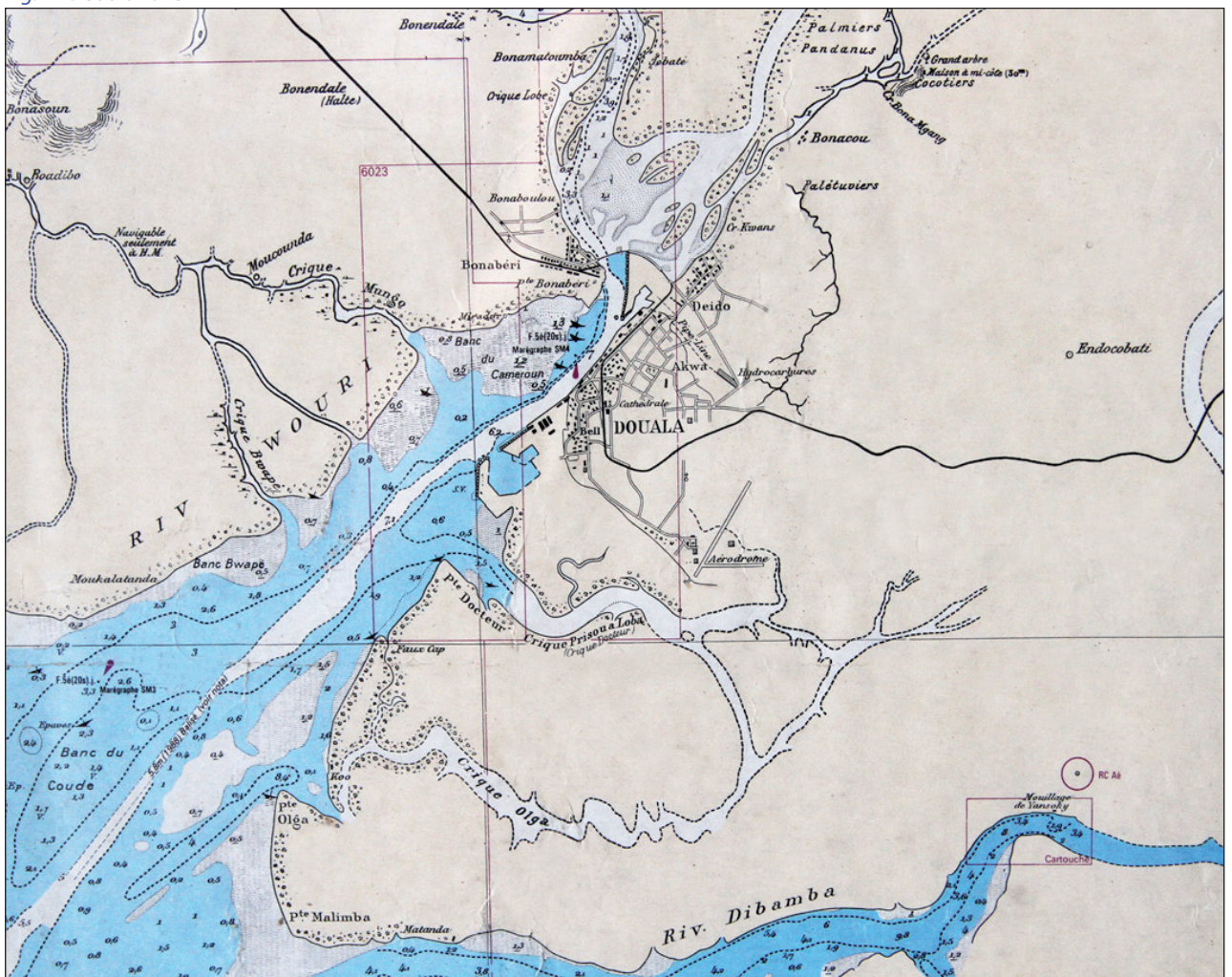


Douala - Porte du Cameroun



Fig. 1 - Douala 1925



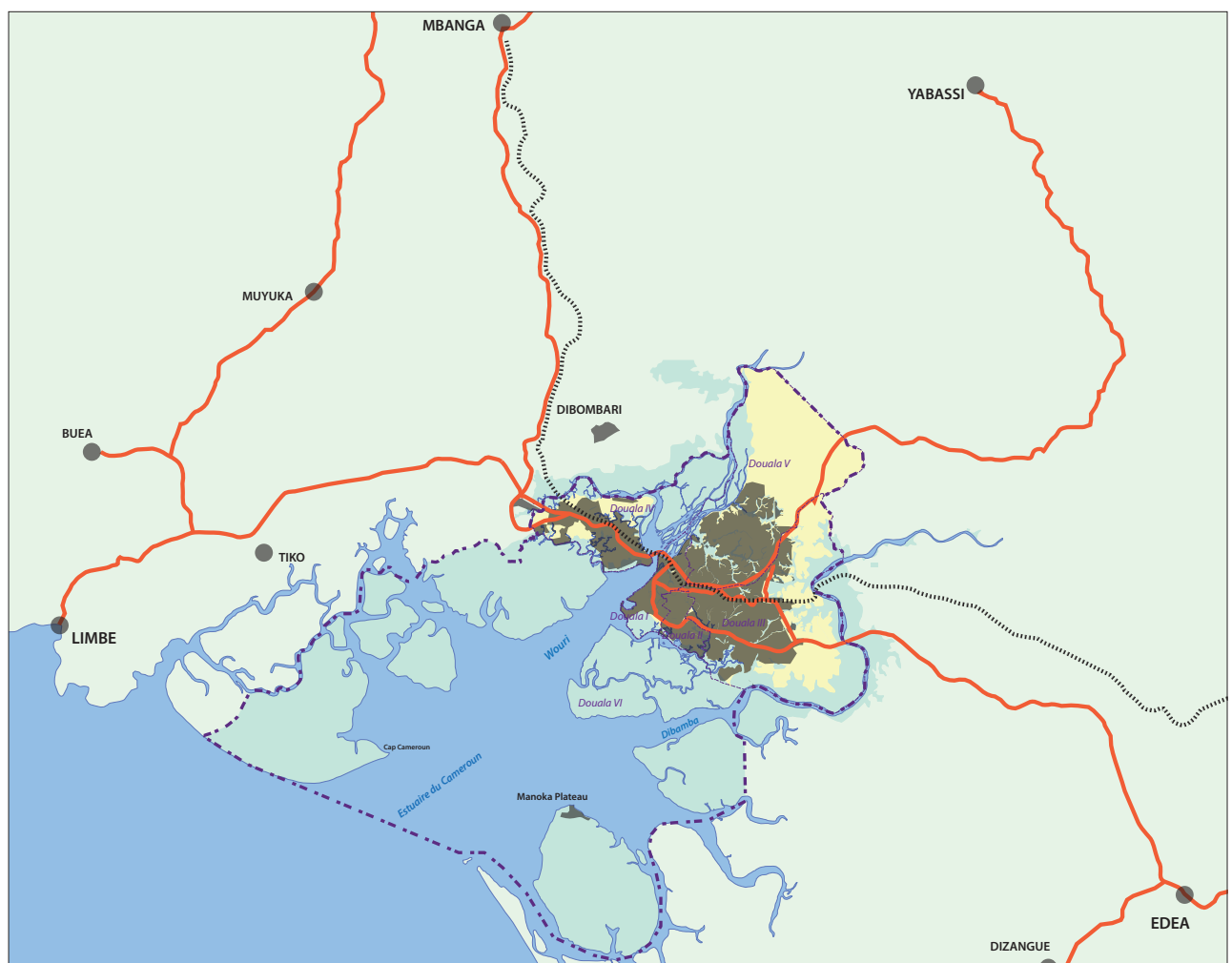
1

Diagnostic urbain et économique

Ce chapitre de diagnostic urbain et économique aborde les points suivants :

1. Le site de Douala : son urbanisation, (notamment depuis le Protectorat allemand) et ses contraintes;
2. La population : croissance démographique, ménages, revenus, habitat et équipement des logements et perspectives démographiques.
3. Les activités économiques : Douala, porte d'entrée du Cameroun ; les activités industrielles, le Centre d'affaires, les potentialités de la Région du littoral, la montée en puissance du secteur informel;
4. Les modes d'occupation du sol : l'organisation spatiale, la localisation des grands équipements et des activités, le patrimoine historique;
5. Les infrastructures et les équipements : voirie, transport et circulation, la desserte en électricité et en eau potable; les équipements de santé et d'éducation.
6. L'environnement: le cadre juridique camerounais, le milieu naturel, le milieu physique (drainage, eaux usées, ordures ménagères).

Fig. 2 - Douala et environs



I. Le site de Douala

1. L'URBANISATION DU SITE

La connaissance du site de Douala remonte à la fin du XV^{ème} siècle et repose sur l'activité de pêche (*rio de los camaroes*). Mais c'est seulement dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle que se développe le commerce maritime : le commerce s'effectue d'abord à partir de bateaux pontons amarrés au milieu du fleuve ; les premiers aménagements du port datent de 1881 et sont réalisés par une entreprise allemande, la Woerman Linie, en accord avec les Rois Douala qui négocient avec le gouverneur J. Von Puttkamer. Le site portuaire de Douala est considéré à l'époque comme très favorable en raison de l'absence de barre.

A. Jusqu'à la fin du Protectorat allemand

Il existe à l'époque trois quartiers Douala occupant respectivement les trois plateformes qui dominent l'estuaire du Wouri : Joss, Akwa et Deido (du sud au nord). A l'arrière de ces plateaux s'étendent des terrains aux formes peu caractérisées et souvent marécageux.

Les premiers travaux portuaires entre Akwa et Deido s'accompagnent de l'aménagement des premières voies et du premier réseau d'eau, de l'assèchement des marécages de Bonaku et de la construction de la digue entre Joss et Akwa. En 1884, à la suite de la Conférence de Berlin, l'Allemagne prend possession du Cameroun et fait de Douala sa base principale.

Le projet allemand pour l'organisation de l'espace urbain et l'aménagement de la ville de Douala repose alors sur l'aménagement des trois plateaux au profit de l'administration coloniale et sur le relogement de la population autochtone à l'Est, à quelques kilomètres du rivage, séparé de la ville européenne par une bande de terrain vague de 1 km de large (la *freie zone*) ceinturant entièrement la ville européenne¹. Devait ainsi naître New -Bell (à l'origine *Neu Bell*, les Douala Belle

étaient les occupants des hauteurs de Joss) puis New Akwa et enfin New Deido. Seule la première phase de ce programme a pu être exécutée avant que les Allemands ne cèdent la place aux Alliés en 1914 : première opération violente de déguerpissement de la population menée en 1913 du plateau Joss en direction du quartier de New-Bell. Les conflits et contentieux fonciers avec l'Allemagne qui va faire naître cet événement ont marqué l'histoire et le traitement de la question de la gestion foncière et de l'urbanisme à Douala.

Les travaux menés au cours de cette période sont principalement la construction du terminus du « chemin de fer du Centre » reliant Douala à Yaoundé, à l'embouchure de la rivière Besseke qui sépare les villages Akwa et Bell. La gare sera achevée en 1920.

Le premier marché est construit également au bord de la Besséké (au nord) et de la gare, de manière à permettre aux pirogues de l'approvisionner en produits frais.

Le Plateau Joss est désigné comme le quartier administratif de la ville, notamment du fait de sa situation qui surplombe le Wouri. Plusieurs bâtiments administratifs sont construits à cette époque et subsistent aujourd'hui. La pagode a été construite en 1905 par le Roi August Manga Ndoumbe qui a fait ses études en Angleterre. Elle abrite d'abord les bureaux de la Compagnie Forestière Sangha Oubangui, puis le siège de la Société Navale de l'Ouest.

B. La période coloniale française

Après la première guerre mondiale, la France reçoit le mandat d'administrer le Cameroun dit francophone : les administrateurs coloniaux abandonnent le plan allemand de « *freiezone* » et laissent les Douala Bell se réinstaller à Bali (ils ont « définitivement » perdu Joss). Contrairement aux autres villes de son empire colonial africain, l'administration française devra prendre en compte la situation foncière particulièrement délicate de la ville, héritée de la période du protectorat allemand. Ainsi, en 1932, l'administration coloniale française reconnaît aux autochtones la propriété foncière individuelle de leur terre coutumière, en instituant des titres fonciers immatriculés ouvrant le droit aux transactions.

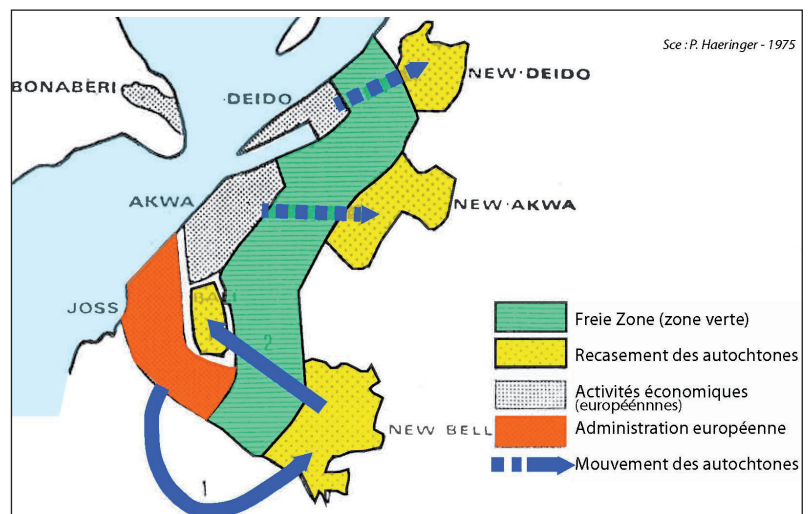
¹ Parmi les nombreuses sources : SDAU 1983 de Douala; Philippe Haeringer « Propriété foncière et politiques urbaines à Douala » Ecole Pratique des Hautes Etudes – Sorbonne – Cahiers d'études africaines, 1975. Fonds documentaire Orstom/IRD ; Centre documentaire de l'association Douala Art.

Les bases du droit foncier du Cameroun sont ainsi jetées : reconnaissance des droits acquis (ou « constatation » des droits coutumiers) et immatriculation des terrains. Les chefs coutumiers utiliseront pleinement ces dispositions, notamment sur les terrains où la pression européenne se fait particulièrement sentir, mais également là où la poussée de migrants venus du reste du pays se fait sans contrôle. Historiquement, la propriété privée ne procède donc pas à Douala du domaine privé de l'Etat. Avant l'Indépendance, les applications de ce principe sont :

- des habitations et activités européennes qui s'étendent progressivement au-delà de Joss, de Bonanjo à Akwa, sur des terrains dont les Douala restent propriétaires (coutumiers) ; les occupants sont donc locataires et disposent de baux et de baux emphytéotiques (notamment pour les activités industrielles) ; les profits immobiliers constituent une source de revenus non négligeable ; cette situation aura un impact décisif sur l'organisation de l'espace et l'occupation des sols² ;
- les autres quartiers, les quartiers populaires ou quartiers non cadastrés, s'étendent en dehors de toute politique foncière et d'urbanisme planifié.

² Dans les quartiers centraux, les parcelles d'origine sont très souvent morcelées pour permettre la construction d'un front bâti d'immeubles de rapport permettant de générer des revenus immobiliers. L'arrière de la parcelle est occupé par le propriétaire.

Fig. 3 - Le cadre de la colonisation allemande



L'aboutissement en est une ségrégation moins grande que celle constatée dans d'autres villes africaines de cette importance. La construction du chemin de fer est relancée et le train atteindra Yaoundé en 1929. Les travaux du port reprennent avec la construction d'un quai de 550 ml. Toutefois, les plus gros bateaux mouillent à la pointe de Suellaba, passagers et marchandises étant débarqués par chaloupes à vapeur en remontant l'estuaire du Wouri, faute de dragage de plus de 6m. Le développement du port et le reflux de la population Douala vers ses quartiers d'origine s'accompagne d'une politique d'incitation de l'administration coloniale en direction de populations issues d'autres régions (Bassa, Bamileke, etc.) qui s'installent d'abord à New-Bell, partiellement asséché.

Fig. 4 - Implantation de la population avant l'Indépendance – Evolution de la population 1916 – 1956 (1000)

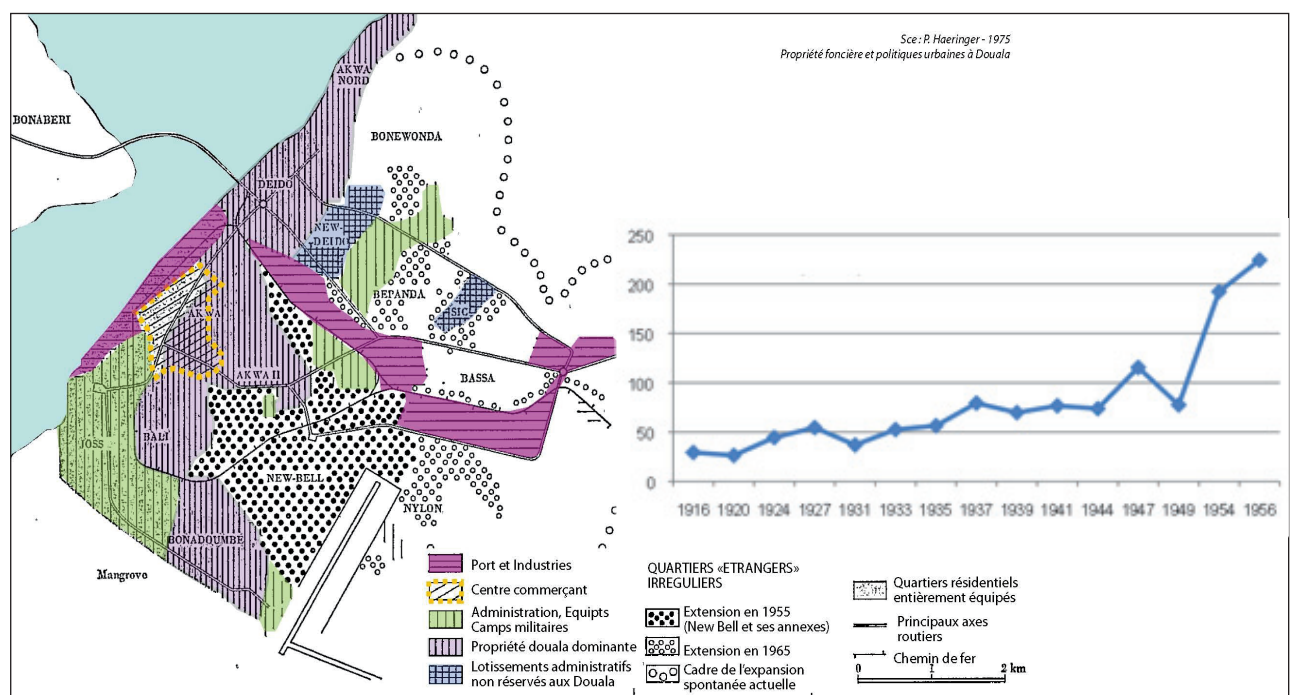


Fig. 5- Douala en 1945 (Plan Calsat) - Plan Dorian 1959



Après la deuxième guerre mondiale, la croissance du trafic portuaire reprend et Douala connaît un afflux de migrants. Le pont sur le Wouri est mis en service en 1955, l'aéroport en 1958 : la population est alors estimée à 130 000 habitants, dont 24 000 seulement sont d'origine de Douala. New-Bell est alors déjà considérée comme une véritable catastrophe urbaine.

C. Depuis l'indépendance

Le phénomène d'occupation du site est essentiellement celui du développement des quartiers, à l'Est de ce qu'il était courant d'appeler « la ville Douala ».

Cette urbanisation s'étend en dehors de toute forme de légalité foncière, notamment pour des raisons de résistance des communautés autochtones souhaitant vendre ou exploiter elles-mêmes les terres qu'elles estimaient leurs, comme ce fut le cas plus tôt dans les quartiers d'Akwa et de Bonadoubé (sans toutefois entrevoir la différence de population concernée avec les nouvelles vagues de migrants). Les conflits entre les ayants droit coutumiers et leur impuissance à résoudre leurs antagonismes, ont fini par générer la situation que l'on connaît, les migrants finissant par considérer « qu'ils ne devaient rien à personne »³

La « ville étrangère » s'étend ainsi très rapidement à Bassa et du côté de Deido, en partie orchestrée par les propriétaires coutumiers concernés, avec un effort pour implanter des lotissements plus ou moins quadrillés s'articulant avec des parcelles de grande taille et un habitat mono familial. Ces lotissements s'implantent en dehors de toute planification (le Plan Dorian de 1959

est le seul document réglementaire dont disposent les autorités) et de politique d'équipements.

Les années 70 marquent le lancement d'un peu plus d'une décennie de grands projets d'habitat et d'une reprise en main par l'Etat du développement de la ville : inscription dans les Plans Quinquennaux de la création de grandes zones d'habitat sur Douala Nord (Bonamoussadi, Makepe, Kotto, etc.), restructuration du quartier Nylon (13 000 parcelles restructurées) menées dans le cadre du PDU1, financé par la Banque mondiale (23 Md Fcfa).

D'un point de vue institutionnel et opérationnel, ces grands projets s'accompagnent de l'adoption des ordonnances du 6 juillet 1974 sur le régime foncier, le régime domanial et l'expropriation qui tentent de mettre en cohérence et de faire cohabiter droit moderne et droit coutumier ; et la création, en 1977, de la MAETUR pour assurer le rôle d'aménageur foncier de l'Etat dans le triptyque MAETUR-SIC-CFC. Ce dispositif joue un rôle actif pendant un peu plus de 10 ans, dans la mise en œuvre des grandes opérations d'aménagement foncier et dans l'expérimentation de la restructuration de quartiers existants.

