

Liste des Acronymes

AFOP	Appuis De Formation des Jeunes Agriculteurs Et Eleveurs
BIT	Bureau International de Travail
BT	Basse Tension
BTP	Bâtiments et Travaux Publiques
BUCREP	Bureau central de Recensement et des études de populations au Cameroun
CAMINA	Cameroon Mining Action
CAMPOST	Cameroon Postal Services
CDE	Camerounaise des Eaux
CES	Collège d'Enseignement Secondaire
COPIL	Comité de Pilotage.
CRTV	Cameroon Radio And Télévision
CSD	Centre de Santé Développé
CSI	Centre de Santé Intégré
CTD	Collectivité Territoriale Décentralisée
DA	Délégation d'arrondissement
DAO	Dossier d'Appel d'Offre
DD	Délégation Départementale
DFNP	Domaine Forestier Non-Permanent
DFP	Domaine Forestier Permanent
DR	Délégation Régionale
DSCE	Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi
EEC	Eglise Evangélique du Cameroun
ENIEG	Ecole Nationale des Instituteurs de l'Enseignement Général
EPC	Eglise Presbytérienne Camerounaise.
FEICOM	Fond spécial d'Equipements et d'intervention Inter Communal
FMO	Forces de Maintien de l'Ordre
FNE	Fond National de l'Emploi
GIC	Groupement d'Initiative Commune
HIMO	Haute Intensité de Main d'œuvre
HT	Haute Tension
IDH	Indice de Développement Humain
INS	Institut National des Statistiques
MINADER	Ministère de l'Agriculture et du Développement rural
MINDCAF	Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières
MINEPAT	Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire
MINEPIA	Ministère de l'Elevage et de la Promotion des Industries Animales
MINH DU	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
MINUH	Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat
MT	Moyenne Tension
NTIC	Nouvelle technologie de l'Information et de la Communication
OHADA	Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des Affaires
ONG	Organisation non Gouvernementale
PA	Propriété Administrative
PDC	Plan Communal de Développement
PFNL	Produit Forestier Non Ligneux
PIP	Programme d'Investissement Prioritaire
PME	Petites et Moyennes Entreprises
PMI	Petite et Moyenne Industrie
PNUD	Programme des Nations Unies pour le Développement
PNVA	Programme National de Vulgarisation Agricole
POS	Plan d'Occupation des sols
RAS	Rien à Signaler
RDC	Rez de chaussé
RGPH	Recensement Général de La Population et de l'Habitat
RIS	Réseau Interconnecte Sud
SEPCO	Société d'Exploitation des Produits Forestiers et de Commerce
SFOC	Société Forestière Ouest Cameroun
UFA	Unité Forestière d'Aménagement
VRD	Voirie et réseau divers

