



## Sous thème :

# Villes et communautés durables, construire la ville à travers l'aménagement concerté

Développement urbain et participation citoyenne, quelle approche ?

**Georges Syriac**  
**SABEYIAM**  
Doctorant / Juriste  
Expert ingénierie sociale  
planification urbaine

*L'organisation communautaire des quartiers sous structurés :  
Une approche psycho-sociale du développement urbain inclusif et durable  
L'expérience du CODAS Caritas Douala*



- Introduction
- Le contexte de l'approche psycho-sociale du développement urbain participatif
- Cas d'école de l'approche psycho-sociale du développement urbain participatif
- Les techniques de mise en œuvre d'une participation citoyenne de l'approche psycho-sociale du développement urbain
- Les résultats déjà obtenus
- L'impact des résultats obtenus
- conclusion

# INTRODUCTION

*Au Cameroun, quelques causes de l'urbanisation spontanée sont relevées dans la SND30 : « ... Le non-respect des plans d'urbanisation, les difficultés d'accès au foncier, la cherté des matériaux de construction ainsi que les difficultés d'accès au crédit pour les populations à faibles revenus... »*

Par ailleurs, les quartiers sous structurés font l'objet de nombreux clichés qui sont entre autres :

- ❖ la promiscuité,
- ❖ la délinquance juvénile,
- ❖ l'insalubrité, ...

Ce qui tend parfois à les exclure du champ de la concertation, de la participation citoyenne, de l'élaboration participative des plans d'urbanisme.

Toutefois, ses clichés cachent malheureusement un fort potentiel de ces quartiers, capables d'être exploités pour repenser l'urbanisation et l'occupation de l'espace, pour des villes non seulement durables mais aussi inclusives.

C'est ce que fait le CODAS Caritas Douala depuis février 2019, à travers le Projet d'Amélioration des Quartiers Populaires. **Une approche psycho-sociale du développement urbain participatif qui consiste d'abord, à déconstruire la perception négative des quartiers sous structurés, ensuite, valoriser le potentiel humain, économique et social desdits quartiers pour en faire stratégie de développement, et enfin à créer des cadres de concertations avec les différents acteurs étatiques pour une mise en œuvre des projets urbains durables.**

# Le contexte de l'approche psycho-sociale

## Sur le plan social

La population camerounaise est estimée à 26 millions d'habitants.

Le boom démographique favorise le déplacement massif des populations, des zones de campagnes vers les zones urbaines à la recherche du mieux-être.

Ce qui entraîne une urbanisation rapide et incontrôlée des villes.

L'occupation anarchique des espaces urbains, entraîne la dégradation du tissu urbain, elle complexifie la mobilité urbaine, accélère la pollution des eaux et des sols par le rejet des déchets non biodégradables et non recyclés, accélère la destruction des espaces verts et aquatiques.



## Sur le plan économique

la ville attire de nombreux chercheurs d'emplois à cause de sa forte attraction, son industrialisation et les opportunités d'investissements.

La grande partie de la main d'œuvre des villes habite curieusement dans les quartiers populaires.

Grâce aux activités informelles, les quartiers populaires contribuent au renforcement du tissu économique. Une main d'œuvre bon marché dans les entreprises industrielles.



## Sur le plan juridique

La méconnaissance des textes législatifs sur l'urbanisme par la majorité des citoyens,

L'insécurité foncière,

Les difficultés des procédures d'immatriculation des terres,

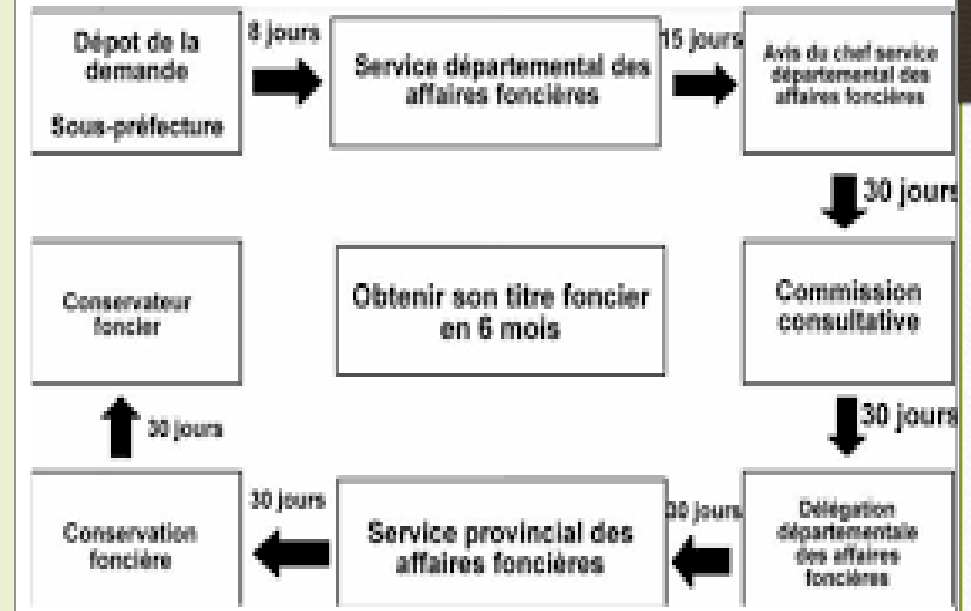
Le non-respect des règles d'urbanisme, et

