

## LE DÉVELOPPEMENT LOCAL, MOTEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE À L'HORIZON 2035!!



### Dans ce numéro:

- Le citoyen et l'Urbanisme
- Les risques d'une malfaçon du carrelage
- Un Christ veille au Brésil
- RÉPONSE AUX LECTEURS:  
UNE FUIITE DE TOITURE : COMMENT FAIRE AU MIEUX ?

## EDITORIAL

En ce mois de juillet 2014 où se tiennent les sessions du SENAT et de l'assemblée nationale, la prise en compte des préoccupations des populations au Centre de l'action parlementaire, les sujets liés au développement local seront abordés dans tous les sens, et comme disait Paul Houé: « *le développement local est une démarche globale de mise en mouvement et en synergie des acteurs locaux pour la mise en valeur des ressources humaines et matérielles d'un territoire donné, en relation négociée avec les centres de décision des ensembles économiques, sociaux et politiques dans lesquels ils s'intègrent.* »

### C'est quoi le Développement local ?

Le développement local, aussi appelé développement à la base, est un processus utilisant les initiatives locales au niveau des petites collectivités comme moteur du développement économique. Il est prôné dans les pays en développement à l'instar du Cameroun, en complément des mesures macroéconomique et des grands projets structurants.

### Les caractéristiques du développement local

Le développement local comporte une dimension territoriale. En effet, Il s'appuie sur la capacité potentielle et effective d'une collectivité à maîtriser son développement, en réduisant sa dépendance envers les investissements et les initiatives en provenance de l'extérieur. Il fait également appel à une volonté de concertation, à l'établissement de partenariat et de réseaux d'échanges et de réciprocité. Il permet d'assister au redéploiement des valeurs démocratiques par une pratique participative et une responsabilisation des citoyens quant au développement de leurs collectivités.

### Le Développement local pour une émergence en 2035

Engagé dans le processus d'émergence à l'horizon 2035 annoncé par le Chef de l'Etat, Le Cameroun a besoin d'une planification efficace pour tirer un meilleur parti économiques de ses localités. Le Développement de ces dernières est un atout majeur, et chacun à son niveau, chaque élu local devrait intégrer et prendre connaissance des responsabilités qui sont les siennes dans le processus d'aménagement de nos villes et de nos comtés. Le potentiel économique de nos localités étant tout à fait impressionnant, il devient plus qu'urgent de se mettre à l'aménagement de nos villes et de nos comtés, pour l'émergence de notre pays.

Enfin, nous espérons vivement que vous avez passé de bons moments pendant le déroulement de la Coupe du Monde 2014 au Brésil, à laquelle l'Allemagne a une fois de plus remporté le titre de Champion du Monde.

MEDOU MEDOU C.

Directeur du Cabinet MEDOU

## BÂTIMENT

Les Projets de Construction reviennent au devant de la scène avec près de 10 commandes de particuliers



Projet Bâtiment d'un particulier

## TRAVAUX PUBLICS

Le Cabinet MEDOU a répondu à des D.A.O lancé par le MINMAP en Mai et Juin 2014, les résultats sont attendus



Une équipe du Cabinet MEDOU déployée pour une réalisation en Travaux Publics

## EXPERTISE

Une expertise immobilière consiste à apprécier la valeur vénale ou locative d'un bien immobilier. Il s'agit d'une étude sérieuse, de terrain, prenant en compte des paramètres notamment financiers, techniques, et juridiques. La valeur du bien évalué est objective et reflète le marché immobilier à un endroit et un moment précis.

Le Cabinet MEDOU a dans ce sens donc été approché au courant des trois derniers mois, pour des commandes d'expertises judiciaires et techniques sur des sujets divers.