Toutefois, la crise économique de la deuxième moitié des années 80, complétée de la dévaluation de 1994, les standards d'aménagement trop élevés, et la reprise du domaine national par les coutumiers³ auront raison de

³ Douala Nord lancée initialement sur environ 3200 ha verra le dernier tiers finalement rétrocédé aux autorités coutumières dans le cadre de l'opération massive de déclassement du domaine national au profit des coutumiers.

Fig 6- Evolution spatiale de l'urbanisation de Douala à partir de 1915

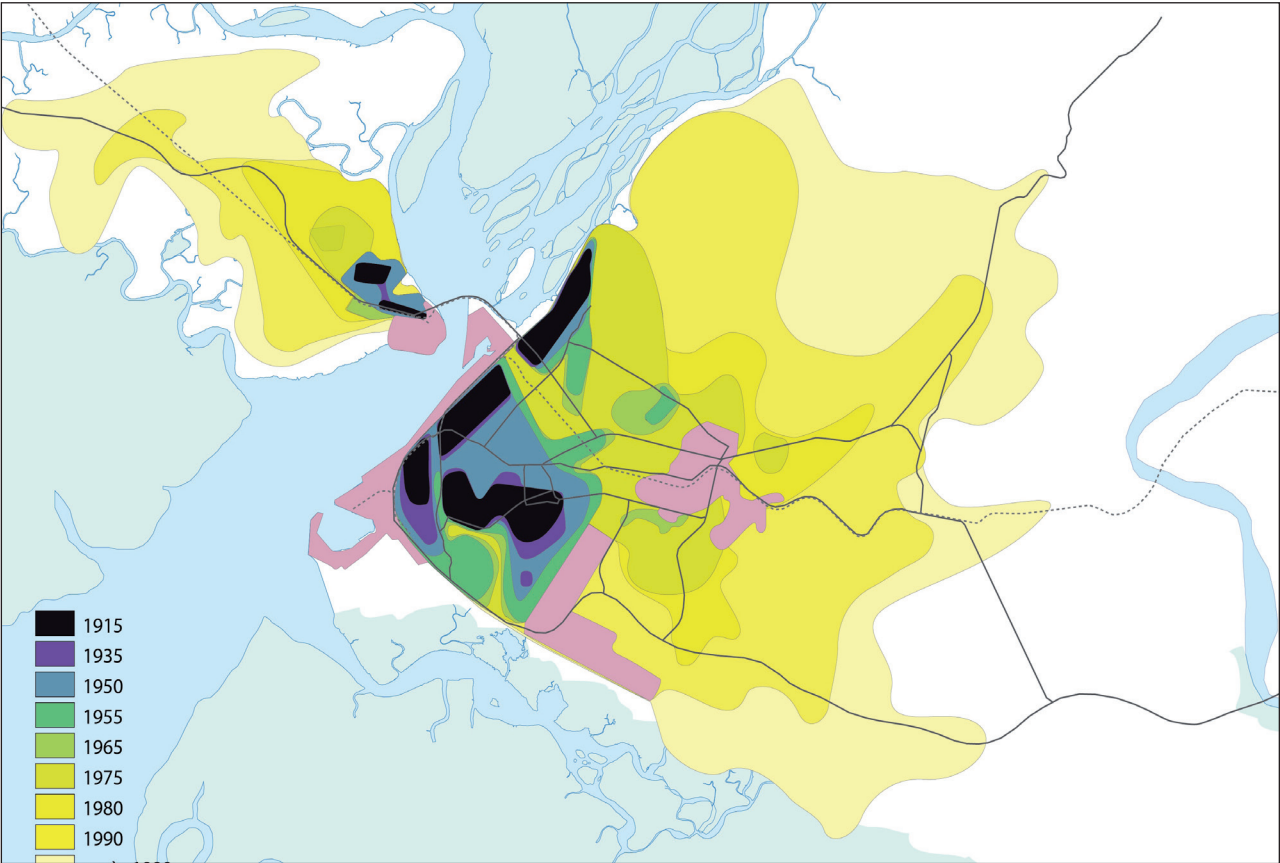
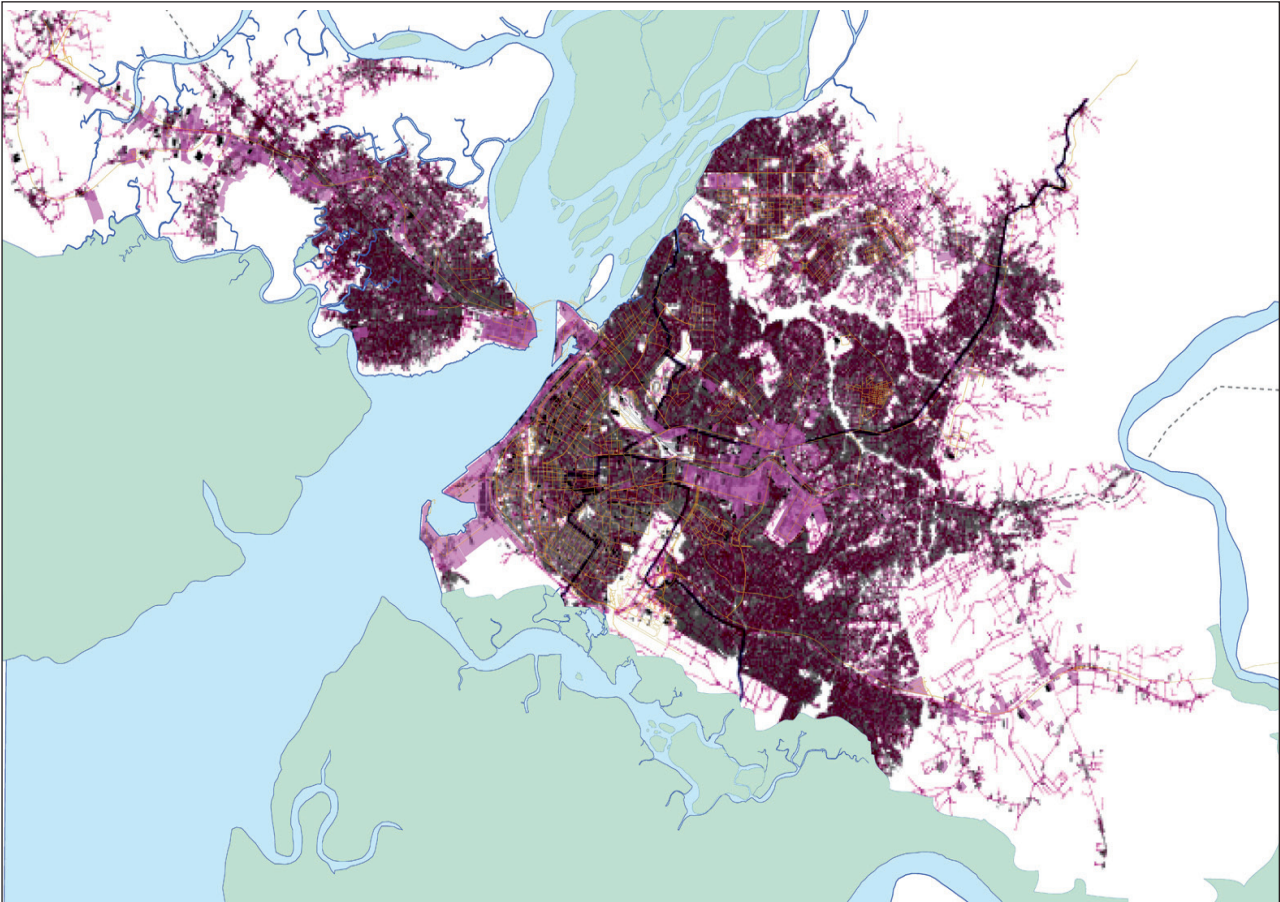


Fig. 7- Douala : « la tache urbaine » années 2000



cette période et des dispositifs mis en place. En 1982, le SDAU évalue à 6 600 ha la surface urbanisée de la ville, à rapporter à une surface urbanisable estimée à 20 000 ha.

La gouvernance de la ville est réformée en 1987 avec la création de la Communauté Urbaine de Douala qui se substitue à la Commune de Douala et voit la naissance de 4 communes d'arrondissement. La CUD confirme son rôle en matière d'urbanisme et de gestion foncière avant l'heure avec la création de la SAD en 1998, et le lancement de l'opération Grande Trame de Mbanga-Japoma sur environ 168 ha à proximité de l'axe lourd. Une deuxième opération sur 300 ha est engagée à partir de 2009 à Bonamatoumbé. Ces opérations restent toutefois marginales par rapport aux enjeux auxquels est aujourd'hui confronté Douala en matière de gestion des extensions, restructuration des quartiers anciens et équipement des quartiers intermédiaires.

Les lois de 2004 sur l'urbanisme et la décentralisation impliquent définitivement la CUD et les communes d'arrondissement dans la gestion urbaine. Agir sur les quartiers existants et s'entendre avec les coutumiers pour aménager les extensions constituent les principaux enjeux auxquels est confrontée la ville en matière de gestion de l'habitat. D'autres grands dossiers comme

notamment le maintien de l'activité du port et des activités induites, et l'élargissement de la gouvernance métropolitaine viennent compléter le contexte d'intervention de ce nouveau Plan Directeur d'urbanisme.

2. LES CONTRAINTES DU SITE NATUREL

La ville de Douala est située à l'intérieur de « l'estuaire du Cameroun » et s'est développée sur les deux rives du fleuve Wouri, à un point de resserrement, qui facilitait le dragage naturel d'un chenal nécessaire à l'implantation d'un futur port. Les limites naturelles du site actuel de la ville sont : à l'Est, la Dibamba ; à l'Ouest, les criques Bomono et Moungo ; au Nord, le bassin versant de la Nsapé ; au Sud, la Baie de Manoka, où la Dibamba rejoint le Wouri.

A. L'actuel site urbain

Les zones urbanisables, existantes ou partiellement engagées, sont estimées à environ 25 700 ha. Elles étaient évaluées, par le SDAU de 1983, à environ 20 000 ha ; à l'analyse des critères utilisés, il apparaît que ceux-ci étaient trop restrictifs, et ont été rattrapés par la réalité du terrain, avec l'occupation de nombreuses zones classées

Fig. 8 - Douala: Les six Communes d'arrondissement

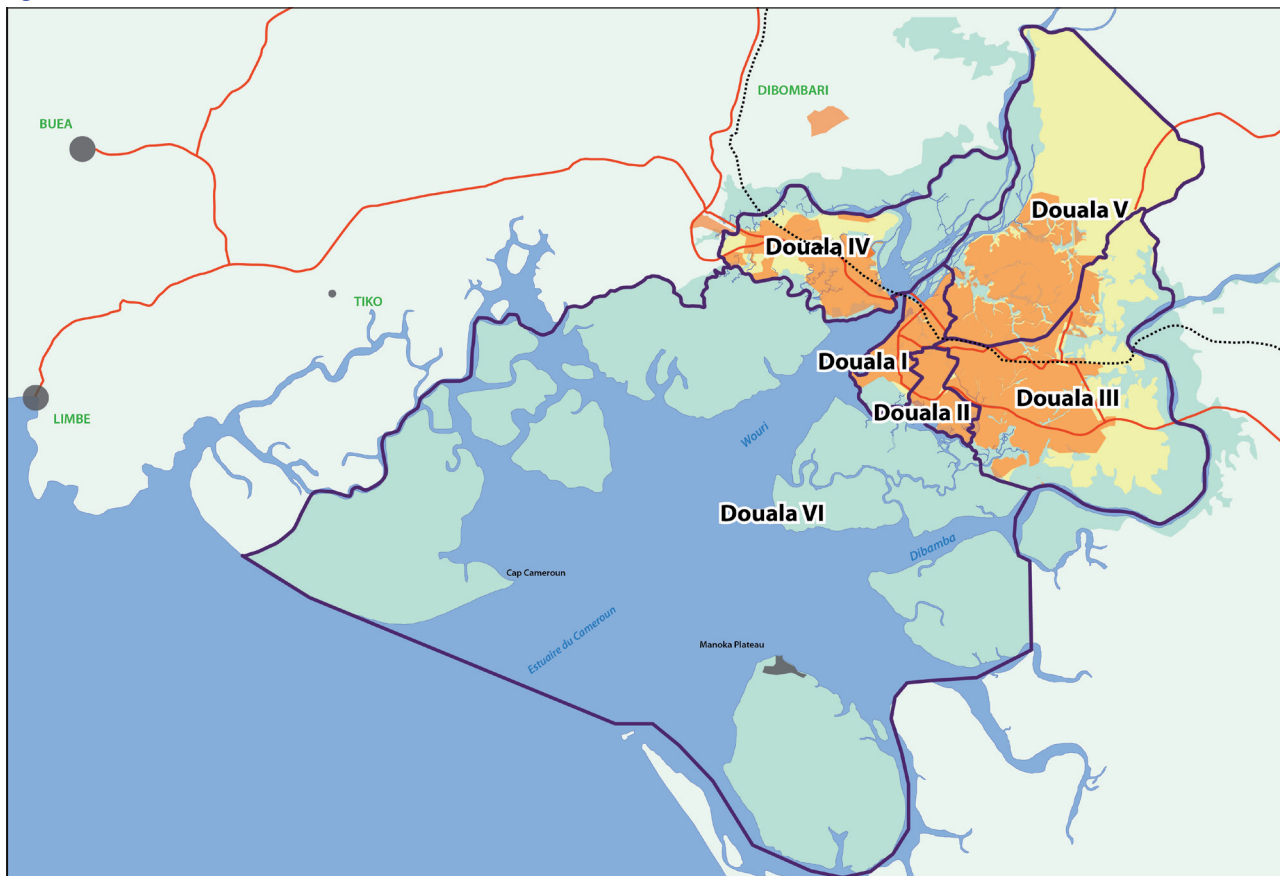
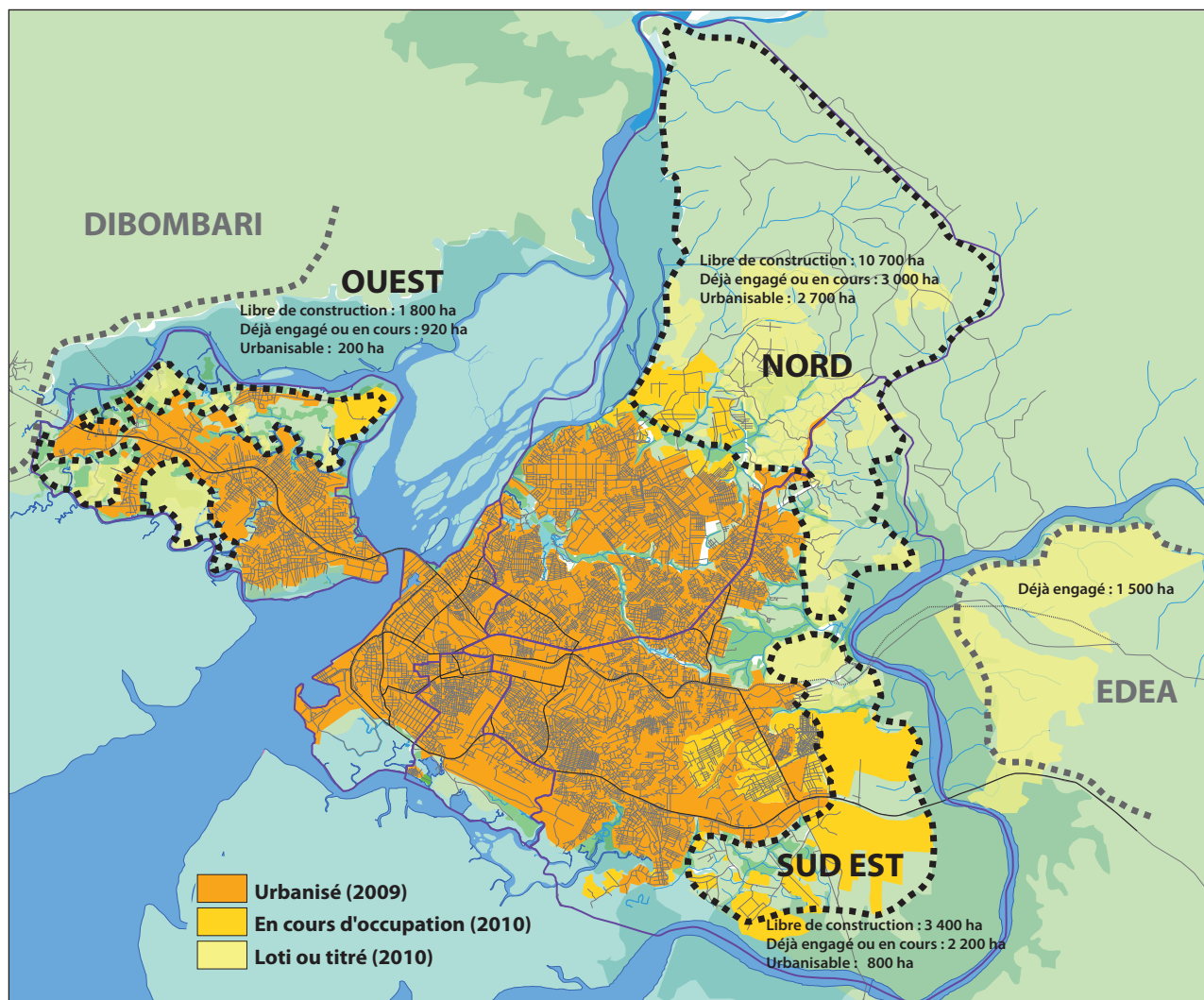


Fig. 9 - Estimation des disponibilités en terrains urbanisables dans les limites de Douala



comme non urbanisables, mais qui, en réalité, ont été occupées par l'habitat ou les des activités⁴, elles correspondent à l'actuel site urbain

Elles peuvent se délimiter comme suit

- En rive gauche du Wouri : (i) une zone d'environ 124,2 km² où s'est implantée et développée la ville initiale actuelle, sur des terrains assez favorables à l'urbanisation; elle se prolonge au nord par une zone de 25 km² (Bonamoussadi, Logpom) ; (ii) une zone d'environ 72 km² à l'est et au nord des zones précédentes de la ville actuelle, où l'urbanisation s'est développée où des lotissements ont été développés mais sont encore faiblement occupés, sur des terrains moins propices à l'urbanisation, en raison des pentes et des coupures hydrographiques ; (iii) une zone encore inoccupée, d'environ 26,5 km² aux contraintes topographiques importantes, située entre plus au nord de la Nsapé et jusqu'à la limite administrative avec le département du Nkamla zone précédente et

la Dibamba : terrains en cours d'occupation, aux contraintes topographiques importantes, notamment au nord de la Nsapé ; encore inoccupée.

- En rive droite du Wouri, une zone d'environ 25,5 km² (Bonabéri) située entre le Bomono et le Mungo déjà occupés par la ville actuelle et 9,3 km² en cours d'urbanisation.

L'ensemble de ces zones couvre plus de 300 km². A terme, l'urbanisation pourrait s'étendre en dehors des limites administratives actuelles : à l'Est de la Dibamba, entre la voie ferrée et la route de Yaoundé ; à l'Ouest en direction de Bomono, puis Dibombari et même jusqu'aux bords du Mounjo.

B. Relief et topographie

En rive droite, le relief est, dans l'ensemble, caractérisé par sa platitude. L'altitude varie de zéro au niveau des mangroves, à un mètre à Mambanda, et à 2-3 mètres-mètres à la Pointe Bonabéri et Bonendalé... L'urbanisation s'est très peu étendue sur cette rive, surtout du fait de la présence de criques, de mangroves et de nombreuses zones marécageuses encerclant les rares

⁴ La zone urbanisée couvre également aujourd'hui des zones inondables impropres à l'urbanisation.

petites zones aménageables. Certes, des installations industrielles ou résidentielles s’y sont implantées, mais au prix d’importants travaux de franchissement des criques (Moungo, Lobé, Bomono...) et/ou de remblais des zones marécageuses (Bodjongo, Mambanda...).

En rive gauche, on distingue 3 types de terrains :

- *Des zones basses* : L’altitude n’excède jamais 5 mètres et les terrains, dépôts sédimentaires récents, sont facilement inondables. Ils comprennent : (i) les terrains longeant la Crique du Docteur, (ii) les zones de Nylon, Nkolmintag, Bonadiwoto, Brazzaville, Bonadiloka, Aéroport, (iii) la bande côtière (d’environ 500 m. de large), intégrant le domaine portuaire et longeant le fleuve jusqu’à Bonamoussadi, (iv) les abords immédiats de la *Dibamba*, terres basses, vaseuses et inondables et quasi inurbanisables.
- *Un vaste plateau sédimentaire* en arrière-plan. Ce plateau, d’altitude moyenne de 13 mètres, a été raviné, au cours du temps, par des drains, laissant ainsi en place quelques cuvettes marécageuses. Il concerne les quartiers de Bonanjo, Akwa, Bonapriso, New-Bell, Deido, Congo, Yabassi, Kassalafam, Bonantoné,...
- *Des petits plateaux et collines*. A partir d’un rayon de 5 à 6 km comptés depuis le Port, se dessine un relief assez mouvementé, distinguant trois grands ensembles. (i) Dans la direction Nord - Nord-Est, l’altitude varie de 10 m, à Bonamoussadi, à 45m à Kotto et à 52m à Logbessou ; ce sont « les collines de la Nsapé ». Plus au nord du marigot *Nsapé*, ces altitudes sont encore plus marquées et leur moyenne dépasse 70 m. (pics à 92 m. au-delà de PK 29, le long de la route de Yabassi). Entre les petits plateaux, on relève la présence de thalwegs et d’étroites vallées encaissées et hydromorphes par endroits ; certaines de ces petites collines présentent des pentes supérieures à 15%. (ii) Dans la direction Est, le site est moins accidenté et assez « moutonné », avec des plateaux arrondis présentant des pentes souvent inférieures à 10%, à mesure qu’on se rapproche de la *Dibamba*. L’altitude la plus haute, 58 m, se trouve dans la zone de Mbanga-Japoma. (iii). Au-delà de la *Dibamba*, le même relief de petits plateaux aux pentes majoritairement inférieures à 10%, s’étire le long de la route d’Edéa. Les terrains aux caractéristiques topographiques favorables à l’aménagement commencent déjà à être convoités par les spéculateurs fonciers.

