urbanités*, Dossier / Urbanités africaines, [en ligne](#).

Les chantiers inachevés des villes africaines, notamment camerounaises, ont fréquemment été des images mobilisées au sein des analyses ethnographiques pour illustrer les crises économiques des années 1980 et 1990, les expériences de déclassement ou de dépossession des salariés de la fonction publique et finalement l'échec des promesses des indépendances et d'un certain développement (Durang, 2003 : 33-73). Les chantiers sont alors compris comme les « carcasses de [...] rêves, désormais brisés, de progrès et de grandeur » (De Boeck et Plissart, 2005 : 229), rejoignant en cela les réflexions et les projets artistiques sur les « ruines de la modernité » et la nostalgie des « futurs passés » (Lachenal et Mbodj-Pouye, 2014).

### Après la nostalgie, les chantiers d'une ville en devenir

Depuis la décennie 2000, l'économie camerounaise se porte mieux et on assiste à une relative reprise urbaine. Le lancement d'un programme de construction de 10 000 logements sociaux et la politique de libéralisation du secteur immobilier menés de front par le gouvernement camerounais depuis 2009 entraînent la multiplication de nouveaux chantiers immobiliers ainsi que l'achèvement de ceux qui sont restés si longtemps à l'abandon. Reflets d'une économie en rémission (Chauvin, 2012) et de politiques publiques promettant le rêve d'un logement « décent et moderne »<sup>1</sup> pour tous, ces chantiers sont à nouveau des images d'espoir. Dans un présent dominé par le récit de l'émergence promise par le chef de l'État, ils semblent traduire l'arrivée de liquidités et d'investissements étrangers ainsi qu'un retour de la puissance publique. Cette dynamique nous encourage dès lors à dépasser la lecture de la ville camerounaise en ruine après les mesures d'austérité exigées par le plan d'ajustement structurel dans les années 1990. Enfin, certains chantiers se font le reflet des dernières et potentielles futures victoires sportives du Cameroun, qui en qualité de vainqueur de la Coupe d'Afrique des Nations 2017 doit accueillir celle de 2019 et dont les autorités se pressent de construire les équipements.

Ces chantiers donnent des pistes tangibles pour penser le futur de Yaoundé, capitale politique, et de Douala, capitale économique. Alors que les villes africaines ont longtemps été caractérisées comme des villes basses, les centres-villes de Douala et de Yaoundé se verticalisent grâce aux chantiers de grands immeubles et de complexes luxueux. Ceux-ci promettent la constitution d'un Central Business District inspiré autant des villes américaines que des villes asiatiques. Dans les espaces urbains périphériques, les acteurs de l'immobilier, privés comme publics, réalisent de plus en plus de lotissements de *town houses*, de condominiums ou d'immeubles de moyenne hauteur produits en série. Les chantiers du programme gouvernemental de construction de 10 000 logements sociaux comme ceux des programmes de promoteurs immobiliers privés participent donc non seulement à une homogénéisation du paysage mais aussi à une fermeture de l'espace. L'évolution des types de produits immobiliers par ces acteurs économiques témoigne de la recherche et de la circulation de nouvelles formes architecturales, mieux adaptées à la demande d'une classe moyenne pourtant bien difficile à identifier (Jacquemot, 2012).

Ces chantiers illustrent la diffusion au Cameroun de références urbanistiques globalisées. Toutefois si les villes sud-africaines, sud-asiatiques voire sud-américaines apparaissent comme des sources d'inspirations pour certains acteurs de l'immobilier, les villes états-unien, dont les villes camerounaises ne partagent guère pour l'instant que la couleur des taxis, demeurent les modèles de la ville moderne dans les imaginaires urbains. En effet, bien que le recours aux investisseurs ou aux entreprises publiques chinoises de la construction soit de plus en plus récurrent (Lam, 2014), le modèle urbain chinois n'apparaît pas pour autant comme une référence. Aussi, les promoteurs accolent-ils régulièrement le terme « *beach* » au toponyme initial des nouveaux quartiers en devenir à l'instar des responsables de l'ambitieux projet Sawa Beach qui projettent de construire à l'embouchure du Wouri une « cité aux allures de Venise tranquille »<sup>2</sup>. Réclames, slogans et images de synthèse produisent un imaginaire de la ville moderne : plus que la tangibilité des projets, ils revêtent un caractère fictionnel en faisant le récit d'une ville à venir ; voire une dimension onirique, dans la mesure où ils exhortent les citadins à rêver d'une nouvelle cité.

