



URBAN ART BIO

Vol 02 Nr 03 Y 2024

ISSN: 2830-9618

Submitted : 23-10-2023 Reviewed : 05-01-2024 Accepted: 20-01-2024 Published: 29-01-2024

THE « NEW CITY TRADING (NCT) » ENTRE RÉÉQUILIBRE URBAIN ET ARMATURE DES ÉQUIPEMENTS MARCHANDS ET PÔLES COMMERCIAUX DANS LA MÉTROPOLE DOUALA AU CAMEROUN

PAGUI TSOBJMO Guy Clarck, urbaniste et aménageur DEIAU, membre de l'Ordre National des Urbanistes du Cameroun, consultant, doctorant en Études Urbaines à l'Université du Québec à Montréal. E-mail: paguiguy@yahoo.com

TCHAMENI Franck Éric, Géographe et géomaticien, Directeur Général du cabinet de SIG Protocol, doctorant au Département de Géographie à l'Université de Douala. E-mail: franckerictchameni@gmail.com

LIMALEBA TABI Calvin, Architecte-Urbaniste DEIAU, membre de l'Ordre National des Architectes du Cameroun, Directeur Général du cabinet LTC & Partners. E-mail : ltc_partners@yahoo.fr

SIMO ZOSSIE DE MOFO Hans, Architecte-Urbaniste DEIAU, membre de l'Ordre National des Architectes du Cameroun, Directeur Général du cabinet Atelier A-Z. E-mail : hans0207@gmail.com

Résumé

Cette écriture fait suite à l'élaboration du Schéma Directeur des Équipements Marchands et Pôles Commerciaux de la ville de Douala (SDEM) réalisée en 2020 au compte de la Communauté Urbaine de Douala. Cette étude est l'une des premières en la matière dans la sous-région Afrique centrale. Elle nous a permis de comprendre les enjeux de développement harmonieux de Douala, poumon économique de cette sous-région. Dans cette présente réflexion, il est question de présenter l'origine des activités commerciale depuis la période coloniale à nos jours, d'établir un cadre analytique de ces équipements disparate sur l'ensemble de l'aire urbaine, et d'établir un ensemble de mesure susceptible d'équilibrer la répartition territoriale de ces derniers à travers l'approche des lieux centraux de Walter Christaller et, en mettant en exergue la new city trading (NCT) traduit par « ville nouvelle marchande » comme plateforme d'innovation économique pour la ville de Douala

Mots clés: Équipements marchands, pôles commerciaux, New City Trading, armature urbaine

Abstract

This paper is a follow-up to the Schéma Directeur des Équipements Marchands et Pôles Commerciaux de la ville de Douala (SDEM), carried out on 2020 on behalf of the Communauté Urbaine de Douala. This study is one of the first of its kind in the Central African sub-region. It enabled us to understand the stakes involved in the harmonious development of Douala, the economic powerhouse of this sub-region. In this paper, we present the origins of commercial activities from the colonial period to the present day, establish an analytical framework for these disparate facilities throughout the urban area, and draw up a set of measures likely to balance their territorial distribution through Walter Christaller's central places approach, highlighting new city trading (NCT) as a platform for economic innovation for the city of Douala.

Keywords: Shopping facilities, commercial hubs, New City Trading, urban framework

Introduction

La ville de Douala, principal pôle économique et porte d'entrée de la sous-région Afrique centrale est soumise à de nombreux défis et enjeux actuels du fait de cette notoriété. Elle constitue à la fois un avantage et un défi pour la cette dernière, qui est progressivement mise à l'épreuve de la mondialisation et dont le leadership pourrait être contesté par la montée en puissance de nouveaux centres concurrentiels. Avec la croissance démographique affirmée, qui se répercute spatialement à travers un étalement urbain des espaces péricentraux et excroissance urbaine, la demande en équipements marchands est de plus en plus grandissante et perceptible à travers la naissance spontanée des marchés informels et, à une régularité à chaque 2km le long des principaux axes d'extension de la Ville.

C'est face à cette situation intrinsèque à la fonction principalement économique de cette métropole sous régionale, qui devra accueillir environ 4,5 Millions d'habitants d'ici 2025, que se fonde cette réflexion. Pour pallier ce problème de déficit et de déséquilibre de l'offre en équipements marchands et pôles commerciaux, et renforcer sa stature de pôle économique, la ville a fait le choix de se doter de son tout premier Schéma Directeur (SDEM) en la matière qui constitue le point focal autour duquel les réflexions émises convergeront vers son appropriation.

Question de recherche

Sur la base de ce qui précède, comment harmoniser la création de nouveaux équipement et pôles marchands à la spontanéité manifestée et subite des marchés dans la ville de Douala, en la rendant plus compétitive face aux enjeux de mondialisation des économies locales? Qu'en est-il de la NCT ?

Méthode de recherche

La méthodologie est l'analyse ethnographique puis descriptive des lieux pouvant faire usage des images et des SIG. En effet, l'analyse ethnographique est une méthode de recherche qualitative qui consiste à étudier les pratiques et les interactions sociales des individus au sein de leur environnement. Dans le cadre de cette réflexion, elle nous permettra de comprendre l'interaction entre les habitants de Douala et l'ensemble des équipements marchands ainsi que le processus de création ex-nihilo des marchés spontanés. Cette démarche implique généralement des observations sur le terrain, des entretiens, des enquêtes et d'autres techniques pour recueillir des données. L'objectif est de comprendre en profondeur la culture, les normes sociales et les dynamiques de groupe. L'analyse descriptive des lieux consiste à décrire de manière détaillée et fidèle les lieux étudiés dans le cadre de l'analyse ethnographique. Cela peut inclure des informations sur la géographie, la topographie, l'architecture, l'utilisation des sols, la démographie, etc. Ce qui fait appels aux systèmes d'information géographique qui permettent de représenter et d'analyser des données géographiques sur des cartes, d'images et la cartographie des lieux étudiés, la superposition de données ethnographiques sur des cartes pour en tirer des conclusions spatiales, l'analyse des tendances géospatiales, etc.

Origine des activités marchandes : entre africanité, européenne

Le développement du commerce avec les populations autochtones en période précoloniale : la transhumance entre les Sémi-Bantou et les Dualas

Dans les années 1700, Douala à moins de 5000 habitants mais, il est déjà un pôle d'échange du vivrier marchand, favorisant les circuits de transhumance entre les semi-bantou, les Dualas et les basas, et avait déjà une étincelle de structuration comme affirment BEKOMBO P., GOUELLAIN R. (1975 :19) « ce commerce d'alors était organisé, ...Il bénéficiait d'un ordre déjà existant, entre des populations, généralement dispersées, n'entretenant guère que des relations occasionnelles de voisinage. »

Les Dualas sont des pêcheurs et récoltent des fruits de mer convoités par les semi-bantou (Bamiliké, Bamoun et Tikar) et les peuples du Sud Cameroun (Pays Basa) ces fruits de mer sont échangés avec des semi-bantous pour obtenir des vivres.

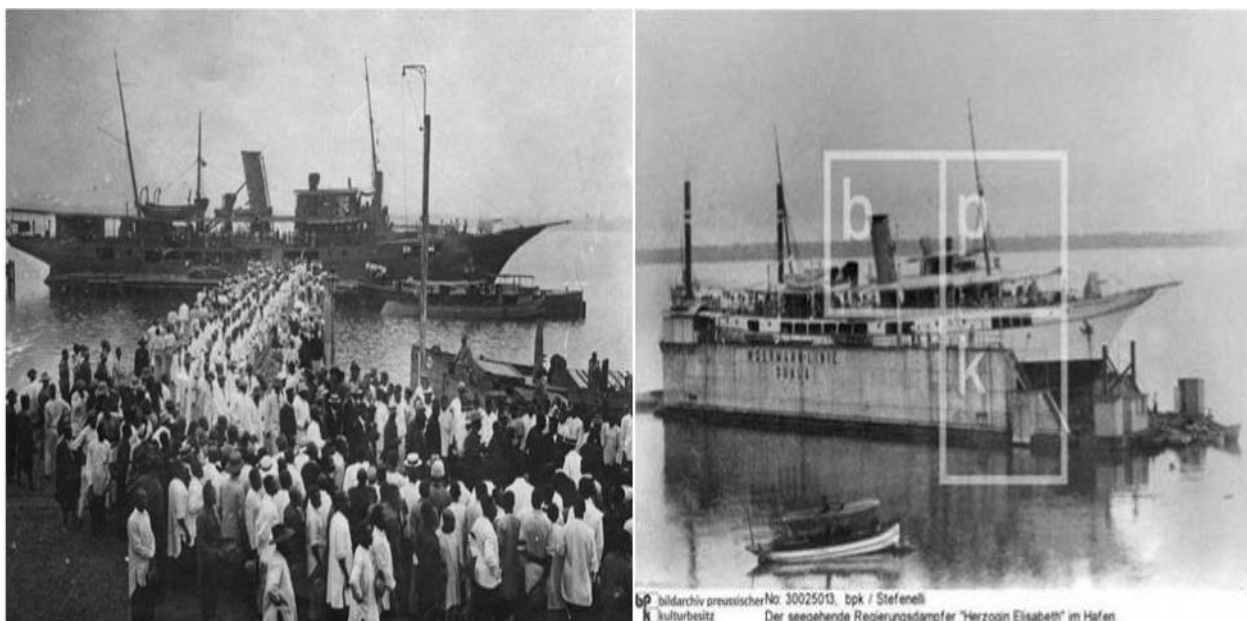


Figures 1 : perception des habitants Duala au 18^{ième} siècle. **Source** : TCHAMENI et MBEUGANG (2023)

Le développement du commerce avec les européens (Portugais, Anglais, Allemands) en période précoloniale

En 1778, les Dualas deviennent des partenaires commerciaux privilégiés des explorateurs. Installés à l'estuaire du Wouri. Les activités commerciales avant la colonisation font naître des débarcadères et des comptoirs du marché de malimba, Fernando Poo, San Thome, Bimbia et le comptoir de la « ville du Cameroun ». Une seconde ville est assez développée, mais les habitants ne font pas de commerce (Il s'agit de l'actuel quartier Bonabéri) Quelques-uns parmi les commerçants du Cameroun sont riches et exercent un pouvoir oligarchique sur le reste des indigènes qui se soumettent à leur décision...

Seul le King Bell détient l'autorité principale et use fréquemment de son autorité d'une manière despotique (BEKOMBO et GOUELLAIN, 1975). Le 17 décembre 1850 sous l'initiative de J. Beecroft, le premier traité pour le commerce à Douala début, avec pour objectif de réglementer la concession des espaces commerciaux ainsi que le commerce entre européens et commerçants Douala. Les produits du commerce sont le rhum, la poudre, le fusil, le sel, les pagnes, l'huile de palme, l'ivoire, des tissus, des machettes, du tabac, des perles, des noix de palme, des noix de coco, de l'ébène, mais aussi des esclaves.