En conclusion, les possibilités d’extension de l’urbanisation en rive droite obligent à aller au-delà de 15

km, pour exploiter les quelques potentialités foncières de Bwadibo, Babenga, Bekoko, ou même de Dibombari... En rive gauche, les multiples ruptures des petites vallées, dont les pentes dépassent parfois 15% rendent l’urbanisation difficile. Sera-t-on contraint, à terme, de franchir la *Dibamba*, comme l’ont déjà fait divers spéculateurs fonciers ?

C. Réseau hydrographique et nappes

Les faibles pentes limitent les vitesses des écoulements et favorisent la stagnation et l’infiltration des eaux de pluie. Plusieurs secteurs de la partie basse de la ville souffrent des remontées de la nappe phréatique toute proche, notamment les terrains de l’aéroport et des quartiers New-Bell, Nylon et Madagascar. Enfin, le cours des drains et les secteurs de mangroves situés le long du littoral baignent dans les eaux du Wouri et subissent la remontée des eaux salées.

Les exutoires sont constitués principalement par les fleuves Wouri, Dibamba, la crique du Docteur et la mangrove. Les débits de ruissellement qui débouchent dans ces zones subissent l’influence marine, les surcotes moyennes pouvant dépasser + 1,20 ngC.

Le Wouri possède un bassin versant de plus de 12 000 km², qui génère un débit maximal de crue de 1 100 m³/s. Il est traversé par un pont qui relie les deux parties de la ville.

Le Dibamba a un bassin versant de 3 000 km² qui générerait, par analogie avec le Wouri, un débit maximal de 300 m³/s. Ce fleuve limite la ville par l’est. L’urbanisation a néanmoins franchi cette barrière naturelle, aidée en cela par l’existence du pont sur la route vers Yaoundé.

Tab. 1 – Bassins versants

Désignation drains	Superficie (ha)	Longueur (km)
Tongo Bassa	4200	10,0
Mbanya	464	4,8
Mbopi	536	4,1
Bésséké	404	2,6
Bobongo	650	8,4
Mgoua	782	7,4
Longmayagui	1 195	5,3
Kambo	1 913	10,3

Les nappes. Trois systèmes constituent la ressource hydrogéologique du sous-sol de la ville. Les nappes se logent dans les formations ‘mio-pliocène’ et des alluvions quaternaires. Ces formations présentent des séquences hétérogènes caractérisées par l’alternance de passages sablonneux avec des épisodes argileux plus ou moins fréquents.

La communication des séquences sableuses avec les eaux saumâtres de l’estuaire du Wouri peut entraîner,

en cas de surexploitation, l'intrusion des eaux salées. La nappe phréatique affleure quasiment partout dans le bassin en saison de pluie. Le réseau hydrographique est en relation étroite avec les eaux des nappes phréatiques, et le passage d'un système à l'autre s'effectue régulièrement.

Les pollutions biochimiques et bactériennes se transmettent des fosses septiques aux drains et inversement. Les drains peuvent alimenter les puits de surface, avec comme conséquence une contamination bactériologique à l'origine de la situation endémique de la ville. Au total, le *Wouri* est l'exutoire de tous les cours d'eau drainant le site de Douala (crue maximale observée 1.825 m³/s, en 1960, étiage décennal 83 m³/s, débit moyen annuel 321 m³/s). Le débit de crue est très inférieur aux débits de marée de flot et de jusant. Les criques et les multiples zones de mangrove se remplissent et se vident au gré de ces marées ; certains quartiers deviennent ainsi submersibles par grande marée, notamment les zones à l'amont immédiat des mangroves et le Sud de Nylon ; la cote des plus hautes eaux est de 2,70m, alors que certaines zones de la ville ont une altitude inférieure à 0,50m. On rappellera, que ce n'est qu'au prix d'importants remblais, que certains quartiers initialement marécageux, comme New-Bell, Congo, Mbopi, Mbanya, Tongo Bassa, ont pu s'urbaniser et que ces remblais ont parfois très sensiblement perturbé l'écoulement naturel des eaux...

D. Géologie, pédologie et végétation

Le site de l'agglomération est constitué majoritairement des formations sablo-argileuses et argilo-sableuses, qui permettent de distinguer :

les sols des zones basses, constitués d'alluvions quaternaires plus ou moins consolidés, peu perméables, et donc générateurs de marécages. On les trouve surtout dans la ceinture des zones hydromorphes : (i) en rive gauche, la partie aval de *Tongo Bassa*, les abords de la *Crique Docteur*, toutes les terres basses de la *Dibamba* ; (ii) en rive droite, les abords de la *Crique Moungo*, de la *Crique Bomono* et de la *Crique Lobé*.

- les sols des plateaux et des collines sédimentaires, constitués d'alluvions quaternaires. Ces plateaux et collines sont formés, sur une centaine de mètres d'épaisseur, de sables partiellement argileux et de graviers quartzeux alternant avec des argiles sableuses bariolées.

Quant à la végétation, la mangrove domine dans les zones basses hydromorphes (abords du *Wouri* et des criques), alors que, sur les plateaux, on relève la présence de forêts dégradées, de fourrées ou de savanes arbustives... Les sols de la région sont dans l'ensemble perméables, présentant un potentiel organique et miné-

ral déficient qui limite leurs aptitudes agricoles à des cultures arbustives peu exigeantes, telles que l'hévéa, le cocotier et le palmier à huile. Les cultures vivrières y sont extensives... Sur le plan agronomique, la porosité de ces sols est bonne. Ce sont également des sols généralement profonds ; mais les conditions chimiques sont moins favorables, car sous une culture itinérante trop intensive, une partie appréciable de leurs ions est retirée du système par exportation de la récolte ; si ces exportations ne sont pas compensées par l'apport des engrais ou par une longue jachère, le sol s'appauvrit. Cependant, toutes les cultures vivrières, qui exigent une pluie abondante bien répartie sur l'année, peuvent être pratiquées dans ces sols avec des rendements élevés, pourvu que le niveau de matière organique soit assez élevé ; ceci suppose une période de jachère assez longue dans le système de cultures itinérantes sur brûlis. Enfin, peuvent se pratiquer des cultures industrielles, telles que l'hévéa, le palmier à huile, le cocotier...

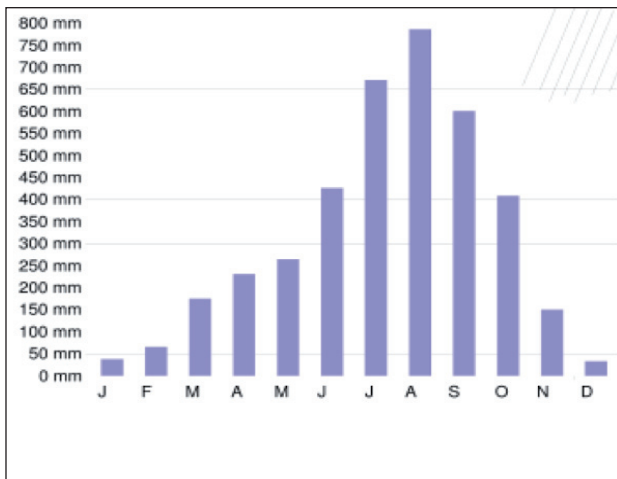
E. Climat

Douala (4° 03' N ; 9° 42' E) est situé dans le régime climatique de la zone côtière Nord. La ville et sa région sont soumises à un climat équatorial côtier, avec deux saisons annuelles, dont l'une chaude et l'autre humide ; elles subissent, en raison de leur proximité de l'Atlantique, l'influence de la zone des « moussons », dont le centre se situe aux environs du Mont Cameroun. Le climat est chaud et le taux d'humidité atmosphérique, très élevé, atteint le niveau de saturation en saison humide : 99 % d'humidité relative en saison des pluies, mais 80 % en saison sèche et saison sèche « relative », d'octobre à mai.

Températures. Les températures moyennes varient peu au cours de l'année et l'amplitude thermique est de l'ordre de 2,4°C. Les maxima sont atteints en février (27,6 °C) et les minima en juillet (24,8 °C). Ces trois mois représentent l'unique saison sèche qui mériterait plutôt le qualificatif de « saison moins humide », car l'humidité relative et la tension de la vapeur d'eau y sont toujours très élevées. Ces maxima atteignent 783 mm en août, 749 mm en juillet et 649 mm en septembre. Au total, ce climat est propice au développement des moustiques et au paludisme.

Précipitations. Il tombe en moyenne 4 000 mm de pluie par an. On compte en moyenne 180 jours de pluie par an, dont la quasi-totalité est étalée sur neuf mois. Les mois de décembre, janvier et février sont les moins arrosés et reçoivent seulement 50 mm d'eau en moyenne chacun. Les précipitations sont très abondantes et engendrent des graves écoulements d'une rare intensité. Ces trois mois représentent l'unique saison sèche qui,

Fig. 10 - Précipitations à Douala



à vrai dire, mériterait plutôt le qualificatif de « saison moins humide », car l'humidité relative et la tension de la vapeur d'eau y sont toujours très élevées. En saison des pluies, les maxima relevés atteignent 783 mm en août, 749 mm en juillet et enfin 649 mm en septembre. Ce climat est propice au développement des moustiques et, comme dans de nombreuses régions pauvres, au paludisme.

Vents dominants. Ce sont surtout ceux de la mousson venue du Sud-Ouest. L'intensité de ces vents est faible par rapport à ceux qui soufflent en tornades de l'intérieur des terres (Est).

Tab. 2 - Douala - Températures et précipitations

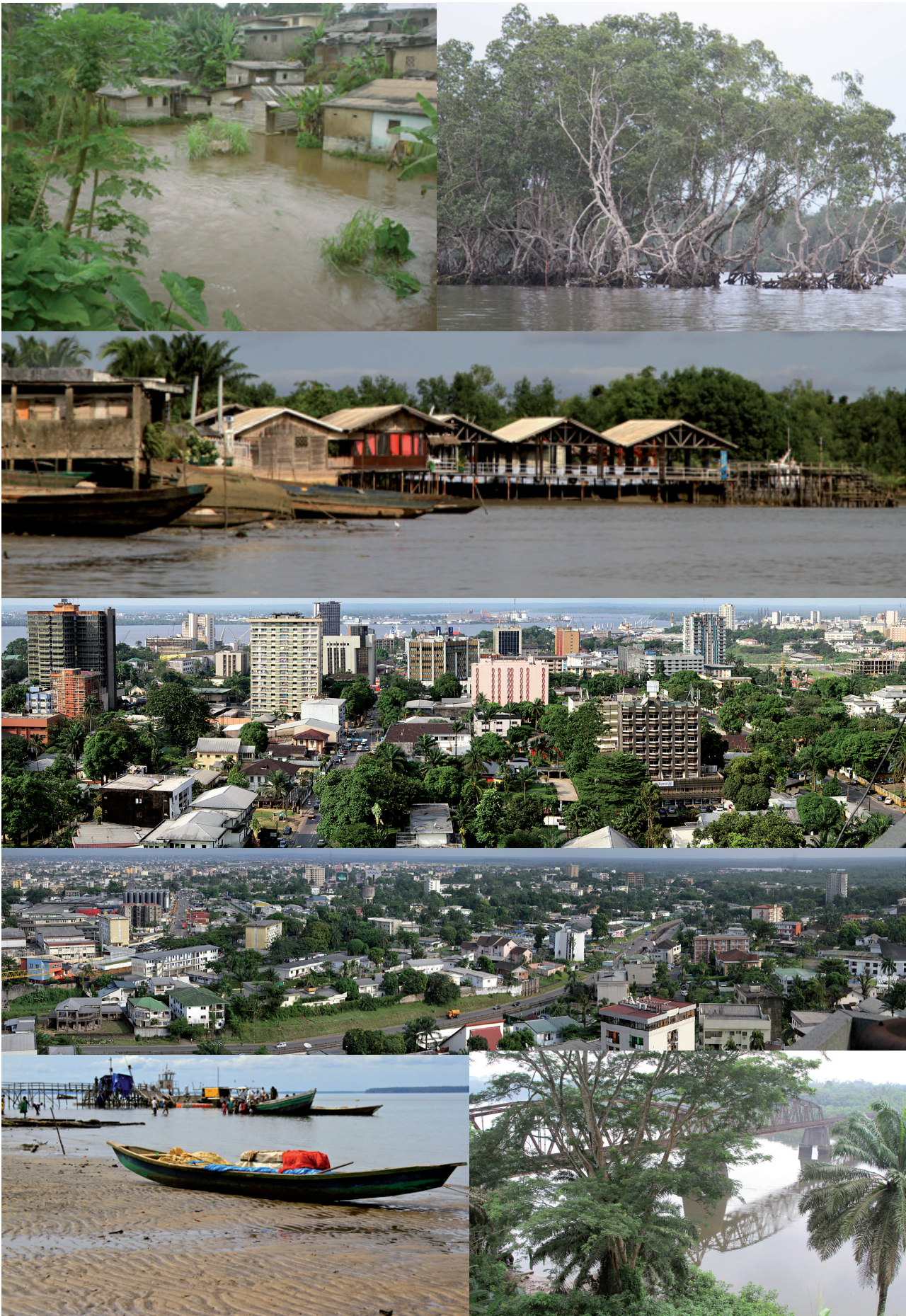
Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Température max	30°	30°	30°	30°	29°	27°	26°	26°	27°	27°	28°	30°
Température min	24°	25°	24°	24°	23°	23°	23°	23°	23°	23°	23°	23°
Pluie (mm)	50	80	190	220	300	470	620	620	580	410	150	50

F. Atouts et contraintes du site naturel

Tab. 3 - Douala. Atouts et contraintes du site

Composantes du site	Diagnostic sommaire	Intérêt pour l'aménagement
Relief, topographie géologie et pédologie...	<ul style="list-style-type: none"> - Hydromorphisme des zones basses - Très faibles pentes d'écoulement des eaux aux abords du Wouri et des criques - Difficultés d'évacuation des eaux pluviales - Inondations récurrentes dans les zones basses 	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessité de drainage ou d'assainissement des larges zones hydromorphes - Précautions pour constructions en sous-sol - Nécessité de normes strictes de construction dans les zones basses et sur les petites collines au nord de Nsapé
Climatologie	<ul style="list-style-type: none"> - Des pluies abondantes avec des écoulements de fortes intensités - Taux d'hygrométrie très élevé 	<ul style="list-style-type: none"> - Dégradation rapide des chaussées en terre et des ouvrages de traversée - Nécessité de mise en place des dispositifs de maîtrise des eaux pluviales - Travaux d'étanchéité des toitures et chaussées nécessaires
Hydrographie et bassins versants	<ul style="list-style-type: none"> - Abondance de cours d'eau - Accumulation des produits d'érosion en permanence 	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'ouvrages de franchissement. - Besoin de curage régulier des drains

Fig. 11 . Divers aspects du site (Manoka, rives de la Crique Docteur, Bonanjo, ancien pont sur la Dibamba...)



II. Population

Ce chapitre fait l'état des lieux de la population de Douala : démographie, répartition spatiale, activité, revenus et consommation. Il présente les tendances constatées au cours des dernières années ainsi que les perspectives d'évolution à 2025 qui serviront de référence pour le PDU.

Les données utilisées sont principalement issues du dernier RGPH (2005) et des RGPH précédents (1976 et 1987). Les résultats des enquêtes ECAM 123 (2000-2007), EESI (2005) et CAVIE (2002) menées par l'INS ont été exploités. Ces données ont été complétées par celles de ONU-Habitat («L'état des villes africaines 2010») et rapprochées des estimations fournies par le SDAU de 1983 et le CDS 2009.

1. CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉPARTITION SPATIALE

A. Evolution intercensitaire

La population de la ville de Douala a souvent alimenté des querelles de chiffres. Le SDAU de 1983 tablait sur une population de 2,7 millions d'habitants en 2005 (+6,3 % de croissance en moyenne annuelle), devançant celle de Yaoundé de quelques 450 000 habitants. Finalement, avec 1 907 479 habitants en 2005 (RGPH) Douala reste la première ville du pays, mais avec une faible avance devant Yaoundé (moins de 100 000 habitants). L'écart entre les deux villes s'est progressivement resserré, Yaoundé subissant, depuis 1976, une croissance plus rapide que Douala (+6,8 % entre 1976 et 1987 contre +5,3 % à Douala ; +5,7 % entre 1987 et 2005 contre +4,8 % à Douala).

Douala concentre ainsi 10 % de la population du Cameroun et environ 20 % de la population urbaine du pays. Elle constitue également la plus grande ville de

la zone CEMAC et la 21^e en Afrique¹. En dépit de sa taille importante, elle continue d'afficher un des taux de croissance démographique les plus importants des villes du Cameroun, avec Yaoundé et les deux villes secondaires les plus peuplées que sont Bafoussam et Bamenda ; sauf exception notable, les villes de plus de 50 000 habitants de plus petite taille voient leur population progresser moins vite.

La population de Douala est agglomérée ou urbaine à hauteur de 99 % contre 88 % en 1987 ; quelques habitants (24 498 habitants) vivent encore dans des zones considérées comme rurales dans le périmètre de l'agglomération.

Cette population agglomérée ou urbaine occupe une part dérisoire de la superficie administrative de la ville : environ 108 km² sur 1 000 km², soit environ 10 %². La superficie occupée (y compris réseau viaire et grands équipements tels que le port et l'aéroport) est estimée à 150 km². Douala représente moins de 5 % du territoire de la Province du Littoral, mais concentre 76 % de sa population, et 82 % de sa population urbaine³.

¹ Le taux d'urbanisation du Cameroun est estimé à 48,8 % en 2005 source : INS Rapport de présentation des résultats définitifs du RGPH de 2005. - Classement ONU Habitat : op.cit)

² La superficie de Douala correspond à celle du département du Wouri, soit environ 1 000 km² (y compris l'île de Manoka - Douala VI - qui, à elle seule s'étend sur 365 km² et reste très peu habitée). Une grande partie de cette superficie est non urbanisable, occupée par la mangrove, les fleuves, les rivières ou la forêt. La superficie habitée est définie comme la surface nette affectée à l'habitat (hors réseau viaire et grands équipements) ; elle est estimée à 10 889 ha, à partir de la photo satellite Google d'avril 2009 (cf. évaluation menée avec CUD / DEPUDD).

³ Les autres villes de taille significative de la Région du Littoral sont Nkongsamba (104 050 habitants en 2005) et Edéa (66 580 habitants) ; ces villes subissent l'attraction de Douala et voient leur population stagner depuis 1987 (croît moyen annuel 1987-2005 : +1,5 % pour Edéa et +1,1 % pour Nkongsamba). Douala est donc le principal moteur de l'urbanisation de la région du Littoral dont le niveau est déjà de 92,6 % en 2005. Les deux autres ports du littoral sont Limbé (84 223 habitants) et Kribi (59 928 habitants) mais sont situées dans les régions limitrophes (respectivement Sud-Ouest et Sud).

Tab. 4 - Population de Douala et de la province du Littoral

	1964 RA	1976 RGPH 1	1987 RGPH 2	2005 RGPH 3
Douala	229 473	476 000	809 852	1 907 479
Province du Littoral		935 166	1 352 833	2 510 263
Douala/Province (%)		51%	60%	76%
Evolution Douala (moyenne/an)			5,31%	4,87%
Evolution de la Province (moyenne/an)			3,41%	3,49%

Source : RGPH 1, 2 et 3

B. Tendances 1964-2005

La croissance annuelle moyenne de la population de Douala sur les 40 dernières années (1964-2005) a été de +5,3 %, ce qui s'est traduit, sur la période, par la multiplication par 8 du nombre d'habitants. Entre les deux derniers recensements (1987 et 2005), cette dynamique s'est légèrement ralentie tout en restant toutefois très rapide, compte tenu de la population déjà existante : +4,87 % par an.

C. Répartition spatiale

L'analyse spatiale (par arrondissement) de la population 2005 montre que la majorité de la population vit dans les arrondissements de Douala III et d'une partie de Douala V qui se situe en périphérie Est de la ville⁴ : en 2005, ces deux arrondissements concentrent 62 % de la population de la ville ; ils en concentraient déjà 55 % en 1987 avant l'éclatement de la commune III en deux communes.

Ces communes accueillent, depuis 25 ans, plus de 40 000 habitants nouveaux par an, soit l'équivalent d'environ 10 000 ménages. Elles sont la seule alternative à la congestion du centre ville. Ici, il est relativement plus facile d'obtenir une parcelle de terrain ou un logement à louer à coût modéré. A Douala V par exemple, subsistent encore des terrains à bâtir, surtout vers les villages de Bangué et de Bonangang. De même, plus au sud de la ville, à Douala III, la présence de « l'axe lourd » Douala - Yaoundé favorise l'extension en direction de la rivière *Dibamba* et même déjà au-delà. L'étalement spatial et la fragmentation du tissu urbain illustrent toutefois la difficulté des autorités à canaliser l'avancée anarchique du front d'urbanisation. Douala IV surprend également par sa très forte croissance annuelle entre les deux derniers recensements : +9,09 % soit plus de 10 000 habitants nouveaux par an

et un besoin en parcelle/logement de plus de 2 500 unités. Le phénomène est d'autant plus inquiétant que cet arrondissement se caractérise par de nombreuses zones marécageuses impropres à l'urbanisation (Mambanda etc.).

