

Olivier DONFACK

olivier_donfack@yahoo.fr

Université de Dschang

Joël SAGNE MOUMBE

smjoel2000@yahoo.fr

Université de Douala

Constructions sans permis dans la ville de Dschang (Cameroun) : vers un regain de contrôle de la municipalité ?

Résumé

La ville de Dschang connaît depuis plusieurs années un accroissement exponentiel de l'occupation du sol, notamment dans les zones à risques. Cette urbanisation spontanée, souvent caractérisée par des constructions sans permis, a entraîné une série de conséquences désastreuses : des effondrements de maisons, inondations, etc. La pression croissante de la demande en logement, exacerbée par la croissance démographique, a poussé les habitants à occuper des zones non constructibles, mettant en péril leur sécurité et celle de leurs biens. Face à cette situation, la municipalité de Dschang se réveille tardivement, mais avec détermination, pour reprendre le contrôle de l'urbanisation et assurer la sécurité et le bien-être de ses citoyens. La présente étude a pour objectif d'analyser les stratégies adoptées par la commune de Dschang pour éradiquer ce phénomène. La méthodologie utilisée combine la recherche documentaire (consultation des comptes administratifs communaux), les observations directes dans la ville de Dschang, des enquêtes par questionnaires (205 questionnaires) et des entretiens semi-directifs avec des personnes ressources telles que les agents du service technique de la mairie de Dschang et les promoteurs des projets de construction. Les résultats de ces enquêtes ont montré que, près de 70% de promoteurs de projet de construction ont déclaré avoir construit sans permis. Pour lutter contre ce phénomène, la mairie a mis en place des mesures incitatives et obligatoires, notamment l'apposition des croix de Saint-André sur les murs, la saisie du matériel de construction, la démolition des chantiers et la pose des scellés sur les chantiers achevés. Ces mesures ont eu des effets contrastés : d'un côté, elles ont provoqué des contestations et des réactions controversées au sein de la population, mais de l'autre côté, elles ont également entraîné une augmentation significative des recettes liées au permis de bâtir. En effet, les recettes ont

passé de 25,7 millions de F CFA en 2012 à 156,7 millions de F CFA en 2022, soit une augmentation de 508,61%

Mots-clés : permis de construire, regain de contrôle, chantiers, municipalité, Dschang.

Abstract

The city of Dschang has been experiencing exponential growth in land occupation for several years, particularly in high-risk areas. This spontaneous urbanization, often characterized by unauthorized constructions, has led to a series of disastrous consequences: house collapses, floods, etc. The increasing pressure of housing demand, exacerbated by population growth, has pushed residents to occupy non-buildable zones, putting their safety and property at risk. Faced with this situation, the municipality of Dschang is belatedly but determinedly taking action to regain control of urbanization and ensure the safety and well-being of its citizens. This study aims to analyze the strategies adopted by the commune of Dschang to eradicate this phenomenon. The methodology used combines documentary research (consultation of municipal administrative accounts), direct observations, questionnaire surveys (205 questionnaires) and semi-directive interviews with resource persons such as technical service agents of the Dschang city hall, property owners of buildings under construction with or without building permits. The results of these surveys showed that nearly 70% of respondents declared having built without a permit. To combat this phenomenon, the city hall has implemented incentive and mandatory measures, including the affixing of Saint Andrew's crosses on walls, the seizure of construction equipment, the demolition of construction sites and the placement of seals on completed construction sites. These measures had contrasting effects: on the one hand, they provoked contestations and controversial reactions within the population, but on the other hand, they also led to a significant increase in building permit-related revenue. Indeed, revenue increased from 25.7 million CFA francs in 2012 to 156.7 million CFA francs in 2022, a 508.61% increase.

Keywords: building permit, construction site, restoring control, municipality, Dschang.

1-Introduction

Le désordre urbain fait référence à un ensemble de problèmes et de phénomènes qui affectent la qualité de la vie et la gestion des villes. La ville africaine, comme toute réalité vivante, est avant tout, un bouillonnement, un mouvement perpétuel, un apparent désordre Tchenkeu & Raynaud (2022). Dans un contexte de croissance urbaine rapide et de pression démographique, la question de constructions sans permis est devenue un enjeu majeur pour de nombreuses villes à travers

le monde. Comme l'a souligné Amézaga (2017), ce phénomène nécessite une approche multidisciplinaire pour être compris et géré. Les constructions sans permis sont souvent un symptôme d'une crise de gouvernance urbaine Boukary (2019) à Bamako, où elles sont liées à une perte de contrôle des autorités publiques sur la ville et à la montée en puissance des acteurs informels. Elle a par ailleurs des conséquences graves pour la sécurité des habitants et pour l'environnement à Abidjan où les constructions sans permis sont un facteur de risque important Kouam (2020).

Les statistiques récentes de l'Institut National de la Statistique (INS) du Cameroun montrent une augmentation notable des constructions sans permis. En 2023, environ 38,6% des constructions dans les zones urbaines ont été réalisées sans permis. Pourtant, l'article 9 du décret n°2008-0740-PM du 23 avril 2008 stipule que la construction d'un édifice sans permis de construire constitue une infraction aux règles d'urbanisme. En dépit de cette loi, les populations, souvent en quête de solutions rapides face à des besoins urgents en matière de logement, choisissent parfois d'ériger des bâtiments sans respecter les normes légales en vigueur. Il s'agit du non-respect des règles d'urbanisme, les matériaux de mauvaise qualité, l'absence de normes de sécurité, l'absence de raccordement aux réseaux publics. Ce désordre, bien que toléré au regard des contraintes socio-économiques, soulève des préoccupations quant à la sécurité, à l'esthétique urbaine et à la durabilité des infrastructures.

Dans la ville de Dschang, le phénomène des constructions sans permis a pris des proportions alarmantes au fil des années. Ce développement anarchique du bâti a été alimenté par une forte pression démographique, entraînant une demande croissante en logements. Alors que la population continue d'augmenter, les zones à risques, souvent caractérisées par leur vulnérabilité aux inondations et aux glissements de terrain, ont été progressivement envahies par des constructions illégales, y compris les domaines privés des personnes morales de droit public qui ne sont pas épargnés par ces pratiques informelles (Donfack & Demanou 2024).

Les autorités municipales, longtemps dépassées par cette situation, ont observé avec une inquiétude grandissante les conséquences de cette urbanisation incontrôlée. Les incidents d'effondrements de maisons se sont multipliés, mettant en danger la vie des habitants et exacerbant les problèmes d'insalubrité dans ces quartiers précaires. Ce constat alarmant a finalement conduit à un réveil, bien que tardif, de la municipalité qui se