Table des matières

LISTE DES ACRONYMES1

TABLE DES MATIERES2

LISTE DES TABLEAUX10

LISTE DES GRAPHIQUES12

LISTE DES FIGURES13

RESUME GENERAL14

A. INTRODUCTION.....24

A.1. CONTEXTE GENERAL DE L’ETUDE24

A.1.1. CONTEXTE JURIDIQUE.....24

A.1.2. CONTEXTE DU DSCE.....24

A.1.3. CONTEXTE HISTORIQUE, INSTITUTIONNEL ET URBAIN24

A.2. LOCALISATION ET PERIMETRE DE L’ETUDE24

A.3. SYNTHÈSE DES OBJECTIFS ET D’APPROCHE METHODOLOGIQUE DE L’ETUDE25

A.3.1. OBJECTIFS GENERAUX25

A.3.2. OBJECTIFS SPECIFIQUES25

A.3.3. APPROCHE METHODOLOGIQUE.....26

A.3.3.1. PHASE I : élaboration du rapport de.....26

A.3.3.2. PHASE II : élaboration du diagnostic urbain.....26

A.3.3.3. PHASE IV : Elaboration du présent rapport justificatif du POS.....26

A.4. PLAN DU RAPPORT.....27

I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE.....28

I.1. ANALYSE DES COMPOSANTES DU SITE NATUREL.....29

1.1.1. LE RELIEF ET LA GEOMORPHOLOGIE.....29

1.1.1.1. *La Géologie* :.....29

1.1.1.2. *Pédologie* :30

1.1.2. LE CLIMAT.....30

1.1.3. LA VEGETATION32

1.1.4. L’HYDROLOGIE.....33

1.1.5. EVALUATION DES TYPES DE TERRAINS DU POINT DE VUE DE L’AMENAGEMENT.....34

I.2. QUELQUES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES D’ESÉKA36

1.2.1. ETAT ET STRUCTURE DE LA POPULATION D’ESÉKA.....36

1.2.1.1. Evolution de l’état de la population d’Eséka selon le milieu de résidence36

1.2.1.2. Structure par âge et par sexe de la population d’Eséka en 201538

1.2.2. CARACTERISTIQUES DES MENAGES ET MOUVEMENT MIGRATOIREDE.....39

1.2.2.1. Caractéristiques associées au chef de ménage39

1.2.2.1.1. Age du chef de ménage39

1.2.2.1.2. Statut matrimonial.....40

1.2.2.1.3. Religion.....40

1.2.2.1.4. Niveau d’instruction et d’alphabétisation.....41

1.2.2.1.5. Migration et mobilité résidentielle41

1.2.2.1.5.1. Migration.....42

1.2.2.1.5.2. Mobilité résidentielle.....42

1.2.2.1.6. Caractéristiques associées au ménage43

1.2.2.1.6.1. La taille du ménage43

1.2.2.1.6.2. Activité économique, revenus et dépenses du ménage44

1.2.2.1.6.3. Activité économique, emploi44

1.2.2.1.6.4. *Revenus, dépenses et niveau de vie*45

I.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....49

1.3.1. LE SECTEUR PRIMAIRE49

1.3.1.1. Les activités agricoles	49
1.3.1.1.1. Les cultures de rente.....	49
1.3.1.1.1.1. La culture du palmier à huile.....	49
1.3.1.1.1.2. La cacao-culture	50
1.3.1.1.1.3. La culture du Bananier plantain	50
1.3.1.1.2. Les cultures vivrières	51
1.3.1.2. Les problèmes des activités agricoles	52
1.3.1.3. L'élevage, la pêche et l'industrie animale.....	52
1.3.1.3.1. L'élevage.....	52
1.3.1.3.1.1. L'activité de l'élevage.....	52
1.3.1.3.1.2. Les problèmes de l'élevage	53
1.3.1.3.2. La production halieutique.....	53
1.3.1.3.2.1. La pêche	54
1.3.1.3.2.2. La pisciculture.....	54
1.3.1.3.3. Problème production halieutique.....	54
1.3.1.4. L'exploitation faunique et forestière	54
1.3.1.4.1. L'exploitation faunique	54
1.3.1.4.2. L'exploitation forestière.....	54
1.3.1.4.2.1. <i>Exploitation du domaine forestier permanent de la Commune d'Eséka :</i>	54
1.3.1.4.2.2. L'exploitation du Domaine Forestier Non-Permanent de la Commune d'Eséka.....	55
1.3.1.4.3. Les principaux problèmes de l'exploitation forestière	55
1.3.1.5. L'exploitation minière.....	55
1.3.1.5.1. L'exploitation du fer.....	56
1.3.1.5.2. L'exploitation des carrières de pierres	56
1.3.1.5.3. L'extraction du sable.....	56
1.3.1.5.4. L'exploitation des carrières de latérite	56
1.3.1.5.5. Récapitulatif des emplois du secteur primaire	56
1.3.1.5.6. Les Problèmes	56
1.3.2. LE SECTEUR SECONDAIRE	57
1.3.2.1. L'artisanat	57
1.3.2.1.1. L'artisanat de production	57
1.3.2.1.1.1. L'alimentation.....	57
1.3.2.1.1.2. La transformation du bois, métaux, cuir et peau, pierre.....	58
1.3.2.1.1.3. La construction de bâtiments, et travaux publics	58
1.3.2.1.1.4. L'artisanat d'art.....	58
1.3.2.2. L'industrie.....	59
1.3.2.3. Les BTP.....	59
1.3.2.4. L'eau et énergie.....	59
1.3.2.5. Récapitulatif des emplois du secteur secondaire.....	59
1.3.2.6. Les problèmes du secteur secondaire.....	59
1.3.3. LE SECTEUR TERTIAIRE	60
1.3.3.1. Le tertiaire public	60
1.3.3.2. Le commerce.....	60
1.3.3.3. Les prestations privées	61
1.3.3.3.1. Le transport	61
1.3.3.3.1.1. Le transport routier.....	61
1.3.3.3.1.2. Le transport ferroviaire.....	62
1.3.3.3.1.3. Le transport aérien.....	63
1.3.3.3.2. Service hôtelier et restauration	63
1.3.3.3.2.1. Le Service hôtelier	63
1.3.3.3.2.2. Les bars-restauration	64
1.3.3.3.3. La télécommunication	64
1.3.3.3.4. Les services financiers	64
1.3.3.3.5. Les autres services privés.....	64