## AGENDA

Le **CABINET MEDOU** a participé avec succès le **25 Juin 2014** à une **Rencontre** organisés par **SCHOMBURG** et **MAAM Groupe**. Le séminaire portant sur les nouvelles technologies d'étanchéité des ouvrages de Génie Civil,



## Un Personnage d'exception

Auteur du dessin final du Christ Rédempteur, peintre et graveur, Carlos Oswald (1882-1971) est un des grands noms ayant marqué l'Histoire de l'Art au Brésil et les Beaux-Arts de Rio. Suite à l'exposition de ses oeuvres à la Caixa Cultural d'abord de Rio, puis de São Paulo, retour sur le parcours d'un homme ayant dédié sa vie à sa passion

Consulté en 1930 par Heitor da Silva Costa lors de la construction du **Christ Rédempteur**, Carlos Oswald fait des études et des dessins de la statue et de ses détails. L'idée d'un Christ les bras tendus, identifiable de loin comme une croix, serait une idée de l'artiste. Carlos Oswald sera par la suite l'auteur de nombreuses oeuvres sacrées et décorera de nombreuses églises. Parmi les plus connues se trouvent les vitraux de Santa Teresinha do Túnel. Il participe en 1946 à la création de la *Sociedade Brasileira de Arte Cristã*. Il transmet également son savoir lors de cours de gravure à l'Institut Getulio Vargas. Carlos Oswald meurt à Pétropolis en 1971.

Source: lepetitjournal.com



Le Christ Rédempteur à Rio de Janeiro, classé merveille architecturale depuis 1973

## Un CHRIST au BRÉSIL

**L**es sept nouvelles merveilles du monde ont été désignées à la suite d'un vote organisé par la *New Seven Wonders Foundation*, liée à la *New Open World Corporation*, et dont les résultats ont été dévoilés le 7 juillet 2007 à Lisbonne. Parmi ces merveilles on pourra donc citer Le Christ Rédempteur (en portugais : *O Cristo Redentor*) est une grande statue du Christ dominant la ville de Rio de Janeiro au Brésil, du haut du mont du Corcovado. De simple monument religieux à ses débuts, elle est devenue au fil des ans un des emblèmes reconnus internationalement de la ville, au même titre que le Pain de Sucre, la plage de Copacabana ou le carnaval de Rio. Elle fut réalisée par le sculpteur français Paul Landowski, Gheorghe Leonida, roumain (pour la tête du Christ)<sup>1</sup> et érigée par l'ingénieur brésilien Heitor da Silva Costa en collaboration avec l'ingénieur français Albert Caquot. Établie au cœur du parc national de la forêt de Tijuca, à une altitude de 710 mètres, la statue mesure 38 mètres de haut (dont 30 pour le Christ et 8 pour le piédestal,

qui occupe une aire de 100 m<sup>2</sup>). Sa masse est de 1 145 tonnes, la masse approximative de la tête est de 30 tonnes et celle de chaque main de 8 tonnes. La tête mesure 3,75 m, chaque main 3,20 m, la largeur de la tunique est de 8,50 m. L'envergure entre les deux mains est de 28 mètres.

Ces dimensions font d'elle l'une des plus grandes statues du genre au monde. Seuls le *Christ de la Concorde* à Cochabamba en Bolivie, avec ses 40,44 m de haut (dont 34,20 pour le personnage et 6,24 pour le piédestal)<sup>3</sup> et la statue du Christ Roi à Świebodzin (52,5 m) sont plus grands.

À la base du Christ Rédempteur se trouve une chapelle dédiée à Nossa Senhora Aparecida, où sont célébrés mariages et baptêmes.

On comprend donc comment cette illustre nation a pu atteindre les demi-finales de la world cup 2014, même si au final, la déception générale était au rendez-vous.

## Notion d'urbanisme

La notion apparaît avec l'ingénieur catalan, Ildefons Cerdà et son ouvrage *Théorie générale de l'urbanisation* paru en 1867<sup>1</sup>. Il fit son apparition en France en 1910 suite à une parution dans le *Bulletin de la Société neuchâteloise de géographie* sous la plume de Pierre Clerget. En 1911, la Société française des urbanistes (SFU)<sup>2</sup> est fondée. Issue des courants humanistes et hygiénistes de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, cette société savante réunit depuis ses origines les urbanistes de tous modes d'exercice (public, para public et privé) sur la base de critères professionnels. Ses actions constituent une véritable force de propositions, qui se manifeste notamment dans la vision des urbanistes pour la ville du XXI<sup>e</sup> siècle et la Nouvelle Charte d'Athènes [Quoi ?]. La SFU représente les urbanistes de France au Conseil européen des urbanistes.