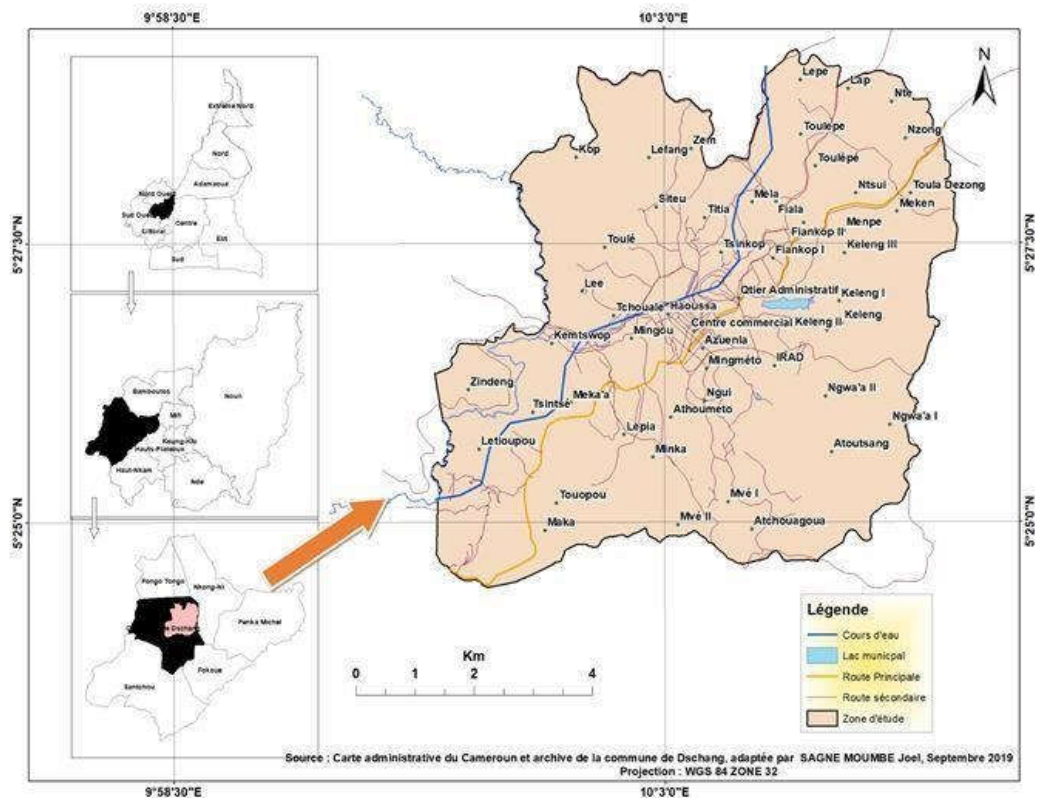
trouve désormais confrontée à la nécessité urgente d'instaurer un contrôle rigoureux sur l'occupation du sol.

La prise de conscience des dangers liés à cette situation désordonnée incite la commune à mettre en place des mesures visant à réguler et à encadrer les constructions.

2-Méthodologie

2.1 Cadre spatial de l'étude

La présente étude porte sur la ville de Dschang située dans la région de l'Ouest et le département de la Menoua. Localisée géographiquement par les coordonnées 5°27' de latitude Nord et de 10°04' de longitude Est. Elle est située à 1400m d'Altitude et dominée par un climat équatorial de mousson à faciès montagnard (figure1).



Source : Sagne, 2021

Figure1 : localisation de la ville de Dschang

2.2 Collecte et analyse des données

Les données collectées pour la réalisation de ce travail sont de deux types : les données secondaires et les données primaires. Les données secondaires résultent des recherches documentaires ou le recueil de la littérature existante des travaux d'autres chercheurs comme les ouvrages, les articles généraux, les données statistiques et les données provenant

des archives communales et des comptes administratifs. Les données primaires quant à elles proviennent des observations et des questionnaires d'enquêtes effectués sur le terrain. S'agissant des observations directes, elles sont faites dans 23 quartiers de la ville de Dschang afin d'évaluer la mise en œuvre du contrôle par les agents municipaux. Deux cent cinq questionnaires ont été administrés auprès des promoteurs des projets de construction. Ainsi les données collectées ont permis de faire des tests de régressions logistiques, des extrapolations et des analyses descriptives:

2.2.1 Test de régression logistique binaire

Ce test permet d'analyser les déterminants de choix de construction sans permis. Ce modèle s'inspire des travaux de Ojo et Oshikoya (1995) et de Ghura et Hadji Michael (1996) cités par Awoutcha T et al (2003) et se présente comme suit : $\text{Log } Y = a_0 + a_1 \text{ Log } X_1 + a_2 \text{ Log } X_2 + a_3 \text{ Log } X_3 + a_4 \text{ Log } X_4 + \text{Log } X_5 + \varepsilon$

Avec

Y= la réticence des populations à solliciter un permis de construire avant d'engager les travaux. Il s'agit de la variable à expliquer (dépendante) qui est une variable binaire (oui pour « avoir un permis » et non pour ne pas avoir un permis)

X₁= les procédures contraignantes et coûteuses pour l'obtention du permis.

X₂= manque de perception quant à l'importance d'un permis de construire

X₃=le rejet de demande de permis après examen du dossier

X₄ = la mentalité héritée d'une longue tradition de construction sans autorisation

X₅= défaut du titre foncier

a = paramètre à estimer

ε= marge d'erreur

La régression logistique binaire permettra d'analyser comment plusieurs variables indépendantes expliquent la réticence des populations à solliciter un permis de construire. Il est question d'évaluer l'impact relatif de chaque variable sur la propension des populations à ne pas solliciter un permis de construire avant d'engager les travaux

2.2.2 Extrapolations

Elles ont permis de déterminer les données manquantes: en effet, les dossiers de demande de permis traités favorablement entre 2021 et 2023 n'étaient pas disponibles à la mairie de Dschang. Connaissant le

nombre de dossiers déposés entre 2012 et 2020, ainsi que les recettes produites par ces dossiers entre 2012 et 2023, nous avons utilisé une approche d'extrapolation basée sur les tendances observées dans les données fournies.

Tout d'abord, le ratio moyen a été calculé entre le nombre de dossiers et la recette :

Ratio moyen = (Nombre de dossiers / Recette) moyenne. En utilisant les données de 2012 à 2020, on obtient : ratio moyen $\approx (0,0034 + 0,0031 + 0,0032 + 0,0018 + 0,0019 + 0,0022 + 0,0026 + 0,0012 + 0,0004) / 9 \approx 0,0023$

Pour extrapoler les données pour 2023, 2022 et 2021, ce ratio moyen ainsi que les recettes fournies ont été utilisés.

Pour 2023 : nombre de dossiers = Recette x Ratio moyen = 136 222 629 x 0,0023 \approx 157

Pour 2022 : nombre de dossiers = Recette x Ratio moyen = 156 724 132 x 0,0023 \approx 180

Pour 2021 : nombre de dossiers = Recette x Ratio moyen = 94 021 096 x 0,0023 \approx 217

Pour avoir le nombre de dossier total de dossiers de demande de permis, le ratio moyen entre le nombre de dossiers favorables et le nombre total de dossiers a été calculé: Ratio moyen = (Nombre de dossiers favorables / Nombre total de dossiers) moyenne. En utilisant les données de 2014 à 2020, on obtient :ratio moyen $\approx (146/186 + 78/308 + 71/171 + 79/152 + 70/123 + 54/133 + 17/85) / 7 \approx 0,42$

Pour extrapoler les données pour 2021, 2022 et 2023, nous avons utilisé ce ratio moyen et les nombres de dossiers favorables fournies.

Pour 2021 : nombre total de dossiers = Nombre de dossiers favorables / Ratio moyen

= 217 / 0,42 \approx 515

Pour 2022 : nombre total de dossiers = Nombre de dossiers favorables / Ratio moyen

= 180 / 0,42 \approx 429

Pour 2023 : nombre total de dossiers = Nombre de dossiers favorables / Ratio moyen

= 157 / 0,42 \approx 374

2.2.3. Analyses descriptives et cartographie

Il s'agit des graphiques, des tableaux statistiques et des courbes sur les retombées des stratégies communales liées au défaut de permis de construire.