Les arrondissements centraux de Douala I et II ne représentent plus, en 2005, que le quart de la population de Douala, contre 40 % 20 ans auparavant. Ce sont toutefois les arrondissements qui bénéficient de la plus grande partie des investissements publics, compte tenu de leur fonction économique et administrative. (Tab. 5)

D. Densité et consommation d'espace par habitant

L'enjeu principal est celui de la capacité du périmètre actuel de la ville à continuer d'accueillir un tel afflux de population. A l'issue du RGPH de 1987, les autorités avaient souligné l'étouffement de Douala dans des limites trop restreintes⁵. Apparemment, la réforme de 1993 a permis un élargissement du périmètre à l'Est et éventuellement au Nord (Douala III, IV et V)⁶.

La superficie totale de la ville (hors Douala VI et Wouri) est d'environ 41 000 ha.

La surface occupée (y compris voirie et grands équipements) est évaluée, en 2010, à 15 000 ha, à comparer aux 6 600 ha évalués en 1982 par le SDAU, ce qui donne une multiplication par 2,3 en un peu plus de 25 ans. (Tab. 6; 7).

La surface nette occupée par l'habitat (hors voirie et grands équipements) est évaluée en 2010 à 11 000 ha⁷. A cela, il faudrait ajouter environ 7 200 ha en cours d'urbanisation (lotis mais encore très faiblement occupés) ; ce qui indique que l'urbanisation apparaît engagée pour pratiquement tous les terrains urbanisables, et confirme

⁴ Le découpage de Douala en arrondissements est défini par la loi n°87/105 du 15 juillet 1987 portant création des Communautés Urbaines au Cameroun et son décret d'application n°87-1366 du 24 septembre 1987. Les limites des arrondissements ont été revues en 1993 (décret n°093-321 du 25 novembre 1993) : Douala V a été créé par éclatement de Douala III ; Douala VI a également été créé par le même décret.

⁵ Cf. INS - Rapport de présentation des résultats définitifs du recensement de 1987.

⁶ Point restant à vérifier. Il n'a pas été possible de cartographier les limites administratives de la CUD et de ses arrondissements avant et après 1993.

⁷ Evaluation : consultant et CUD / DEPUDD à partir d'interprétation d'images google avril 2009.

Tab. 5 - Répartition de la population de Douala par arrondissement, en 1987 et en 2005

Arrondissements	Quartier Mairie	1987	%	2005	%	Croît annuel moyen	Popul. additionnelle/an	Nb de ménages (3)
Douala I	Bonanjo	162 869	20%	223 214	12%	1,77%	3 353	838
Douala II	New Bell	150 024	19%	261 407	14%	3,13%	6 188	1 547
Douala IV	Bonassama	50 713	6%	242 821	13%	9,09%	10 673	2 668
Douala III	Logbaba	446 246	55%	641 071	34%	5,55%	40 737	10 184
Douala V (1)	Kotto	-	-	538 449	28%	-	-	-
Douala VI (2)	Manoka	-	-	517	0%	-	-	-

Source : RGPH 1987 & 2005 – Rapports de présentation INS et calculs consultant / CUD

(1) Commune d'arrondissement créée en 1993 par éclatement de Douala III en deux communes.

(2) Commune d'arrondissement créée en 1993 ; la population correspond à celle dite « urbaine », la population totale en 2005 étant de 5 646 hab.

(3) Taux d'occupation par ménage : entre 3,8 et 4 personnes (source ECAMI, II et III)

l'observation suivant laquelle de nombreuses zones non urbanisables sont aujourd'hui occupées.

La consommation d'espace par habitant est donc estimée à 57 m² (surface nette) et à 65 m², si l'on en prend en compte la surface des voiries et des grands équipements (notamment aéroport). Ces données sont quelque peu différentes de celles constatées dans le SDAU de 1983 (environ 100 m²). Elles ont tendance à diminuer comme c'était déjà le cas à l'époque, sous l'effet de la densification de certains quartiers, notamment dans Douala II. Les arrondissements n'existant pas au moment de l'établissement du SDAU de 1983, il n'a pas été possible d'établir des tendances spatialisées.

L'enquête CAVIE menée en 2002 complète les données relevées en fournissant des données sur la taille des parcelles à Douala : un peu plus de 55 % des parcelles seraient inférieures à 200 m², et près de 70 % à moins de 300 m².

Tab. 6 - Densité nette par arrondissement

Arrondissements	Quartier Mairie	Superficie totale (en ha)	Superficie habitat (1)	Population 2005	Densité moyen.
Dla I	Bonanjo	2 630	1 148	223 214	194
Dla II	New Bell	1 711	554	261 407	472
Dla III	Logbaba	11 300	3 626	641 071	177
Dla IV	Bonassama	3 500	1 846	242 821	132
Dla V (1)	Kotto	21 000	3 725	538 449	145
Dla VI (2)	Manoka			517	
Total		40 141	10 899	1 906 962	175

Source : CUD / DEPUDD & consultant

La superficie habitat est définie comme la surface nette affectée à l'habitat (hors réseau viaire et grands équipements) ; elle a été estimée à 10 889 ha, à partir de la photo satellite Google d'avril 2009 (cf. évaluation menée à la CUD / DEPUDD).

Tab. 7 - Taille des parcelles à Douala en 2002

	Douala	en cumul
Moins de 100 m ²	45,5	45,5
de 100 à moins de 200 m ²	20,1	65,6
de 200 à moins de 300 m ²	13	78,6
de 300 à moins de 400 m ²	7,9	86,5
de 400 à moins de 500 m ²	8	94,5
500 m ² et plus	5,5	100

Source : INS - enquête CAVIE

2. LES MÉNAGES

A. Profil socio-économique de la population

Équilibre homme - femme

On retiendra des données INS 2005 que la population de Douala se caractérise par un équilibre homme - femme en faveur des hommes : 101,29% (rapport de masculinité). La situation n'est pas nouvelle (cf. RGPH1987). Les hommes émigrent vers Douala à la recherche d'un emploi ou de conditions de vie meilleures. Des écarts significatifs sont toutefois visibles selon les arrondissements, Douala II étant l'arrondissement où le rapport de masculinité est le plus important.

Tab. 8 - Équilibre homme - femme

Arrondissements	Population 2005			Répartition populat.	Rapport de masculinité
	Hommes	Femmes	Total		
Dla I	109 658	113 556	223 214	12%	96,6%
Dla II	135 158	126 249	261 407	14%	107,1%
Dla III	323 870	317 201	641 071	34%	102,1%
Dla IV	121 743	121 078	242 821	13%	100,5%
Dla V	269 149	269 300	538 449	28%	99,9%
Dla VI	263	254	517	0%	103,5%
Total	959 841	947 638	1 907 479	100%	101,3%

Source : INS - ANADOC - RGPH 2005

Age

La population de Douala continue de rajeunir avec un tiers (32,8 %) d'habitants de moins de 15 ans. Les moins de 25 ans représentent plus de 50 % de la population. L'âge médian de la population est inférieur à 20 ans (20,7 ans en 1987).

Toutefois, le RGPH 2005 mentionne que 50 % de l'ensemble de la population camerounaise (urbaine et rurale confondues) aurait moins de 17,7 ans, l'âge médian de la population urbaine étant, au niveau national, de 19,1 ans, soit un âge plus élevé que celui constaté dans les zones rurales.

On en déduit que les besoins en équipements sociaux collectifs tels que les écoles, les équipements de santé, les équipements sportifs, sont prioritaires à Douala compte tenu de la structure de sa population, au même titre que dans le reste du territoire national. La densité de la population jeune à Douala optimise la politique d'investissement dans ce domaine, les équipements étant plus rapidement rentabilisés que dans des zones rurales ou dans les villes plus modestes.

Certaines préoccupations comme le travail des enfants, leur scolarisation effective, la situation socio-économique des très jeunes femmes, constituent autant de sujets majeurs pour l'Etat, mais également pour les Autorités de Douala.

Tab. 9 - Taux de scolarisation en 2007

Milieu	Garçons			Filles			Ensemble			
	Pauvres	Non pauvre	Ensemble	Pauvres	Non pauvres	Ensemble	Pauvres	Non pauvres	Ensemble	
Douala	96,6	96,8	96,8	100	99,0	99,0	98,7	97,9	98,0	
Yaoundé	100,0	97,2	97,5	97,3	96,0	97,0	98,6	97,1	97,2	
Cameroun	Urbain	86,8	94,8	93,5	87,1	94,3	93,1	87,0	94,6	93,3
	Rural	73,6	84,1	77,3	63,2	82,5	70,4	68,5	83,3	73,9
	Ensemble	74,8	89,4	82,1	65,7	88,4	77,5	70,4	88,9	79,8

Source : ECAM3, 2008

On relève (Tab.9) une progression significative du taux de scolarisation des filles par rapport à celui des garçons. Ce taux passe de 96,3 % en 1996 à 99 % en 2007, alors que celui des garçons semble stagner avec 96,8 % en 2007 contre 96,3 % en 2002. On ne relève pas de disparité significative selon le niveau de vie. Autrement dit, le taux de scolarisation n'est plus influencé par le niveau de revenus à Douala. Cela peut aussi s'expliquer par la gratuité de l'enseignement primaire public.

Même si la proportion est sans commune mesure avec celle des jeunes, on relève également l'augmentation de la proportion des personnes du troisième âge (65 ans et plus), qui passe à près de 3 % en 2005 (RGPH3) alors qu'elle était de 1,6 % en 2002 (CAVIE 2002) ou encore de 1,04 % en 1987 (RGPH2). C'est assez naturellement dans les arrondissements de Douala I et II, anciennement peuplés, que l'on rencontre la proportion proportionnellement la plus élevée de personnes du troisième âge.

B. Nombre de ménages, impact sur la demande de logement, occupation du sol

En prenant la définition du ménage retenue par l'INS dans l'ECAM⁸, le nombre de ménages vivant à Douala en 2005 est estimé à 502 000, soit un nombre moyen de personnes par ménage de 3,8 à comparer à 4,8 en 1987 (RGPH2)⁹.

La baisse tendancielle de la taille des ménages conduit à accentuer de manière très significative la poussée démographique déjà très rapide de la population : si la population de Douala a augmenté de +4,87 % entre 1987 et 2005, celle du nombre de ménages a cru de +6,24 % sur la même période. Sur ces bases, le nombre de nouveaux ménages est estimé à 18 000 par an.

La diminution de la taille des ménages est plus importante à Douala que dans les autres villes du Cameroun (Tab.10). Elle se traduit, pour partie¹⁰, par une demande accrue de demande de parcelles et de logements

8 L'unité de ménage telle que définie par l'ECAM est composée : (i) d'une personne, ou (ii) de deux personnes ou plus vivant ensemble, c'est-à-dire partageant le même logement (simple ou composé), partageant les repas, partageant un budget commun pour (au minimum) les dépenses d'alimentation et de logement.

9 ECAM3 publiée en décembre 2008.

10 L'augmentation du nombre de ménages résulte en partie de l'augmentation du nombre de ménages constitués d'une seule personne (homme célibataire ou étudiant).

et donc par une forte consommation d'espaces périurbains et une densification de l'occupation des sols des quartiers pauvres. (Tab.10)

Le phénomène de la baisse tendancielle de la taille des ménages semble toutefois illustrer une certaine modernisation de la société camerounaise vivant dans la capitale économique et une amélioration des conditions de vie: ECAM3 (2007) mentionne que la taille des ménages pauvres est de 6 et que celle des ménages non - pauvres est de 3. Le niveau d'éducation des chefs de familles constitue également un facteur important de la réduction du nombre de personnes par ménage. Parmi les autres hypothèses vraisemblables, les nouveaux ménages urbains sont formés par décohabitation des jeunes, ainsi que par la présence de ménages constitués par des migrants isolés. 20 % des ménages de Douala seraient composés d'une seule personne (ECAM3). L'ensemble de ces phénomènes a sensiblement augmenté à Douala¹¹.

Tab. 10- Population et ménages (Douala et milieu urbain)

	Population		Taille moyenne des ménages		Nombre de ménages	
	1987	2005	1987	2005	1987	2005
Douala	809 852	1 907 479	4,8	3,8	168 719	501 968
Urbain	3 968 919	8 514 938	4,9	4,2	809 983	2 027 366
% Dta	20%	22%			21%	25%
Evolution moyenne annuelle						
Douala		4,87%				6,24%
Urbain		4,33%				5,23%

Source : INS-ECAM II et III, RGPH 1987 & 2005

C. Statut d'occupation des logements et niveau de vie

En 1983, au moment de l'établissement du SDAU, plus de la moitié des habitants de Douala se déclarait propriétaires de leur logement¹². En 2007, soit presque 25 ans plus tard, ce pourcentage était tombé à 36 % ; il était de 24 % à Yaoundé (source : ECAM3). A Douala,

11 Parmi les facteurs de cette augmentation, l'attraction de l'université de Douala ouverte en 1994 et l'accélération de la migration économique.

12 60 % si l'on retient l'enquête socio-urbaine menée en 1982 dans le cadre du SDAU.

le statut d'occupation dominant est donc la location : 57 % (parc de la SIC mais surtout locataires de logements détenus par des privés).

La situation varie sensiblement en fonction de la situation économique des ménages interrogés : 64 % des ménages pauvres sont propriétaires (2007), mais généralement sans titre foncier et dans des conditions d'habitat précaires. L'EESI menée en 2005 mentionne que seul un ménage urbain sur 3 se disant propriétaire détient un titre foncier.

57,4 % des locataires sont des « non-pauvres » : la faiblesse de l'offre de logement en accession et la difficulté d'obtenir un terrain viabilisé expliquent probablement cette situation.

La publication de l'étude sociodémographique de l'INS issue du RGPH 2005 devrait permettre d'approfondir cette situation et de fournir des données spatialisées sur la ville.

Tab. 11 - Statut d'occupation des logements et niveau de vie

	Propriétaires			Locataires			Logés gratuitement		
	Pauvre	Non pauvre	Total	Pauvre	Non pauvre	Total	Pauvre	Non pauvre	Total
Douala	64.1	34.8	35.7	33.6	57.4	56.6	0	7.8	7.6
Yaoundé	30.2	23.4	23.6	61.7	68.5	68.5	1.4	8.1	7.9
Urbain	58.5	32.6	34.6	32.5	57.9	56.0	8.8	9.4	9.3

Source : INS-ECAM3 – données obtenues et traitées dans le cadre de l'étude « Evaluation des acteurs publics et privés de l'habitat social au Cameroun » - CUD-MINDUH (PID, 2009)

Il existe des disparités selon le quartier de résidence: on rencontre plus de propriétaires à Douala III et à Douala V ; plus de locataires à Douala IV.

Tab. 12 - Statut d'occupation comparé : 2002 et 2007

Statut	2007	2002
Propriétaires	35,7%	41%
Locataires	56,6%	40,9%
Logés gratuitement	7,6%	8,1%
Ensemble	100%	100%

Source : INS, CAVIE2, ECAM3

3. LES REVENUS ET LES CONDITIONS DE VIE

Le Cameroun est classé parmi les pays à indicateur de développement humain moyen bas, avec un IDH¹³ se maintenant autour de 0,5 en 2007 (153^{ème} rang sur 182 pays)¹⁴.

L'ECAM3 de 2007 a révélé une amélioration relative des conditions de vie des ménages, par rapport à celles constatées en 2001 : la pauvreté monétaire s'avère être un phénomène essentiellement rural (55 % de pauvres en zone rurale contre 12 % en zone urbaine).

A. Taux de pauvreté

Douala affiche le taux de pauvreté le plus bas du Cameroun en 2007 : 5,5 %, contre 5,9 % à Yaoundé. Selon ECAM3, ce taux a été divisé par cinq entre 1996 et 2001, puis par deux depuis 2001. L'évaluation souffre toutefois d'un handicap important : le seuil de pauvreté monétaire utilisé est un seuil unique quel que soit le milieu enquêté (rural ou urbain)¹⁵. Il ne rend donc pas compte des difficultés des ménages à bas revenus à consentir des dépenses de base comme le logement, le transport et l'alimentation, beaucoup plus élevées à Douala que dans des villes secondaires ou dans des zones rurales.

La plupart des analyses s'accordent pour considérer que cette baisse impressionnante de la pauvreté en zone urbaine et plus particulièrement à Douala a été rendue possible par le développement des emplois précaires et faiblement rémunérés dans le secteur informel.

B. Niveau d'activité

D'après les résultats de l'enquête sur l'emploi et le secteur informel de 2005 (EESI) menée par l'INS, à Douala, environ :

- 71 % de la population en âge de travailler est active (80 % chez les hommes et 60 % pour les femmes) ;
- 47 % de la population active reçoit un revenu régulier (salaire ou équivalent); mais ce salaire est faible et le taux de pluriactivité est estimé à 15 % - 20 % ;
- 74 % des emplois sont fournis par le secteur informel ;
- 36 % des emplois formels du secteur privé national sont regroupés à Douala ce qui constitue un atout important pour la ville ; toutefois, ces emplois augmentent peu.
- le secteur public et para-public ne représente que

¹³ IDH : Indice composé qui mesure la qualité de vie moyenne de la population d'un pays. Il tient compte des 3 dimensions du développement humain : l'espérance de vie à la naissance, le niveau de scolarisation, le standard de vie calculé à partir du PIB per capita en tenant compte de la parité du pouvoir d'achat (PPA).

¹⁴ Rapport mondial sur le Développement Humain (PNUD, 2009).

¹⁵ Le seuil de la pauvreté monétaire est de 269 443 Fcfa par équivalent adulte et par an (2007), soit 22 454 Fcfa par mois ou encore 748 Fcfa soit USD 1,5.

- 11 % des emplois à Douala (25 % à Yaoundé);
- le sous-emploi est estimé à 47,2 % et concerne principalement les femmes dans le secteur informel (62,2 % du total);
 - le chômage est estimé à 16,2 % des 15-64 ans (10,1 % pour les hommes et 23,5 % pour les femmes).

Tab. 13 – Taux d'activité des 15 à 64 ans, par sexe et selon le milieu de résidence

Milieu	Hommes	Femmes	Ensemble
Douala	79,3%	63,2%	71,4%
Yaoundé	78,1%	62,2	70,2%
Cameroun rural	91,2%	89,2%	90,2%
Cameroun urbain	79,1%	64,2%	71,6%
Total Cameroun	86,2%	79,5%	82,8%

Source : INS ECAM3, 207

Tab. 14- Population active occupée par secteurs d'activité et par sexe en 2002 (%)

Secteurs d'activité	Masculin	Féminin	Ensemble
Public et Parapublic	12,1	8,9	11,0
Secteur privé industriel	11,4	4,0	8,6
Secteur privé de services	45,1	29,6	39,3
Secteur privé de commerce	31,4	57,5	41,1
Ensemble	100,0	100,0	100,0

Secteurs d'activité	Masculin	Féminin	Ensemble
Public et Parapublic	69,9	30,1	100,0
Secteur privé industriel	82,8	17,2	100,0
Secteur privé de services	71,9	28,1	100,0
Secteur privé de commerce	47,9	52,1	100,0
Ensemble	62,8	37,2	100,0

Source : CAVIE 2002

C. Revenus des ménages

On ne dispose pas de données spécifiques sur les revenus des ménages résidant à Douala. On rappellera que le SMIG est de 28 216 Fcfa par mois depuis juillet 2008, soit un montant à peine supérieur au seuil de pauvreté défini à partir de l'ECAM3 (cf. plus haut), et qu'un travailleur sur cinq du secteur informel non agricole est rémunéré en dessous de ce seuil. Dans le secteur informel non agricole, majoritaire à Douala, les rémunérations sont inférieures en moyenne de deux à trois fois au secteur formel et sont très hétérogènes à qualification donnée.

Les rémunérations les plus élevées, au-delà de 200 000 Fcfa mensuels, sont perçues par les travailleurs indépendants et cadres du secteur privé formel, et les hauts fonctionnaires, mais elles ne concernent que peu d'individus.

L'EESI 2005 menée par l'INS retient une typologie des ménages urbains en cinq classes établies selon le secteur d'activité du chef de ménage qui permet d'avoir une idée de l'échelle des revenus en zone urbaine.

Tab. 15 - Distribution des ménages urbains et revenu moyen selon le type de ménage

Type de ménages	Répartition en %	Revenu moyen total d'activité en 1000 Fcfa / mois
Public	12.8	206.4
Privé formel	13.8	194.1
Informel non agricole	49.9	71.3
Informel agricole	6.6	38.0
Chômeur, Inactif	16.9	25.8
Ensemble	100	96.9

Source : INS-EESI 2005

Cette enquête montre que :

- Les ménages publics et les ménages privés formels disposent d'un revenu d'activité mensuel moyen respectivement de 206 400 Fcfa et 194 100 Fcfa par mois, et ils représentent 25 % environ des ménages urbains, toutes villes confondues.
- Ce revenu est de 71 300 Fcfa pour les ménages informels non agricoles, 58 000 Fcfa pour les ménages informels agricoles et seulement de 25 800 Fcfa pour les ménages chômeurs ou inactifs.
- Aux revenus d'activité principale des chefs de ménage, s'ajoutent des revenus hors emploi, essentiellement perçus par les chômeurs et inactifs. En outre, les limites entre activités ne sont pas étanches, car les emplois secondaires dans un autre secteur autre que le secteur d'activité principal sont fréquents. Par ailleurs, dans les secteurs public, privé formel, et privé informel, respectivement 25 %, 33 % et 15 % des membres secondaires des ménages sont salariés pour des montants moyens de 30 000, 38 000 et 15 000 Fcfa par mois. Les moyennes de revenus précédentes des chefs de ménage correspondent au revenu principal, mais ne reflètent donc pas l'ensemble des revenus des ménages.