1.3.3.3.6. Les petits métiers.....	65
1.3.3.3.7. L'activité touristique	65
1.3.3.4. Récapitulatif des emplois du secteur tertiaire.....	65
1.3.4. RECAPITULATIF DES EMPLOIS PAR SECTEUR.....	65
1.4. ANALYSE DIAGNOSTIC DES COMPOSANTES DU SITE OREE.....	66
1.4.1. ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE COMMUNAL.....	66
1.4.1.1. Les faits historiques au cœur de la morphologie de la ville d'Eséka	66
1.4.1.2. L'urbanisation et la répartition de l'occupation du sol urbain	67
1.4.1.2.1. Les étapes d'urbanisation	67
1.4.1.2.1.1. Eséka dans les années 1960-1970	67
1.4.1.2.1.2. Eséka dans les années 1970-1990	67
1.4.1.2.1.3. Eséka de 1990 à nos jours	68
1.4.1.2.2. Les tendances de l'urbanisation	68
1.4.1.2.2.1. Les tendances passées ou anciennes.....	68
1.4.1.2.2.2. Les tendances actuelles et futures.	68
1.4.1.2.3. La répartition de l'occupation du sol.....	69
1.4.1.3. Toponymie et découpage de la Commune en quartiers.....	69
1.4.1.3.1. L'espace urbain	69
1.4.1.3.1.1. La Zone Centrale.....	69
1.4.1.3.1.2. Les quartiers péricentraux administratifs et résidentiels	70
1.4.1.3.1.3. Les quartiers suburbains.....	70
1.4.1.3.1.4. Les quartiers périphériques	71
1.4.1.3.2. La partie Rurale de la Commune.....	71
1.4.1.4. Caractéristiques de l'habitat et du logement	71
1.4.1.4.1. Approche typologique de l'habitat et du tissu urbain.....	71
1.4.1.4.1.1. L'habitat spontané ou sous structuré.....	71
1.4.1.4.1.2. Habitat rural pur	72
.....	72
1.4.1.4.1.3. Habitat structuré	72
1.4.1.4.1.4. Le «lotissement africain »	73
1.4.1.4.2. Caractéristiques des logements dans la Commune d'Eséka.....	73
1.4.1.4.2.1. Type de logement suivant la structure.....	74
1.4.1.4.2.2. Types de logement suivant les matériaux utilisés	74
1.4.1.4.2.3. Taille de logements à Eséka et caractéristiques des dépendances.....	77
1.4.1.4.2.4. Statut d'occupation des logements	78
1.4.1.4.2.5. Loyer mensuel moyen selon les matériaux du mur et du sol	79
1.4.1.4.2.6. Sources d'approvisionnement en eau potable	80
1.4.1.4.2.7. Types de lieu d'aisance.	80
1.4.1.4.2.8. Modes d'éclairage domestique.....	81
1.4.1.4.2.9. Types d'énergie pour la cuisson.....	81
1.4.1.4.2.10. Mode d'évacuation des ordures ménagères.....	81
1.4.1.4.2.11. Possession des moyens de communication	82
1.4.1.4.2.12. Possession des moyens de déplacement.....	82
1.4.1.4.2.13. Les différents modes de production de logements dans la ville.....	83
1.4.2. LA SITUATION FONCIERE ET LE MARCHE FONCIER A ESEKA.....	84
1.4.2.1. Situation foncière générale.....	84
1.4.2.2. Le domaine national.....	85
1.4.2.3. Les terrains des domaines privés.....	86
1.4.2.3.1. De l'Etat	86
1.4.2.3.1.1. Les titres fonciers de l'Etat.....	86
1.4.2.3.1.2. Les terrains non titrés abritant les services publics/édifices publics	87
1.4.2.3.2. Les terres du domaine privé des particuliers et/ou des Concessionnaires (TF).....	87
1.4.2.3.3. Titres fonciers susceptibles d'être incorporés dans le domaine privé de l'Etat ou de la Commune	88