Les données cartographiques ont permis de mieux localiser les différents quartiers de la ville de Dschang sur lesquels les enquêtes par questionnaire ont été effectuées.

3-Résultats

3.1 Les facteurs explicatifs des constructions sans permis de bâtir dans la ville de Dschang

Dans le contexte urbain actuel, la question des constructions sans permis devient de plus en plus préoccupante. Plusieurs facteurs explicatifs contribuent à ce phénomène, révélant des dynamiques sociales, économiques et réglementaires qui méritent d'être examinées de près. Dans cette section, nous allons explorer ces différents éléments qui poussent certains à contourner les normes établies et à entreprendre des constructions illégales dans la ville de Dschang.

Le test de régression logistique binaire a donné les résultats suivants :

Tableau 2 : qualité du model

Métrique	Valeur
Test de Hosmer- Lemeshow	0,23
AUC (courbe ROC)	0,85
Précision	83,3%
Rappel	80%
F1-score	81%
Erreur quadratique moyenne	0,15
Accuracy	82%

Ces résultats indiquent que le modèle logistique est efficace et qu'il est capable de prédire avec une bonne précision la probabilité d'avoir un permis en fonction des variables explicatives. Le modèle est bien ajusté, précis et robuste, ce qui signifie qu'il peut être utilisé pour prédire les probabilités d'avoir un permis pour de nouvelles observations.

Tableau 3 : Récapitulatif des modèles

Etape	-2log-vraisemblance	R-deux de Cox & Snell	R-deux de Nagelkerke
1	133,869 ^a	,658	,734

Le coefficient de détermination (R^2) mesure la proportion de la variance de la variable dépendante (dans ce cas, la probabilité d'avoir un permis) expliquée par les variables explicatives (Procédure contraignante, Mentalité traditionnelle, Défaut de titre foncier, Manque de perception). Une valeur de R^2 (R-deux de Nagelkerke) de 0,73 signifie que 73% de la variance de la probabilité d'avoir un permis est expliquée par les variables explicatives. Cela signifie que le modèle logistique est capable de prédire avec une bonne précision la probabilité d'avoir un permis en fonction des variables explicatives. Les 27 % restant étant liés à d'autres facteurs que nous n'avons pas identifiés dans le cadre de cette étude qui pourront faire l'objet d'une recherche ultérieure.

Tableau 4 : variables dans l'équation

	A	E.S.	Wald	ddl	Sig.	Exp(B)	
Etape 1 ^a	Q1	-5,810	,589	22,741	1	,001	,060
	Q2	-3,275	,759	8,973	1	,0005	9,725
	Q3	,393	,300	1,718	1	,051	1,482
	Q4	-,048	,545	14,134	1	,002	7,749
	Q5	-0,6	0,56	5,67	1	0,03	1,09
	Constante	-2,239	,904	6,135	1	,013	,107

Dans ce résultat, les variables "Procédure contraignante", "Manque de perception", "Mentalité traditionnelle" et "Défaut de titre foncier" sont significatives (p -valeur $< 0,05$), ce qui signifie qu'elles ont un impact sur la probabilité d'avoir un permis de construire. La variable "Rejet de demande" n'est pas significative (p -valeur $> 0,05$), ce qui signifie qu'elle n'a pas d'impact sur la probabilité d'avoir un permis de construire :

-Procédures contraignantes et coûteuses (Q1) : Le fait que ce facteur soit significatif indique que lorsque les démarches pour obtenir un permis de construire sont perçues comme trop complexes ou onéreuses, les populations sont plus enclines à contourner la réglementation. Cela

suggère qu'une simplification des procédures administratives et une réduction des coûts pourraient potentiellement dissuader les constructions illégales. La solution pourrait passer par l'instauration d'un système de paiement échelonné des frais de permis

-Faible perception de l'importance d'un permis (Q2): Ce facteur étant également significatif montre que de nombreuses personnes ne réalisent pas l'importance d'obtenir un permis de construire. Cela peut révéler un besoin de sensibilisation et d'éducation sur les bénéfices d'une construction légale, tant en termes de sécurité que de valorisation du bien immobilier.

-Mentalité héritée d'une longue tradition Q4): Ce facteur étant significatif souligne l'impact des normes culturelles et sociales sur les comportements en matière de construction. Une tradition ancrée qui valorise la construction sans autorisation peut rendre difficile l'adhésion aux réglementations actuelles. Cela suggère qu'un changement culturel pourrait être nécessaire pour réduire ce phénomène.

-Défaut du titre foncier : Certains promoteurs des projets de construction ne sollicitent pas le titre foncier pour plusieurs raisons. Premièrement, la condition d'âge exigée pour déposer un dossier de titre foncier est un obstacle pour beaucoup. Deuxièmement, l'inaccessibilité de leurs terrains rend difficile, voire impossible, la réalisation des études topographiques nécessaires pour établir le titre foncier. Pourtant, pour obtenir un permis de construire, il est impératif de justifier de la propriété du terrain et de disposer d'au moins un procès-verbal de bornage. Cette exigence pose problème aux populations qui, faute de titre foncier, ne peuvent pas prouver leur droit de propriété sur le terrain. La solution immédiate est la mise en place d'un système de propriété alternative notamment reconnaissance des droits coutumiers dans le dossier de permis de bâtir comme alternatif au titre foncier .

-En revanche, le rejet de la demande de permis (Rejet de demande) n'a pas d'impact significatif sur la décision de solliciter un permis, avec seulement 25% des rejets.

Tableau 5 : Taux de rejet des demandes de permis de construire

Date	Nombre de dossiers examinés	Nombre de rejets	Taux de rejet	Motifs du rejet
12/04/2023	39	09	23,07%	Disposition d'urbanisme non satisfaisante, rapports d'expertise géotechnique des ouvrages limités et le non-respect des éléments des études de sol pour des calculs de structures
24/05/2023	37	10	27,02%	La non précision sur la stabilité de certains immeubles déjà construits et qui ont fait l'objet de l'expertise géotechnique ; de l'absence du

				certificat d'étalonnage dans certains rapports d'expertise et de la profondeur d'investigation de certains projets jugés insuffisants pour les précisions au niveau des calculs de structures
18/07/2023	29	8	27,58%	Non-conformité aux normes urbanistiques et environnementales
19/09/2023	28	8	28,57%	Non précision sur la stabilité de certains immeubles déjà construits et qui ont fait l'objet de l'expertise géotechnique ; de l'absence du certificat d'étalonnage dans certains rapports d'expertise et de la profondeur d'investigation de certains projets jugés insuffisants pour les précisions au niveau des calculs de structures
21/02/2024	41	14	34,41%	Non-conformité aux normes urbanistiques et environnementales
11/04/2024	39	9	23,07%	Non-conformité aux normes urbanistiques et environnementales

Source : rapport service de la commune de Dschang

Le tableau 5 présente quelques statistiques sur les demandes de permis de construire et les rejets. Il est important de noter que le rejet des demandes de permis n'est pas un facteur clé dans les constructions sans permis. En effet, en moyenne, seul 25% des demandes sont rejetées, le plus souvent pour des raisons de complément d'information, ce qui est un pourcentage relativement faible. Cela suggère que les propriétaires ne sont pas contraints de construire sans permis en raison de refus des autorités.