Les difficultés pour les autorités de mettre en œuvre un système de sécurisation rigide des espaces non constructibles,

Favorisent l'occupation incontrôlée des villes.



### Procédure d'immatriculation d'un terrain au Cameroun



# Cas d'école de l'approche psycho-sociale du développement urbain participatif

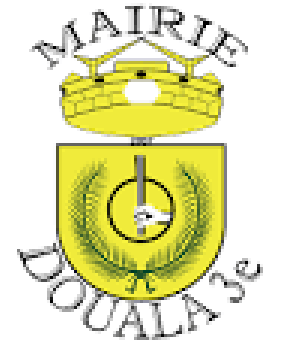
L'approche psycho-sociale du développement urbain participatif, est mise en œuvre au Cameroun par le CODAS Caritas Douala, à travers le Projet d'Amélioration des Quartiers Populaires.

Il est implémenté dans cinq (05) municipalités, des 06 que compte le Wouri. Il s'agit des quartiers :

- Bonewonda-Matanda (Dla 1er);
- Newtown-aéroport II (Dla 2e);
- Oyack 1 (Dla 3e);
- Mambanda (Dla 4e);
- Bepanda-Yonyong (Dla 5e).

Ce projet bénéficie pour l'heure, de l'accompagnement technique des institutions républicaines telles que la Délégation Régionale du MINHDU Littoral, la Communauté Urbaine de Douala et la Mairie de Douala 3<sup>e</sup>.

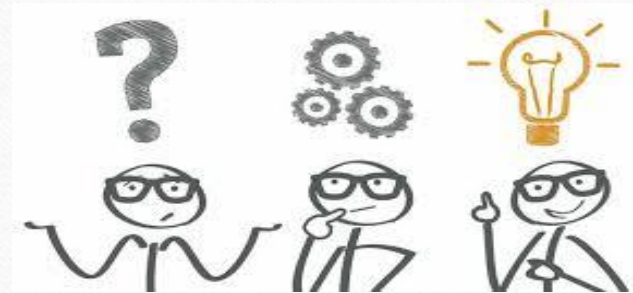
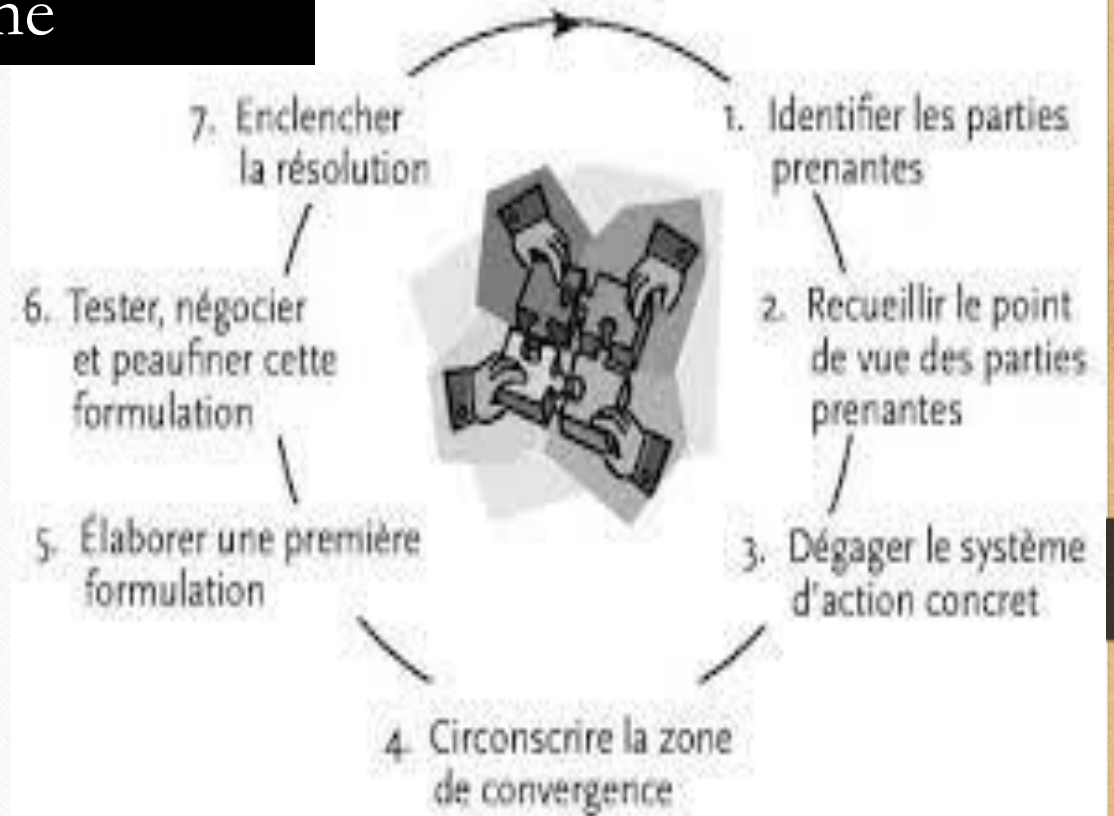
Le problème abordé est celui de la faible participation des habitants à la conception, la mise en œuvre et la pérennisation des projets urbains, dû aux clichés péjoratifs dont il est difficile de se défaire, au regard de la perception négative, raisonnablement intégrée dans le subconscient collectif.