C'est à partir de 1953 que l'école des beaux-arts de Paris enseigne l'urbanisme à ses étudiants. Un ouvrage de référence de Françoise Choay permet de mieux saisir les principaux enjeux de l'urbanisme, sous une forme pédagogique : *Urbanisme, Utopies et réalité* (1965), qui est une anthologie des différents concepts urbanistiques développés depuis plusieurs siècles.

Actuellement au Cameroun, la politique de l'urbanisme est encadrée par le Ministère du Développement Urbain (MINDUH) au travers de la loi 2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.



Les moyens pour l'urbanisme

## LE CITOYEN ET L'URBANISME

Pour mieux éclairer les élus sur la nécessité de la planification urbaine nous proposons ci après les extraits d'un ouvrage de Herbert H. Smith sur l'urbanisme (URBANISME: LE GUIDE DU CITOYEN)

L'objectif essentiel qui a toujours été le mien: expliquer l'urbanisme de telle manière que quiconque le moins du monde intéressé par l'avenir de son hameau, de son village, de sa ville, petite ou grande, globale dans le respect des principes démocratiques permet de protéger et d'améliorer cet avenir, et se trouve du même coup incité à s'atteler à la tâche. Plus important encore, cette préoccupation pourrait déborder le cadre individuel pour s'étendre à l'avenir de notre société et de notre nation toute

entière. Il est une réalité à laquelle nous ne pouvons échapper : à mesure que nous édifions nos ensembles urbains, nous façonnons l'environnement et la physionomie de notre pays.

Nous avons échafaudé de fort belles théories sur la protection de l'environnement, l'urbanisme, l'aménagement de l'espace urbain au service de l'avenir, mais avons lamentablement échoué dans la mise en œuvre des mesures concrètes qui auraient permis de les appliquer.

LA PLANIFICATION URBAINE: UNE NECESSITÉ

Il suffit de regarder autour de soi pour être convaincu que nous n'avons pas, en tant que société, accepté le principe selon lequel,

# Analyse

dans une société capitaliste et « démocratique », la planification urbaine constitue le seul moyen de stopper, et peut-être réparer, les dommages que nous nous sommes causés et continuons de nous causer à nous-mêmes.

L'édification matérielle d'une agglomération humaine est dans une large mesure le fait de personnes privées qui investissent un espace privé, mais elle repose sur la mise à leur disposition par l'autorité publique d'infrastructures, de ressources culturelles, d'équipements fournis par secteur public créent une communauté d'intérêts au sein de laquelle chaque public créent une communauté d'intérêts au sein de laquelle chaque parcelle de terrain sera aussi bien mise à profit, si ce n'est mieux, qu'elle le serait dans le cadre de la propriété privée. Tant que nous n'aurons pas compris cela ni pris les mesures qui permettront de soumettre nos ressources en espace à l'intérêt général, nous continuerons de créer le chaos - un chaos coûteux, inefficace, laid et destructeur de la qualité de la vie.

Dans le même temps, les citoyens sont confrontés à leurs propres problèmes. Leur ville ne compte plus suffisamment de contribuables pour assurer le financement de services municipaux corrects. Le milieu dans lequel ils vivent n'est plus ce vaste ensemble résidentiel qu'ils avaient connu, peuplé de citoyens qui s'intéressaient à la vie de la communauté et étaient emplis de fierté civique. Les quartiers commerçants du centre ont tendance à dépérir dans la mesure où l'activité se déplace vers les centres

commerciaux de la périphérie. Le nombre des autos auxquelles il faut trouver un emplacement de stationnement semble ne jamais devoir cesser d'augmenter; en attendant, elles s'agglutinent tout au long des principales artères de la ville. Les anciens quartiers résidentiels paraissent tout à coup vieilliss, dégradés, et même délabrés. Des mesures coûteuses doivent être prises pour corriger la situation: les projets de rénovation urbaine, impliquant le relogement des familles, l'acquisition de terrains et d'immeubles, la démolition et la reconstruction de pâtés de maisons tout entiers, semblent bien constituer la seule solution.