Après avoir examiné les facteurs explicatifs des constructions sans permis dans la ville de Dschang, il est essentiel de se pencher sur les réponses que les autorités municipales mettent en place pour faire face à ce défi croissant.

3.2 Stratégie municipale de lutte contre les constructions sans permis

La ville de Dschang est en pleine croissance, avec de nombreux chantiers qui émergent çà et là. Cependant, une réalité alarmante se cache derrière cette apparente prospérité : en effet sur les 205 propriétaires des chantiers enquêtés, seuls 61 ont dit avoir un permis construire soit 29,97%. Cette situation est à la fois une menace pour la sécurité des habitants et une source de problèmes pour l'environnement. Les constructions sans permis sont souvent réalisées sans respect des normes de sécurité et de construction, ce qui peut entraîner des accidents et des dommages aux personnes et aux biens. Il est donc urgent de prendre des mesures pour résoudre ce problème. Face à cette situation, la

municipalité a déployé une stratégie fondée sur le code d'urbanisme et l'exécution du rôle dédié aux communes dans le cadre de la décentralisation. Tout d'abord, elle utilise des mesures dissuasives en apposant des croix de Saint-André sur les constructions illégales. Si cela ne suffit pas, elle saisit les matériaux de construction et les stocke dans ses services. Pour prévenir la poursuite des travaux, elle scelle les chantiers concernés. En dernier recours, la mairie procède à la démolition des constructions illégales pour faire respecter la loi et assurer la sécurité des citoyens²³⁴.

3.1.1 Apposition des croix de saint André sur les murs

La procédure suivie par les agents du service technique est la suivante. Lorsqu'un chantier en construction sans permis est découvert, l'agent appose immédiatement une croix de Saint-André pour signifier l'arrêt des travaux et prend des photos pour documenter la situation (planche 1). Ces photos sont ensuite envoyées au groupe WhatsApp interne pour informer l'ensemble de l'équipe. Le chantier est ainsi enregistré et suivi. Cependant, il arrive fréquemment que les propriétaires ne se conforment pas à cette injonction et poursuivent les travaux. Dans ce cas, l'agent retourne sur le chantier quelques jours plus tard et appose une deuxième croix pour signifier un nouvel avertissement. Certains propriétaires tentent même d'effacer l'inscription en recouvrant la croix de béton. D'autres essaient de négocier pour éviter les poursuites.



Source : enquête terrain 2024

Planche 1 : Chantiers marqués par plusieurs croix de Saint André

²³⁴ Notons que la Mairie exécute cela dans le cadre des missions et des moyens que lui confère le code d'urbanisme et la loi sur la décentralisation

²³⁵ Le dessin de la croix de Saint André sur les murs est utilisé par les agents de la municipalité pour indiquer que ce chantier ne respecte pas les normes en vigueur. Cette marque signifie que le propriétaire doit entreprendre des démarches de régularisation pour se conformer aux exigences légales

La planche 1 est l'image une maison achevée et une fondation tous marquées par plusieurs croix de Saint André aux quartiers Lée et Tchoualé respectivement. Elles sont le symbole d'une intervention répétée des autorités en raison de violations des règles de construction. Chaque croix représente une tentative d'alerte et de protection, signalant que cette structure ne respecte pas les normes en vigueur. La présence de ces marques témoigne non seulement des infractions commises, mais aussi d'un processus administratif qui peine à faire respecter la loi. Ces croix, souvent perçues comme un stigmate, soulignent l'importance cruciale du contrôle des permis de construire pour garantir la sécurité et la conformité des bâtiments. Plus de 70% des chantiers de la ville de Dschang sont marqués par cette croix pour des raisons diverses : défaut de permis de construire ou non-respect du plan inscrit dans le permis.

3.1.2 Saisie du matériel dans les chantiers

Après avoir épuisé les voies de l'avertissement, les agents de la commune recourent à des mesures plus coercitives en saisissant les matériels de construction pour les stocker dans leurs locaux. Cette action vise à stopper immédiatement les travaux illégaux et à contraindre les propriétaires à respecter la loi. Les matériaux habituellement saisis dans les chantiers sont récapitulés dans le tableau suivant :

Tableau1 : liste des matériaux habituellement saisis dans les chantiers

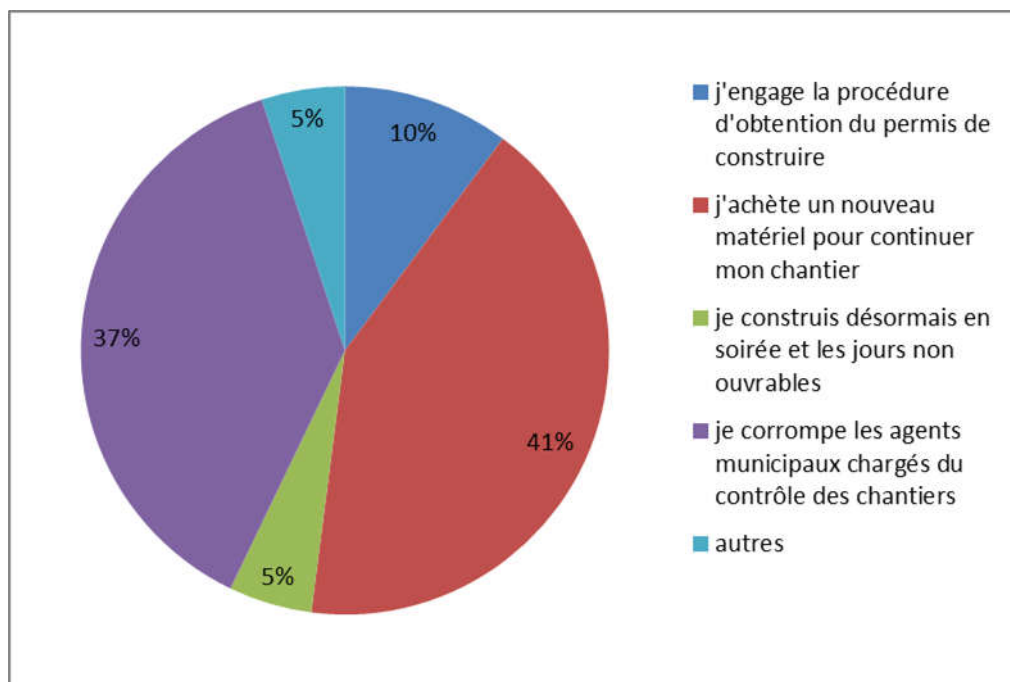
N°	Matériels	Pourcentage
01	Outils du maçon (brouette, pèles, niveau d'eau, truelle,	22,45%
02	La ferraille (fer à béton)	26,8%
03	Du bois (lattes, les planches, contre plaqués,)	17,23%
04	Tôles	09,2%
05	Portes et fenêtres métalliques	11,4%
06	Les fus et cubitainers	07,9%
07	Autres	05,02%

Source : enquête sur le terrain

Le tableau 1 révèle la diversité des matériaux saisis, mais également la prépondérance de certains types de matériels spécifiques. En effet, le

fer à béton et les outils du maçon dominent les saisies, tandis que les outils du maçon, la ferraille, les planches et lattes constituent les trois types de matériaux les plus fréquemment confisqués.