Figures 2 : perception des habitants Duala au 18^{ème} siècle. Source : TCHAMENI et MBEUGANG (2023)

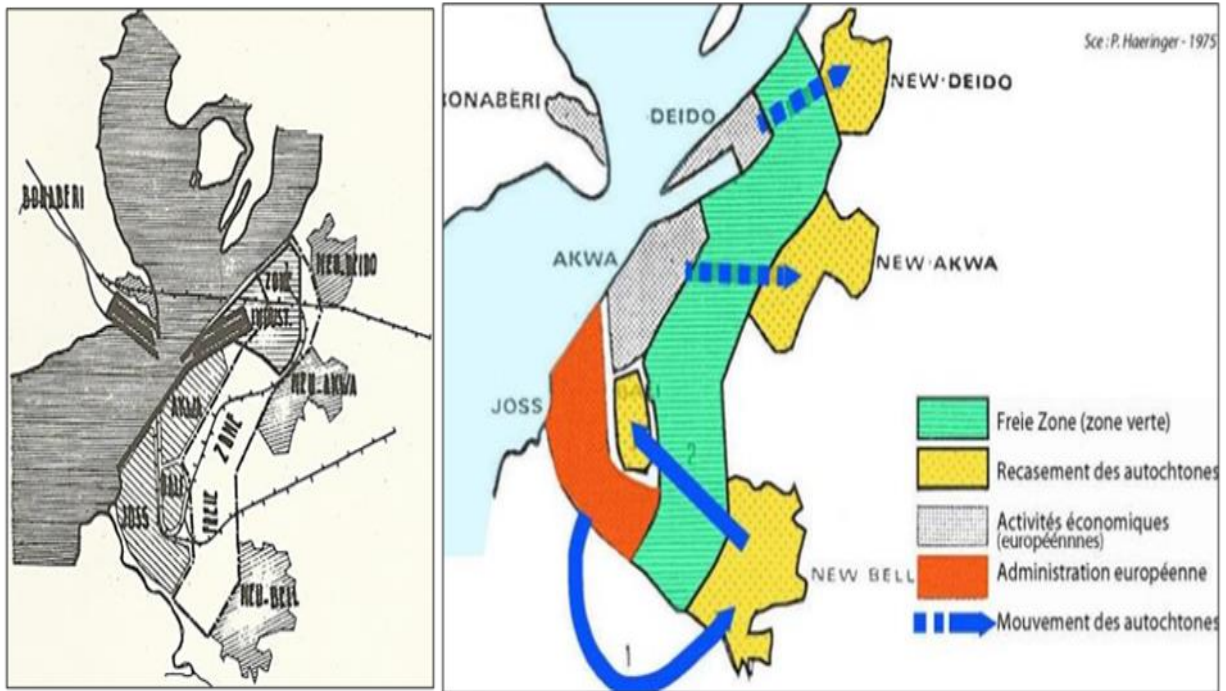
Le processus de creation des espaces marchands: l'antropo-historologie de la planification urbaine de douala

Le plan « GROSS DUALA » (1910)

Au protectorat Allemand (1884), Douala a une population estimée à 5.000 habitants (TCHAWÉ, 2013, p.22) mais 26 ans plus tard à l'établissement du plan Gross Duala en 1910, la ville compte déjà près de 20.000 habitants (HAERINGER, 1973, p.471) avec un peu plus de 4000 commerçants (BEKOMBO et GOUELLAIN, 1975, p. 284). Le plan Gross Duala reflète les convoitises allemandes avec l'occupation des quartiers en hauteur et proche du Fleuve Wouri (Joss, Akwa, Deido) pour des fonctions résidentielles, administratives, et économiques.

Les populations autochtones sont expulsées dans les quartiers précaires tels que New-Deido, New-Akwa, New bell et séparées d'une bande verte d'environ un kilomètre.

Le plan ne propose aucun schéma de développement des espaces marchands dans la zone intra-urbaine, ni des éventuelles prévisions en ce sens. A cette période de l'histoire, la ville de Douala est essentiellement partitionnée en zones gravitant autour du plateau Joss peuplé de l'administration européenne et dont les autochtones délocalisés vers les trois principaux nouveaux quartiers (New-Deido, New-Akwa, New-Bell) de cette époque, telle que présenté dans les cartes ci-après.



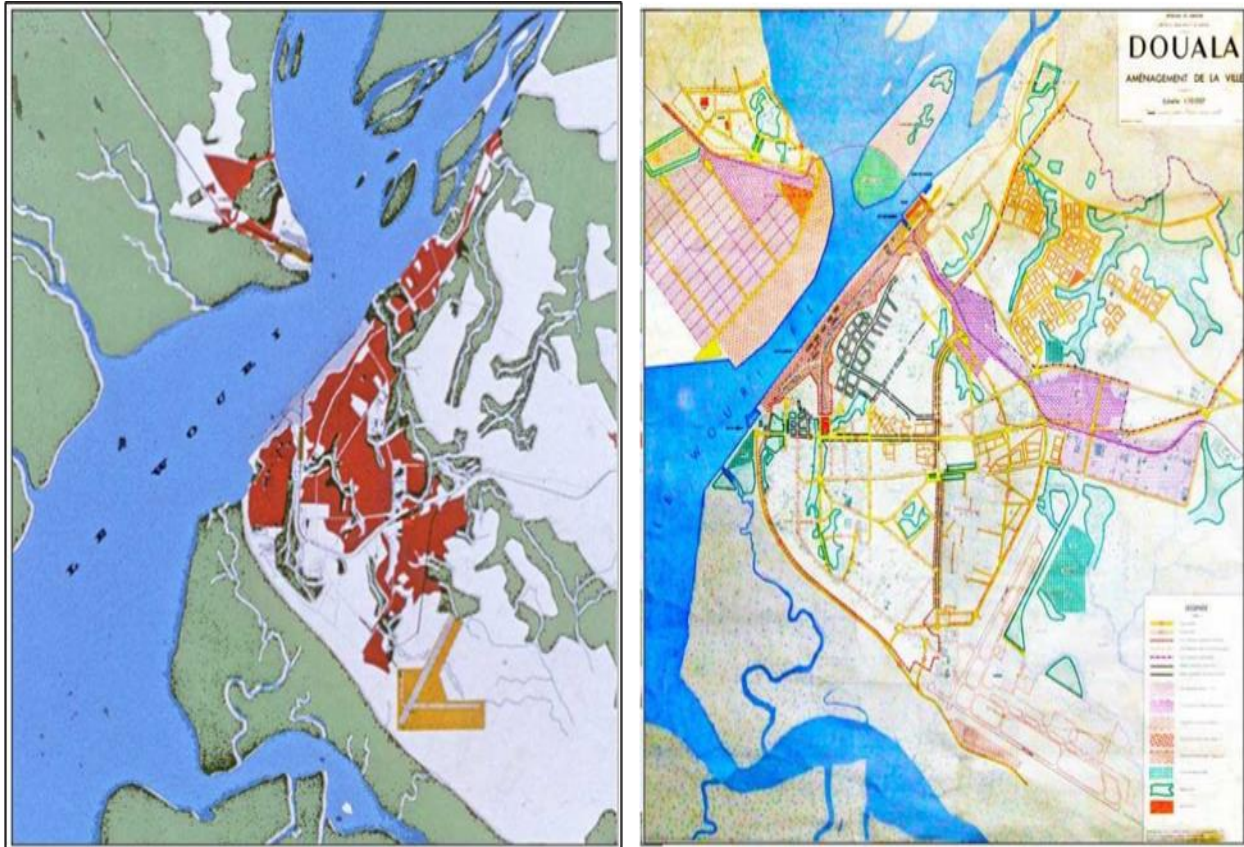
Cartes 1 : Le plan « GROSS DUALA » (1910). **Source** : extrait de TCHAMENI et MBEUGANG (2023) à partir de (CUD, 2012)

Le plan « CALSAT » (1945) et « DORIAN » (1959)

En 1945 à la fin de la seconde guerre mondiale, le plan CALSAT est établi par l'administration française pour maîtriser la crise foncière. La population de Douala est environ 50.000 habitants (TCHAWÉ, 2006, p.22). En 1959, quand le plan DORIAN entre en application, les quartiers populaires de New Bell sont déjà considérés comme une catastrophe urbaine avec la naissance et le début de consolidation de l'habitat autoconstruits et précaires, qui porte l'appellation de bidonville de nos jours.

Les plans CALSAT 1945, et DORIAN 1959 réalisés sous l'occupation française, auront principalement servi à encadrer la pression foncière et à réserver des espaces d'aménagement industriel, car « la poussée de migrants venus du reste du pays se fait sans contrôle » et « les quartiers populaires ou quartiers non cadastrés, s'étendent en dehors de toute politique foncière et d'urbanisme planifié » (CUD, 2012, p.83). Le constat de l'absence d'orientation relative au développement commercial n'est presque pas perceptible.

En effet, les plans ne proposent aucun schéma de développement des espaces marchands ni de pôles commerciaux dans la zone intra-urbaine. Les axes d'orientations sont structurés autour de développement du secteur industriel et résidentiel. Cette absence de prévisions de ce secteur d'activités pourrait sous-tendre que les administrations n'avaient pas pour objectif de ralentir leur fret, soit ne voulaient créer des zones de ruptures de charge comme les marchés, car toutes les ressources qu'ils extrayaient étaient directement acheminée vers l'Europe pour exploitation etc...



Cartes 2 : Le plan « CALSAT » (1945) et « DORIAN » (1959). **Source :** TCHAMENI et MBEUGANG (2023) à partir de (CUD, 2012)

Après l'indépendance, le « SDAU » (1983)

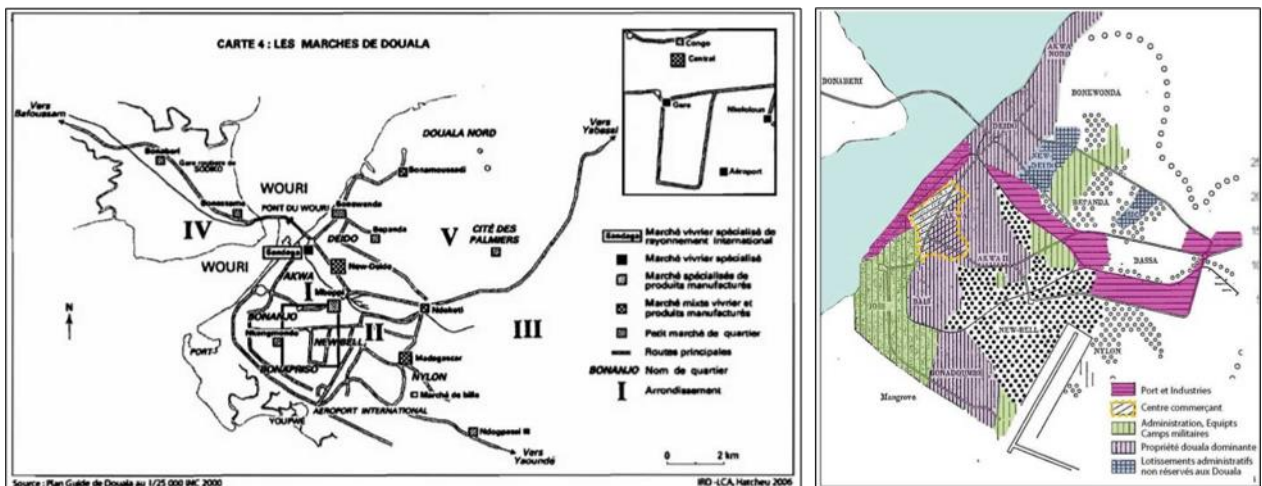
Après l'indépendance du Cameroun en 1960, la ville de Douala compte 170 mille habitants. Ce nombre passera à 1.5 millions d'habitants dans les années 80, une multiplication par près de neuf de cette population en l'espace de 20 ans, avec comme conséquence directe, la demande en espace résidentielle, la fourniture en service de base etc... Il est alors question de mener une réflexion autour d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) en 1983 (CUD, 2009, p.13).