<sup>1</sup> Entretien réalisé auprès d'un membre du ministère de l'habitat et du développement urbain camerounais.

<sup>2</sup> Propos tenus par le colonel à la retraite à l'initiative du projet et repris dans les plaquettes commerciales.

## L'amertume des chantiers

Les chantiers des villes camerounaises véhiculent également perplexité et amertume face à tant de promesses. Perplexité d'abord, tant il semble évident aux habitants de Yaoundé et de Douala que cette surenchère de projets immobiliers va de pair avec les expropriations, la spéculation et la sélection sociale. Perplexité aussi face aux chantiers d'équipements et de logements dits sociaux menés par la puissance publique, mais dont l'accès est en réalité destiné aux plus riches et à la clientèle politique du régime. Perplexité enfin quant à l'aboutissement avéré de tous ces projets, la volatilité des investissements publics et des flux de capitaux générant de nouvelles ruines. Des futurs inachevés et des promesses non tenues qui font ressurgir une mélancolie proche de celle des années de l'ajustement structurel.

La prolifération de chantiers véhicule également un sentiment d'amertume au sein de la population urbaine. L'absence quasi-constante d'informations sur les acteurs en charge de ces chantiers trahit la collusion et les arrangements opaques liant les élites économiques et les acteurs politiques du système néo-patrimonial camerounais. Le luxe de certains projets immobiliers reflète les inégalités économiques et socio-spatiales croissantes dans les villes camerounaises. La transformation urbaine réactive le désir d'une modernité urbaine à l'occidentale vécue comme horizon à la fois obsédant et inatteignable, tandis que la lenteur d'autres chantiers comme ceux des nouvelles cités périphériques de logements sociaux inachevés et inhabités offrent l'expérience de parcourir une « ville mirage ».

## Le chantier comme image poétique

Ainsi, les chantiers de Yaoundé et Douala permettent d'illustrer bien plus que les dynamiques spatiales et immobilières en cours dans les villes camerounaises. Ils apparaissent comme des objets de compréhension non seulement de l'évolution urbaine mais aussi des expériences sociales partagées dans la mesure où, bien qu'ils s'agissent d'espaces en cours de conception, ils sont déjà des espaces vécus. En effet, qu'ils soient situés en centre-ville ou en périphérie, ils sont intégrés dans le paysage vivant des villes camerounaises : des passants les observent, des ouvriers y travaillent voire y habitent et quelques activités, informelles ou illicites, s'y développent.

Et pourtant, on ne trouve dans mes photographies que peu de présences humaines à l'instar des conventions esthétiques appliquées par les photographes des villes en crises (Marchand et al. 2010 ; Tillim et Gardner, 2008). Ces photographies n'ont toutefois pas vocation à être des objets esthétiques : elles sont pour moi un outil de recherche pour saisir l'évolution des projets et la circulation des modèles immobiliers dans le cadre de mes recherches doctorales. Néanmoins, j'ai inconsciemment capturé ces chantiers comme des ruines à venir, projetant la possibilité d'un délabrement futur. Projections subjectives de l'apprentie chercheuse ou relais des discours tenus par les enquêtés, ces photos attestent que les chantiers africains font surgir des images et affects personnels et collectifs, et qu'ils sont dès lors déjà vécus. Selon Bachelard, l'image n'est pas poétique quand elle est soumise à un lien causal mais lorsqu'elle provoque un retentissement, des échos du passé (1972). Dès lors, les chantiers ne sont pas seulement l'illustration simple du futur mais peuvent être compris comme des images poétiques car ils font surgir les imaginaires urbains et les expériences partagées des Camerounais : de l'espoir d'une nouvelle urbanité, l'amertume du présent à la mélancolie de futurs toujours promis et souvent passés.