Enfin, le coefficient de Gini est de 0,46 à Douala (1996) ; il mesure la distribution du revenu ou de la consommation des ménages sous forme d'un ratio de 1 à 0, où zéro signale une égalité parfaite et 1 l'inégalité parfaite¹⁶;

D. Dépenses des ménages et capacité d'accession au logement

L'analyse des dépenses de consommation des ménages vivant à Douala (ECAM3) montre que le revenu moyen des ménages était de 2,2 millions Fcfa par an en 2007 soit un peu moins de 200 000 Fcfa par mois. Le revenu médian mensuel est de 150 000 Fcfa.

La distribution par décile révèle un écart de 1 à 4 entre les revenus médians des ménages les plus pauvres (73 000 Fcfa/mois) et les ménages les moins pauvres (304 000 Fcfa par mois).

¹⁶ A titre de comparaison : Pointe Noire, 0,39 - Abidjan, 0,50 - Lagos, 0,54 - Johannesburg, 0,75. - Sce: Base de données mondiales d'indicateurs urbains 2010.

Elle révèle également que seule une infime partie de la population est susceptible de pouvoir accéder à un logement en accession « clé en main » : cette population est celle qui dispose d'un revenu supérieur à 350 000 Fcfa par mois et qui peut donc investir 10 millions de Fcfa en épargnant chaque mois l'équivalent de 25 % de son pouvoir de consommation pour rembourser un prêt¹⁷.

La structure moyenne des dépenses des ménages fournie par ECAM3 (tous niveaux de revenus confondus) montre en particulier que le logement concentrerait 22 % des dépenses des ménages (logements et équipement de maison), soit un pourcentage assez proche des dépenses alimentaires (25 %). Les dépenses de transport représentent la troisième dépense des ménages avec 12 %. La comparaison avec les données fournies par l'ECAM I menée en 1996 montre que la structure des dépenses a sensiblement évolué : l'ECAM I de 1996 montre que cette structure des dépenses a sensiblement évolué en dix ans : les dépenses alimentaires représentaient plus de 40 % des dépenses des ménages vivant à Douala en 1996. Cette évolution rassurante n'est toutefois pas représentative du profil probablement assez contrasté de la consommation des ménages en fonction de leur niveau de revenu. On en retiendra donc essentiellement la tendance amorcée et la hiérarchisation des dépenses. Ces capacités sont non seulement faibles,

mais le plus fréquemment précaires et irrégulières dans le temps. La proportion de ménages salariés ayant un revenu régulier permettant d'assurer potentiellement une épargne ou un remboursement récurrent de crédit à plus de 2 ans est en effet très réduite (25 % des ménages urbains ont un chef salarié dans le secteur public ou privé formel, et une part très faible d'actifs est salariée avec un contrat dans le secteur informel).

Ces quelques éléments permettent de prendre la mesure du « gap de solvabilité » auquel sont confrontés presque tous les ménages urbains, face à l'investissement minimal à réaliser pour devenir propriétaire d'une habitation familiale décente. L'accessibilité à des parcelles aménagées pour l'autopromotion apparaît comme le gisement principal, mais le logement en promotion peut aussi rencontrer une petite partie de la demande des catégories populaires à revenus intermédiaires, si le prix est compatible avec les capacités de financement, sous réserve d'une adaptation du produit au marché qui implique une révision des normes de constructibilité. Les décisions des ménages concernant les montants et les flux de construction futurs pourront aussi être influencés par des incitations à l'épargne, la sécurité juridique des investissements réalisés, le coût effectif de l'offre de crédit, et des capacités des acteurs financiers, à élargir une offre de crédit à l'habitat très restreinte, et à en baisser le coût.

¹⁷ Evaluation des acteurs publics et privés de l'habitat social au Cameroun, CUD-MINDUH (PID, financt IDA), Groupe Huit, déc2009.

Tab. 16 - Dépenses annuelles moyennes totales de consommation finale des ménages par quintiles (1000 Fcfa)

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Ensemble
Médiane	881 829	1 297 052	1 757 558	2 371 003	3 650 052	1 757 558
Moyenne	834 387	1 306 481	1 766 817	2 406 515	4 664 688	2 193 879

Tab. 17 - Dépenses annuelles moyennes de consommation finale par équivalent adulte et quintile (1000 Fcfa) Sce : INS-ECAM3 2007

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Ensemble
Médiane	308 722	439 776	589 203	774 319	1 275 095	589 203
Moyenne	303 285	447 115	589 413	778 333	1 582 701	739 765

Tab. 18 - Structure des dépenses des ménages (en %) - 2007 - Source : ECAM3

Poste de dépenses	Douala	Yaoundé	Cameroun		
			Urbain	Rural	Ensemble
Alimentation	24,8	27,2	30,1	48,7	38,5
Boisson et tabac	1,2	1,2	1,1	1,9	1,5
Hôtels et restaurants	9,6	7,3	7,8	5,8	6,9
Habillement et chaussures	7,3	7,7	7,6	7,4	7,5
Logement	18,3	17,8	16,8	13,1	15,1
Equipements de maison	3,9	3,5	3,7	3,8	3,8
Santé	4,6	3,7	4,1	3,7	3,9
Transport	11,9	11,2	10,7	6,0	8,6
Communication	5,4	5,8	5,2	1,9	3,7
Loisirs spectacles	2,1	2,4	2,2	0,7	1,2
Education	6,4	6,7	6,0	3,1	4,7
Biens et services divers	5,1	5,0	4,9	4,0	4,5
	100	100	100	100	100

4. HABITAT ET ÉQUIPEMENTS DES LOGEMENTS

Les résultats de l'ECAM3 (2007) fournissent également des éléments sur les conditions d'habitat à Douala. Il est probable que les résultats du RGPH 2005 confirmeront les tendances constatées.

A. Eau et électricité

81,6 % des ménages disposent d'un accès à l'eau potable à Douala, avec une différence assez significative entre ménages pauvres et non pauvres: cet accès peut signifier un raccordement au réseau d'eau potable de CAMWATER (qui estime qu'il y a trois utilisateurs pour un branchement), mais également les ménages qui se ravitaillent aux bornes-fontaines ou achètent l'eau auprès de voisins, avec moins de 30 minutes de trajet. L'accessibilité à l'eau est très difficile pour les ménages pauvres puisqu'ils résident en milieu urbain en moyenne à 2,5 km d'un point de branchement au réseau d'eau (6,6 km en rural).

L'électricité est accessible à 97,5 % des ménages non pauvres, et à 86,3 % des ménages pauvres. Elle est moins discriminante que l'accès à l'eau mais moins bien distribuée qu'à Yaoundé. Ces chiffres résultent de réponses directes des ménages à l'enquête. Ils ne dénombrent donc pas les ménages raccordés au réseau avec un compteur, mais incluent les sous-locations et branchements¹⁸ non autorisés, plus faciles pour l'électricité que pour l'eau, en particulier dans les quartiers d'habitat spontané.

Tab.19 - Logements ayant accès à l'eau et l'électricité, par région,

Région	Eau adéquate de boisson			Electricité pour éclairage		
	Pauvre	Non Pauvre	Total	Pauvre	Non Pauvre	Total
Douala	66.5	82.1	81.6	86.3	97.5	97.1
Yaoundé	83.2	80.3	80.4	90.8	98.5	98.2
Urbain	54.7	76.8	75.1	64.8	92.6	90.4

Source : INS-ECAM3

¹⁸ Les branchements informels d'électricité représentent plus de 50 % du pourcentage annoncé.

B. Éléments de confort

En l'absence de données détaillées du dernier recensement en 2005, on se contentera des données de 2002 (CAVIE2). D'après ces données, le parc de logement est composé à 34,4% de logements à une chambre à coucher, 46,5% de logement de 2 à 3 chambres à coucher et 19,1% ayant 4 chambres et plus.

S'agissant de la qualité des logements et de leur équipement sanitaire, on constate qu'à Douala, moins de 20 % des ménages non pauvres, les plus aisés, sont équipés de WC avec chasse d'eau. La plus grande partie des ménages non pauvres ainsi qu'un peu plus de la moitié des ménages pauvres disposent d'installations sanitaires améliorées (latrines aménagées).

En revanche, la majorité des habitations des ménages pauvres et non pauvres de Douala ont des murs et un sol en matériaux durables (béton ou parpaings essentiellement) ; les maisons en matériaux non durables (notamment, pour Douala en *carabottes* : planches de bois assemblées horizontalement) seraient moins nombreuses qu'auparavant (environ 29 % selon l'enquête CAVIE de 2002) et également moins nombreuses qu'à Yaoundé (plus de 50 % de maisons en pisé, brique simple ou bois).

Tab. 20 - Type de logement à Douala et Yaoundé

	Douala	Yaoundé
Maison isolée	36,4	23,3
Maison à plusieurs logements	43,8	62,8
Villa moderne	3,5	4,3
Immeuble à appartements	4,9	3,7
Concession/saré	11,4	5,9
Total	100	100

Source : CAVIE 2002

C. Qualité de l'environnement

L'enquête CAVIE menée en 2002 montre que les ménages sont particulièrement sensibles à la question de l'accessibilité de leur logement et à certaines nuisances auxquelles ils sont quotidiennement exposés.

Seulement 50 % des logements sont considérés comme accessibles à Douala (par une route bitumée ou non). Un grand pourcentage est exposé à de nombreuses nuisances, qui n'apparaissent pas spécifiquement associées à la pauvreté, notamment : 42 % sont exposés au bruit,

Tab. 21 - Logement par région selon le confort, le milieu de résidence, le niveau de vie

Région	WC avec chasse d'eau			Installations sanitaires améliorées			Murs			Sol		
	Pauvre	Non Pauvre	Total	Pauvre	Non Pauvre	Total	Pauvre	Non Pauvre	Total	Pauvre	Non Pauvre	Total
Douala	0	18.9	18.3	55.9	77.8	77.1	51.0	73.7	73.0	68.6	92.5	91.8
Yaoundé	0	22.1	21.4	66.3	74.4	74.1	26.0	61.2	60.0	90.1	95.6	95.4
Urbain	0.2	18.3	16.9	38.2	68.8	66.4	29.9	61.3	58.9	67.7	90.0	88.3

Source : INS-ECAM3

16 % aux inondations, 31 % aux mauvaises odeurs et plus des trois quarts aux insectes et rongeurs nuisibles à l'hygiène et à la santé.

Tab. 22 - Accessibilité des logements

	Douala	Yaoundé
Logement au bord de route bitumée	13,6	16,6
Logement au bord de route non bitumée	37,4	31,8
Logement accessible par piste du quartier	48,8	51,3
Autre	0,2	0,3
Total	100	100

Source : CAVIE 2002

Enfin, une part très significative de ménages habite sur un emplacement à risques : 38 % près d'un cours d'eau non aménagé (44 % des ménages pauvres), et 45 % près d'une ligne à haute tension (37 % des ménages pauvres).

Il est évident que dans ces conditions, une forte demande d'amélioration des conditions d'habitat soit exprimée par les ménages pauvres, et plus largement par les catégories que l'on qualifiera ici de populaires, que l'on définira ici comme celles dont les dépenses de consommation sont le cas échéant supérieures au seuil de pauvreté, mais dont l'habitat ne présente pas toutes les caractéristiques de qualité minimale souhaitables, qu'elles résident dans des quartiers spontanés ou non.

5. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES 2025

A. Projection de la population

Différentes hypothèses de projection de la population de Douala ont été précédemment formulées à partir des évolutions du taux de croissance intercensitaire (4,87 % entre 1987 et 2005). La récente publication d'ONU Habitat, « l'état des villes africaines 2010 » propose, pour Douala de 2005 à 2025, des taux de croissance, que l'on retiendra

Trois hypothèses sont proposées :

- l'hypothèse d'une croissance *tendancielle* se fonde sur les évolutions de population observées entre les trois RGPH (1976, 1987, 2005). La baisse progressive du taux de croissance intercensitaire est prolongée sur

les années futures et se traduit au total, par un doublement de la population à l'horizon 2025 : 4 millions d'habitants environ.

- l'hypothèse *haute* consiste à prolonger de façon quasi uniforme le taux de croissance constaté entre 1987 et 2005 et conduit à une population de près de 5 millions d'habitant en 2025. Elle devrait correspondre à une forte relance de l'activité économique de Douala.
- l'hypothèse *basse* suppose que la croissance de la population de Douala ralentit dans des proportions plus importantes que dans les années passées. Elle pourrait correspondre à la baisse d'activité du port et plus globalement de l'économie formelle, dûe à un déplacement partielle de ces activités vers Kribi et Limbé, et d'une montée en puissance d'autres villes pour la fonction d'approvisionnement de l'arrière-pays (Yaoundé ou autres villes de la sous région). La population 2025 est alors estimée à 3,4 millions habitants en 2025¹⁹.

B. Estimation de la demande en logement

Comme évoqué plus haut, le nombre de ménages a tendance depuis déjà plusieurs années à augmenter plus vite que la population en raison de la baisse du nombre de personnes par ménages (3,8 personnes en 2005 contre 4,8 au recensement de 1987). Le phénomène est accentué à Douala en raison du meilleur niveau de vie de la population (cf. statistiques sur la situation comparée de la pauvreté), des phénomènes de décohabitation liés à l'importance des migrants économiques mais également à la modernisation de la société.

Ce phénomène a pour principale conséquence de multiplier la demande d'unités d'habitation à produire chaque année. Ainsi, l'application aux trois hypothèses de croît démographique présentées ci-avant du taux de 3,8 personnes par ménages (sans baisse tendancielle additionnelle) conduirait aux résultats suivants. Une part de ces nouvelles unités d'habitation viendront densifier les parcelles existantes, d'autres nécessiteront la mise sur le marché de nouvelles parcelles, principalement en périphérie de la ville dans les arrondissements de Douala III et IV.

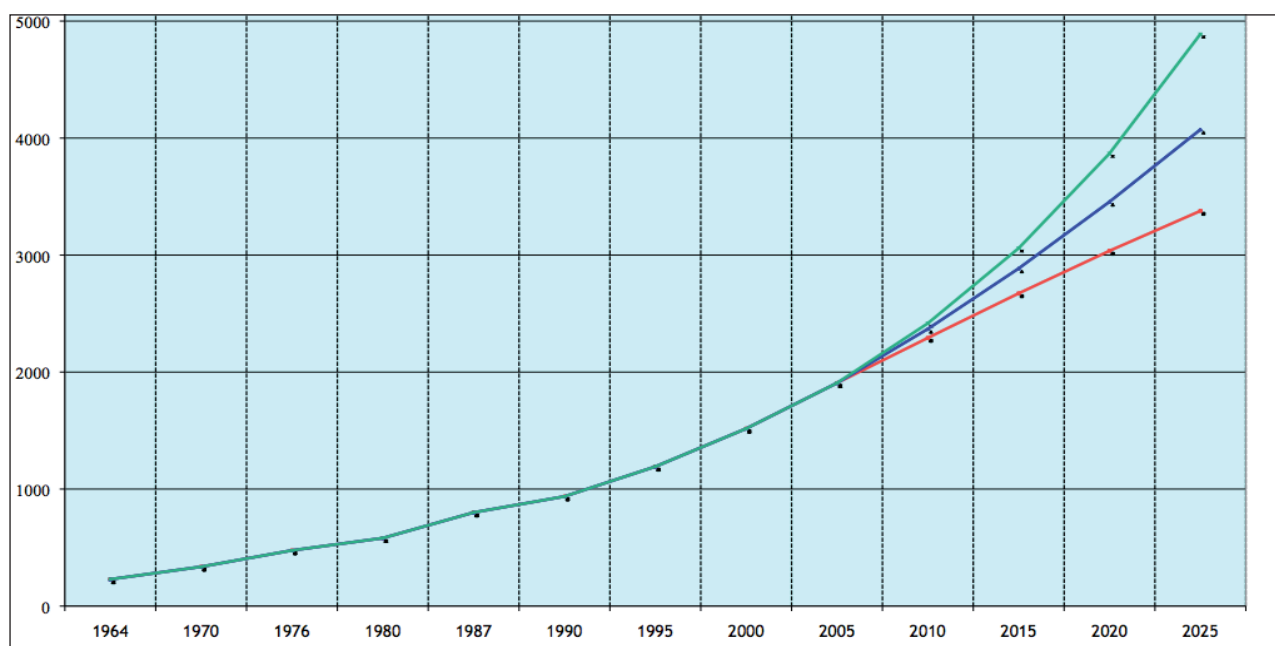
¹⁹ Les taux de croissance adoptés entre 2005 et 2025 correspondent à ceux publiés dans l'annexe de « l'état des villes africaines 2010 » (PNUF), en notant toutefois que la population y indiquée en 2005 est 1767.

Tab. 23 - Evolution de la population de Douala et projections à l'horizon 2025 (en 1000)

	1964	Tx.	1976	Tx.	1987	Tx.	2005	Tx.	2010	Tx.	2015	Tx.	2020	Tx.	2025
Hyp. basse	229	(5,94)	458	(5,31)	810	(4,87)	1 907	(3,75)	2 292	(3,12)	2 673	(2,58)	3 036	(2,15)	3 377
Hyp. tendancielle	229	(5,94)	458	(5,31)	810	(4,87)	1 907	(4,43)	2 369	(4,03)	2 886	(3,67)	3 456	(3,34)	4 073
Hyp. haute	229	(5,94)	458	(5,31)	810	(4,87)	1 907	(4,85)	2 417	(4,82)	3 059	(4,79)	3 869	(4,76)	4 889

Tx. = taux de croissance annuelle entre les dates indiquées

Fig. 12 - Evolution de la population de Douala et projections à l'horizon 2025 (1000 hab)



Tab. 24 - Evolution du nombre de ménages nouveaux par an

	2005	2010	2015	2020	2025
Nombre de ménages (en milliers)					
- Hypothèse basse	502	624	760	910	1 072
- Hypothèse tendancielle	502	637	808	1 024	1 299
- Hypothèse haute	502	622	736	851	963
Nombre de nouveaux ménages par an (en milliers)					
- Hypothèse basse		24	27	30	32
- Hypothèse tendancielle		27	34	43	55
- Hypothèse haute		24	23	23	22

C. Estimation des besoins en terrains

Cette estimation a été faite à partir des 3 hypothèses de population précédentes et en estimant que 2/3 de la nouvelle population s'installerait dans des espaces non encore occupés et que l'autre 1/3 densifierait les espaces urbanisés ou en cours d'urbanisation.

L'estimation du nombre de nouveaux hectares a été complétée en se basant sur une consommation moyenne d'espace urbain par habitant²⁰. Ainsi, en rapportant les 18 000 ha urbanisés à la population 2010 (environ 2,4 millions d'habitants), on estime que la consommation moyenne d'espace urbain est de 75 m² par habitant. On notera que l'étude du SDAU de 1983 observait que cette consommation d'espace était « restée depuis 10 ans à peu près stable entre 80 et 85 m² par habitants ». On peut donc penser que la croissance

démographique s'est traduite par une augmentation de la densité moyenne d'occupation, liée par la raréfaction des terrains urbanisables.²¹

En appliquant à chaque habitant un ratio de 75 m² de consommation d'espace, on voit que, dans l'hypothèse tendancielle de population, la superficie urbanisée serait de 26 520 ha et que les besoins en nouveaux terrains entre 2010/2025 serait de 8 520 ha. (tab.). En hypothèse haute, ces besoins seraient 12 360 ha.

A titre de comparaison, d'autres hypothèses de consommation d'espace ont été formulées: 70, 80 et 85 m². Toutefois, selon ces hypothèses, les écarts ne sont pas très significatifs. En revanche, ils sont très accusés au regard des hypothèses de population.

Au total, les besoins en nouveaux terrains pour la pé-

²⁰ Cette superficie concerne toutes les occupations urbaines : habitat, activités, infrastructures, équipements, espaces verts....

²¹ SDAU Annexe 2. Programmation

riode 2020/2025, sont en moyenne d'environ 6 000 ha en hypothèse basse, de 9 000 ha en hypothèse tendancielle et de 13 000 ha en hypothèse haute.

En 2025, les surfaces urbanisées seraient en moyenne respectivement de : 24 000, 27 000 et 31 000 ha. Cela indique que, dans le cas des hypothèses basse et ten-

dancielle, la capacité du site (environ 26000 ha), dans ses limites administratives est suffisante ; en revanche, dans le cas de l'hypothèse haute - qui correspond à une croissance démographique très soutenue - il manquerait environ 5000 ha et il serait sans doute nécessaire de franchir les limites administratives de Douala, pour accueillir les nouveaux urbains.