Un projet de planification fut élaboré mais, les plans, ainsi que les recommandations n'entreront jamais en vigueur. Tout comme les précédents documents, il est d'abord question de la projection foncière, des réseaux structurants et des sites d'installation des activités industrielles. Le SDAU ne fait pas de la problématique relative à la nécessité des équipements marchands l'une de ses priorités, malgré les enjeux grandissants en la matière. Sur le plan tel que présenté ci-dessous, ne dresse l'armature des marchés dans la ville. Pourtant, à cette époque, la ville de Douala avait déjà une assise sous-régionale et enregistrait environ 23 marchés. Dont seulement 06 s'inscrivent dans un plan d'aménagement urbain voulu par les pouvoirs publics (TCHAWÉ, 2003).



Carte 3 : Le « SDAU » (1983). Source : (CUD, 2012)

Les 23 marchés en question sont les suivants : Sandaga, Cité-sic, Centrale, Cité des palmiers, Dakar, Bonamoussadi, New Déido, Saker, Mboppi, Bonéwanda, Ndokotti, New-bell gare, New-bell aviation, Congo, Nkongmodo, Bonassama, Bonabéri, Ndogpassi, Marché de bille, Nkoulouloun, Double Balle, Tonnerre, New-Bell aéroport.



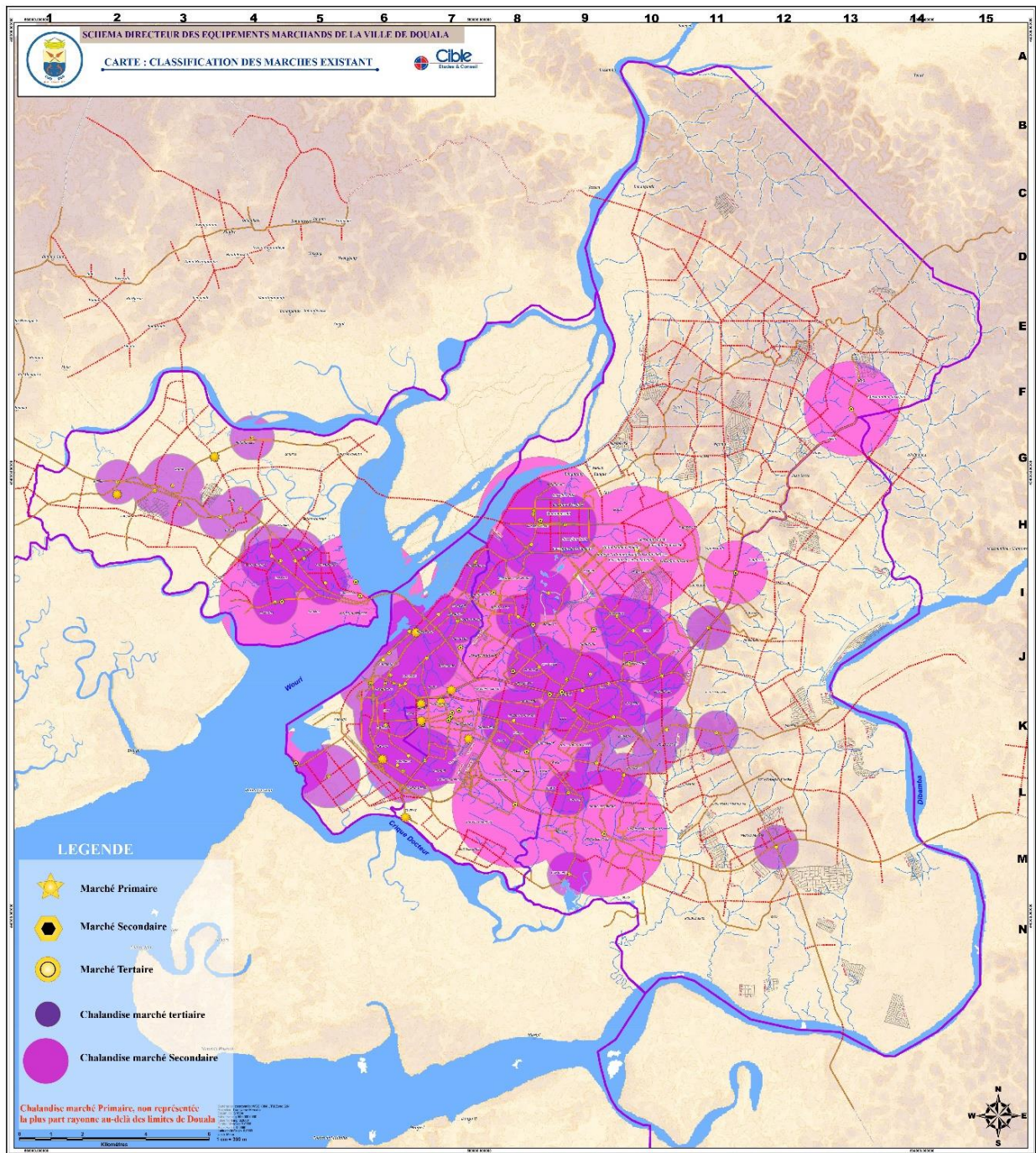
Cartes 4 : Une cartographie des marchés à Douala dans les années 1980. Source : TCHAMENI et MBEUGANG (2023) à partir de (CUD, 2012)

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

Les marchés à Douala jouent un rôle crucial en tant que moteurs de l'activité économique. Ils constituent des lieux de rencontre entre les producteurs, les commerçants et les consommateurs, favorisant ainsi les échanges commerciaux et la circulation des biens.

Creative Commons Attribution-Non Commercial-No Derivatives 4.0 International License (CC BY-NC-ND)





Carte 5 : Classification des marchés existants. **Source :** (CUD, 2020)

Comme traduit la carte 5 ci-dessus, les marchés à Douala ont connu des changements importants dans leur structure et leur organisation au fil du temps. Des marchés informels aux marchés modernes, en passant par les centres commerciaux, cette évolution reflète les transformations économiques et sociales de la ville. Cette partie de l'article examinera les tendances observées dans l'armature des marchés de Douala, en mettant l'accent sur les facteurs qui ont influencé ces changements depuis l'indépendance à nos jours. Les marchés à Douala ont un impact significatif sur le développement urbain de la ville. Ils contribuent à la dynamique économique, à l'animation des quartiers, et peuvent influencer la configuration

spatiale de la ville. Selon le CDS, le développement de l'armature des marchés à Douala a un impact profond sur l'économie, le développement urbain et les dynamiques sociales de la ville. Comprendre leur rôle économique, leur évolution et leur impact est essentiel pour orienter les politiques de développement urbain, promouvoir l'inclusion sociale et soutenir la croissance économique de Douala.

Entre 1960-1980. 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.

Entre 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.

Entre 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 excentrés. 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.

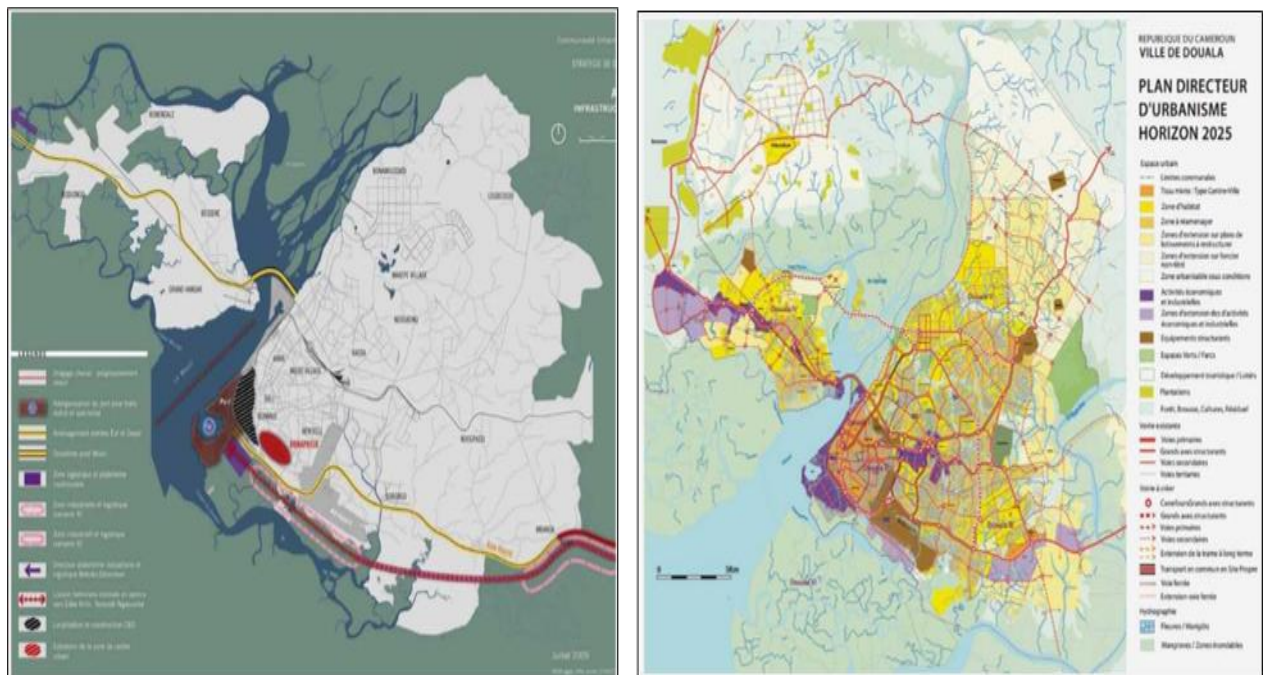
Entre 2000-2008. Un certain ralentissement dans la création des marchés dans les zones périphériques et concentration des marchés à New-Bell et Ndokoti. La décennie se caractérise surtout par l'irruption en force d'opérateurs privés - des « promoteurs » - alors que les années précédentes avaient vu les commerçants des marchés construire eux-mêmes leurs équipements conf (carte 5). 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).