1. Chantier d'immeuble de logements construits par la Société Immobilière du Cameroun à la Cité Verte de Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, Février 2016)

Nous sommes à la Cité Verte, l'une des cités de logements dits « sociaux », construite par la Société Immobilière du Cameroun (SIC) durant l'âge d'or économique des années 1980. Après une longue phase d'inactivité, causée par la crise économique et les politiques d'austérité encouragées par le Fond Monétaire International, cette société parapublique mène à nouveau des projets de construction de logements. Ce chantier prend part à la politique de densification conduite par la SIC afin de valoriser le patrimoine foncier de ses cités.



2. Un nouvel immeuble de logements construit par la SIC à la Cité Verte de Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, Janvier 2017)

La rupture esthétique entre nouveaux et anciens bâtiments de la Cité Verte dont la couleur orange a été ici remplacée par du vert, n'est qu'un symbole de la rupture de modèle qu'a connu la société parapublique suite à sa restructuration libérale.

Contrairement aux précédents logements de la SIC, les appartements de ce nouvel immeuble n'ont pas été mis en location mais en vente, afin de se dégager des coûts de gestion liés au système locatif. Les appartements vendus à des prix onéreux, hors de portée de la plupart des Camerounais, s'adressent à une population plus riche. Selon les employés de la SIC, l'installation de ces nouveaux résidents devrait revaloriser la vieille cité. Financés sur fonds propres, ces nouveaux logements ne sont pas subventionnés, mais l'identité historique de la SIC comme bras droit des politiques publiques de logements sociaux entretient les espoirs d'une population camerounaise en manque de logement.



3. Ravalement de façade d'un immeuble de la SIC à la Cité Verte de Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, Février 2016)

La société parapublique profite également d'un relatif « retour de l'urbain » sur les agendas politiques et de l'amélioration de ses finances pour réhabiliter son patrimoine immobilier datant des années 1970. Ces cités de logements, inspirées de la Charte d'Athènes, avaient incarné une certaine forme de modernité. Par la suite, les difficultés financières de l'entreprise parapublique ont entraîné une importante dégradation du bâti et de l'environnement au sein de ces anciens fleurons de Yaoundé, capitale politique et gouvernementale du Cameroun. Cette rénovation des logements et du parc immobilier, par exemple le ravalement de la peinture des façades, justifie en partie la hausse des loyers et une politique de recouvrement bien plus sévère que durant les années de crises. Il s'agit notamment d'accroître la valeur des appartements afin de vendre à terme ces logements dont la gestion est présentée comme coûteuse.



4. La Cité des cinquantenaires dans le quartier de Bonapriso, à Douala (M. Jourdam-Boutin, Décembre 2017)

La SAD (Société d'Aménagement de Douala) suit le même processus de libéralisation des entreprises publiques du secteur de l'habitat. Elle a été fondée pour assister la Communauté Urbaine de Douala dans l'aménagement de parcelles à destination des populations souhaitant se loger dans le secteur formel. Après plusieurs réorientations politiques et économiques, elle mène aujourd'hui un projet de logements haut de gamme en plein cœur de Douala. Les immeubles de logements de six étages seront associés à des locaux professionnels, une piscine et un centre commercial sur le modèle de gestion des condominiums américains. Pour les dirigeants de la SAD, ce grand projet a vocation à loger de nouvelles « élites économiques » tout en participant à la transformation et au prestige de la capitale économique du Cameroun.



5. Panneaux d'information à l'entrée du chantier d'Olembé, à Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, Février 2017)

Nous sommes à Olembé, en périphérie de Yaoundé. Bien que ces panneaux nous interdisent d'entrer, le grand chantier de la ville nouvelle d'Olembé n'est pas souvent gardé et l'accès y est relativement aisé.

Parcourir les chantiers des villes nouvelles offre cette sensation déroutante d'assister à la matérialisation d'une promesse faite par le gouvernement en 2009 : organiser la construction de 10 000 logements sociaux avant 2015 ; promesse encore inachevée et qui connaît beaucoup de retard comme le laisse deviner la décoloration par le soleil de l'encre du panneau de marché public.