Cette prépondérance s'explique par plusieurs facteurs : la présence durable de ces matériaux sur les chantiers, leur coût élevé et la facilité de transport. Ces caractéristiques visent à dissuader les propriétaires des chantiers de se livrer à des constructions illégales et à les inciter à se conformer aux réglementations. Cependant, malgré les efforts déployés pour lutter contre les constructions illégales via la saisie du matériel, la situation demeure problématique c'est ce qui ressort de la figure 2. Elle nous permet de mieux comprendre l'attitude des propriétaires des chantiers après saisie de leur matériel.



Source : enquête sur le terrain

Figure2 : attitude des propriétaires des chantiers après saisie du matériel

La figure 2 montre que, seulement 10 % des propriétaires choisissent de se conformer aux exigences légales après avoir reçu une sommation. Ceci témoigne d'une résistance significative à la réglementation en vigueur. En effet, 41 % des propriétaires concernés optent pour l'achat d'un nouveau matériel afin de poursuivre leurs travaux clandestins. Cette attitude démontre non seulement un mépris pour la loi, mais aussi une volonté de contourner les règles établies sans se soucier des conséquences potentielles sur la sécurité et l'intégrité des constructions. De plus, 7% des propriétaires adoptent des stratégies d'évitement en choisissant de travailler exclusivement en soirée ou pendant les jours non ouvrés. Cette approche témoigne d'une planification délibérée visant à échapper aux contrôles et inspections, ce qui rend

encore plus difficile l'application des textes. Enfin, il est particulièrement préoccupant de noter que 38 % des propriétaires corrompent les agents chargés des contrôles. Cela révèle un niveau de corruption insidieux qui menace non seulement l'efficacité des mesures mises en place, mais également l'intégrité du système réglementaire dans son ensemble.

Ces résultats illustrent clairement que, malgré les saisies effectuées, la lutte contre l'illégalité dans le secteur de la construction est loin d'être gagnée. Il est crucial que les autorités renforcent leurs efforts pour instaurer des mesures dissuasives plus efficaces et promouvoir une culture de conformité parmi les propriétaires.



Source : cliché Sagne (enquête de terrain)
Planche 2 : Entrepôt de stockage

La planche ci-dessus présente l'entrepôt municipal dédié au stockage des matériaux saisis lors des interventions sur les chantiers sans permis. Cet espace, perçu comme un symbole de la lutte contre l'illégalité en matière de construction, reflète les efforts des autorités locales pour réguler l'urbanisme et maintenir l'ordre dans le développement urbain. On observe une variété de matériaux telles que les battants métalliques, les lattes, les brouettes, les cubitainers, les cadres des portes, etc. Les matériaux saisis sont stockés pour une durée minimale de 90 jours, en attendant que les propriétaires se régularisent et viennent les récupérer, après avoir acquitté les frais de fourrière. Passé ce délai, les objets saisis sont mis en vente aux enchères. Elles sont régulièrement organisées, 3 à 5 fois par an, en fonction de l'encombrement de l'entrepôt.

Il est important de noter qu'il est très difficile pour un propriétaire dont le matériel a été saisi de récupérer officiellement ses biens, et ce pour deux raisons. La première est que la procédure d'obtention du titre peut parfois dépasser le temps d'attente des matériaux dans l'entrepôt. La deuxième raison est que, même si le propriétaire parvient à se conformer en obtenant son permis de construire, les frais de fourrière peuvent être supérieurs au coût du matériel saisi. Dans ces cas, il préfère soit

abandonner ses biens, soit utiliser des voies non réglementaires pour racheter son matériel avant qu'il ne soit exposé aux enchères.

3.1.3 Mise sous scellés

Pour les chantiers achevés sans permis de construire, la mairie déploie une équipe spéciale composée d'agents du service technique, d'un huissier et d'un agent assermenté pour procéder à la mise sous scellés. Cette équipe, dotée des pouvoirs nécessaires, a pour mission de constater l'infraction et de prendre les mesures nécessaires pour empêcher toute occupation ou utilisation du bâtiment irrégulièrement construit.



Source : cliché Sagne (enquête terrain 2024)

Planche 3 : les scellés apposés sur un chantier dans la ville de Dschang

La planche 3 ci-dessus illustre une maison scellée en juin 2024 en raison d'un défaut de permis de construire. Ce geste symbolise l'engagement des autorités à faire respecter les normes et réglementations en matière de construction. Derrière cette façade scellée se cachent des enjeux cruciaux : la sécurité des occupants, la conformité aux standards architecturaux et environnementaux, ainsi que le respect des droits des voisins. Ce type de situation rappelle l'importance d'un contrôle rigoureux et transparent dans le domaine de la construction. Elle souligne également la nécessité d'une sensibilisation accrue des propriétaires sur les risques et les implications juridiques liés à la construction sans permis. En outre, cette image soulève une question essentielle : combien d'autres constructions similaires échappent encore à la vigilance, alimentant ainsi un cycle de corruption qui nuit non seulement à l'intégrité du paysage urbain, mais aussi à la confiance des citoyens envers leurs institutions ?

3.1.4 Démolition des chantiers

La lutte contre les chantiers sans permis est un défi constant pour la commune, qui doit faire face à des propriétaires qui refusent de respecter les normes urbanistes, ce qui entraîne la démolition des maisons qui ne respectent pas les réglementations.



Source : cliché Donfack (enquête terrain 2023)

Planche 4 : Démolition du chantier de visite technique (à gauche) et d'une maison d'habitation (à droite)

Dans la ville de Dschang, nous avons identifié 04 chantiers démolis (entre 2022 et 2024) dans chacune des localités suivantes : camp gendarmerie, quartier "Signal", village de Lée (planche 4), zone administrative à côté du centre des handicapés (planche 4). Il est important de noter que les chantiers jusqu'ici détruits ne sont pas seulement dépourvus de permis, mais ont également enfreint la loi de manière flagrante. En effet, deux d'entre eux étaient réalisés sur des terrains privés appartenant à des personnes morales de droit public (comme ceux de la gendarmerie et du village de Lee), tandis que le troisième empiétait sur la voie publique (comme dans le quartier Signal). Le cas de la zone administrative est particulièrement intéressant, car il concerne la démolition d'un centre de visite technique moderne en construction. Le maire de la commune de Dschang explique que cette démolition est due à l'absence de permis de construire valable, ainsi qu'à la construction sur un site dangereux (un virage) non conforme au plan d'urbanisme. Cependant, le propriétaire conteste ces affirmations, déclarant avoir déposé deux ans auparavant un dossier complet et avoir reçu l'autorisation du ministère des travaux publics²³⁶, ainsi que l'avis favorable des services techniques compétents²³⁷. Il s'agit d'un véritable bras de fer qui alimente davantage la controverse.

²³⁶ L'article 107 alinéa 2 de la loi N° 2004-003 du 21 avril.2004 régissant l'urbanisme au Cameroun stipule que «quiconque désire entreprendre une construction, même si celle-ci ne comporte pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un Permis de Construire délivré par le Maire de la Commune concernée ». Le ministère des travaux

²³⁷ Notons que ces services sont compétents pour valider un centre de visite technique et non un permis de construire.

3.2. Impacts des stratégies communales en matière de permis de construire et perceptions

Les stratégies municipales de lutte contre des chantiers sans permis de bâtir ont eu des implications aussi bien positives que négatives

3.2.1 Impacts négatifs de renforcement des mesures communales en matière de permis de construire

Il s'agit entre autres des reports et abandons des projets de construction, des conflits entre acteurs et de la corruption.