La carte 5 transcrit les différents lieux d'implantation des marchés formels comme informels, met évidence la prononciation de polarisation et de la constellation gravitaire des marchés de rang moindre tout autour du Cœur marchand : la flagrante inégale répartition de ces dernières sur l'ensemble de son aire urbaine.

Le CDS de 2009 et le PDU horizon 2025 documents précurseurs sur les solutions de structuration du réseaux marchands

En 2012, la ville compte 57 espaces marchands pour 3 millions d'habitants dont seulement 08 s'inscrivent dans un plan d'aménagement urbain voulu par les pouvoirs publics et le reste étant une initiative populaire. On constate également que les recommandations du CDS de 2009 en ce qui concerne le schéma des marchés n'ont pas été appliquées par les pouvoirs publics, obligeant la population à œuvrer elle-même pour répondre à la demande sans cesse croissante des besoins en espaces marchands. Cette armature marchande est essentiellement composée de : 6 marchés historiques formant le cœur marchand au centre de la ville, 6 marchés de secteur comprenant plusieurs milliers de vendeurs et assurant une fonction de redistribution pour les détaillants, 31 Marchés de quartier ou de proximité assurant un approvisionnement en produits de base aux habitants, 43 Marchés polyvalents vendant aussi bien des produits manufacturés que des produits alimentaires, 9 Marchés spécialisés dans un groupe de produits, 7 Marchés fonctionnant comme places de gros pour certains produits.

Les recommandations du City Development Strategy et du Plan Directeur d'Urbanisme horizon 2025 suggèrent de réorganiser et de compléter le système des marchés en requalifiant le cœur marchand de Douala (New Bell et quartiers voisins) pour améliorer les conditions d'exercice des activités, en garantissant l'accessibilité et l'efficacité économique et le cadre urbain de cette partie de l'hypercentre ; en développant et en créant des pôles marchands secondaires dont un nouveau grand marché près de la gare ferroviaire et des marchés le long des entrées Est et Ouest et en Créant un marché de gros pour les produits vivriers à l'échelle des besoins d'une ville de plus de 3.000.000 en 2015 d'habitants à la même période.



Cartes 6 : Les orientations des poles marchands **Source :** (CUD, 2009) et (CUD, 2012)

Les centralités (pôles secondaires) et les typologies des marchés dans Douala

Pôles et polarisation urbaine

Les centralités sont réparties spécifiquement suivant l'axe Ouest-Est de la ville et dans le rayon de 14km comme clarifié par le PDU. Entre autres : -Ndokoti (Centre Est de Douala) est la composante structurante du système circulatoire de Douala, son rôle prépondérant est comparé à celui des deux oreillettes du cœur humain (PAGUI, 2018), conforté par les deux ventricules qu'incarne le rond-point Deido. - PK 14 / Université (Nord-Est de Douala); - Bonamoussadi (Nord de Douala) avec comme projection, la création d'un marché et centre commercial; -Ngwele (Ouest Douala): Aménagement de la zone commerciale et gare routière ; -Bonassama (Entrée de Bonaberi) : Réaménagement de la zone administrative et articulation avec la rue commerçante et le fleuve ; -Yassa (Sud – Est de Douala) : Création d'un centre administratif et commercial, sur l'axe lourds; - Logbaba (Est de Douala).

Ces sept (07) centres secondaires représentent un enjeu majeur, à la fois pour l'amélioration de la qualité de vie, l'amélioration de l'image de la ville, le développement économique via la création des espaces marchands et la réduction des circulations automobiles des espaces périphériques au centre-ville. A cela, s'ajoutent des marchés de plusieurs ordres avec des particularités partagées telles que présentées dans les tableaux 1 et 2 ci-dessous.

| N° | Type de marche | Déterminants |
|----|---|--|
| 1 | Les marchés primaires ou spécialisés | <ul style="list-style-type: none"> - Axés sur le commerce de gros - Commerce des produits d'une filière et d'un secteur - Rayonnement international |
| 2 | Les marchés secondaires ou généralisés | <ul style="list-style-type: none"> - Axés sur le commerce de détail - Commerce des vivres et produits manufacturés - Rayonnement national et intra-urbain |
| 3 | Les marchés tertiaires ou de proximité | <ul style="list-style-type: none"> - Axés sur le commerce de détail - Commerce des produits de base - Rayonnement à l'échelle du quartier |
| 4 | Les supermarchés ou centres commerciaux | <ul style="list-style-type: none"> - Axés sur le commerce de détail - Commerce des produits mixte - Rayonnement à l'échelle du quartier |

Tableau 1 : Classe de marché et déterminant. Sources : Auteurs, 2023

| Les marchés primaires ou spécialisés | Les marchés secondaires ou généralisés | Les marchés tertiaires ou de proximité | Les supermarchés ou centres commerciaux |
|--|--|---|--|
| Les populations créent aux plus deux espaces marchands, soit à Douala centre et un autre à | Les populations créent plusieurs marchés secondaires autour du commerce du vivrier marchands | Les populations créent des espaces marchands qui répondent au besoin de proximité des | Les opérateurs économiques créent des grands magasins modernes avec des rayons pour des produits |

| | | | |
|---|--|--|---|
| Bonaberi. | achetés au « marché de brousse » | produits de base. | consommés au quotidien dans les ménages. |
| Le site d'implantation se développe et demeure là où les premiers opérateurs ont initié l'activité. | Le marché exerce dans la distribution du semi gros et du détail. Les clients proviennent de la zone de chalandise, et de toute la ville. | Le marché exerce dans le commerce de détail uniquement. Mets à disposition des ménages tous les produits du panier de la ménagère et les objets d'usage quotidien. | Les magasins proposent des vivres et des produits manufacturés uniquement en détail et restent ouverts toute la nuit. |
| Le facteur distance n'est pas pris en compte, car les clients viennent de la ville, de tout le pays, de toute la sous-région, et même parfois de divers pays d'Afrique. | Le commerce des petits produits manufacturés prolifère, mais en général le marché ne se spécialise pas dans une activité précise. | La population installe ce type de marché dans les principaux carrefours et certains sont appelés à devenir des futurs pôles secondaires. | Pour les implanter les opérateurs économiques étudient les profils des consommateurs, effectuent des études d'implantation, et font des choix ciblés. |
| Ancien troisième, Sandaga, Mboppi, Kamp Yabassi, Congo, Marché brocante, marché des fleurs... | Le facteur distance et déterminant ce type de marché tend à se développer tous les 2 à 4 km (Dakar, Bonamoussadi, cité des palmiers...) | Le facteur distance et déterminant ce type de marché tend à se développer tous les 1 à 2 km et restent ouverts la nuit jusqu'à 22h | Le facteur distance est optionnel. Ce type de marché s'implante selon l'offre géographique recherchée. |

Tableau 2 : Description intrinsèques aux marchés. Sources : Auteurs, 2023

Douala : un modèle de ville multifonctionnelle et cosmopolite

Douala, située à l'embouchure du fleuve Wouri, est une ville portuaire qui bénéficie d'une position stratégique. Elle possède un hinterland qui s'étend au-delà des frontières du Cameroun vers l'est, en direction de Bangui, et vers le nord, en direction de Ndjamena, cette position lui permet de polariser son environnement immédiat. Elle occupe une place distinctive dans le système des villes africaines régionales voir (image1).

Même si Lagos est la plus grande ville d'Afrique de l'Ouest, tandis que Kinshasa-Brazzaville domine la hiérarchie en Afrique centrale, et Douala joue un rôle de pont entre les mondes bantous centrafricains et ceux de l'Afrique de l'Ouest. Son développement est soutenu par plusieurs villes régionales en pleine croissance, attirant ainsi de nombreux nouveaux citoyens et formant un réseau de peuplement régional (les ateliers, 2013).

Capitale économique, la ville est structurée par ses grandes infrastructures : port, voie ferroviaire. Elle est assujettie à sa fonction de « porte de sortie » pour l'exportation de matières premières épuisables. Non seulement ces grands espaces mono-usages sont des coupures majeures dans l'espace, mais ils génèrent finalement peu d'emplois : entreprises publiques et privées confondues pèsent moins d'un quart du total. L'activité de l'écrasante majorité des Doualais (78%) s'exerce déjà dans les micro-entreprises domestiques (Ngouanom, 2018). Elles opèrent à la fois dans les secteurs de l'industrie (26%), du commerce de détail (35%) et des service (41%).