1.4.2.4. Pression foncière, accès au foncier et/ou au logement dans la Commune d'Eséka	88
1.4.2.4.1. Une faible pression foncière.....	88
1.4.3. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS.....	90
1.4.3.1. Les équipements administratifs.....	91
1.4.3.1.1. Les équipements abritant les services déconcentrés de l'Etat.....	91
1.4.3.1.2. Les entreprises parapubliques	95
1.4.3.1.2.1. La CAMTEL	95
1.4.3.1.2.2. ENEO	95
1.4.3.1.2.3. La CDE.....	95
1.4.3.1.2.4. La CRTV	95
1.4.3.1.2.5. La SODECAO.....	96
1.4.3.1.3. Équipements abritant les services décentralisés.....	96
1.4.3.2. Les équipements scolaires.....	96
1.4.3.2.1. Les équipements de l'éducation de Base de la ville d'Eséka	97
1.4.3.2.1.1. Les équipements de l'enseignement maternel.....	97
1.4.3.2.1.2. Les équipements de l'enseignement primaire	98
1.4.3.2.1.3. Les équipements de l'enseignement secondaire.....	99
1.4.3.2.1.4. L'école Normale des Instituteurs de l'Enseignement Général (E.N.I.E.G)	100
1.4.3.2.1.5. Les centres de formation professionnelle.....	101
1.4.3.3. Les équipements de santé.....	101
1.4.3.4. Les équipements socioculturels.....	102
1.4.3.4.1. Les équipements religieux.....	103
1.4.3.4.1.1. Les églises chrétiennes	103
1.4.3.4.1.2. Les Témoins de Jéhovah	103
1.4.3.4.1.3. L'Islam	103
1.4.3.4.2. Les équipements culturels	104
1.4.3.4.2.1. Les cimetières.....	104
1.4.3.4.2.2. La place Oum Nyobe.....	104
1.4.3.4.2.3. La case communautaire	104
1.4.3.4.2.4. La bibliothèque municipale.....	104
1.4.3.4.2.5. La salle des fêtes de l'EPC :	104
1.4.3.5. Les équipements sportifs.....	105
1.4.3.6. Les équipements touristiques	105
1.4.3.6.1. Les établissements d'hébergement.....	105
1.4.3.6.1.1. Les établissements de restauration	105
1.4.3.6.1.2. Les sites touristiques	105
1.4.3.7. Les équipements marchands.....	106
1.4.3.7.1. Les toilettes publiques	106
1.4.3.7.2. L'abattoir municipal.....	106
1.4.3.7.3. Les marchés.....	107
1.4.3.7.4. La gare routière et les Agences de voyages	107
1.4.4. LES VOIES ET RESEAUX DIVERS (VRD)	107
1.4.4.1. Réseau viaire	107
1.4.4.1.1. Réseau viaire : caractéristiques et problèmes de circulation	107
1.4.4.1.1.1. Les voies d'accès et de transit à la ville	108
1.4.4.1.1.2. La voirie urbaine d'Eséka.....	108
1.4.4.1.1.3. Les voies de désenclavement de la zone rurale	111
1.4.4.2. Chemin de fer.....	111
1.4.4.3. L'aviation	111
1.4.4.4. L'état des réseaux divers	112
1.4.4.4.1. Réseau d'électricité et éclairage public	112
1.4.4.4.1.1. Réseau d'électricité	112
1.4.4.4.1.2. Réseaux d'éclairage public.....	112
1.4.4.4.2. Approvisionnement et adduction en eau potable.....	112