3.2.1.1 Reports ou abandons des projets de construction

L'imposition des permis de construire aux populations peut effectivement entraîner des reports des projets de construction ou même conduire à l'abandon des chantiers en cas de non-conformité ou d'arrêt des travaux. La figure 2 montre que 7% des propriétaires abandonnent simplement le chantier après saisi du matériel. En effet, lorsqu'un promoteur de chantier (à faible revenu) se voit confronté aux exigences de permis de construire, notamment en termes de normes urbanistiques, architecturales ou environnementales, il diffère son projet de construction. Les contraintes imposées rendent le projet trop coûteux, trop complexe ou tout simplement impossible à réaliser dans le cadre légal établi. Face à ces obstacles, les individus ou les familles concernées abandonnent leur projet initial et revoient leurs ambitions à la baisse.

Certains citoyens, face au coût élevé de l'obtention d'un permis de construire, se sentent découragés et abandonnent leurs projets. C'est ce qu'illustre l'entretien avec Monsieur Bertin, un Camerounais résidant au Canada en séjour à Dschang, qui explique : « *J'avais l'intention de construire un immeuble de R+2 dans mon village à Tchoualé. Lorsque Je me suis rapproché des services compétents de la mairie, les estimations en termes de dépenses nécessaires pour obtenir un permis étaient d'environ 4 millions F CFA. Cela m'a découragé et j'ai été obligé de différer mon projet* »

3.2.1.2 Insécurité des agents municipaux

La descente sur le terrain nous a permis d'identifier plusieurs conflits entre les agents municipaux et les propriétaires des chantiers. Tout d'abord, nous avons constaté des tensions liées à la saisie de matériel, où les propriétaires refusent de laisser partir leurs équipements, un phénomène courant dans de nombreux chantiers. De plus, il est fréquent que des véhicules transportant le matériel saisi soient immobilisés, ce cas avait été relevé non loin de la gare routière de Foréké où les propriétaires intimident le chauffeur en lui ordonnant de restituer le matériel sous peine de ne pas quitter les lieux. Nous avons également observé des incidents de violence, avec des blessures signalées à Siteu, ainsi que des échanges verbaux houleux entre agents, qui sont devenus légion. Par ailleurs, le cas

le plus spectaculaire est celui de la barricade de la chaussée, qui a suivi la destruction du centre de visite technique en construction, et a provoqué une interruption de la circulation sur la voie centrale pendant plusieurs heures, malgré l'intervention des autorités locales. Il ressort de ces mêmes enquêtes sur le terrain que les agents du service technique sont dans le collimateur de plusieurs personnes qui n'attendent que l'occasion pour les administrer une bonne bastonnade. C'est ce qui ressort de ces propos recueillis sur le terrain « *certaines agents du service technique de la mairie ne sont plus en sécurité à cause de leurs actions dans les chantiers* » « *on ne construit plus à Dschang à cause de la mairie, on doit changer les dirigeants de la mairie* »

3.2.1.3. Corruption généralisée

Les agents municipaux chargés du contrôle des chantiers se montrent particulièrement sensibles à la corruption de la part des propriétaires des chantiers sans permis de bâtir. Ce phénomène se manifeste à plusieurs étapes : avant le début des travaux, lors de l'apposition de la croix de Saint André, et au moment de la saisie du matériel. Il est surtout présent dans les chantiers où l'octroi d'un permis est difficile en raison d'un manque d'accessibilité et du non-respect des normes, mais il concerne de plus en plus un grand nombre de chantiers.

Les montants demandés ne sont pas fixes ; ils varient selon le standing du chantier, la capacité de négociation du propriétaire, ainsi que les affinités entre celui-ci et l'agent communal.

Il ressort des enquêtes menés sur le terrain que pour les maisons en terre battue sans béton, les sommes s'élèvent entre 15 000 et 50 000 F CFA, tandis que pour les maisons en terre avec béton, elles vont au-delà de 50 000 F CFA. Les maisons en parpaing exigent souvent plus de 100 000 F CFA, et celles à étages peuvent atteindre plus de 200 000 F CFA. Une fois la somme déboursée, le propriétaire peut poursuivre sereinement ses travaux de construction. Cependant, il arrive parfois qu'une autre équipe, différente de celle qui a été corrompue, revienne dans le même chantier et demande sa part d'argent. C'est un véritable jeu de mesquinerie entre les agents. Dès qu'un d'eux prend de l'argent dans un chantier, il envoie ses collègues ou ses amis pour en prendre également, créant ainsi un cycle de corruption et de pillage

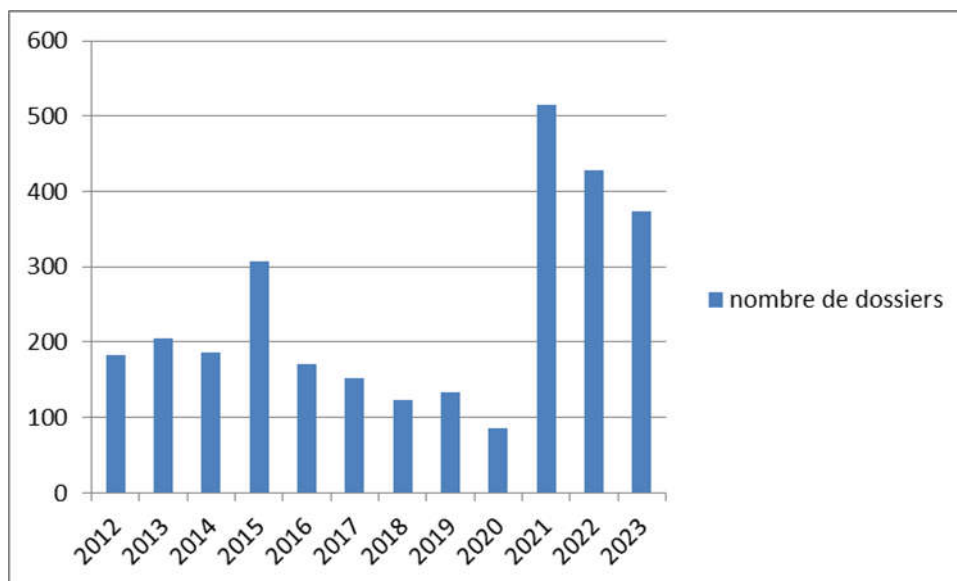
3.2.2 Impacts positifs

Il s'agit de l'augmentation des demandes de permis de bâtir et des recettes municipales

3.2.2.1 Augmentation des demandes de permis

La mise en place de contrôles plus stricts en matière de permis de construire a eu un effet stimulant sur le nombre de demandes. En effet, les propriétaires et les constructeurs sont incités à respecter les

réglementations et les normes en vigueur, ce qui conduit à une augmentation des demandes de permis de construire