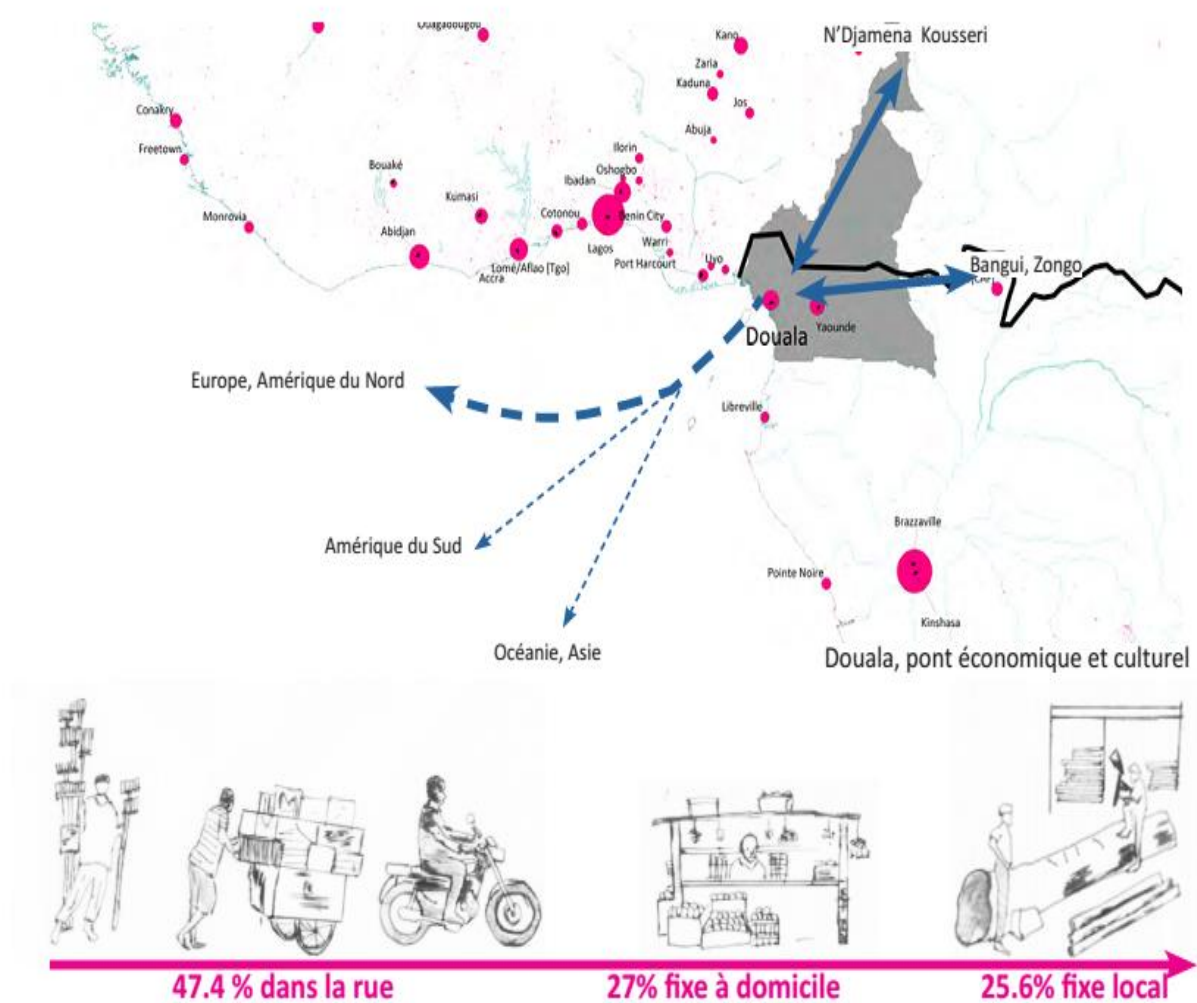


Figure 3 : Douala un modèle de ville fonctionnelle. Source : les ateliers, 2013

L'économie influencée par l'étalement urbain et la croissance démographique

Les marchés contribuent à la dynamique économique, à l'animation des quartiers, et peuvent influencer la configuration spatiale de la ville. La croissance multiforme des marchés à Douala a un impact profond sur l'économie, le développement urbain et les dynamiques sociales de la ville. Comprendre leur rôle économique, leur évolution et leur impact est essentiel permettrait de mieux se projeter.



Carte 7 : Progression de l'emprise urbaine en 1984 et 2022. Source : Auteurs, 2023

La carte (voir carte 7) ci-dessous, transmet l'évolution du tissu urbain versus économique de Douala, car pour cette ville marchande, comme pour bien d'autres dans le monde, ces deux évolutions ne pourraient se soustraire, ni se substituer l'une de l'autre du fait de se conjuguer intrinsèquement (Tchameni et Mbeugang, 2023). Comme présenté dans le diagramme ci-dessous, la permanente croissance démographique observée de 1984 à 2022 ont un impact considérable sur la demande en équipements marchands, car les principaux nouveaux arrivants estimés à près de 400 personnes chaque jour, migrent pour bénéficier des possibilités financières qu'offre Douala à travers les nombreuses possibilités d'affaires.

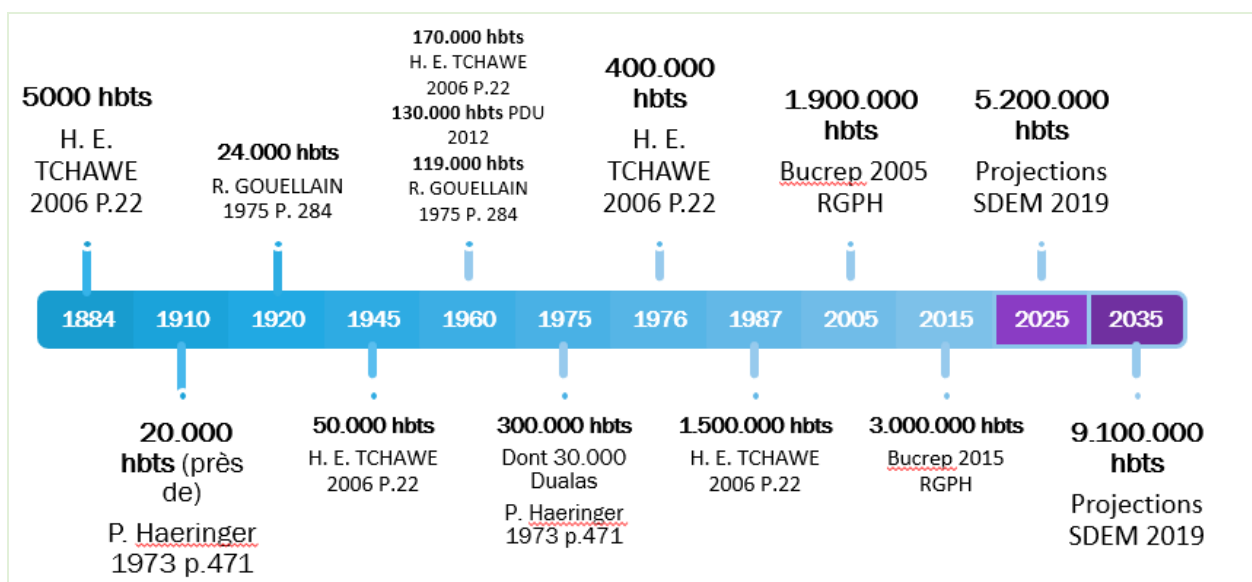


Figure 4 : Progression démographique. Source : Auteurs, 2023

Il faut noter que la forte explosion de la population n'a pas toujours été suivie d'un accompagnement des équipements. Trente marchés ont ainsi vu le jour dont une vingtaine de façon auto induits et spontanée durant les années 2000. Il existe des marchés de statuts

différents: étatiques, privés, et des marchés publics construits sur terrains privés, enfin des marchés spontanés. Ces marchés se distinguent par leur spécialisation.

Le problème est que la vente de détail informelle aux abords de ces marchés a tendance à diluer leur spécificité et donc leur attractivité, en plus de gêner leur fonctionnement. La croissance urbaine à travers le boom démographique affirme sa polarité urbaine, conquiert de l'espace et s'apprête à recevoir 9,1 millions d'habitants en 2035 : les enjeux s'accroissent, les défis s'intensifient, et la compétitivité s'accélère à pas de géant...

The new city trading ou ville nouvelle marchande pour la métropole économique de la CEMAC

La compétitivité

C'est un concept nouveau, propre au Cameroun et né du contexte actuel de développement de la capitale économique du Cameroun face à l'émergence en vue. C'est un concept développé par la structure en charge de cette étude, un concept qui vise la compétitivité économique appliquée aux équipements marchands et s'appuyant sur une logique de fonctionnement d'un cluster marchand. Ainsi, "La compétitivité économique d'une Nation (*et donc d'un territoire*) se définit comme sa capacité à améliorer durablement le niveau de vie des habitants et à leur procurer un haut niveau d'emploi qui passe par le développement convenable des activités commerciales, bassin d'emploi par excellence et de cohésion sociale". La notion de compétitivité est donc extensive puisque la croissance du niveau de vie dépend d'un nombre important de facteurs. Elle peut s'apprécier par l'aptitude d'un territoire à maintenir et à attirer les activités et par celle des entreprises à faire face à leurs concurrentes.

Dans un contexte économique caractérisé par la mondialisation et par une croissance exponentielle du commerce international, la compétitivité remplit un rôle important dans la réalisation des performances économiques¹. La compétitivité étant entendue par l'Union européenne comme la capacité d'une nation à améliorer durablement le niveau de vie de ses habitants et à leur procurer un haut niveau d'emploi et de cohésion sociale dans un environnement de qualité. Elle peut s'apprécier par l'aptitude d'un territoire à maintenir et à attirer les activités et par celle des entreprises à faire face à leurs concurrentes².

Dans le dernier Indice de Compétitivité Mondiale (ICM) du Forum économique mondial, les pays d'Afrique subsaharienne ont obtenu des scores parmi les plus bas au monde³. Elles doivent donc rétablir leurs compétitivités pour diversifier leurs économies, pérenniser des taux de croissance élevés et créer des emplois pour une main-d'œuvre jeune et dynamique en plein essor. Le Cameroun pays d'Afrique subsaharienne a été classé par la Banque Mondiale parmi les économies à revenu bas. Cette faible performance de l'économie camerounaise est

¹ "Tableau de bord de la compétitivité de l'économie belge", 2015, .be, (économie), P2.

² Isabelle de Kerviler, 2011, "La compétitivité : enjeu d'un nouveau modèle de développement", *les éditions des journaux officiels*, 98 p.

³ Antoinette Sayeh, (Directrice du Département Afrique, FMI), 2016, La compétitivité en Afrique subsaharienne : il est temps de passer à l'action, *le blog du FMI*, [en ligne], 28 janvier 2016, Disponible sur "<http://www.imf.org/external/french/np/blog/2016/012816f.htm>"

confortée par le rapport 2017-2018 sur les économies les plus compétitives dans le monde, le World Economic Forum (WEF)⁴ qui classe le Cameroun au 116^{ème} rang (sur 132)⁵ à l'échelle mondiale. Pourtant les enjeux actuels de développement et la concurrence mondiale des économies obligent le Cameroun à avoir un tissu économique fort et compétitif, capable de permettre au pays de tirer profit des échanges internationaux et de s'assurer une croissance de long terme.

Pourquoi la création d'une New City Trading ou Ville Nouvelle Marchande ?

L'expression New City Trading (N.C.T.) désigne la recherche de la centralité novatrice et d'équilibre en termes d'économie, indissociée et fondée principalement sur les activités marchandes. Elle suggère l'efficacité économique marchande via la promotion des équipements marchands généralisés et spécialisés accessible à tous ; mais des centres bancaires, financiers, et d'affaires prestigieux et de haut standing. Ensuite, la promotion de l'environnement via l'incorporation des espaces de convivialités et de détente écologiques, des espaces de ruptures de charges et de stationnements. Afin la cohésion sociale via le développement d'espace résidentiel mixité et accessible à toutes les classes sociales, spécifiquement pour des investisseurs ou opérateurs économiques de la ville nouvelle marchande. La ville manque d'une zone à la fois urbaine et marchande centrale, de niveau international apte à dynamiser et soutenir l'économie formelle, comparable à celles qui sont offertes dans des villes comme Dakar (La centralité marchande de la ville nouvelle de Diamnadio), Abidjan (avec la commune d'Adjamé, centralité marchande et économique du pays), Nairobi, et même dans des villes plus petites (Ouagadougou avec la ZACA et la ville nouvelle de Yennenga au cœur marchand et financier).

| Indicateurs | Abidjan | Douala |
|---|--------------------------------|---------------------------------|
| Population : 1990 | Environ 3 millions d'habitants | Environ 1.5 million d'habitants |
| Population : 2020 | Environ 6 millions d'habitants | Environ 3 millions d'habitants |
| Nombre d'espaces marchands en 1990 | 75 | 23 |
| Nombre d'espaces marchands dans les années 2000 | 120 (en 2005) | 96 (en 2020) |
| Superficie de l'espace urbain bâti en 1990 | 267 km ² | 131 km ² |

⁴ Afin d'établir ce hit-parade des économies les plus compétitives dans le monde, le WEF se base sur un certain indicateur économique, tels que la stabilité des institutions, la qualité des infrastructures, l'innovation, la qualité de la formation ou du système éducatif en général, ainsi que la performance du système de santé, le climat des affaires et la situation du secteur privé.