1.4.4.4.2.1.	Production et transport	112
1.4.4.4.2.2.	La distribution	113
1.4.4.4.2.3.	La Consommation	113
1.4.4.4.3.	Les Technologies de l'Information et de la Communication	113
1.4.4.4.3.1.	Le réseau téléphonique.....	113
1.4.4.4.3.2.	Les NTIC.....	114
1.4.4.4.4.	Drainage, assainissement liquide et solide	114
1.4.4.4.4.1.	Drainage des eaux pluviales de la ville	114
1.4.4.4.4.2.	Assainissement des déchets.....	114
1.4.4.5.	Le réseau des espaces verts urbains	116
1.5.	CADRAGE INSTITUTIONNEL ET FINANCIER.....	117
1.5.1.	L'ASPECT INTERNE DE LA COMMUNE	118
1.5.1.1.	Les fondements juridiques et institutionnels de la Commune	118
1.5.1.1.1.	Fondement juridique des Communes	118
1.5.1.1.2.	Fondements institutionnels.....	118
1.5.1.2.	Diagnostic organisationnel et institutionnel	119
1.5.1.2.1.	Organisation de la Commune	119
1.5.1.2.1.1.	Organigramme de la Commune d'ESÉKA	120
1.5.1.3.	Le fonctionnement de la Commune	121
1.5.1.3.1.	Les circuits de décision	121
1.5.1.3.2.	Le fonctionnement des services	121
1.5.1.4.	Management de la Commune.....	121
1.5.1.4.1.	La planification des activités.....	121
1.5.1.4.2.	La mise en œuvre ou l'exécution des activités.....	122
1.5.1.5.	Diagnostic des ressources communales	123
1.5.1.5.1.	Le capital humain de la Commune.....	123
1.5.1.5.2.	Le capital matériel.....	124
1.5.1.5.3.	Finance communale.....	125
1.5.1.5.3.1.	Le système d'informations financières.....	125
1.5.1.5.3.2.	Notion sur la comptabilité communale : nomenclature et plan comptable	126
1.5.2.	LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT	131
1.5.2.1.	Le Partenariat et les collaborations diverses	131
1.5.2.2.	Les relations avec les services déconcentrés de l'Etat.	131
1.5.2.2.1.	Tutelle administrative.....	131
1.5.2.2.2.	Tutelle financière.....	131
1.5.2.2.3.	Relations avec le FEICOM.....	132
1.5.2.2.4.	Partenariat avec les autres services déconcentrés de l'Etat	132
1.5.2.2.5.	Relations avec les Forces de Maintien de l'Ordre.....	132
1.5.2.2.6.	Partenariat entreprise public et parapublic	132
1.5.2.2.7.	Partenariat avec la société civile	132
1.5.2.2.8.	Partenariat avec les opérateurs économiques	132
1.6.	CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DE LA VILLE D'ESÉKA	133
1.6.1.	CADRE JURIDIQUE EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT AU CAMEROUN	133
1.6.2.	QUELQUES CONCEPTS.....	133
1.6.3.	L'ECOSYSTEME DE LA COMMUNE	134
1.6.3.1.	Ecosystème terrestre.....	134
1.6.3.1.1.	Les composantes de l'écosystème terrestre	134
1.6.3.1.2.	Les principales pressions sur l'écosystème	135
1.6.3.2.	Ecosystème aquatique	135
1.6.3.2.1.	Les composantes de l'écosystème aquatique	135
1.6.3.2.2.	Quelques pressions sur l'écosystème aquatique.....	135
1.6.4.	ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX SIGNIFICATIFS DE LA VILLE D'ESÉKA.....	136
1.6.4.1.	Gestion des déchets	136
1.6.4.1.1.	Cas des déchets solides	136