6. Les logements sociaux d’Olembé, à Yaoundé, construits par les petites PME camerounaises (M. Jourdam-Boutin, 2017)

Situés en périphérie de Yaoundé et Douala, seulement un dixième des logements prévus ont été construits alors que le programme devait s’achever en 2015. Bien qu’ils aient déjà été vendus afin de financer le programme, certains immeubles sont toujours en cours de construction, tandis que ceux terminés depuis longtemps se dégradent avant même d’avoir été habités. Ces cités de logements dits « sociaux », mais dont le prix induit une sélection économique et sociale drastique, répondent à la demande d’une classe moyenne dont l’existence est plus que discutable.



7. Le volet inachevé du programme de logement sociaux d’Olembé à Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, 2017)

Dans le cadre de la libéralisation des politiques publiques, les pouvoirs publics ont fait appel à des entreprises privées pour la construction de certains de ces nouveaux logements sociaux. Afin de renforcer les acteurs formels du secteur de la construction, des partenariats à capitaux mixtes ont notamment été passés avec des petites entreprises camerounaises de BTP. L’attribution de ces marchés publics de gré à gré atteste de l’opacité des critères de sélection des entreprises et des partenariats passés. En l’absence de commission d’évaluation des offres et de contrôle des compétences de ces PME, quelques entreprises connaissent d’importantes difficultés techniques et financières les empêchant de respecter les objectifs fixés. C’est pourquoi plusieurs immeubles ont beaucoup de retard et que seul le gros œuvre des chantiers a parfois été réalisé.



8. Détail d'un immeuble d'Olembé à Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, 2017)

Si la plupart des immeubles sont inoccupés, certains des ouvriers travaillant sur le chantier résident illégalement dans les logements achevés. Si les signes de vie sont discrets, quelques vêtements étendus ou encore des ampoules allumées comme sur cette photo confirment les dires des ouvriers qui me disent « rester parfois sur place pour éviter de payer le transport » (discussions informelles, février 2017).



9. Le « volet chinois » d’Olembé à Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, 2017)

Dans le cadre du programme gouvernemental de construction de 10 000 logements sociaux, un accord relatif à la construction de 1 500 logements a été signé entre l’État camerounais et l’État chinois afin que ce dernier avance 85 % du montant nécessaire à leur réalisation. Le financement de ce volet ayant été moins erratique, la construction des logements attribués à la société chinoise Shenyang est terminée : les routes et les équipements électriques sont neufs, ainsi que les équipements commerciaux et scolaires de ce secteur d’Olembé. Le volet chinois attend donc seulement l’achèvement des autres logements d’Olembé pour accueillir ses futurs habitants.



10. Rue du « volet chinois » d'Olembé, à Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, 2017)

En attendant, les rues aménagées du volet chinois restent désertes de toute occupation et la peinture des immeubles s'abîme avant même d'avoir servi.

Encore inhabitées, ces cités en chantier évoquent davantage une ville mirage, rêvée et attendue par l'ensemble des acteurs camerounais qu'une ville fantôme, contrairement aux chantiers abandonnés après les fastes des Indépendances africaines.



11. Panneau de présentation du complexe sportif d'Olembé à Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, 2017)

Suite à la victoire de l'équipe camerounaise des « Lions indomptables » à la coupe d'Afrique des Nations de 2017, le Cameroun est le pays d'accueil de la compétition de football africaine en 2019. Doté d'un seul stade conforme aux normes de la Confédération Africaine de Football, les chantiers de stades se multiplient dans cinq villes du pays. Le Cameroun s'est engagé auprès de la Confédération Africaine de Football à ce que tous les équipements sportifs et touristiques nécessaires soient construits d'ici décembre 2018. Malgré les investissements réalisés, la fin des travaux est encore loin. En dépit de la ferveur populaire pour le ballon rond, de nombreux Camerounais jugent ces investissements excessifs et secondaires.



12. Chantier en cours dans le quartier d'Akwa à Douala (M. Jourdam-Boutin, Novembre 2017)

Depuis 2009 et la libéralisation de l'activité immobilière, de nombreux entrepreneurs fondent leurs entreprises de promotion immobilière. Cette dynamique semble corrélée à la multiplication de grands chantiers d'immeubles notamment dans le centre-ville des deux plus grandes villes camerounaises, Yaoundé et Douala.