⁵ Aboubacar Y.B, 2017, Compétitivité mondiale : 10 économies africaines dans le top 100 mondial du WEF, *la tribune*, [en ligne], Septembre 2017, <https://afrique.latribune.fr/economie/strategies/2017-0928/competitivite-mondiale-10-economies-africaines-dans-le-top-100-mondial-du-wef-752028.html>, [Consulté le 18 Décembre 2017]



| | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Superficie de l'espace urbain bâti en 2020 | 500 Km2 | 270 Km2 |
| L'offre en espaces marchands par superficie en 1990 | 1 marché pour 3.5 Km2 | 1 marché pour 5.6 Km2 |
| L'offre en espaces marchands par superficie en 2020 | 1 marché pour 4 Km2 | 1 marché pour 2.8 Km2 |
| L'offre en espaces marchands par habitant en 1990 | 1 marché pour 40.000 habitants | 1 marché pour 65.000 habitants |
| L'offre en espaces marchands par habitant en 2020 | 1 marché pour 50.000 habitants | 1 marché pour 31.000 habitants |

Tableau 3 : comparaison ville de Douala à celle d'Abidjan. *Sources*: Aurélie POYAU (2005), H. E. Tchawe (2006), SDEM (2020), Open Street Map (surface bâti), Google Earth.

L'ingénierie populaire observée dans la création des espaces marchands à Douala peut-elle inspirer les planificateurs pour mieux anticiper sur les besoins futurs ?

Selon le Document de stratégie pour le Cameroun 2010-2014 de la Banque Africaine de Développement (BAD), l'enjeu majeur pour le Cameroun consiste à : « *parvenir à une croissance économique forte, durable et dont les fruits sont équitablement répartis au sein de la population* ». Elle insiste quant à la nécessité pour le Cameroun de tirer profit de sa situation géographique exceptionnelle et de son statut de mamelle nourricière de sa sous-région afin de faire du pays un « *carrefour des échanges dans la sous-région Afrique-Centrale*⁶».

En outre, le Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi (DSCE)⁷, qui se greffe à la Vision 2035 a pour objectif spécifique de créer : « un secteur urbain maîtrisé pour un développement économique et social durable⁸ ». Ce document sert de cadre de référence à toutes les politiques et stratégies sectorielles ou régionales, d'où découlent les programmes et projets de développement à mettre en œuvre. En adéquation avec la Vision 2035 et le Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi, le Cameroun a élaboré la Stratégie du sous-secteur Urbain en vue d'indiquer les principales actions et les moyens à mobiliser pour apporter la contribution de ce sous-secteur à la mise en œuvre du DSCE et de la Vision-2035.

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-pays⁹ (75 % des industries du pays y sont installées ainsi que 60 % des PME, 35% des unités de production, 65% des grandes

⁶ Banque Africaine de Développement – Fonds africain de développement – Cameroun. Document de stratégie pour le Cameroun 2010-2014. Abidjan, 2009.

⁷ Qui est le tableau de bord des dix premières années de la vision à long terme du Cameroun (2010 – 2020)

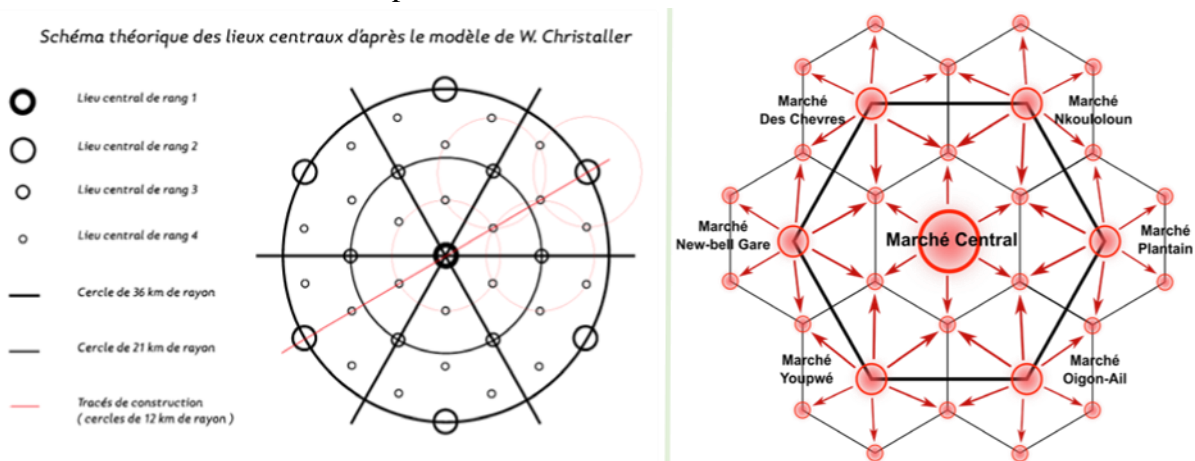
⁸ Stratégie du sous-secteur Urbain, 2011, Document 2, p. 3.

⁹ Principalement Sud-Ouest et Ouest.

entreprises, 55% des moyennes entreprises, 62% du chiffre d'affaires national et 45% des emplois offerts par les entreprises)¹⁰.

Les contributions théoriques des centralités de Walter Christaller¹¹

Enoncée par Walter Christaller (1933), cette théorie s'efforce de rendre compte de l'espacement et des inégalités de la taille des villes (leur organisation spatiale et hiérarchique) par leurs fonctions économiques (commerce et services). Parlant toujours de la théorie (voir image 2), c'est est un principe d'organisation de l'espace ayant pour propriété la « cristallisation d'une masse autour d'un noyau », elle est fondée sur les rapports s'établissant entre ce noyau centre et ses alentours (JBB, octobre 2022). Elle postule que les lieux habités où ces biens et services sont disponibles deviennent « centraux » vis-à-vis d'autres.



Figures 5: Schéma Théorique et hiérarchique des Lieux Centraux. Source : Auteurs, 2023

Dans le contexte de Douala, elle met l'accent sur l'importance des centres urbains, leur rayonnement, et les principaux nœuds d'activités comme son marché centrale, afin d'optimiser la distribution équitable, équilibré des équipements marchands sur l'ensemble de son aire urbaine. Ainsi, cette approche théorique a été expérimentée sur la base des projections suite à la suite une programmation établie sur la base des besoins identifiées et la disponibilité foncière par arrondissement. Comme observé ci-après (voir carte 8) les lignes noires représentent les distances de distributions entre les équipements projetés suivant les échelles urbaines qu'on soit dans un secteur urbain ou un quartier, la surface de l'équipement variant de classe primaire à celle secondaire, tertiaire.

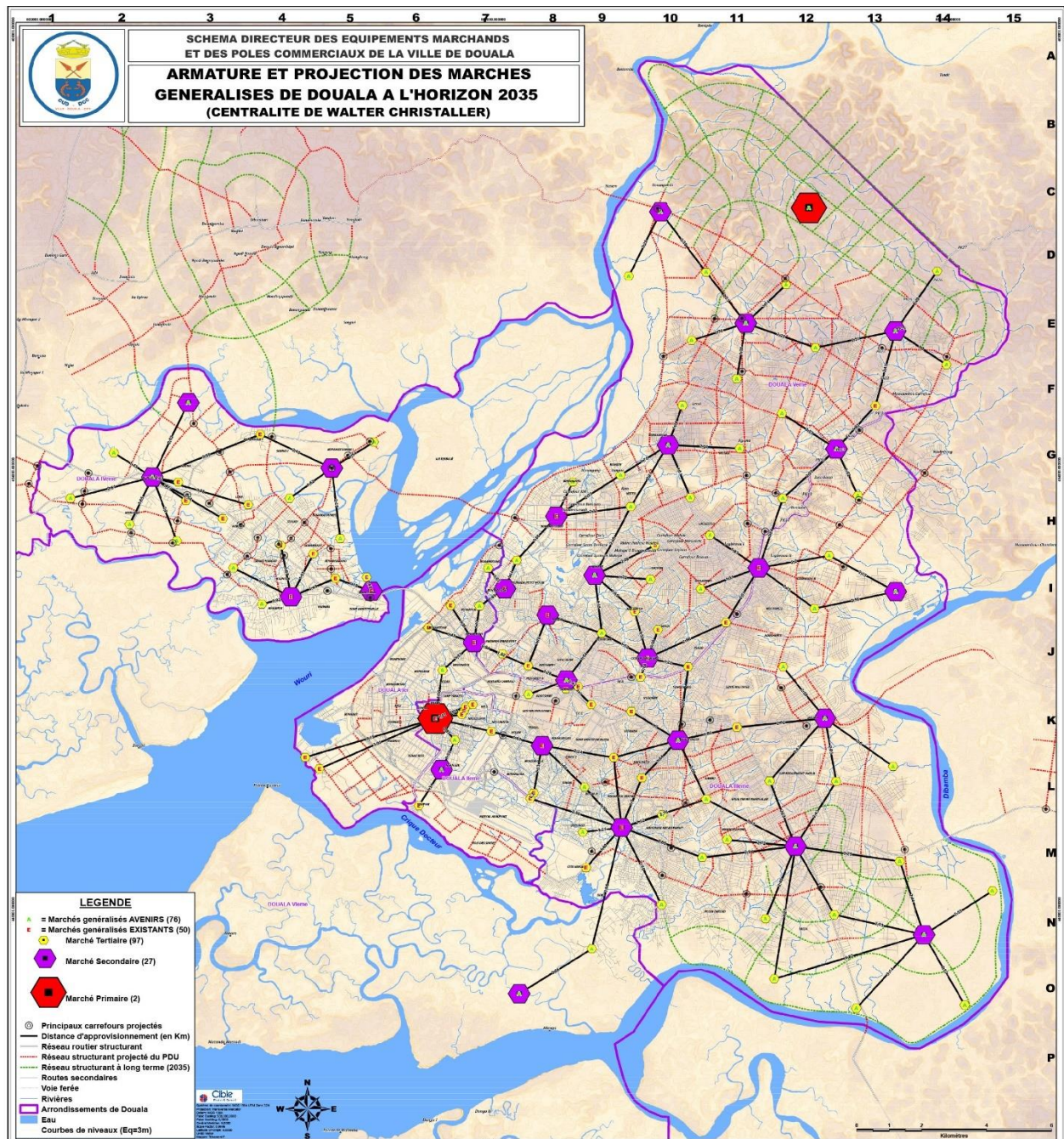
Ainsi, une hiérarchie élémentaire apparaît par la présence simultanée de plusieurs fonctions en un même lieu central, lui donnant un avantage décisif sur les autres lieux. Tout lieu central ainsi défini possède un rayon de centralité mesuré par la distance maximale à laquelle est accessible le bien ou service (la marchandise, la population cible à desservir, etc...). Le point d'ancrage de cette spatialisaton en l'équipement, la centralité c'est-à-dire l'offre et la

¹⁰ Recensement Général des Entreprises (RGE), 2009.