## ACTIONS DES COMMUNAUTÉS

Les collectivités locales se voient donc contraintes de rechercher toutes les sources possibles de revenus- taxes, redevances, facturation des services, ou encore augmentation de la valeur locative imposable pour simplement assurer les services et entretenir les équipements existants afin d'éviter qu'ils ne tombent dans un total délabrement. Elles se trouvent ainsi confrontées à un véritable dilemme, compte tenu de la « révolte fiscale » qui saisit un nombre croissant d'habitants de ces zones résidentielles, lesquels vont répétant qu'ils n'accepteront aucune augmentation d'impôt ni réévaluation de la valeur foncière des terrains et constructions. Depuis des années, la taxe foncière représente une part importante des sommes que nous versons au fisc, encore que, toutes proportions gardées, l'impôt immobilier soit sensiblement moins lourd aujourd'hui

qu'à l'époque où fleurissaient des myriades de programmes fédéraux; mais, à leur grand dam, les autorités locales comprennent qu'elles vont devoir augmenter de nouveau cet impôt très pesant et impopulaire. Or c'est là une mesure qu'aucun élu n'envisage de gâterie de cœur lorsque de nouvelles élections se profilent à l'horizon.

Lorsque vous repensez aux cités ou aux zones résidentielles qui vous ont paru attrayantes - ces endroits qui ont pu vous faire: « comme ce serait agréable de venir habiter ici » - demandez vous en quoi consistait leur charme particulier. Était-ce que leurs habitants n'avaient aucune ligne directrice en tête et laissaient le hasard faire les choses comme bon lui semblait? ou n'était-ce pas plutôt qu'une autorité responsable prenait les choses en main, se donnait la peine de planifier le développement, et que tous les intéressés avaient conscience que la qualité et l'excellence étaient des notions importantes qui pouvaient être parfaitement maîtrisées? La vérité, c'est que les habitants des zones résidentielles attrayantes ont découvert que la qualité engendre l'excellence, et que plus haut vous placez vos critères en matière d'urbanisme, plus vous avez des chances d'attirer ceux qui cherchent à faire des investissements solides et raisonnables.

Source: LE PETIT MANUEL TECHNIQUE DE L'ELU LOCAL Par MEDOU MEDOU C. Directeur du Cabinet MEDOU





Légende de la photo

## Quels sont les risques d'une malfaçon sur le carrelage ?

Faire construire sa maison implique une certaine prise de risques. Les malfaçons de la construction sont courantes et peuvent affecter tous types de supports, comme par exemple le carrelage. Toute malfaçon porte préjudice à la solidité de l'ouvrage, mais quels sont les risques réels d'une malfaçon sur le carrelage d'une habitation ?

### Construction neuve : principaux défauts du carrelage

La pose d'un carrelage requiert de la rigueur quant aux méthodes employées. Une erreur de mise en œuvre du carrelage, ou une mauvaise préparation du support, mène parfois à la formation d'importants défauts. Parmi les principaux défauts qui risquent d'affecter un carrelage, on retrouve :

- défaut de planéité du carrelage : la surface du carrelage n'est pas plane et lisse. Ce défaut peut venir d'une malfaçon au niveau de la chape, en cas de mauvaise réalisation par exemple.
- manque d'uniformité des joints du carrelage : les joints du carrelage peuvent

être de différentes couleurs, ou comporter plusieurs hauteurs. Ce problème est bien souvent lié à une absence de planéité de la surface.

- différences de taille, de couleur ou de motif du carrelage : ces défauts majoritairement esthétiques, relèvent généralement de la responsabilité de l'entreprise chargée de la pose du carrelage.

autres défauts du carrelage : trous, irrégularités, marques : ces défauts peuvent être issus d'une erreur de fabrication ou relative à la pose du carrelage.

### Conséquences d'une malfaçon sur le carrelage

Une malfaçon sur le carrelage d'une maison ou d'un appartement risque, par la suite, d'être à l'origine de l'apparition de désordres. En effet, une erreur de préparation du support ou de pose du carrelage, peut provoquer le déchaussement des carreaux, ou encore

leur fissuration. Si les carreaux se décolent ou se fissurent, les risques sont alors élevés, aussi bien pour l'intégrité du bâtiment, que pour la sécurité de ses occupants. Une malfaçon sur le carrelage peut avoir plusieurs origines, c'est pourquoi il est conseillé d'identifier au plus tôt la source du problème, afin d'éviter que des désordres irréversibles ne surviennent.