# Les techniques de mise en œuvre de la participation citoyenne

Elles s'inscrivent dans une dynamique multidisciplinaire, basée de façon générale, sur l'ingénierie sociale de la planification urbaine, et dont la particularité repose sur une approche psycho-sociale qui va de la déconstruction des charges négatives des quartiers sous structurés, à partir de la valorisation du potentiel humain, économique, social et culturel qui s'y trouve, pour enfin élaborer des propositions des projets participatifs d'amélioration du cadre de vie.

Une technique qu'il ne faut surtout pas confondre à une incitation ou un encouragement au désordre urbain et à l'occupation anarchique, mais plutôt à faire résoudre un problème en impliquant le potentiel auteur du problème





# Les techniques de mise en œuvre

Il s'agit de documenter les causes du désordre urbain, car s'il existe des similitudes, force est de constater que ce désordre requiert des spécificités d'un quartier à un autre. Ensuite documenter la matrice des forces, faiblesses, menaces et opportunités afin de trouver les solutions.

Brièvement, il s'agit de mener :

- Des études
- Des enquêtes
- Des échanges individuels (porte à porte)
- Des focus group
- Des renforcements des capacités
- Transformation des problèmes en solution (projet)
- Cadre de concertations
- Des campagnes des sensibilisation à travers des émissions radio, télés et réseaux sociaux

## Les différentes combinaisons

	Opportunités	Menaces	
Forces	Utiliser les forces pour saisir les opportunités	Utiliser les forces pour réduire les menaces	Stratégies internes
Faiblesses	Eliminer ou réduire les faiblesses pour saisir les opportunités	Eliminer ou réduire les faiblesses pour réduire les menaces	
Stratégies externes			



# Quelques outils des opérations de sensibilisations sur l'accès à la propriété foncière et la valorisation du potentiel des quartiers



## Les résultats de l'approche Psycho-sociale

Les résultats de l'approche sont visibles sous plusieurs angles.

Du point de vue technique, actuellement cinq (05) plans participatifs d'aménagement des quartiers populaires ont été élaborés dans cinq (05) quartiers cibles du projet.

Leur mise en œuvre est en phase d'exécution de manière progressive.

L'ingénierie sociale développée par le CODAS Caritas Douala à travers la mobilisation communautaire, est sollicitée par les autorités publiques pour d'autres projets de restructuration urbaine.

Les approches de la mobilisation communautaire, ont favorisé le rapprochement harmonieux entre tous les acteurs du développement urbain.