¹¹ Walter Christaller, né le 21 avril 1893 à Altensteig (actuel Land de Bade-Wurtemberg), mort le 9 mars 1969 à Königstein im Taunus (Hesse), est un géographe allemand. Auteur d'une théorie de l'espace très connue dans le milieu universitaire, dite « *théorie des lieux centraux* ».

demande de biens et de services se rencontrent et s'échangent privilégiés par leur accessibilité. Aussi, une position centrale permet de minimiser les coûts : les activités qui ne sont pas liées à des ressources localisées recherchent de telles situations.

Christaller traduit l'inter relation entre les proches équipements, la distance minimale à parcourir d'un équipement à un autre, du primaire au secondaire, du secondaire au tertiaire, vice-versa. Ainsi, la centralité n'est pas seulement fonctionnelle car elle explique l'interrelation entre les équipements projetés, qui n'est rien d'autre que la symbolique qui maintient la vie des villes (Lebrun, 2022).

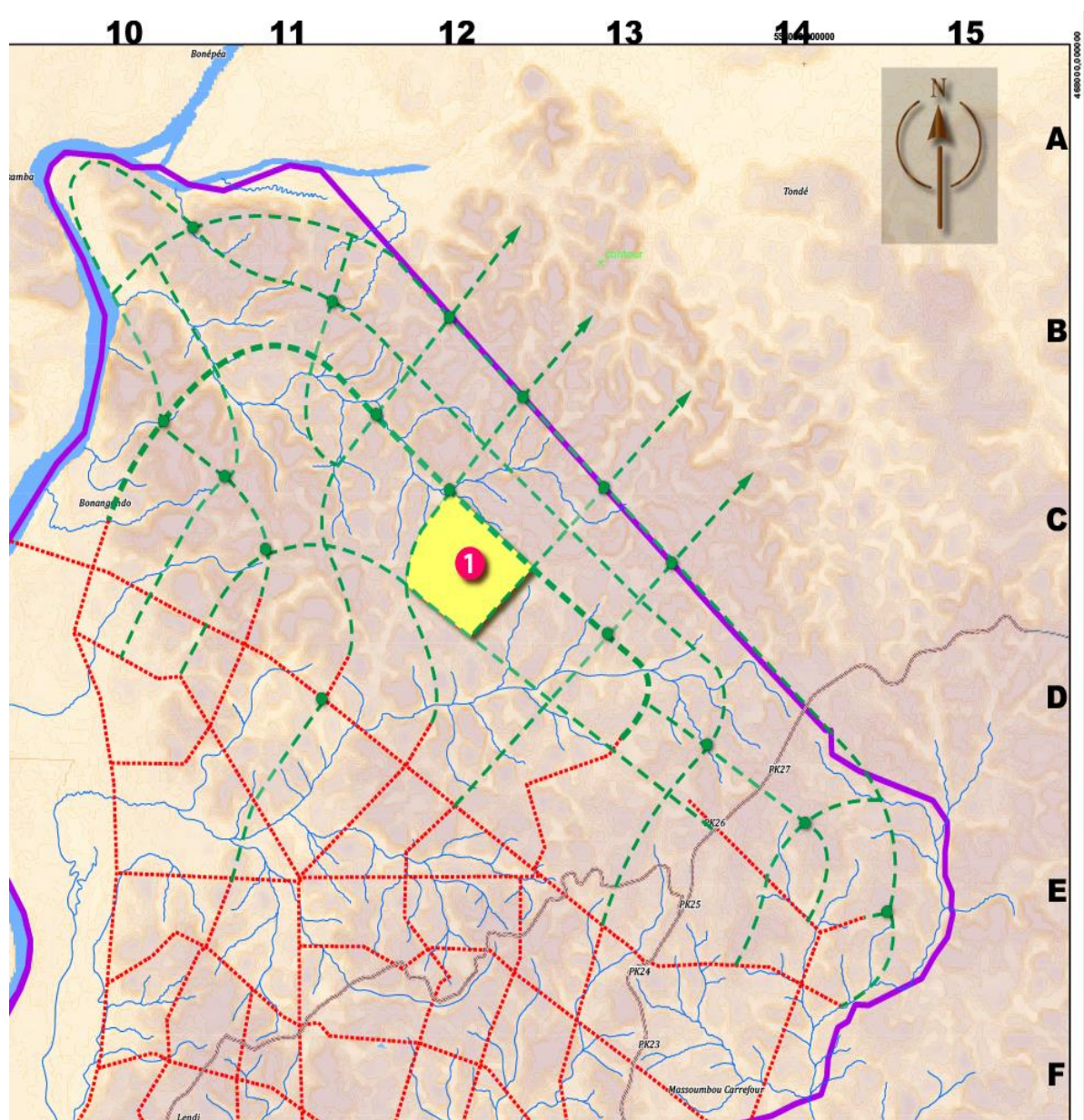


Carte 8 : L'application des centralités à la Ville de Douala. Source : (CUD, 2020)

Localisation et situation du NCT

Le site proposé est situé dans la zone de pk 26 conf (carte 10), zone jaunâtre. Compte tenu des enjeux économiques, urbains et démographiques la surface prévue pour cette centralité phare de ce Schéma est estimée à 146ha. Malgré sa distance de 26km du centre-ville au Nord, ses environs sont déjà immatriculés, lotis d'ici peu commencera à être occupé.

Cet éloignement du cœur marchand actuel de Douala, se fonde sur la subtilité de rééquilibrage en créant un second cœur (pôle relais). L'idée de créer ce cluster marchand à cette distance est aussi dû à l'opportunité qu'offre la situation actuelle du site. En effet, le site est encore inoccupé ce qui facilitera l'application de la Déclaration d'utilité Publique pour permettre aux institutions communales et administratives sa réalisation.



Carte 9 : Localisation de NCT dans le SDEM. Source : (CUD, 2020)

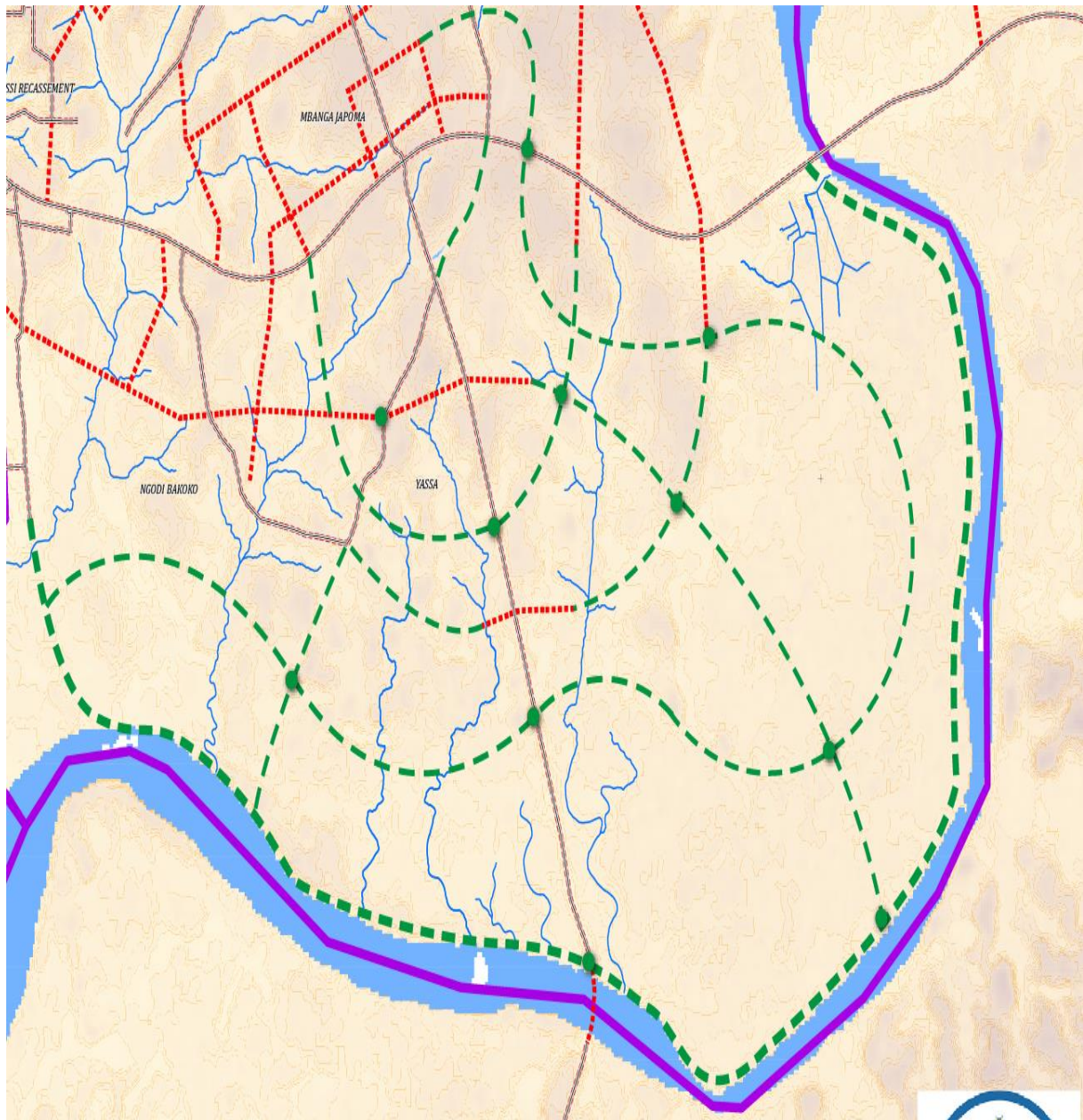
Les entrailles urbaines de la métropole de Douala : articulation de la trame viaire de la zone Sud-Est, Dibamba

La démarche suit l'ordre d'idée de planification de la zone Nord. Les entrailles urbaines de la métropole de Douala, est l'ensemble des tissus urbains en cours de créations et située dans les limites administratives de Douala, cause de la conurbation avec les villes satellites à Douala.

Ainsi, cette projection de la trame viaire dans cette dernière phase de 2025-2035, vise à anticiper l'occupation et accompagner l'urbanisation déjà en cours et pleine évolution. Mais surtout, de favoriser l'implantation des éventuelles et nouvelles centralités, autres que celles à fonction marchande. En outre, la zone Sud de ce domaine, est directement reliée à la Dibamba, en proie à l'urbanisation spontanée, surtout qu'elle constitue un front préférentiel d'urbanisation, traduit par l'agglutination des agglomérats et la prolifération des bidonvilles, poches de résistances urbaines.