### Afin de traiter un problème de malfaçon sur son carrelage

Une malfaçon sur le carrelage de son appartement ou de sa maison risque d'avoir des conséquences néfastes sur le bâtiment. La présence d'une malfaçon sur le carrelage peut provoquer l'apparition de fissures, dont les dangers sont à prendre en considération. Afin de ne pas mettre en péril son logement, ou la sécurité de ses habitants, il est conseillé de résoudre le problème aussi vite que possible. C'est pourquoi, il est recommandé de faire appel à un expert bâtiment indépendant. Chez Chrono Expertise, un expert bâtiment se rend à votre domicile sous 48 h, pour identifier l'origine de la malfaçon sur le carrelage et préconiser des solutions de réparation. L'expert bâtiment Chrono Expertise dispose également des compétences pour dégager les responsabilités mises en cause et vous assiste, si nécessaire, dans la mise en œuvre des garanties légales de la construction. Pour ne pas prendre de risques, sollicitez l'aide un expert bâtiment indépendant



## RÉPARER UNE FUITE DE TOITURE : COMMENT FAIRE AU MIEUX ?

*Il est des problèmes qui surviennent dans nos habitations pour des raisons diverses, certains peuvent être résolus rapidement, d'autres par contre. Nous apportons ici des informations sur les fuites dans le toit, en cette période pluvieuse dans notre ville.*

**A**vant de commencer les **réparations sur votre toiture** il est nécessaire d'identifier les causes de votre fuite. Par où l'eau est-elle rentrée ? Est-ce lié à l'ancienneté ou à un accident ? Vous devez vous poser ce type de questions afin de mieux identifier le problème. En effet, l'eau a la capacité de s'infiltrer par les voies les plus inattendues.

### Plusieurs raisons à cela :

- Si l'aspect général semble bon, cela peut être lié à un défaut du toit qui fait que l'eau qui stagne rentre facilement. C'est souvent le cas si le faîtage est défectueux ou si le matériau de couverture n'est pas en bon état. Il faut en règle générale passer en revue l'étanchéité de tous les points de votre toiture.
- Cela peut aussi être aussi ponctuel, occasionné par un surplus de déchets tels que des branches, des feuilles dans la gouttière, d'humus qui bloque l'eau et dont il faut s'occuper au plus vite.
- Votre toiture est très ancienne : Dans ce cas pas de miracle, il faut la refaire intégralement

Les intempéries classiques dans des zones exposées peuvent également soumettre votre toiture à rude épreuve. La pluie a pu faire bouger des tuiles, les casser, les faire

tomber et l'eau peut alors s'infiltrer. La neige ou la grêle en région montagneuse (pour l'étranger, et du côté de l'Ouest du Cameroun), peut également causer ce genre de dégât : trop de neige qui pèse sur le toit, ou la grêle qui cause une fissure sur le toit par exemple. Si vous résidez dans une zone (notamment en bord de mer) qui peut être soumise à des tempêtes durant l'année, il est possible que votre toit ne puisse résister aux agressions pendant des années sans en subir quelques conséquences. Très souvent, la fuite est présente depuis un certain temps quand une tâche apparaît aux plafonds intérieurs de votre maison. Vous devrez alors protéger vos meubles afin de limiter les dégâts, mettre un récipient pour récupérer l'eau qui pourrait continuer de s'infiltrer avant bien sûr d'entamer d'urgence les travaux nécessaires.

### Où la trouver ?

Inspectez vos combles et contrôlez votre toit, au besoin en faisant appel à un de nos professionnels en nous demandant un devis. L'arrivée de la fuite n'est pas forcément située exactement au point d'origine, l'eau peut ruisseler, couler le long des murs...

La fuite peut être sur une fenêtre de toit, style lucarne, velux. Les défauts d'étanchéité peuvent se nicher partout.

## Nous contacter

N'hésitez pas à nous appeler pour obtenir des informations supplémentaires sur nos services

### Cabinet MEDOU

**Adresse :** Bonamoussadi, axe des plateaux, lieu dit maison verte

**B.P :** 12902 Douala - Cameroun

**Tél :** (237) 33 47 64 64 / 99 91 12 80

**Fax :** (237) 33 47 62 62

**E-mail :** [contact@cabinet-medou.com](mailto:contact@cabinet-medou.com)