Les habitants des quartiers populaires mettent en œuvre des initiatives d'aménagement de leur localité, et les pouvoirs publics apportent un appui financier et technique considérable.



## L'AMELIORATION PARTICIPATIVE A BONEWONDA

Image d'une ruelle avant travaux



## L'AMELIORATION PARTICIPATIVE A BONEWONDA

Image d'une ruelle après les travaux



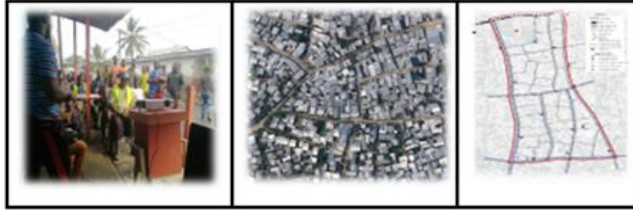
**ELABORATION PARTICIPATIVE DES PLANS D'AMELIORATION DE QUELQUES QUARTIERS POPULAIRES DE DOUALA ET STRATEGIE DE MISE EN ŒUVRE :**

BONEWONDA, NEW TOWN AÉROPORT, OYACK 1, YONYONG ET MAMBANDA



**ELABORATION PARTICIPATIVE DES PLANS D'AMELIORATION DE QUELQUES QUARTIERS POPULAIRES DE DOUALA ET STRATEGIE DE MISE EN ŒUVRE :**

BONEWONDA, NEW TOWN AÉROPORT 2, OYACK 1, YONYONG ET MAMBANDA



**RAPPORT DE L'ETE DES LIEUX ET DU DIAGNOSTIC DE BONEWONDA**

Avec l'accompagnement du



Elaboré par

**MOUJJI TEGUEU Placide**  
*(Urbaniste – Economiste)*  
**NOUWE Armand**  
*(Expert en ingénierie sociale urbaine)*  
**SABEYIAM Georges Syriac**  
*(Expert en ingénierie sociale urbaine)*

Assisté par  
**MOUANGI Herman**  
*(Urbaniste – Géographe)*  
**DEMANOU Igor**  
*(Urbaniste – Aménageur)*  
**KITIO César**  
*(Urbaniste – Aménageur)*

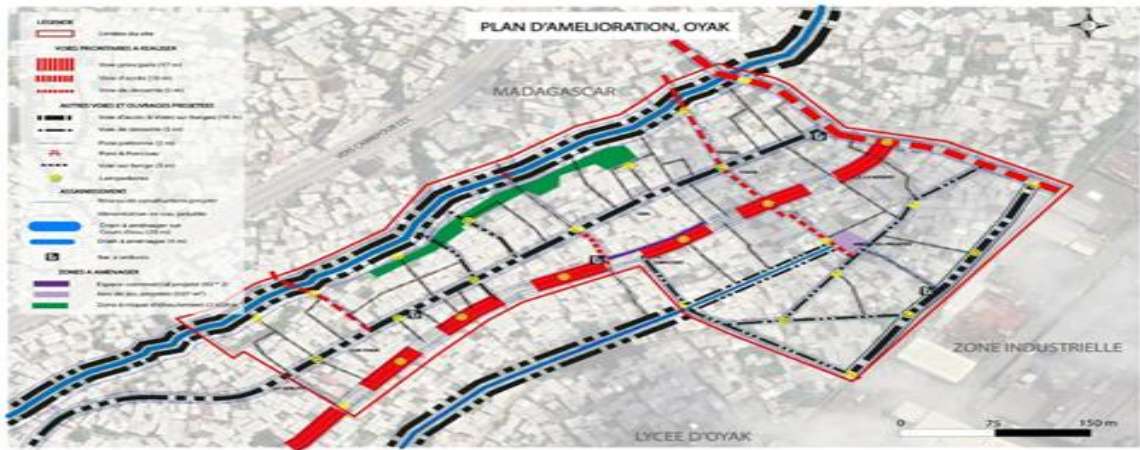
**PROJETS D'AMELIORATION CADRE DE VIE QUARTIER MAMBANDA**

Avec l'accompagnement du



Elaboré par  
**MOUJJI TEGUEU Placide**  
*(Urbaniste – Economiste)*  
**NOUWE Armand**  
*(Expert en ingénierie sociale urbaine)*  
**SABEYIAM Georges Syriac**  
*(Expert en ingénierie sociale urbaine)*