Tab. 25 - Besoins en terrains à urbaniser d'ici 2025 (pour une consommation moyenne de 75 m²/habitant)

	2010		2015		2020		2025		Besoins 2010 /25 Ha.
	Popul (en1000)	Ha.	Popul (en1000)	Ha.	Popul (en1000)	Ha.	Popul (en1000)	Ha.	
Hyp. Basse									
Population	2292		2673		3036		3377		
Pop. sur nouveaux ha	254		242		227				
Besoins total en ha		1 905		1 815		1 705			5 425
Besoins en ha/an		381		363		341			
Surface Douala (ha)		18 000		19 905		19 815		23 425	
Hyp. Tendancielle									
Population	2369		2886		3456		4073		
Pop. sur nouveaux ha	345		380		411				
Besoins total en ha		2 585		2 850		3 085			8 520
Besoins en ha/an		517		570		617			
Surface Douala (ha)		18 000		20 585		20 850		26 520	
Hyp. Haute									
Population	2417		3059		3869		4889		
Pop. sur nouveaux ha	428		540		680				
Besoins total en ha		3 210		4 050		5 100			12 360
Besoins en ha/an		642		810		1 020			
Surface Douala (ha)		18 000		21 210		25 260		30 360	

Tab. 26 - Besoins en terrains à urbaniser par période, selon la consommation moyenne en m² urbain/habitant

	Besoins en ha selon les périodes				Surface Douala en 2025
	2005/10	2010/15	2015/20	2020/25	
70 m² / urbain					
H. Basse	1 778	1 694	1 591	5 063	23 063
H. Tendancielle	2 413	2 660	2 879	7 952	25 952
H. Haute	2 996	3 780	4 760	11 536	29 536
75 m² / urbain					
H. Basse	1 905	1 815	1 705	5 425	23 425
H. Tendancielle	2 585	2 850	3 085	8 520	26 520
H. Haute	3 210	4 050	5 100	12 360	30 360
80 m² / urbain					
H. Basse	2 032	1 936	1 819	5 787	23 787
H. Tendancielle	2 757	3 040	3 291	9 088	27 088
H. Haute	3 424	4 320	5 440	13 184	31 184
85 m² / urbain					
H. Basse	2 159	2 057	1 932	6 148	24 148
H. Tendancielle	2 930	3 230	3 496	9 656	27 656
H. Haute	3 638	4 590	5 780	14 008	32 008

III. Les activités économiques

Cette section s'attache à faire l'état des informations sur l'économie urbaine de Douala. Elle se structure autour de six points :

1. Problématique générale
2. Douala, port d'entrée du Cameroun
3. Les activités industrielles
4. Douala, centre d'affaires
5. Les potentialités de la région du Littoral, moteur du développement de Douala,
6. La montée en puissance du secteur informel et les actions à mener sur les marchés.

La principale source d'information est le *City Development Strategy* élaboré en 2009, complété par les données issues du Recensement général des entreprises²². Les données sur l'emploi sont également traitées dans le chapitre « Population ».

1. PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE

L'économie urbaine de Douala reste profondément liée à sa fonction de « porte d'entrée du Cameroun ». Le transport joue donc un rôle central dans le fonctionnement et le développement des activités de la ville. La ville continue également d'assumer son rôle de capitale économique du Cameroun au travers des activités industrielles ou de transformation des intrants mais également des produits agricoles d'exportation produits dans l'arrière pays²³ (75 % des industries du pays y sont installées ainsi que 60 % des PME, 35% des unités de production, 65% des grandes entreprises, 55% des moyennes entreprises, 62% du chiffre d'affaires national et 45% des emplois offerts par les entreprises)²⁴. En dépit de la position montante de Yaoundé et des régions de l'Ouest et du Nord-Ouest, la plupart des banques, des sociétés d'assurances et des maisons de commerce ont maintenu leur siège social à Douala.

Toutefois, en raison de sa position historiquement dominante dans l'économie du Cameroun, la ville de

Douala a subi très directement les effets négatifs de la fin de l'ère de croissance du milieu des années 80, conjuguée à celle de l'ajustement structurel de la décennie 90, de la restructuration des entreprises publiques et des licenciements massifs²⁵. Les contraintes de son développement portuaire, les dysfonctionnements des infrastructures et des services de transport au niveau national, ou encore les arbitrages concernant l'installation de la bourse régionale à la fois à Douala et à Libreville, montrent que la ville est, aujourd'hui, à un point charnière de son développement économique et doit développer de nouveaux services si elle veut tenir son rang dans la compétitivité nationale et sous-régionale.

Dans cet objectif, la prise en compte dans la PDU, donc d'un point de vue spatial, de thématiques comme (i) l'optimisation des atouts que représente la concentration sur des sites rapprochés du port, de l'aéroport et du centre d'affaires, (ii) la création de zones d'activités pouvant aller jusqu'à l'immobilier d'entreprises, (iii) la rénovation et la création d'infrastructures²⁶ et (iv) la prise en considération des orientations du schéma directeur portuaire du Cameroun, ne doit pas être oubliée. Ces initiatives sont à replacer dans une politique plus globale d'assainissement du climat des affaires et des investissements, dont la responsabilité revient en grande partie à l'Etat et aux banques. Elle est également dépendante des infrastructures hors Douala, de niveau national, que l'Etat arrivera à mettre en place dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire (principalement dans le domaine du transport, de l'extraction minière et de l'agriculture).

²⁵ Le SDAU de 1983 mentionne un taux de chômage de 8 % à Douala en 1982 ; l'estimation est à 23 % en 1999 avec une majorité de jeunes.

²⁶ Cette dimension a fait l'objet de plusieurs idées de projets tels que la requalification/rénovation de certains quartiers ciblés du cœur de la ville, comme « la Vallée de Besseke » (avec ses 20 000 m² de plancher de bureaux et ses 40 000 m² de logements notamment) ou la « Cité des Douanes ». Ces derniers bénéficient d'une bonne desserte et d'un effet de vitrine le long des axes routiers urbains qui les traversent. De plus il est prévu, à court terme, l'aménagement des entrées Est et Ouest de Douala et la construction d'un second pont sur le Wouri : il devra, notamment, faciliter davantage le contournement de la ville par route, l'écoulement des produits fabriqués dans la zone industrielle ouest, tout comme il devra amplifier les échanges entre la ville et les différentes parties sud-ouest et ouest du pays. L'Agence Française de Développement devrait contribuer de manière significative à ces grands projets.

²² Recensement général des entreprises de l'année 2009 (RGE 2009), INS, septembre 2010

²³ Principalement Sud-Ouest et Ouest.

²⁴ RGE 2009.

Les activités formelles ou modernes, moteur de l'économie de Douala et de sa fonction d'entraînement d'un espace économique qui déborde sur les pays de la CEMAC, ont également été rattrapées par *le petit secteur informel*, essentiellement tertiaire, principalement lié aux marchés, qui font (sur)vivre aujourd'hui une grande partie de la population de la ville, avec 40 % des emplois générés. La proximité du Nigeria, principalement source d'approvisionnement pour les produits manufacturés constitue, un facteur important de ce développement, au-delà des dynamiques urbaines habituelles. Ces activités informelles ont un potentiel de croissance plus que proportionnel à la croissance démographique de la ville. Elles pâtissent elles aussi du mauvais état des infrastructures, notamment viaires, et des équipements marchands et participent d'une bidonvilisation de la zone portuaire et aéroportuaire.

2. DOUALA, PORTE D'ENTRÉE DU CAMEROUN

Le transport constitue le principal moteur de l'économie de Douala. Sa productivité est toutefois contrainte par le manque d'infrastructures.

A. Le Port Autonome de Douala (PAD)

Douala se trouve dans une région où les transports maritimes sont peu importants et développent surtout une fonction d'éclatement permettant de répondre aux besoins de la consommation intérieure. Les ports d'Afrique (hors Maghreb et Egypte) traitent moins de 3 % du trafic maritime mondial (concentré sur l'Afrique du Sud avec le port de Richards Bay). En raison de la faiblesse du trafic et de l'absence de port en eau profonde, cette zone n'est normalement pas desservie par les grands navires, et constitue, pour les compagnies maritimes, un « créneau spécialisé ».

Ainsi, le trafic du PAD reste modeste et augmente principalement en fonction de l'augmentation des importations nécessaires à la consommation intérieure du Cameroun. La progression est d'environ +34,5 % par an depuis 1992, après une période de régression à partir de 1985. Le trafic est d'environ 6,95 millions de tonnes/an. Moins de 10% de ce trafic est généré par les pays voisins, en raison notamment des limites intrinsèques de l'arrière-pays qu'il connecte : le Nigeria ne dépend pas de cet arrière pays ; la liaison routière avec le Gabon reste à faire ; il reste principalement le Tchad et la Centrafrique.

Les importations représentent un peu plus des deux tiers du fret, pour un tiers d'exportation, et cela dans des proportions constantes depuis plusieurs dizaines

d'années. Les exportations sont principalement constituées du bois (57 %) et des produits agricoles (23 %).

Tab. 27 - Trafic du port de Douala (millions de tonnes/an)

	1985	1997	2007	2025
Douala	3,853	4,824	6,650	7,014 *
Evolution/an	1,9%	3,3 %	0,3%	

* Sce : APN - Schéma Directeur Portuaire National Hyp moyenne

Le PAD a commencé de subir l'impact du transfert de certaines activités dans les deux ports voisins de Limbé (importation hydrocarbures) et de Kribi (exportation pétrole et mines). Mais, malgré la présence de trois autres ports (Kribi, Limbé et Garoua), le PAD capte encore 99% du trafic total du pays. Il dispose encore d'une marge importante, la capacité étant de l'ordre de 10,5 millions de tonnes/an. Toutefois, selon les prévisions les plus pessimistes établies par le schéma directeur portuaire, cette capacité sera, au rythme de croissance actuel, dépassée au plus tard en 2017.

Ainsi pour faire face à cette importante demande principalement induite par les projets miniers envisagés au Cameroun, le scénario retenu par le Gouvernement à l'issue de l'étude Schéma directeur portuaire, comporte le développement de complexes portuaires à Kribi (cabotage, pêche artisanale, plaisance, tourisme balnéaire, pêche industrielle, marina, industriel et commercial, base navale, appontement pour le transfert du minerai de fer) et à Limbé (commerce, cabotage et de transport des personnes, terminal pétrolier chantier naval et industriel). Pour des raisons évidentes (importants équipements portuaires, proximité du bassin de population, nombreuses installations industrielles), le scénario est basé sur la poursuite du transit d'une partie du trafic par le port de Douala. Pour maintenir sa fonction d'approvisionnement du marché intérieur, le PAD est donc confronté pour les prochaines années à plusieurs obligations :

- continuer de draguer le chenal d'accès, qui, même avec ces efforts, limite l'accès du PAD aux bateaux de moins de 20 000 tonnes de jauge brute. La combinaison du faible trafic et de faibles tirants d'eau impose à certains ports de la zone des coûts de transport maritime semblables à ceux des transports combinés vers des pays enclavés²⁷.
- la nécessité de développer la conteneurisation (35 % du tonnage total). Cette évolution vers des formes modernes de conditionnement risque peu à peu de pénaliser le port de Douala, car la tendance

²⁷ Il est donc plus que probable que le PAD passera à côté des investissements importants que connaissent les ports de Pointe Noire, Walvis Bay, Maputo, Luanda et Dakar, ports en eau profonde qui devraient jouer le rôle de hub vers l'Asie et l'Amérique du Sud de navires à gros tonnage.

est indiscutablement à l'accroissement de la taille des porte-conteneurs. Si cette tendance se poursuit Douala deviendra inévitablement un port secondaire recevant des bateaux de l'ordre de 2 000 EVP avec des marchandises qui auront transité par un port d'éclatement autre que Douala.

- l'optimisation des services offerts par le PAD : meilleure utilisation des conteneurs vides, amélioration de ses dégagements routiers et ferroviaires, plus grande rapidité des opérations douanières et administratives.

Les efforts réalisés au cours des dernières années pour rationaliser les opérations portuaires et en abaisser le coût doivent donc être poursuivis, mais l'impression qui domine est que le potentiel d'amélioration est en train de diminuer.

Dans ces conditions, les seuls gains de productivité, à court terme peuvent être obtenus par une rationalisation et un abaissement des coûts des opérations portuaires qui sont en grande partie sous-traitées par le PAD à des opérateurs privés.

B. L'aéroport international de Douala

Après une période de difficultés, le trafic aéroportuaire a repris sa progression à partir de 2005 et a atteint 17 452 mouvements d'avion en 2007 et 633.000 passagers. Cette évolution repose principalement sur les lignes internationales (plus de 6% par an) et les lignes régionales avec les autres pays de la CEMAC. Le trafic de fret est marginal (environ 15 000 tonnes/an).

L'aéroport pâtit des dysfonctionnements et de la quasi-disparition du trafic national, depuis la cessation d'activité de Cameroun Airlines et le déplacement de l'aéroport de Yaoundé sur le site éloigné de Nsimalen. La synergie entre les deux villes est faible, amoindrie par les risques d'accident et la saturation de l'axe lourd (camions).

Enfin, la multiplication de quartiers spontanés dans la zone d'approche ou de dégagement crée à court et moyen termes une situation peu satisfaisante pouvant évoluer vers l'inacceptable. A moyen et long terme, des efforts importants devront être consentis pour réhabiliter les infrastructures et équipements et les rendre compétitifs avec ceux des meilleurs aéroports du continent. A long terme, la question du déplacement de cet aéroport vers un site moins urbanisé pourrait se poser.

C. Transports par rail

Deux lignes de chemin de fer desservent l'arrière-pays de Douala. La principale est celle qui relie la gare de la Bességué à Yaoundé (Transcam I), puis Ngaoundéré (Transcam II). Entre Douala et Yaoundé, la ligne est principalement affectée au transport de marchandises²⁸.

²⁸ La Camrail a temporairement renoncé au transport de voyageurs.

; Le trafic voyageur est assuré quotidiennement par un train omnibus et un « Rapide » qui ne dessert que quelques gares. La seconde ligne assure le transport de voyageurs vers Mbanga et Koumba. Elle n'a pas d'importance stratégique pour le développement de la ville et ne transporte pas de marchandises.

Sur une capacité globale de transport de marchandises longue distance offerte en liaison avec le port de 1,7 million de tonnes par an, montée et descente confondues, le rail n'en assure que 25 % à 30 % contre 70 % -75 % pour la route. La distance moyenne générale de transport est de 616 km, le bois générant à lui seul une distance moyenne de 660 km. Une baisse d'activité a été constatée depuis 2006.

Dans l'ensemble et dans le contexte comparé des autres pays africains, la voie ferrée Douala-Yaoundé-Ngaoundéré peut être considérée comme dans un état moyen et assure des prestations comparables à celles des autres réseaux d'Afrique de l'Ouest et du Centre. Elle répond à une demande importante et souvent la capacité de son matériel roulant est insuffisante pour assurer la fluidité du trafic.

Le gouvernement a lancé, en 2010, l'étude du Plan Directeur Ferroviaire National²⁹. Selon les premières indications, la ligne Ngaoundéré-Douala (911,5 km) via Yaoundé devrait être renforcée à moyen terme, pour le transport de minerais (bauxite) de Minim-Martap et Ngaoundal dans l'Adamaoua.

D. Liaisons terrestres

Les transports de dégagement du port de Douala se font en grande partie par route. Le réseau est constitué de deux axes routiers : (i) Douala – Yaoundé - Ngaoundéré et (ii) Douala – Bafoussam - Banyo – Ngaoundéré. Le trafic de marchandises et de passagers à longue distance se répartit à peu près également entre les deux axes et représente environ 1500 poids lourds/jour sur chaque axe. Le trafic de voyageurs sur le réseau routier vers Yaoundé est considéré comme déterminant pour la compétitivité de Douala. En effet, les échanges fréquents entre la capitale économique et la capitale administratives sont nécessaires à tous les niveaux de la vie des affaires.

Le transport collectif est majoritairement assuré aujourd'hui par des autocars. Plusieurs lignes relient les deux capitales dont quelques unes offrent un service de catégorie supérieure. En moyenne, pour un prix modeste, les deux villes sont reliées en environ 4 à 5 heures et 6 à 7 heures en situation dégradée (retards, pannes). Ces temps sont tout à fait excessifs pour les transports professionnels sur un trajet d'environ 230

²⁹ *The National Railway Master Plan study in Cameroon, Progress Report (Scenario Development), The Korea Transport Institute / Chungbuk Engineering / Korea Rail Network Authority / Korea Port Engineering Corporation, MINEPAT, December 2010.*

kilomètres. La dégradation du matériel et surtout des conditions de circulation dans les deux villes ne permet pas d'être optimiste sur un raccourcissement de la durée du trajet. Un projet d'autoroute entre les deux villes est en projet depuis plusieurs années.

Première ville au Cameroun sur le plan économique, Douala concentre aujourd'hui trois quarts environ (65%) des grandes entreprises du pays, produit plus de 60.2% du chiffre d'affaires des entreprises, et représente près de 11% de la population totale. Malgré le retour modeste de la croissance et en dépit des efforts déployés ces dernières années par la CUD, en particulier dans le domaine des infrastructures, la ville peine à affirmer son rôle de pôle de développement du Cameroun et de la sous-région d'Afrique centrale.

3. LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

A. Le contexte national

Les activités secondaires (toutes branches confondues) sont estimées à 27 % du PIB du Cameroun. Comparativement à ses pays voisins, le Cameroun possède un tissu industriel relativement diversifié tant par la variété des activités que par la taille des entreprises où l'on dénombre un grand nombre de PME ainsi qu'un grand nombre d'entreprises informelles (le RGE 2009 recense 12 150 entreprises dans ce secteur, dont 32% implantées dans la ville de Douala et 27% à Yaoundé). On dénombrerait actuellement au Cameroun plus de 750 unités industrielles. Le secteur industriel représenterait près de 53 000 emplois, soit 7,6 % de la population active. Il est toutefois faiblement intégré et produit essentiellement pour le marché local. Ses exportations sont constituées principalement de produits faiblement transformés (hydrocarbures et bois) et qui génèrent peu de valeur ajoutée. Il est géographiquement concentré dans la Province Région du Littoral où sont localisées près de 80 % des entreprises.

B. L'activité industrielle à Douala

Les activités industrielles se sont d'abord développées dans la ville en raison des avantages de transport offerts par le port de Douala, puis de la mise en place des réseaux terrestres et ferrés et enfin en raison de la concentration de population urbaine qui fait de la ville le plus grand consommateur de produits manufacturés du pays.

Paradoxalement, les coûts élevés de transport vers Douala et le prix des opérations portuaires ont constitué pour les industries de Douala une protection contre la concurrence étrangère. Ceci ne serait naturellement plus valable si un port en eau profonde était construit à Kribi ou et à Limbé.

Les industries trouvent à Douala les meilleures économies d'agglomération, et la proximité de la plus grande partie de leur clientèle leur confère un avantage concurrentiel important sur les autres marchés camerounais. La ville tend ainsi à concentrer la fonction de production industrielle du pays, aussi bien celle qui est dirigée vers le marché intérieur que celle (moins importante) qui s'oriente vers les exportations. On estime que 70 % des industries du Cameroun sont localisées à Douala. Environ 138 entreprises sont « assujetties à la déclaration statistique et fiscale » et emploieraient environ 40 000 personnes sur les 53 000 qui sont recensées dans l'industrie formelle au niveau national. A titre de comparaison, les emplois industriels étaient estimés à 32 000 au début des années 80³⁰, affichant ainsi une augmentation inférieure à +1,5 % par an.

Le RGE 2009 quant à lui indique qu'un peu plus de 85% des 3 882 entreprises du secteur secondaire implantées dans la ville relèvent des industries manufacturières.

Dans l'ensemble ces industries sont actuellement peu dynamiques et exposées fortement à la concurrence des produits asiatiques, qui pénètrent leurs marchés traditionnels, à des prix plus avantageux. Par ailleurs, on note une stagnation des exportations de produits manufacturés, et une baisse de la compétitivité.

Les exportations sont peu importantes et en perte de vitesse. Elles reposent exclusivement sur la première valorisation des produits agricoles ou forestiers : sauf pour la filière bois, elles sont en stagnation ou en baisse (cacao, café, coton, etc.) en raison des faibles volumes produits (à l'échelle mondiale), de l'absence d'aides à la production et de la faillite des dispositifs de compensation des cours.

La filière bois est en développement à Douala, mais elle se limite le plus souvent au seul sciage primaire. Une augmentation de la valeur peut être attendue si la filière parvient à s'étoffer et à exporter des produits mieux valorisés (2^{ème} coupe, reprise des chutes, production d'agglomérés, fabrication de charbon de bois etc.) Cette activité d'exportation serait naturellement en meilleure position si les charges de production (compétitivité interne) et les coûts de transport maritime pouvaient être abaissés.

C. Les enjeux d'une meilleure spatialisation des activités industrielles

En 1983, au moment de l'élaboration du SDAU, les activités industrielles occupaient environ 500 ha soit près de 10 % de l'espace urbanisé de Douala. Il est aujourd'hui difficile de fournir un chiffre actualisé, notamment en raison de l'éparpillement des activités.

La production industrielle est principalement située

³⁰ Source : SDAU 1983.

maintenant dans les arrondissements périphériques (Douala III, IV et depuis peu Douala V) et celles des activités de services et du commerce dans ses arrondissements centraux (Douala I et II). La désindustrialisation des arrondissements centraux de Douala est très perceptible. Les brasseries du Cameroun sont les seules à être encore implantées dans le quartier de Koumassi (Douala I).

Ce mouvement de déconcentration des activités industrielles du centre vers Douala III et V s'est accéléré dans les années 90, confronté à la saturation de la zone de Bassa-Bepanda (350 ha) et au développement de la zone franche de Bonabéri³¹.

³¹ La SIPCA (unité de fabrication des parfums) du quartier Koumassi (Douala I) à Douala III (Zone industrielle de Bassa). Idem pour la CI-MA (fabrication de vitreries), d'Unilever Cameroun (du quartier Akwa à Douala II à la zone de Ndofo (Douala IV- route de Bomono). Les entreprises qui dans les années 1990 ont transféré leurs activités dans la zone franche de Bonabéri (Douala IV). NESTLE dont l'usine passe de Bassa (Douala III) à Bojongo (route N2 à Douala IV) et dont la direction reste à Bonanjo (Douala I). Source : Jean Roger Essombe Edimo Nya Bonabebe – Spatialité et développement économique à Douala, l'Harmattan 2007 : localisation de la production industrielle dans les arrondissements périphériques (Douala III, IV et depuis peu Douala V) et celles des activités de services et du commerce dans ses arrondissements centraux (Douala I et II).