13. Un lotissement de villa en cours de construction dans le quartier d'Aalah à Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, Mars 2017)

Ces nouveaux acteurs introduisent de nouvelles manières de faire la ville camerounaise et participent à la transformation du paysage urbain. On observe notamment la multiplication de projets composés de villas individuelles identiques au sein de lotissements plus ou moins fermés. Ce modèle architectural, qui cherche à séduire une théorique classe moyenne, participe à l'homogénéisation du paysage, notamment dans les espaces périphériques bien desservis.



14. Immeuble presque achevé dans le quartier de Bonapriso à Douala (M. Jourdam-Boutin, 2017)

La morphologie, les inspirations architecturales et les références urbanistiques de ces chantiers font largement référence à la ville « globale » et « internationale ». La multiplication de ces chantiers, dont la hauteur tranche avec le paysage urbain relativement bas, participe à la verticalisation du bâti et la transformation des quartiers centraux de Yaoundé et de Douala.



15. Chantier dans le quartier de Bonapriso, à Douala (M. Jourdam-Boutin, Décembre 2017)

Toutefois, comme on peut le voir sur les deux photos précédentes, les acteurs à l'initiative et en charge de ces projets immobiliers sont rarement indiqués. Il apparaît en fait que ces chantiers ne sont pas les produits de promoteurs immobiliers privés, qui connaissent de nombreuses difficultés de financement, mais d'individus au capital financier et foncier conséquent qui exercent occasionnellement une activité immobilière à des fins opportunistes sans s'y professionnaliser. La difficulté d'identification des producteurs de chantiers pose la question de la prégnance des pratiques corruptives, clientélistes et illicites de distribution de rentes urbaines.



16. Lotissement dans le quartier périphérique de Ngoulmekong à Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, 2017)

Cette effervescence immobilière participe notamment à l'urbanisation des périphéries des deux villes et à l'extension de l'espace métropolitain de Yaoundé et Douala.



17. Chantiers abandonnés dans la périphérie de Yaoundé (M. Jourdam-Boutin, 2016)

Néanmoins tout comme les chantiers publics, de nombreux chantiers privés prennent du retard ou ne prennent jamais fin faute de financements et de capitaux stables. Ruines de promesses non tenues, mirages d'un renouveau urbain, ces chantiers abandonnés évoquent déjà les images des années 1970 de projets inachevés et d'immeubles aujourd'hui dégradés, symboles des utopies développementalistes. Les discours assurant l'émergence du Cameroun d'ici 2035 éveillent dès lors perplexité et scepticisme.

#### MATHILDE JOURDAM-BOUTIN

Mathilde Jourdam-Boutin est doctorante en Géographie à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne et au sein de l'UMR Prodig. Ses recherches portent sur la néolibéralisation de l'immobilier et les dynamiques urbaines au Cameroun.

[m.jourdamboutin@gmail.com](mailto:m.jourdamboutin@gmail.com)

#### Bibliographie

- Bachelard G., 1972, *La poétique de l'espace*, Paris, Presses universitaires de France, 214 p.
- Chauvin S., 2012, « Cameroun : les enjeux de la croissance économique », *Macroéconomie & Développement*, n° 6, p. 28.
- De Boeck F. et Plissart M.-F., 2005, *Kinshasa: récits de la ville invisible*, Bruxelles, La Renaissance du livre, 285 p.

Durang X., 2003, *Vivre et exister à Yaoundé : la construction des territoires citadins*, Thèse de Géographie et Aménagement, Paris 4, 631 p.

Jacquemot P., 2012, « Les classes moyennes changent-elles la donne en Afrique ? : Réalités, enjeux et perspectives », *Afrique contemporaine*, vol. 244, n° 4, p. 17.

Lachenal G. et Mbodj-Pouye A., 2014, « Restes du développement et traces de la modernité en Afrique », *Politique africaine*, n° 135, p. 5-21.

Lam K. N., 2014, « L'inévitable « localisation » : les entreprises publiques chinoises de la construction au Ghana », *Politique africaine*, n° 134, p. 21-43.

Marchand Y., Meffre R., Sugrue T. et Polidori R., 2010, *Détroit, vestiges du rêve américain*, Göttingen, Steidl, 227 p.

Tillim G. et Gardner R., 2008, *Avenue Patrice Lumumba*, Munich,