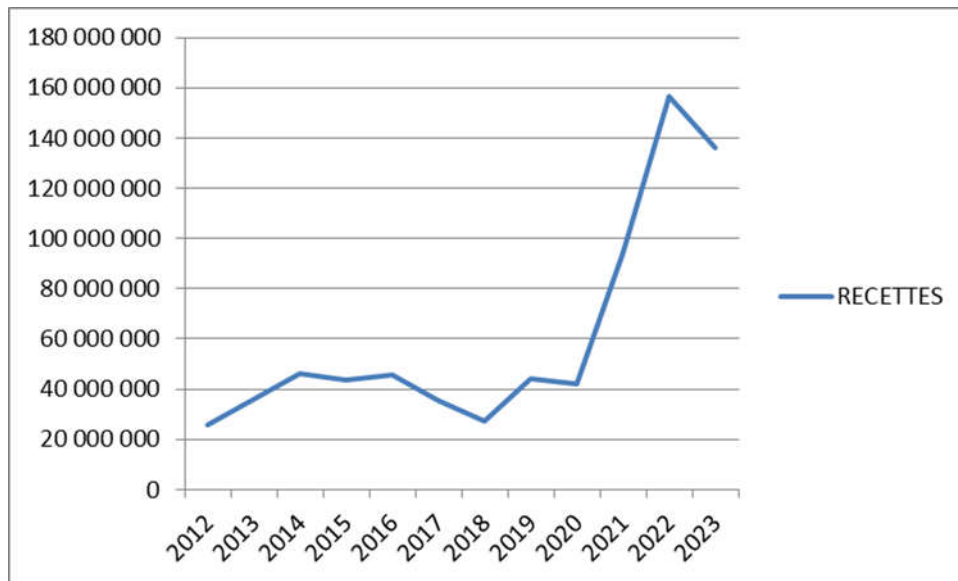
Source : Commune de Dschang

Figure3 : évolution du nombre de dossier de demande de permis de bâtir

Le graphique ci-dessus montre une tendance claire dans les demandes de permis de construire entre 2012 et 2023. Pendant la période allant de 2012 à 2020, les demandes de permis de construire ont généralement été inférieures à 200, à l'exception notable de 2015 où le nombre de demandes a atteint 308. Cependant, l'année 2021 (qui correspond à la mise en œuvre des mesures renforcées de contrôle par la municipalité), on assiste à une vague de régularisation des chantiers déjà engagés sans permis, les propriétaires étant contraints de se conformer aux réglementations pour éviter les conséquences d'une non-conformité. Ce pic représente ainsi le cumul des anciens chantiers irréguliers et des nouveaux chantiers engagés au moment du contrôle. Cette dynamique de régularisation a eu un impact sur l'année suivante, 2022. Cela peut s'expliquer par le fait que les effets de la régularisation des chantiers se sont prolongés. Les propriétaires, ayant pris conscience des enjeux liés à la conformité légale, ont continué à déposer des demandes de permis pour éviter toute irrégularité future. À partir de 2023, on constate une diminution marquée du nombre de dossiers déposés. Cette baisse est principalement due au fait que les anciens chantiers sortent progressivement de l'irrégularité, atteignant ainsi une certaine stabilité dans le paysage des constructions. L'année 2023 représente donc une tendance actuelle où les propriétaires semblent avoir intégré les exigences réglementaires dans leur planification, conduisant à une normalisation du processus de dépôt des permis.

3.2.2.2. Augmentation des recettes liées au permis de construire

Le renforcement du contrôle des chantiers sans permis a entraîné une augmentation des demandes de permis, ce qui a par conséquent conduit à une hausse des recettes associées. C'est ce qui ressort de cette figure :



Source : compte administratif, archives communales

Figure 4 : recettes liées aux permis de construire

La courbe des recettes liées aux permis de construire sur les douze dernières années révèle une évolution en dent de scie entre 2012 et 2020. Cette instabilité indique une période marquée par un manque de rigueur dans le contrôle des chantiers, ce qui a probablement contribué à une fluctuation des demandes de permis. Les variations significatives des recettes durant cette période peuvent être attribuées à plusieurs facteurs, tels que l'incertitude réglementaire, la méfiance des propriétaires potentiels face à une régulation laxiste, et peut-être même une augmentation des chantiers non autorisés.

Depuis 2020, on observe une forte croissance des recettes, passant de 60 millions en 2019 à 150 millions en 2022. Cette hausse spectaculaire coïncide avec le renforcement du contrôle en matière de construction. Il est probable que cette rigueur accrue ait restauré la confiance parmi les propriétaires et les promoteurs immobiliers, incitant davantage d'entre eux à se conformer aux normes et à demander des permis de construire. Ce changement témoigne également d'une volonté politique d'assainir le secteur de la construction et d'établir un cadre réglementaire plus solide. Les chiffres montrent que les efforts déployés pour encourager la régularisation ont porté leurs fruits, entraînant non seulement une augmentation des demandes de permis, mais aussi un impact positif sur les finances publiques grâce à l'accroissement des recettes fiscales.

En somme, cette courbe illustre l'importance d'un contrôle rigoureux dans le secteur de la construction. Elle souligne que la régulation et le

respect des normes peuvent avoir des effets bénéfiques tant pour les autorités que pour les acteurs du marché immobilier. Il convient de noter que les bénéfices issus de la vente aux enchères des matériaux saisis sur les chantiers sont difficiles à estimer, car ils ne disposent pas une ligne d'imputation particulière selon la nomenclature du budget communal. En effet, ces recettes sont intégrées dans la ligne 717102 : produit des droits de fourrière qui englobe également les recettes d'autres objets saisis dans la ville, tels que les motos, véhicules.

Dans l'ensemble, ces résultats indiquent que plusieurs facteurs socio-économiques et culturels influencent la décision de construire sans permis. Les mesures à envisager pourraient inclure une simplification des procédures administratives, des campagnes de sensibilisation sur l'importance des permis, ainsi qu'un travail sur les mentalités pour encourager des pratiques de construction conformes à la législation. En abordant ces éléments, il sera possible d'atteindre une réduction significative des constructions illégales tout en respectant les besoins des populations. L'exigence de la déclaration de la fin des travaux et la demande du certificat de conformité contribueront également à dissuader les nombreux bénéficiaires de construction qui considèrent le permis de construire comme une simple formalité leur permettant d'obtenir l'autorisation de construire selon leurs désirs, sans veiller à la conformité entre le dossier de demande et l'ouvrage final. L'article 121 de la loi sur l'urbanisme au Cameroun précise que le certificat de conformité est l'acte par lequel le maire atteste que l'ouvrage réalisé est conforme aux indications contenues dans les documents ayant servi à la délivrance du permis de construire ou du permis d'implanter. L'arrêté n°0006 MINDUH du 30 mai 2011 fixe les modèles de déclaration d'achèvement des travaux et de certificat de conformité.

3-3- Perceptions des populations face aux mesures communales relatives à la construction sans permis

Les stratégies développées par la commune pour freiner l'émergence des chantiers sans permis suscitent des réactions variées au sein de la population. D'une part, certains estiment que ces mesures sont brutales et que le maire doit davantage prendre en compte leur situation. Ils soulignent qu'il leur est très difficile de rassembler les fonds nécessaires pour acquérir un terrain, financer un chantier et, en plus, payer les frais d'obtention d'un permis. Ces habitants pensent que le maire devrait plutôt se concentrer sur les projets de construction prestigieux ou ceux situés en centre-ville, plutôt que d'intervenir dans les quartiers défavorisés où les résidents peinent déjà à subvenir à leurs besoins essentiels. Ils ajoutent que de nombreuses personnes continuent de vivre en location en raison de ces mesures restrictives.