Plus récemment, les entreprises étendent leurs activités en dehors des zones industrielles situées dans Douala III et IV, créant des extensions dans les nouvelles excroissances des centres de production en périphérie (axe lourd de Douala-Yaoundé à Douala III, ou le long de la RN3 au-delà de Bonabéri et sur la route de Bomono à Douala IV)³².

Il semble donc important de mieux prendre en compte les besoins exprimés par les industriels. Parmi ces préoccupations : (1) l'affectation de la zone stratégique du bois Bois des Singes (site proposé pour lieu d'implantation future de l'opération Sawa Beach), (2) la préservation d'espaces stratégiques pour les zones d'activité le long des grands axes de sortie de la ville.

³² Cas des industries de boissons (Brasseries du Cameroun, Guinness s.a., Société Camerounaise de Brasseries, etc.) où nombre d'unités de fabrication sont logées dans les ZI et qui disposent également soit d'unités de traitement des bouteilles, soit d'autres chaînes de fabrication ou de distribution en dehors de la zone principale de production : Usine Guinness de Bassa (ZI) et « Dépôts Guinness » de Bonabéri (Douala IV) ou de Maképé (Douala V) ; usine des brasseries du Cameroun de Koumassi (Douala I) et celle de Ndokotti à Bassa (Douala III) – source : OSEED, 2006.

Encadré 1

Les principaux secteurs représentés –

source : CDS Douala 2009

Les deux secteurs s'appuient sur une importante production intérieure (zone occidentale du Cameroun et de la Province du Littoral). On retiendra que :

- **La branche agroalimentaire** réalise 27 % de la production industrielle totale, 22 % de la valeur ajoutée et contribue pour seulement 3 % aux exportations. L'activité est orientée quasi exclusivement vers le marché intérieur (CAMLAIT, SAPLAIT, TOPLAIT, NESTLE DOLAIT, FERMENCAM, ADIC, PANZANI, etc.). La branche huile de palme se développe assez rapidement mais est fragilisée par le vieillissement des palmeraies, leur faible productivité et des contraintes foncières qui restreignent l'extension des plantations.
- Seules les industries valorisant *le cacao, le café et le thé* exportent une part importante de leur production, mais la filière est peu développée. Elle est concentrée à Douala et réalise près de 60 % des exportations industrielles du pays mais sa part sur le marché international est peu importante (SIC-CACAO, CHOCOCAM, UCCAO, Brûlerie Moderne de Douala, Nestlé-Cameroun). Seules les multinationales Nestlé, Barry Caillebaut ont la capacité réelle d'exporter des produits souvent intermédiaires valorisés ensuite sur d'autres sites ...
- **L'emballage et le conditionnement des produits alimentaires** concerne une bonne quinzaine d'unités qui fabriquent des emballages industriels (bouteilles, casiers, flacons, bidons, seaux, bouchons et films), ou des matériels pour BTP (tuyaux, gaines, boîtiers électriques, gouttières), ou encore des gadgets publicitaires et divers autres articles ménagers (seaux, plats, gobelets, bacs à linge, cuvettes, bols, bassines, baquets, films pour supermarchés,...). Les matières premières, toutes importées d'ailleurs, (PEH&BD, PP, PS, PEP, PVC, etc.) représentent plus de la moitié des coûts de production. Le marché des emballages plastiques industriels à Douala est dominé par ICRAFON, filiale du groupe CFAO, fournisseur de packaging (emballage, bouchon, sérigraphie, étiquetage) pour brasseries, chocolateries, pétroliers, huileries ou industries pharmaceutiques. Les emballages en verres (bouteilles notamment), sont produits SOCAVER, une filiale du Groupe des SABC, et qui exporte même ses productions dans tous les pays de la CEMAC et dans biens d'autres pays africains. Enfin, l'essentiel de la production locale des films industriels est réalisée par PLASTICAM (pour moitié) et par MPC.
- **L'industrie chimique et pétrochimique** s'articule autour de plusieurs types de produits : le raffinage de pétrole, la production de produits chimiques et le caoutchouc. Elle ne joue pas un très grand rôle dans l'ensemble mais est assez bien représentée à Limbé (raffinage) et à Douala (stockage). Les industries chimiques travaillent sur la base de l'huile de palme et de produits importés. La principale branche est orientée vers la production de savons et cosmétiques et est fortement implantée à Douala. On y trouve aussi des entreprises fabricant des piles, des allumettes et des médicaments. Après une période de croissance (6,5% par an) jusqu'au milieu des années 90, ce secteur s'est affaibli, notamment avec la concurrence des importations asiatiques.

Suite de l'encadré 1

- *La branche du caoutchouc* dispose de matières premières assez abondantes dans la région du littoral (CDC, HEVECAM, SAFACAM, BOLLORE). HEVECAM, qui totalise 50 % de la production, est agréée par les fabricants de pneumatiques, mais il n'y a aucune unité de transformation du latex au Cameroun et la totalité de la production est exportée vers l'Europe.

- Une dizaine d'entreprises de *matériaux de construction* (sur les 12 que compte la Province du Littoral) sont installées à Douala. Le plus grand acteur (CIMENCAM) est également la filiale d'une société française (LAFARGE). Il possède deux entités de production, la plus importante se situant à Douala (1,7 MT/an de capacité après extension) pour laquelle elle importe le clinker qu'elle broie, la seconde à Figuil (actuellement 160 000 T/an), qui produit son propre clinker et pourrait augmenter sa production à 1 000 000 T/an si l'évaluation des disponibilités en calcaire est concluante. L'entreprise connaît depuis plusieurs années des difficultés pour approvisionner le marché local et national en forte expansion et les pays voisins comme le Tchad (30 % de ce marché), la RCA (25 000 T/an soit 90% de ce marché), la Guinée Equatoriale (20 000 T/an) ou le Congo, par exemple. Elle installe une seconde chaîne de production (et que l'on espère opérationnelle au premier trimestre de 2009), pour faire face à l'accroissement de la demande. Son chiffre d'affaires atteint 80 milliards et elle occupe environ 550 salariés.

CIMENCAM est dans une situation de quasi monopole, l'importation de ciment fini ne représentant que 100.000 T/an. Cette situation génère un coût élevé du ciment et a conduit le groupe, d'une part à différer trop longtemps la construction de ses extensions, et d'autre part à ne pas se soucier de sa compétitivité en renforçant ses installations au fond de l'estuaire du Wouri, avec les surcoûts de transport que cette situation géographique génère du fait du chenal (dont le tirant d'eau pourrait baisser lorsqu'un port en eau profonde existera à proximité).

Les projets concurrents sont au nombre de 3 : (i) le projet coréen (Afco-Cement) qui tarde à démarrer, apparemment pour des problèmes foncier. Un site serait en cours d'étude à 4 km au nord du site du CNIC, à Limbé. La production de démarrage prévue serait de 700.000 T/an ;(ii) le projet nigérian (Dangote) pour lequel le port de Douala a concédé un bail emphytéotique sur un terrain de 15ha situé à proximité de la crique du Docteur, situation qui impliquera un dragage régulier des pieds de quai et du chenal d'accès au Wouri. Ce projet est encore mal connu mais pourrait se matérialiser très rapidement (études géotechniques en cours).

Dans une première étape, le ciment serait importé du Nigéria, puis, fabriqué sur place après construction de l'usine ; (iii) le projet chinois de Mintom, à proximité du gisement de fer de Mbalam (Sundance – Cam Iron), dont le contenu est mal connu. Le gisement de calcaire qui serait exploité est souterrain, donc humide, ce qui impliquera une opération de séchage préalable au brûlage. En réponse à ces projets concurrents, le groupe Lafarge dispose de son unité de production de Calabar au Nigéria, qui aurait la capacité d'exporter sans délais, vers le Cameroun, 3.000.000 T/an.

- *Le secteur textile* est l'un des plus intégrés du pays, qui produit quasiment à tous les niveaux de la filière allant de la production de coton (SODECOTON) jusqu'à la confection, par le filage et le tissage. Il représente une contribution importante à la production et à la valeur ajoutée industrielle. En plus des entreprises formelles l'industrie textile comprend un grand nombre de PME du secteur informel. Cependant, les cotonnades de CICAM sont fortement concurrencées par la friperie en provenance d'Europe, dont l'activité s'est accrue de façon considérable ces dernières années, et les produits asiatiques moins chers. La plupart des usines travaillent au-dessous de leur capacité nominale. Les obstacles recensés à la production sont la trop forte diversification de la production en regard de la taille du marché intérieur, la forte dépendance vis-à-vis d'intrants importés, et une organisation de la profession artisanale et peu efficiente. Les investissements sont faibles et l'appareil de production vieillit. Deux grandes industries textiles localisées à Douala (CICAM, SOLICAM) occupent environ 2000 personnes. Au total, les perspectives sont plutôt modestes pour l'industrie textile camerounaise qui résiste mal à la concurrence asiatique. Seule l'exportation du coton peut encore bénéficier de quelques avantages compétitifs.

- *Le bois* est, après le pétrole, le plus grand secteur exportateur (17% des exportations). Son importance est donc déterminante dans l'économie nationale. Les principales forêts exploitées se situent dans la Province Région de l'Est, (près de 60% de la production nationale des grumes). L'interdiction d'exporter les grumes (1998) a contribué à renforcer la filière avec des activités de sciage, débitage, plaquage, etc., notamment dans la Région province du Littoral et le département du Wouri. Les entreprises du bois emploient environ 15% de la totalité du secteur manufacturier formel. A Douala, les diverses unités industrielles du bois (SETRABO, ALPICAM, WIJMA, IBC-BOIS) occupent environ 2 000 personnes. Le port assure aussi une grande partie de l'exportation du bois de Centrafrique et de la région de Ouessou (Congo). Malgré ces progrès récents l'industrie du bois reste cantonnée dans des activités à faible valeur ajoutée. Un potentiel de développement significatif existe encore dans la valorisation des produits, si les conditions de transport à l'export sont compétitives. Toutefois, la récente crise mondiale a entraîné un fort déclin de la demande et mis en péril un pan de l'activité économique (transport, négoce, transformation).

4. DOUALA, CENTRE D’AFFAIRES

A. Eléments sur le contexte national

Le secteur des services au Cameroun occupe une place de plus en plus importante dans l'économie du pays. Selon les données de la comptabilité nationale, le secteur des services a représenté au cours des cinq dernières années près de 40 % du PIB et a contribué à plus de 60 % à la croissance de ce dernier. En termes d'emplois, ce secteur fournirait près de 33% des emplois. Le secteur des services est également un lieu propice au développement du secteur informel. Environ 35 % du PIB serait généré par des activités informelles au niveau national qui emploient près des trois-quarts de la population active dans les zones urbaines du pays.

Selon le RGE, le tertiaire formel concentre 86,5% des unités de production du pays, représente 67,8% des emplois formels et 62% du chiffre d'affaires national. Il s'agit surtout de petites unités (94,5% sont des petites ou des très petites entreprises). Il est dominé par le commerce avec 62,5% des unités et 40,3% des emplois. Le secteur est également fortement dominé par la ville de Douala qui regroupe 35,5% des unités. Au sein de la ville, 58,7% de l'activité tertiaire formelle relève du commerce.

En termes de valeur ajoutée, les principales branches sont les activités commerciales (44 % du total national du secteur, les activités diverses (24 %) et les transports (10 %). En termes d'exportations, les transports viennent en tête, nettement (56 %). Cette branche, qui est la seule véritablement motrice, est localisée principalement à Douala (50,8% des unités). Il en va de même de l'intermédiation financière, activité importante, fortement localisée à Douala (30,4% des unités), mais faiblement dimensionnée (3 % de la valeur ajoutée seulement).

B. Optimisation du Centre d'affaires

Comme analysé dans le CDS de 2009, pour une agglomération de plus de deux millions d'habitants le secteur des services est assez faiblement développé à Douala. Dans ce domaine encore, la division entre Yaoundé et Douala, qui prive la ville de l'apport de l'administration de niveau national et de toutes les activités qui gravitent autour de la fonction de capitale (ambassades, représentation consulaires, institutions internationales financières et de développement, BM, ONU ; PNUD ; coopérations bi et multilatérales, partis politiques et syndicats, information, journaux, télévision etc.) donnent à la ville de Douala un profil particulier et la mettent en situation de relative infériorité par rapport aux autres grandes villes côtières (Abidjan, Lomé, Cotonou, Lagos, Libreville, Luanda, etc.) qui cumulent les fonctions économiques et administratives.

A l'exception notable des services du port et de l'aéroport et des transitaires et négociants qui leur sont liés, le secteur des services est orienté vers la population de l'agglomération, et ne contribue que relativement peu au rayonnement de la ville.

Un des signes de la modestie et du caractère endogène du secteur des services est l'absence d'un véritable centre urbain, la faiblesse de l'immobilier de bureau et la modestie des événements organisés au niveau national et international.

Comme on peut s'y attendre, vu son importance dans l'économie du pays, le secteur formel des services est fortement développé à Douala, hors de la fonction publique de niveau supérieur, qui est concentrée à Yaoundé.

Intermédiation financière

L'OSEED estime qu'il existait quelques 229 établissements financiers dans la ville de Douala en 2006. Ces derniers comprennent, outre les banques (au nombre de 32, dont 11 directions et 21 agences), des établissements de micro finances (pour un total de 132, agences

Tab. 28 - Composition du secteur des services (2006) – (Milliards Fcfa constants et %)

	Part de la production		Part de la valeur ajoutée		Part des exportations	
	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%
Intermédiation financière	147.8	2.6	91.2	2.9	18.0	11.3
Postes et télécommunications	496.1	8.6	309.3	9.7	3.3	2.1
Transport	703.2	12.3	326.2	10.2	89.5	56.3
Energie	121.8	2.1	60.9	1.9	0.0	0.0
Tourisme	619.5	10.8	197.4	6.2	3.4	2.1
Commerce	2064.6	36.0	1427.8	44.6	0.0	0.0
Autres services	1584.4	27.6	786.0	24.6	44.8	28.2
Total industrie	5737.4	100.0	3198.8	100.0	159.0	100.0

comprises) et 65 sociétés d'assurances (y compris les agences³³). Le secteur bancaire emploie ainsi plus de 3 000 personnes dans la ville auxquels il faut ajouter le secteur de la micro-finance qui s'est beaucoup développé au cours de cette dernière décennie (Express Union, 56 salariés à Douala), avec près de 2 000 personnes employés.

En termes de spatialisation, 2,5 % des banques sont implantées dans les arrondissements centraux (Douala I et II), 17,5 % dans les arrondissements périphériques (Douala III : 9 % et Douala IV : 6 % et Douala V : 3 %). La tendance est récente et pourrait illustrer une certaine désaffection du centre, insuffisamment attractif et de moins en moins peuplé dans l'ensemble que constitue aujourd'hui l'agglomération.

Pour les assurances, on trouve à Douala des entreprises comme COLINA (85 employés en 2006), AXA Assurances (91 salariés en 2006), AGF-Cameroun (95 salariés en 2006) et de nombreux courtiers.

Ces activités sont importantes à l'échelle de la ville mais restent modestes à l'échelle internationale et confirment la centralité assez modeste de Douala hors de ses frontières. Douala pâtit de la répartition des fonctions et des équipements entre elle et la capitale. En effet, un certain nombre d'acteurs essentiels de l'activité économique sont désormais localisés à Yaoundé, (notamment les institutions financières internationales. En outre les deux villes se concurrencent au niveau des équipements de transport internationaux et disposent d'aéroports modestes (par leur trafic à Yaoundé et par leur équipement à Douala), qui sont l'un et l'autre insuffisamment attractifs. Par ailleurs, les activités financières sont étroitement dépendantes des conditions urbaines et résidentielles, et à cet égard le cadre de Douala n'est pas particulièrement séduisant.

Depuis 2006, il faut aussi mentionner la création de la Bourse (Douala Stock Exchange). Malgré des débuts assez timides cette institution vise la promotion de Douala comme place financière nationale et régionale.

Commerce et négoce

Quelque 26 filières et 1 775 entreprises ont été identifiées à Douala³⁴, y compris le commerce de détail. La distribution par arrondissement de la ville montre que Douala II, notamment avec le quartier Akwa (70,4 % des établissements commerciaux) demeure le principal centre commercial de Douala.

³³ OSEED (2006) : les entreprises du secteur financier à Douala, rapport provisoire n°3, mars, p.9, CUD.

³⁴ OSEED (2006) : le commerce à Douala, rapport provisoire n°6, juin, p. 7.

Tab. 29 - Ventilation des entreprises de commerce par arrondissement à Douala en 2006

Arrondissements	Nombre d'entreprises	%
Douala I	1249	70
Douala II	64	4
Douala III	89	5
Douala IV	63	4
Douala V	129	7
Localisation non spécifiée	181	10
TOTAL	1 775	100

Source : OSEED (2006), rapport provisoire n° 6, op. Cit., p. 8.

Services aux particuliers et aux entreprises

De leur côté, les établissements de services aux particuliers et aux entreprises étaient estimés à environ 1980 unités en 2006 à Douala³⁵. Ces établissements apparaissent comme la plus grosse branche du secteur « tertiaire » de la ville. Le quartier Akwa en loge près de 43 %. Par ailleurs, on remarque également un nombre croissant d'entreprises de la filière qui s'installent là aussi dans les quartiers périphériques de Douala.

Tab. 30 - Ventilation par arrondissement des entreprises de service à Douala en 2006

Arrondissements	Nombre d'entreprises	%
Douala I	1 558	79
Douala II	43	2
Douala III	93	5
Douala IV	61	3
Douala V	101	5
Localisation non spécifiée	124	6
TOTAL	1 980	100

Source : OSEED (2006), rapport provisoire n° 7, op. Cit., p. 11

Pour le secteur de la santé (pharmacies, parapharmacies, cliniques, centres de sport et de la forme, ...). L'OSEED dénombrait 336 établissements en 2006, localisés de la manière suivante dans les différents arrondissements de la ville.

Tab. 31 - Ventilation spatiale des professionnels de la santé à Douala, en 2006.

Arrondissements	Nombre d'entreprises	%
Douala I	244	67
Douala II	23	6
Douala III	37	10
Douala IV	22	6
Douala V	24	7
Localisation non spécifiée	16	4
TOTAL	366	100

³⁵ OSEED (2006) : les établissements de services aux particuliers et aux entreprises à Douala, rapport provisoire n° 7, nov. CUD., p.9.

Enseignement privé

La filière de l'enseignement comptait 778 établissements en 2006³⁶, et comprend des établissements de tous les niveaux.

Tab. 32 - Etablissements scolaires et universitaires par arrondissement à Douala en 2006.

Arrondissements	Nombre d'établissements	%
Douala I	115	15
Douala II	80	11
Douala III	253	32
Douala IV	111	14
Douala V	206	26
Manoka	4	1
Localisation non spécifiée	9	1
TOTAL	778	100

Sources : OSEED (2007), rapport provisoire n° 8, janvier, CUD, p. 11.

Ces établissements sont distribués presque en fonction de la population des arrondissements comme cela est logique pour des équipements de proximité.

5. LES POTENTIALITÉS DE LA RÉGION DU LITTORAL, MOTEUR DU DÉVELOPPEMENT DE DOUALA

Hors de Douala, la région du Littoral dispose de trois grandes ressources : l'agriculture (plutôt dans la partie Ouest), le bois (plutôt dans la partie au Sud du Nkam et le Département département de l'Océan (Province Région du Sud) et l'énergie (sur le cours de la Sanaga, à Kribi et à Limbé et dans les régions encore plus proches de la frontière nigériane (bassin de Rio del Rey).

Ces ressources, encore partiellement exploitées, ont donné naissance à deux pôles de croissance modestes mais solides, à Edéa (Alucam) et dans la zone Ouest.

Les richesses disponibles dans cette zone, surtout les ressources énergétiques sont de plus en plus rares et de plus en plus demandées, au niveau national et international. On est donc fondé à penser que les grands projets qui reposent sur leur mise en valeur, vont se réaliser et consolider le rôle économique de la Région du Littoral qui recèle déjà 36,9% des entreprises du pays, 67,7% des grandes entreprises, 57,1% des moyennes entreprises et 49,5% des emplois.

Si on ajoute l'avantage considérable d'être une région littorale et de disposer de plusieurs sites portuaires capables d'être aménagés en ports en eau profonde (certes hors de la Région, mais à proximité) on peut

36 OSEED (2007) : rapport provisoire n° 8, CUD, janv. p. 11.

avoir confiance dans les chances de développement durable de cette zone métropolitaine. La mise en valeur de ce potentiel est envisagée à travers la réalisation des grands projets au niveau national et international.

6. LA MONTÉE EN PUISSANCE DU SECTEUR INFORMEL À DOUALA

A Douala, le secteur informel occupe près de trois travailleurs sur quatre et s'est particulièrement développé au cours des dernières années. En 2007 les emplois informels représentaient 73 % des emplois, contre seulement 57 % en 2001. Le nombre des emplois informels est ainsi passé de 300 000 en 2001 à environ 440 000 en 2007.

Ce développement rapide du secteur informel à Douala renvoie d'avantage à des logiques de survie qu'à l'émergence d'activités productives alternatives.

En effet, les revenus sont très dispersés et pour une grande partie des actifs très faibles et nettement en-dessous du seuil de pauvreté monétaire. Ces emplois sont donc en grande partie des revenus accessoires au sein des ménages.

Finalement, le secteur informel joue un rôle positif d'amortisseur des chocs en période de crise, mais la multiplication des UPI dans un contexte de stagnation, voire de réduction des débouchés, se traduit par une précarisation croissante des emplois créés. La part des activités ambulantes ou exercées à domicile se développe au détriment du secteur informel localisé. C'est le principal risque qu'encourt Douala dans son développement sur les années futures.