Par ailleurs, Domaine définie comme zone d'habitation par le POS il est favorable pour l'extension et la prévision en termes d'équipements de proximités, des biens, services urbains et des équipements marchands. De cette réalité, le développement de la centralité projetée par le PDU, et renforcer via cette étude par la spécialisation de son marché secondaire, en pôle high-tech est une opportunité d'articulation ce front d'urbanisation à la planification harmonieuse de l'espace urbain, mais aussi de favoriser l'attractivité de ce secteur, entrailles urbaines de la ville de Douala.

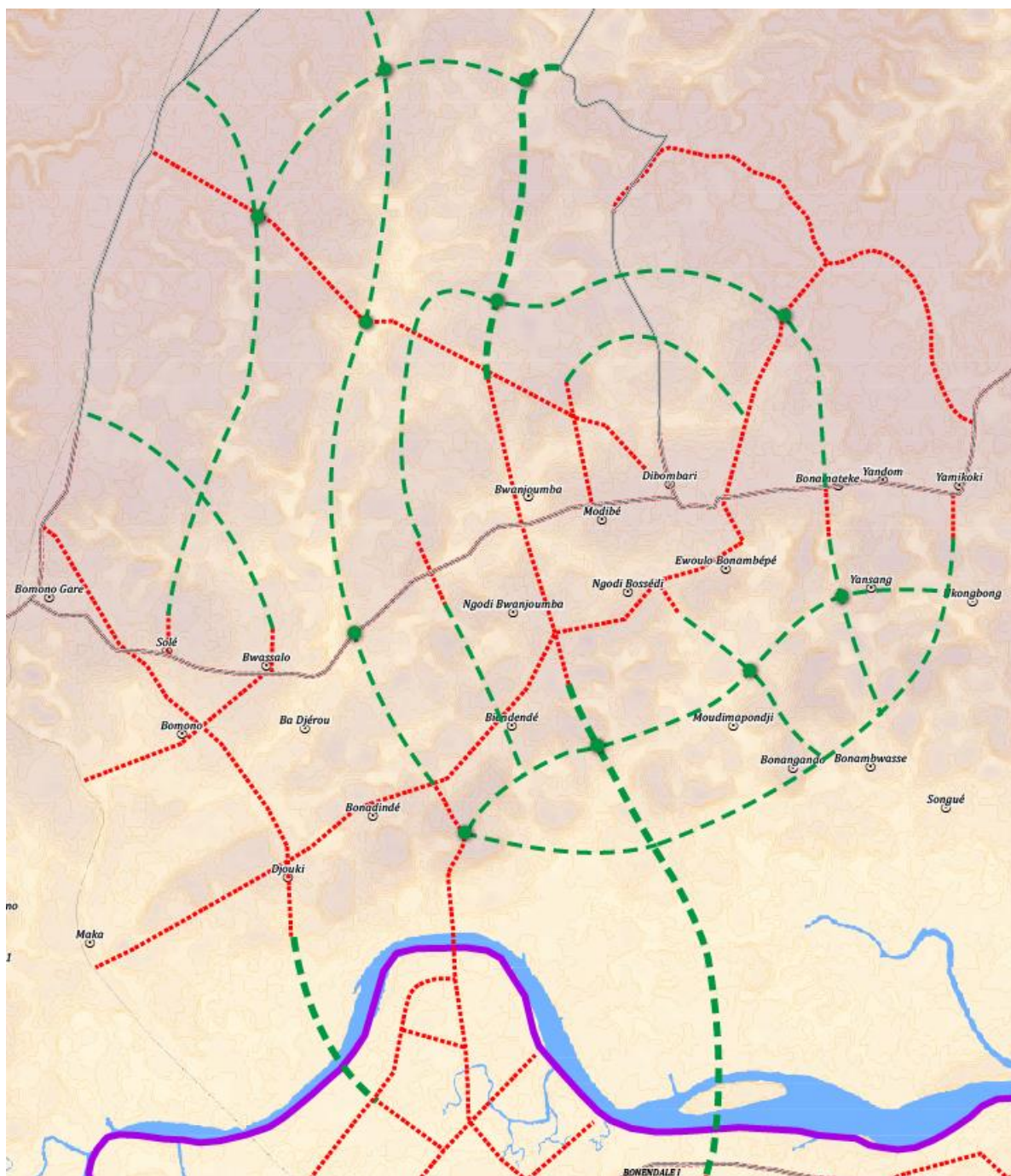
Au demeurant, la particularité de cette zone d'extension est sa position à cheval à une zone industrielle et sa proximité à la Dibamba une raison de plus pour renforcer sa structure viaire. La carte qui suit permet de mettre en évidence les projections de l'ossature viaire des secteurs Yassa, Piti Dibamba.



Carte 10 : projection voirie Sud-Est. Source : (CUD, 2020)

Les entrailles urbaines de la métropole de Douala : articulation de la trame viaire et projection d'une centralité de la zone Nord-Ouest, Dibombari

La projection de cette autre centralité est liée au degré d'influence de la Ville de Douala sur cette ville satellite. En tant que fournisseur principal des besoins des habitants de cette petite localité, il y a lieu de faire un pôle secondaire en termes d'équipement marchand pour la rendre moins dépendante de Douala et permettre aux habitants d'être plus proches des besoins marchands.



Carte 11 : projection voirie Nord. Source : (CUD, 2020)

La programmation de cette centralité marchande à Dibambari, doit être établie en cohérence avec l'ossature viaire de la troisième phase de cette étude. Cette centralité doit être implantée sur l'axe principal Bonendale 1 à Bwanjumba, car il constitue le nerf principal de cette localité. Afin, d'anticiper sur les besoins avenir, mais surtout dans un souci de renforcer les capacités marchandes du quatrième arrondissement en pleine conurbation à cette localité. Cette centralité devra être conçue et dans le même but que le N.C.T, mais à une échelle départementale.

Conclusion

L'armature prend en compte le développement actuel des équipements et des pôles marchands, mais surtout toutes les projections des équipements, pôles et centralités marchandes. Les résultats montrent que la ville de Douala compte (96) points marchands répartis en trois grandes catégories à savoir les marchés primaires (10), les marchés secondaires (23) et les marchés tertiaires (63). Les résultats montrent que les points marchands qui naissent de l'initiative de la population et des groupes d'opérateurs économiques répondent à des besoins qui perdurent dans le temps et dans l'espace. Ainsi, cette réflexion ouvre de nouvelles pistes de développement (conforter par The New City Trading) et de pratiques en réponse de la conjoncture actuelle dans un contexte de résilience économique. Cette armature prend en compte le développement actuel des équipements et pôles marchands, mais surtout toutes les projections des équipements, pôles et centralités marchandes développées de la première à la troisième phase. Les éléments forts de cette armature sont :

- L'hypermarché existant : Truim ;
- Le cœur marchand de Douala existant ;
- Le grand Mall ;
- Les grands marchés existants ;
- Les 6 centralités projetés par le PDU et confortés dans le cadre de cette étude ;
- Les 8 pôles marchands spécialisés ;
- Le cluster marchand de Douala/ la New City Trading (N.C.T)

Tous ces équipements renforcent la place stratégique Douala. En dehors de son port, Douala détient au moins 8 autres espaces marchands dont le système d'échange s'étale à l'échelle de l'Afrique centrale et renforce l'ossature de cette armature et dont la projection spatiale structure harmonieuse la ville.

Références bibliographiques

1. ABOUBACAR, Y.B. (2017) : *Compétitivité mondiale : 10 économies africaines dans le top 100 mondial du WEF*. La Tribune. Repéré à <https://afrique.latribune.fr/economie/strategies/2017-0928/competitivite-mondiale-10-economies-africaines-dans-le-top-100-mondial-du-wef-752028.html>
2. LES ATELIERS. (2013) : *Douala, ville assemblée : comment l'activité informelle et l'activité formelle peuvent-elles partager l'espace urbain et se féconder réciproquement ?* Cahier de session - 2ème édition.
3. BEKOMBO P., GOUELLAIN R. (1976) : *Douala. Ville et histoire*. In : *L'Homme*, tome 16 n°2-3. pp. 165-167. DOI : www.persee.fr/doc/hom_0439-4216_1976_num_16_2_367659
4. COMMUNAUTÉ URBAINE DE DOUALA. (2009) : *Stratégie de Développement Urbain*. Rapport stratégique.
5. COMMUNAUTÉ URBAINE DE DOUALA. (2012) : *Plan Directeur d'Urbanisme horizon 2025*. Tome 1 et 2.
6. COMMUNAUTÉ URBAINE DE DOUALA. (2020) : *Schéma Directeur des Equipements marchands et Pôles Commerciaux horizon 2035*. Rapport de prospective territoriale.
7. HAERINGER P. (1973) : *Propriété foncière et politiques urbaines à Douala*. In : *Cahiers d'études africaines*, vol. 13, n°51, 1973. Villes africaines. DOI : <https://doi.org/10.3406/cea.1973.2696>

8. KERVILER, I. (2011) : *La compétitivité : enjeu d'un nouveau modèle de développement*. Les éditions des journaux officiels. 98p.
9. KEPAWOU.K. C (2017) : *Gestion des risques d'incendie dans les marchés de Douala au Cameroun l'exemple du marché Mboppi*. Mémoire de master 2 en Gestion Urbaine à l'Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme, Lomé, 229p.
10. NGOUANOM. K. D. I (2018) : *Contribution à l'amélioration de la compétitivité économique de la ville de Douala : aménagement d'un central business district (CBD) sur le Plateau Joss*. Mémoire de master 2 en Urbanisme et aménagement à l'Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme, Lomé, 191p.
11. PAGUI T. G. C (2018) : *Création d'une ville nouvelle durable à Kribi au Sud-Cameroun*, Mémoire de master 2 en Urbanisme et aménagement à l'Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme, Lomé, 256p.
12. TCHAMENI F., MBEUGANG C. (2023) : *Gouvernance urbaine et équipements marchands, une analyse à partir de l'exemple de Douala (Cameroun)*. Atelier de retour d'expérience, Communauté Urbaine de Douala.
13. TCHAWÉ, E. H. (2013). *L'étalement urbain en Afrique : Défis et paradoxes*. Collection Harmattan Cameroun.
14. TCHAWÉ, E. H. (2003) : *L'approvisionnement et la distribution alimentaires à Douala (Cameroun) : Logiques sociales et pratiques spatiales des acteurs*. Thèse en vue de l'obtention du grade de Docteur de l'Université de Paris I Panthéon Sorbonne, discipline Géographie, présentée et soutenue publiquement le 20 Novembre 2003.
15. SAYEH, A. (2016). *La compétitivité en Afrique subsaharienne : il est temps de passer à l'action*. Le blog du FMI. Repéré à <http://www.imf.org/external/french/np/blog/2016/012816f.htm>