D'autre part, il y a ceux qui estiment qu'il était grand temps que la commune prenne des mesures pour mettre fin au désordre et à

l'insécurité liés aux constructions non réglementées. Ils soutiennent que cette réaction est nécessaire pour garantir la sécurité des bâtiments et protéger l'intégrité urbaine. Selon eux, une régulation stricte pourrait également encourager un développement urbain plus harmonieux et durable.

Ainsi, ces deux points de vue illustrent un débat complexe autour des politiques de construction dans la commune, où la nécessité de régulation se heurte aux réalités économiques des populations locales. Pour trouver un équilibre, il serait peut-être pertinent d'envisager des solutions qui tiennent compte à la fois des besoins de sécurité et des réalités socio-économiques des habitants. Cela pourrait inclure des programmes d'accompagnement pour aider les résidents à régulariser leurs constructions ou encore des initiatives visant à améliorer l'accès au logement abordable.

4-Discussion

La question du désordre urbain aux Cameroun préoccupe la plupart des chercheurs. Il se manifeste par la prolifération des maisons sans permis de construire source de nombreux maux. La présente contribution analyse les déterminants d'un tel comportement et les stratégies communales pour éradiquer le phénomène. Les résultats l'étude montrent que 70% des habitants de la ville ont construit sans permis, ce qui renforce le caractère incivique de la population déjà observé par Sagne (2021). Cette proportion élevée est en accord avec les travaux de Amézaga (2017) qui a montré que les constructions sans permis sont un phénomène complexe et largement répandu dans les villes africaines. Selon Diop (2018), cette pratique est souvent liée à la pauvreté, à l'ignorance des lois et à la corruption.

Notre étude montre également que la mairie a renforcé des mesures pour lutter contre ce phénomène. Cela est en accord avec les recommandations de Kouam (2020) qui a souligné l'importance de prendre des mesures concrètes pour réguler les constructions sans permis et assurer la sécurité des habitants. Selon M'Barek (2016), ces mesures doivent être accompagnées d'une approche inclusive et participative pour être efficaces.

Cependant, il est important de noter que les mesures de la mairie pourraient avoir des effets secondaires non désirés, tels que l'exclusion des populations les plus vulnérables de la ville. Selon Tchomogo (2019), il est essentiel de prendre en compte les besoins et les perspectives des différents acteurs impliqués dans la construction sans permis pour développer des solutions efficaces et durables.

Enfin, notre étude souligne l'importance de prendre en compte les contextes locaux et les spécificités de chaque ville pour développer des stratégies efficaces pour lutter contre les constructions sans permis. Selon

Boukary (2019), il est essentiel de comprendre les dynamiques urbaines et les relations entre les différents acteurs pour développer des politiques urbaines efficaces.

En définitive, ces résultats soulignent l'importance de prendre en compte les constructions sans permis comme un phénomène complexe et multifacette, qui nécessite une approche multidisciplinaire et une action urgente des autorités. Les mesures de la mairie pour lutter contre ce phénomène sont un pas en avant, mais il est important de prendre en compte les contextes locaux et la justice sociale pour développer des solutions efficaces et durables.

Conclusion

Cet article visait l'analyse du désordre urbain lié aux constructions sans permis de bâtir dans la ville de Dschang.. L'analyse des raisons qui poussent les populations à construire sans permis révèle des facteurs socio-économiques complexes, tels que les procédures contraignantes et coûteuses pour l'obtention du permis, l'absence de titres de propriété pour les terrains, le manque de perception quant à l'importance d'un permis de construire, le défaut du titre foncier ou encore par le rejet des demandes de permis pour non-conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur. Ces constructions illégales, souvent perçues comme solutions de contournement face à des contraintes structurelles, mettent en lumière les lacunes dans la planification urbaine et l'accès aux procédures administratives. Face à cette réalité, les stratégies déployées par la mairie, bien que visant à réguler l'urbanisation et à garantir la sécurité des populations, suscitent des controverses. D'un côté le contrôle urbain est perçu comme un moyen efficace d'éradiquer les chantiers sans permis et de protéger l'intégrité du paysage urbain. De l'autre, ces mesures peuvent engendrer un sentiment d'exclusion parmi les populations vulnérables qui se retrouvent pénalisées pour avoir cherché à satisfaire un besoin fondamental. Ainsi, il est essentiel d'adopter une approche équilibrée qui combine le contrôle strict avec des initiatives favorisant l'accès au logement légal et abordable. En intégrant la participation citoyenne et en améliorant l'information sur les procédures de construction légale, il sera possible de trouver une solution durable qui répond aux besoins des habitants tout en respectant les normes urbanistiques. Le défi réside donc dans la création et l'application d'un cadre réglementaire inclusif et efficace, capable de concilier développement urbain et justice sociale.

Bibliographie

Arrêté N°0006 MINDUH du 30-05-2011 fixant le modèle de déclaration d'achèvement des travaux et de certificat de conformité

- AMEZAGA, R. (2017), « Les constructions sans permis dans les villes africaines : une approche géographique » - *Revue Tiers Monde*, vol. 213, p. 131-146.
- BOUKARY, A. (2019), « Le désordre urbain à Bamako : les constructions sans permis et leurs impacts sur la ville » - *Revue des Sciences Sociales du Maghreb*, vol. 43, p. 123-140
- Decret N° 2008-0740-PM du 23/04/2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme
- DIOP, M. (2018), « Les constructions sans permis à Dakar : une étude de cas »- *Revue de Géographie de l'Afrique de l'Ouest*, vol. 10, p. 45-60.
- DONFACK, O & SIGNING M. (2023), « Équipements marchands communaux et amélioration des conditions de vie des populations de la ville de Dschang (ouest-Cameroun) », *Revue Djiboul*, N°006, Vol2, décembre 2023
- DONFACK, O & Demanou Y. (2024), « Occupation illégale du domaine privé des personnes morales de droit public : dynamiques économiques et amélioration des conditions de vie à Dschang (Ouest-Cameroun) », *Revue territoire sud* <226> N°8, Vol 2, juin 2024
- KOUAM, G. (2020) : "Le désordre urbain à Abidjan : les constructions sans permis et leurs conséquences" - *Revue des Sciences Sociales et Humaines*, vol. 47, p.
- Loi N° 2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun
- M'BAREK, A. (2016), « Les constructions sans permis dans les villes marocaines : une approche sociologique » - *Revue de Sociologie et de Géographie*, vol. 57, p. 23-40.
- SAGNE, J., Yemmafouo, A., Tsalefac, M., & Fapong, L. J. 2021. « Participation des citoyens à la gestion des déchets solides municipaux et insalubrité dans la Ville de Dschang (Cameroun) » In *insécurité et incivisme en Afrique : regards croisés*, dir OUEDRAOGO A., et YAMEOGO L., ED LESHCO, Presses Universitaires. PP 297-311
- SAGNE, J., (2021), *De la gestion des déchets solides municipaux vers l'économie verte, une analyse à partir de l'expérience de Dschang au Cameroun*. Thèse de doctorat, Université de Dschang, 482 p.
- TCHENKEU, J. & RAYNAUD, M. (2022), « De la croissance urbaine à l'aménagement du territoire », *Mélanges en l'honneur du Professeur Benoît MOUGOUÉ* (pp.695-708) Publisher: Éditions de Mid

TCHOMOGO, F. (2019) : « Le désordre urbain à Cotonou : les constructions sans permis et leurs impacts sur la ville » - *Revue des Sciences Sociales et Humaines*, vol. 44, p. 151-168.