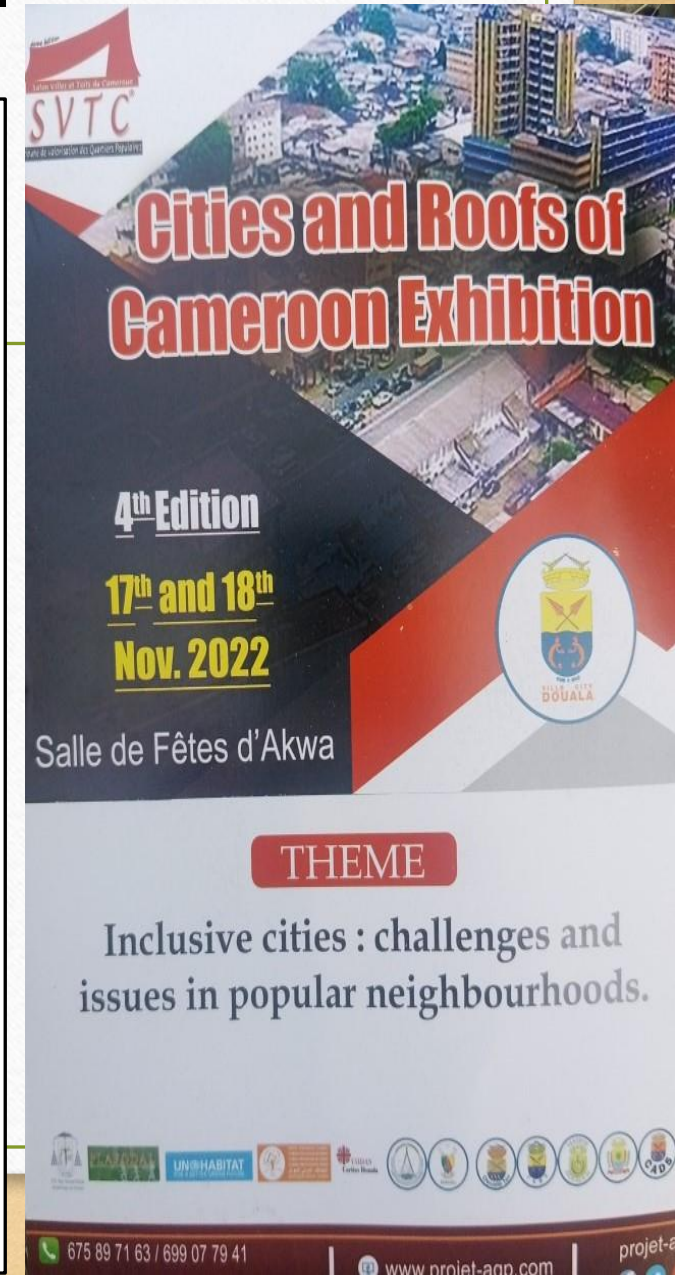
Assisté par  
**MOUANGI Herman**  
*(Urbaniste – Géographe)*  
**DEMANOU Igor**  
*(Urbaniste – Aménageur)*  
**KITIO César**  
*(Urbaniste – Aménageur)*



## Impact plus large de l'approche

L'impact plus large du projet est perceptible à travers :

- le souhait d'une expérimentation des best practices de l'approche psycho-sociale dans d'autres localités ;
- La multiplication des cadres de réflexions sur l'importance du travail de l'estime de soi, chez les habitants des quartiers populaires ;
- la mutualisation des divers secteurs d'interventions sur la protection de l'environnement pour une résilience climatique urbaine efficace et efficiente ;
- L'organisation des thématiques de réflexions sur la construction des villes vertes et inclusives ;
- L'implication active des institutions telles que le MINHDU, la CAD 3, la CUD qui parraine depuis cinq (05) ans une des activités phares, le Salon Villes et Toits du Cameroun (forum de partage, de valorisation, et de présentation des techniques inclusives d'aménagement urbains, entre les habitants des quartiers populaires, les administrations publiques, les Institutions internationales, le secteur privé, et les organisations de la société civile) ;



# Conclusion

L'approche psycho-sociale de la participation citoyenne au développement urbain, a démontré son efficacité et son efficience dans certains quartiers populaires de Douala.

Cette stratégie mérite une attention particulière et une appropriation plus importante des institutions publiques, afin d'anticiper sur les risques d'urbanisation non contrôlée, et réaliser avec pertinence, les projets de restructuration et de rénovation urbaine.

THANK YOU :)