Parmi les mesures à prendre, l'amélioration des infrastructures, des équipements et donc des conditions d'exercice de ces activités, notamment sur les marchés et éventuellement les gares routières, tient une part importante, très peu abordée jusqu'à maintenant dans le cadre des grands projets menés sur la ville, notamment sur fonds extérieurs ou PPTE-C2D³⁷.

A. Données statistiques

Le secteur formel compte à peine 10 % des emplois au niveau national ; à Douala, il compte 26,2 % des emplois dont plus des trois quarts dans le privé ; 45% des emplois du secteur privé formel sont regroupés à

37 Doivent toutefois être signalées : les halles construites à proximité de l'hôtel Arista, qui accueillent les vendeurs de rue autrefois installés devant le Marché Central ; le marché Bepanda Bonewonda nouveau qui accueillera les vendeurs du grand marché spontané de Bepanda Double Balle et libérera ainsi les voiries du carrefour du même nom. La création des marchés de New-Bell Gare, du nouveau terminal routier de Madagascar ; des mesures ponctuelles d'insertion du secteur informel et d'organisation de l'occupation de la voie publique par la création de petites installations marchandes ou de services couplées avec des efforts de formation et de formalisation de ce secteur (service réinsertion de la Direction de la réglementation et de la Lutte contre le Désordre Urbain de la CUD).

Douala (RGE).

Toutefois, à Douala, plus de deux actifs sur trois sont occupés dans l'informel. Le secteur informel représente donc le principal pourvoyeur d'emplois. Suite aux années de crise, le blocage de la demande de travail dans le secteur moderne, a en effet conduit le secteur informel à jouer un rôle croissant dans la stratégie des ménages à la recherche de nouvelles sources de revenus.

L'analyse des revenus du travail dans l'emploi principal souligne la nette précarité des emplois dans le secteur informel : dans le secteur public, le revenu moyen mensuel (au niveau national) dans l'administration est de 124 300 Fcfa. Il est de 137 400 Fcfa dans les entreprises publiques et parapubliques. Dans le secteur privé formel, le revenu moyen mensuel est de 103 600 Fcfa. Il est donc moins élevé que dans l'ensemble du secteur public. Dans le secteur informel (agricole et non agricole), le revenu mensuel moyen est le plus faible. Il n'est que de 27 300 Fcfa pour les activités informelles non agricoles au niveau national mais à Douala il se monte à 43 200 Fcfa.

Lorsqu'on considère les tranches de revenu, on note que la quasi-totalité des travailleurs percevant moins du salaire minimum se trouve dans le secteur informel. Le secteur informel apparaît ainsi comme un gisement d'emplois précaires mal rémunérés. Les opérateurs de ce secteur sont cependant bien représentés dans toutes les tranches de revenus, même les plus élevées, ce qui consacre son caractère diversifié.

B. Quelles activités ?

D'après l'enquête sur l'emploi et le secteur informel de 2005 (EESI)³⁸, elles sont tournées principalement vers les activités commerciales, plus faciles à créer et demandant peu de qualifications spécifiques (37,3% des UPI dans la branche "commerce") et dans les services (37,7%). Dans ces deux secteurs, à faible productivité et peu à même de constituer un véritable « moteur » de la croissance économique, se situent les trois quarts des UPI, alors que le secteur industriel n'occupe que 25 % des UPI.

« L'industrie » informelle regroupe en général des activités de type artisanal, faiblement intégrées et tournées vers la consommation finale : le secteur agro alimentaire (transformation et conservation de fruits, séchage et fumage de poissons, abattage d'animaux, fabrication de produits alimentaires divers...) est le mieux représenté, devant la confection (filature, tissage, habillement, chaussure et maroquinerie). Dans le BTP, les activités concernées sont surtout la construction de bâtiment, l'installation d'électricité et de plomberie et la location de matériel de construction les autres indus-

tries regroupent la fabrication d'ouvrages en métaux, de meubles, de produits en matière plastique, de verre, l'imprimerie, la menuiserie métallique, l'extraction de sable et pierres.

Le secteur « commerce » est dominé par le commerce de détail qui représente 94 % des activités : produits agro-alimentaires, vêtements et accessoires, autres produits destinés à la consommation finale des ménages. Parmi les services, on note le fort pourcentage des « services de restauration », les « services de réparation », et le « transport », principalement les services de transport urbain - taxi et surtout moto taxi à Douala, de transport interurbain et de transport de marchandises. Les « autres services » concernent notamment la coiffure et les autres services personnels (réparations de tous produits), le lavage et nettoyage de textile, les services de tradi-praticiens et soins médicaux, la photographie, la maintenance, le cinéma/spectacle/radio, les locations diverses ; la manutention et les services d'accès aux réseaux de télécommunication (télé-centre).

C. Caractéristiques socio-économiques

Plus de la moitié des emplois informels sont occupés par des femmes (54,7 %). Elles sont majoritaires parmi les travailleurs pour compte propre (61,3%) et les aides familiaux (59,2%). En revanche, les hommes sont plus nombreux parmi les salariés ; la majorité des apprentis, payés ou non, sont des hommes.

Chaque genre semble se spécialiser dans des branches distinctes. Aux femmes « l'agro-alimentaire », la « confection » et la « restauration ». Aux hommes, la « réparation », le « BTP », les « transports », ainsi que le « commerce de gros ».

Les emplois féminins sont, plus précaires que ceux occupés par des hommes. Les femmes disposent moins souvent d'un local professionnel pour leur activité. Près de 86,7% des femmes promotrices du secteur informel exercent sans local professionnel contre 76,9% chez les hommes. Elles sont proportionnellement beaucoup plus nombreuses à exercer à domicile sans installation particulière ou encore sur les marchés. De plus, elles intègrent des UPI peu performantes (faible chiffre d'affaires, taille réduite, non enregistrées). Ceci se traduit directement sur la rémunération des activités féminines.

La moyenne d'âge des actifs informels est de 32 ans. Cette moyenne est plus élevée chez les travailleurs indépendants. Les travailleurs dépendants sont beaucoup plus jeunes avec un âge moyen de 22 ans. Les jeunes de moins de 25 ans représentent le tiers des actifs. Ils sont particulièrement nombreux dans les emplois dépendants (64,8% des jeunes) puisqu'ils constituent 62,2 % des apprentis payés, 83,6 % des apprentis non payés et 74,6 % des aides familiaux.

³⁸ Enquête sur l'emploi et le secteur informel (EESI), INS, 2005.

Lorsqu'ils s'installent à leur propre compte, les jeunes se dirigent principalement vers le secteur industriel, ensuite dans le secteur des services et enfin dans le commerce, essentiellement le commerce de détail. On les trouve massivement dans le commerce de la friperie.

A la différence des actifs informels des autres villes africaines, les actifs informels de Douala et de Yaoundé ont en moyenne un niveau scolaire deux fois et demi plus élevé que dans l'UEMOA (8,2 années d'études contre 3,5 années). Ce résultat n'est guère surprenant, dans la mesure où le niveau d'instruction au Cameroun est bien supérieur à celui des capitales de l'UEMOA.

La différence entre les revenus moyens et médians, montre une grande disparité. Environ la moitié des actifs du secteur informel travaille pour un revenu extrêmement bas, qui ne peut se concevoir que comme celui d'une activité complémentaire au sein du ménage, car il se trouve bien au-dessous du seuil de pauvreté monétaire.

D. Les conditions d'exercice

Le secteur informel à Douala et Yaoundé est caractérisé par une grande précarité des conditions d'activité. Seulement une entreprise informelle sur cinq environ exercerait son activité dans un local spécifique (atelier, boutique, restaurant, local fixe sur un marché public) à Douala. ;

Le « commerce » et les « services » sont les secteurs où l'on trouve les plus forts contingents d'activités « non localisées » c'est-à-dire exercées par des ambulants, postes fixes ou improvisés sur la voie publique, etc.).

Les marchés ont un très fort pouvoir d'attraction. Les commerçants « spontanés » concurrencent les commerçants établis. Ainsi, seulement 38% des commerçants vendant sur les marchés publics sont des commerçants établis avec boutique ou comptoir.

Le fait que les unités informelles soient fréquemment dépourvues de local met en lumière l'ambivalence de ce secteur. Pour près de trois chefs d'unités informelles non localisées sur dix, l'absence de local spécifique est un choix délibéré qui permet à l'UPI d'exercer son activité avec plus de facilité. Ces derniers mettent en avant la flexibilité du mode d'insertion qui permet de s'adapter à une demande fluctuante ou de combiner activités domestiques et marchandes (notamment pour les femmes).

Généralement unipersonnelles, les UPI sont aussi inorganisées. Seules 3 % des UPI appartiennent à une organisation de producteurs ou de commerçants. Les unités de production informelles règlent les différents problèmes qu'elles rencontrent sur une base individuelle. Quand elles existent, les associations de producteurs et de commerçants servent surtout à régler les problèmes entre concurrents et ceux liés à l'insécurité.

L'activité du secteur informel s'exerce exclusivement sur le marché intérieur et la concurrence est avant tout interne au secteur informel lui-même.

L'examen des difficultés rencontrées par le secteur informel met en évidence un contexte économique difficile qui converge tantôt vers l'excès de l'offre (trop de concurrence), tantôt vers le manque de débouchés (écoulement de la production). Dans l'ensemble du pays, 55,2 % des promoteurs d'UPI déclarent rencontrer des difficultés liées à l'excès de concurrence et 53,3 % ont des problèmes d'écoulement de leur production. Le manque de débouchés semble être un problème particulièrement aigu à Douala puisqu'il est cité par les trois cinquièmes des chefs d'UPI de cette ville.

Le manque de clientèle pèse plus sur le secteur du commerce (57,7 %), et c'est aussi dans ce secteur que la concurrence est la plus forte (61,5 %).

Le secteur informel rencontre d'autres problèmes non moins importants, notamment l'approvisionnement en matières premières (36,1 %), l'accès au crédit (33,4 %) et le manque de machines (19,5 %).

E. Éléments sur les marchés de Douala, lieux d'exercice de l'économie informelle

L'étude CDS a réalisé un diagnostic assez complet des marchés de Douala : inventaire, relations entre ces marchés, niveaux d'activités, attentes des commerçants, etc. On en rappellera ici succinctement quelques éléments. Ces équipements, par leur nombre et leur importance contribuent au fonctionnement et aux dysfonctionnements de la ville. Très peu d'actions ont été menées par les autorités pour améliorer le fonctionnement de ces équipements tant dans l'armature qu'ils représentent que pris un par un.

Les principaux dysfonctionnements soulignés sont :

- une répartition déséquilibrée des places de vente due à la sur concentration de vendeurs dans l'hyper centre commercial ;
- une insuffisante desserte commerciale des zones d'extension par les marchés de proximité ;
- un maillage déficient des marchés de proximité en particulier dans l'arrondissement de Douala III.

Chronologie d'implantation

Le canevas de base demeure la dichotomie héritée de la période coloniale : deux pôles majeurs

- Historiquement le premier pôle s'est développé dans les quartiers d'Akwa et de Bonanjo (Douala I), le « centre ville » de la Douala coloniale. Il regroupait le grand commerce, les activités tertiaires formelles des secteurs publics et privé et les centres de services administratifs et politiques. Ces quartiers comprennent aujourd'hui le secteur moderne de la

Encadré 2

Le développement de l'armature des marchés de Douala: quatre étapes

1960 et 1980. Onze marchés sont créés ou se développent spontanément dont trois seulement en dehors des arrondissements centraux (Douala I et Douala II). La construction de marchés de détail par les pouvoirs publics se révèle insuffisante pour desservir correctement l'ensemble des nouvelles zones urbanisées

1980-1990 On assiste à l'explosion du nombre de marchés spontanés dans les zones d'extension. Sur les 20 marchés qui se créent durant cette période, 16 sont en effet situés dans les arrondissements périphériques. La tendance à l'occupation anarchique des rues adjacentes des marchés par les installations des vendeurs ambulants s'accélère : c'est l'effet des années de crise et de l'explosion du secteur informel urbain dans les métiers du commerce et de services.

1990-2000. Les années « ville morte » donnent une nouvelle impulsion à la création de marchés spontanés (12). Leur développement est en partie lié aux difficultés de déplacement inter quartiers vécues par les habitants des zones excentrées. Ces facteurs conjugués sont en large partie à l'origine de la situation actuelle qui se caractérise par la saturation, la désorganisation et l'insalubrité des équipements existants, ainsi que par l'occupation généralisée des emprises de la voirie par les vendeurs et la multiplication de marchés spontanés dans les quartiers mal desservis.

2000-2008. Un certain ralentissement dans la création des marchés dans les zones périphériques et concentration des marchés à New-Bell et Ndokoti. La décennie se caractérise surtout par l'irruption en force d'opérateurs privés - des « promoteurs »- alors que les années précédentes avaient vu les commerçants des marchés construire eux-mêmes leurs équipements. Diverses modalités sont observées : délégation par la CUD au secteur privé de la construction de nouveaux marchés (concession) et de la gestion (affermage) des principaux marchés de la ville; l'initiative totalement privée de promoteurs investissant dans la construction de marchés, certains se rapprochant du type centre commercial (marché Monkam).

Source : CDS

distribution - quelques supermarchés - Ce secteur n'occupe encore qu'une part très minoritaire de la distribution de produits de consommation à Douala et s'adresse exclusivement à une clientèle de classes moyennes ou aisées.

- Le second pôle commercial et de services se développe dès la veille de la seconde Guerre mondiale

dans le grand quartier New-Bell (Douala) aux principaux points de ruptures de charge des circuits des produits et marchandises pour l'approvisionnement des ménages populaires: la gare routière de Camp Yabassi et la gare ferroviaire de New-Bell. Les trois grands marchés de Kassalafam, Gare New-Bell et Marché Lagos constituent à la veille de l'Indépen-

Tab. 33-- Typologie des marchés de Douala

Niveau de desserte		Catégorie de produits	
Ville / National (International)	Secteur	Inter quartiers /Quartier	Spécialisé
Marché Central	Madagascar	Mambanda	Sandaga
New-Bell Gare Centre	New Deido	Bepanda Double Balle	Oignons/Ail
New-Bell Gare 1	Bonamoussadi	Bepanda Bonewonda*	Plantain
New-Bell Gare 2	PK 14	Cité des Palmiers	Bonassama
New-Bell Gare 3	Ndogpassi III	Non Glacé	Youpwe
New-Bell Gare 4/5	Monkam	Dacat	Porcs/Volaille /Chèvres
Mboppi		Grand Hangar	Foirail Bonandale/Bonendale
Congo		PK 10	Des Fleurs
Femmes et chèvres		Sincatex	Douala Bar
Nkoluoloun		Makepe Missoke, Logpom, Borne 10, Tanko, Cité Sic, Fin- Goudron / Billes, Rail, Saker, Bojongo, Ndofo, PK 8, Petit marché Bonabéri, PK 12, Makepe (Yoyong), Logbaba, Beedi, Le Gabonais, Yassa, Saint Michel, Gare rou- tière Sodiko	

dance le nouveau centre de la Douala populaire.

57 marchés

La ville de Douala comprend aujourd'hui 57 marchés répartis sur l'ensemble de l'agglomération.

- 13 marchés comprennent 64% de l'effectif des « vendeurs » (dans le sens de places de marché, rappelons que ces chiffres concernent des installations de vente). Il s'agit des grands marchés de plus de 1 000 vendeurs.
- 19 marchés ont entre 500 et 1 000 « vendeurs » et regroupent le quart des effectifs totaux.
- 25 marchés, soit la moitié environ du nombre des marchés, ont moins de 500 « vendeurs » par marché et ne représentent que 10% du total des effectifs.

Sur la base d'une moyenne de 1,3 actif par installation de vente, on estime que les seuls marchés de Douala emploieraient environ 64 000 personnes. La concentration des grands marchés dans les deux arrondissements centraux, Douala 1 et 2, les arrondissements périphériques comprenant un nombre plus élevé de marchés mais consistant pour la plupart en marchés de taille moyenne ou en très petits marchés de proximité.

Classification des marchés par niveau de services et de chalandises

Suivant les critères de niveaux de desserte, d'équipement, de services et de produits vendus on peut classer ces marchés en quatre grandes catégories.

- *Marchés centraux d'intérêt de la ville.* Les 6 grands marchés historiques situés au centre ont une zone d'influence à l'échelle de la ville. Ils rassemblent plusieurs milliers de vendeurs et présentent la gamme de produits et de services la plus étendue.
- *Marchés de secteur.* Ces marchés comprennent aussi souvent plusieurs milliers de vendeurs et assurent une fonction de redistribution pour les détaillants des marchés de proximité de l'arrondissement, en particulier pour certains grands produits vivriers de base en raison de la présence de groupes de grossistes conséquents sur leur site. Leur chalandise concerne au moins 100 000 habitants. Il s'agit des deux grands marchés New-Deido (Douala 1) et Madagascar (Douala 3). Bonamoussadi (Douala 5) joue ce rôle également pour les quartiers Nord, enfin PK 14 (Douala 3 et 5) et Ndogpassi III (Douala 3) ont une zone de chalandise inter quartiers, tous deux s'étant développés de façon spontanée sur deux axes routiers importants. Monkam (Douala 5) vient d'être construit et son dynamisme commercial est encore limité: sa capacité d'accueil est réduite (500 places) en comparaison des autres marchés de cette catégorie. Cependant l'équipement, le niveau de

services, la localisation de ce centre sur le carrefour stratégique de Ndokoti devraient à l'avenir lui faire jouer un rôle de centre commercial de secteur.

- *Marchés de quartier ou de proximité.* Trente et un (31) marchés assurent essentiellement un approvisionnement alimentaire et en produits de base des habitants des quartiers riverains. Leur chalandise correspond à environ 10 000 habitants. Cette catégorie est la plus hétérogène des 4 mentionnées et la plus évolutive : la taille de ces marchés va de moins de 100 vendeurs à plus d'un millier. Dans cette catégorie on a inclus également les commerces de la gare routière de Sodiko
- *Marchés polyvalents.* Ces 43 marchés vendent aussi bien des produits manufacturés (marchandises générales) que des produits alimentaires. Ce sont des marchés polyvalents, rassemblant dans des proportions qui varient selon les cas des activités de gros et de détail. Seuls diffèrent d'un marché à l'autre l'étendue de la gamme de produits, le nombre et la variété de services et les niveaux de prix. Les grands marchés présentent la gamme complète de prix et de qualité nécessaires à la satisfaction d'une demande hétérogène (achats banaux et achats de produits de luxe) tandis que le processus d'affinage qui caractérise les marchés centraux entraîne comme toujours la disparition progressive des produits vivriers de base de leurs étals.
- *Marchés spécialisés.* Neuf (9) marchés sont plus spécialisés dans un groupe de produits : 7 fonctionnent comme places de gros pour certains produits vivriers - Sandaga (légumes), marché de la banane plantain, marché oignons/ail produits secs - ou sont des marchés d'animaux - foirail de Bonendale jouxtant l'abattoir-, marché des porcs, chèvres et volaille au cœur de la ville (Douala 2), marchés aux poissons frais et/ou séchés de Youpwe (Douala 2) et Bonassama (Douala 4). Les deux derniers, Fleurs et Douala Bar, sont des marchés de détail l'un offrant à la clientèle aisée les produits floraux et artisanaux du pays, l'autre concentrant des commerces de liqueurs et alcools (à partir de circuits d'importation peu ou pas contrôlés).

Actions à engager

Le CDS suggère de structurer le programme d'intervention sur les marchés autour des 6 actions suivantes.

1. *Requalifier l'hyper centre marchand soit le complexe commercial « Marché Central, New-Bell Gare et Nkolouloun » mais sans le « gentrifier » :*

Il s'agit de compléter les actions déjà engagées par la CUD (voiries revêtues autour du Marché Central) mais avec l'idée de dédensifier le centre ville et d'en faire un

centre marchand ouvert à tous, qui ne soit pas gelé par la spéculation rentière ou paralysé par la domination de l'informel sur la voie publique. On rend le centre marchand accessible à tous (possibilités d'implanter des arrêts de bus SOCATUR, de taxis, de parkings clients etc.).

2. Créer une plateforme de gros de produits vivriers
 Démarrer la double action de négociation avec certains des acteurs de gros de produits vivriers et de regroupement de ces acteurs sur une plate-forme viabilisée dont la localisation devra être impérativement matérialisée pour les 10 ans à venir en centre-ville et non sur les entrées de ville.

3. Rééquilibrer le réseau des marchés

En redonnant leur importance aux grands marchés secondaires de rayonnement communal construits et équipés tels que New -Deido et Madagascar :

- En renforçant les pôles extérieurs des entrées Est et Ouest ;
- En accompagnant l'urbanisation de l'Est l'est de Douala par la création de nouveaux marchés à l'intérieur de ces quartiers.

- En dressant un programme prioritaire d'investissements de réhabilitation sur certains marchés de proximité clés .

4. Créer un nouveau marché près de la gare ferroviaire (« Sans fil » CAMTEL)

5. Créer des zones artisanales spécifiques

Ces zones devraient bénéficier d'une viabilisation minimale (voirie, drainage, alimentation en eau potable et en électricité, éclairage, collecte et évacuation des déchets solides, collecte et traitement des effluents liquides) et seraient destinées à recevoir des PME et surtout le secteur informel, de manière à encourager l'activité économique tout en concourant à la protection du cadre de vie et de l'environnement par des installations spécifiquement étudiées.

6. Organiser des marchés de rue tournants ou « marchés forains »

Ces marchés seraient hebdomadaires, organisés sur certaines voies bitumées ou pavées du centre administratif et commercial, principalement destinés à la vente de friperie, source importante de (micro) emploi pour les jeunes.

Fig. 13 - Scènes de marché (Marché Central-- Marché de Nylon...)



Fig. 14 - Activités économiques



Fig. 15 - Les Marchés de Douala