1.6.4.1.2.	Cas des déchets liquides et autres déchets spéciaux.....	137
1.6.4.1.3.	Cas de l'abattoir d'Eséka.....	138
1.6.4.1.4.	Impacts de la mauvaise gestion des déchets dans la ville d'Eséka.....	138
1.6.4.1.5.	Mesures à prendre	138
1.6.5.	RISQUES NATURELS.....	139
1.6.5.1.	Les inondations	139
1.6.5.1.1.	Absence de drains et risque d'inondation.....	139
1.6.5.1.2.	Urbanisation anarchique et risque d'inondation.....	140
1.6.5.1.3.	Les risques morpho-hydrodynamiques	140
1.6.5.1.4.	Autres aspects environnementaux dans la ville d'Eséka.....	140
1.6.6.	LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	141
1.6.6.1.	Commune d'Eséka et contribution au Changement climatique	141
1.6.6.2.	Manifestation de la variation climatique à Eséka.....	141
1.6.6.3.	Impact sur les différents écosystèmes	141
1.7.	BILAN DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE : FAIBLESSES/ CONTRAINTES, ATOUTS, RISQUES ET OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE D'ESÉKA	142
2.	PROPOSITION DE VARIANTES D'AMENAGEMENT DUPOS.....	150
2.2.	RAPPEL DES GRANDS ENJEUX ET VISION DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE D'ESÉKA	151
2.1.1.	RAPPEL DES GRANDS ENJEUX ET VISION DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE D'ESEKA	151
2.1.1.1	Affirmer le rôle de pôle administratif secondaire	151
2.1.1.2	Reconquérir et affirmer le rôle de pôle économique secondaire.....	152
2.1.1.3	Conquérir et affirmer le rôle de ville historique et culturel.....	152
2.1.1.4	Conquérir et affirmer le rôle de ville touristique.....	152
2.1.1.5	Conquérir et affirmer le rôle de ville écologique	152
2.1.1.6	Reconquérir de l'amour fraternel et l'esprit communautaire	153
2.2.	OBJECTIFS ET EXES STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT.....	154
2.2.1.	OBJECTIFS GÉNÉRAUX.....	154
2.2.2.	DEFINITION DES OBJECTIFS STRATEGIQUES DU POS D'ESÉKA.....	157
2.2.2.1.	Définition des objectifs opérationnels.....	157
2.2.2.1.1.	Les objectifs opérationnels liés à l'organisation générale de l'espace	158
2.2.2.1.2.	Les objectifs opérationnels liés au développement économique.....	158
2.2.2.1.3.	Les objectifs opérationnels liés à l'habitat	159
2.2.2.1.4.	Les objectifs opérationnels liés aux équipements collectifs.....	159
2.2.2.1.5.	Les objectifs opérationnels liés aux VRD	160
2.2.2.1.5.1.	Le réseau de voirie urbaine	160
2.2.2.1.5.2.	Pour ce qui est des infrastructures de transports	160
2.2.2.1.5.3.	En matière de drainage des eaux pluviales.....	160
2.2.2.1.5.4.	En matière d'assainissement domestique	160
2.2.2.1.5.5.	Pour ce qui concerne les ordures ménagères.....	160
2.3.	PROGRAMMES D'AMENAGEMENT	162
2.3.1.	POPULATION PREVISIONNELLE DE LA VILLE ET COMMUNE D'ESEKA.....	162
2.3.1.1.	Rappel des projections démographiques de la ville d'Eséka en 2030.....	162
2.3.1.2.	Programmation des équipements collectifs.....	163
2.3.1.2.1.	Programme des équipements administratifs.....	163
2.3.1.2.1.1.	Traitement de l'existant.....	163
2.3.1.2.1.2.	Le nouveau centre administratif.....	167
2.3.1.2.2.	Programmation des équipements scolaires.....	167
2.3.1.2.2.1.	Enseignement maternel	167
2.3.1.2.2.2.	Enseignement primaire.....	170
2.3.1.2.2.3.	Enseignement secondaire général dans la Commune.....	171
2.3.1.2.2.4.	Enseignement secondaire technique.....	174

2.3.1.2.2.5. L'enseignement supérieur	175
2.3.1.2.3. Equipements de santé	176
1. Programme des investissements et coût indicatif en 2030	177
2.3.1.2.4. Equipements sportifs	178
2.3.1.2.4.1. Bref rappel de la situation actuelle	178
2.3.1.2.4.2. Programme à réaliser.....	178
2.3.1.2.5. Equipements touristiques	178
2.3.1.2.6. Equipements économiques ou marchands.....	180
2.3.1.2.6.1. Les marchés.....	180
2.3.1.2.6.2. L'abattoir.....	181
2.3.1.2.6.3. Les gares routières et autres aires de stationnement.....	181
2.3.1.2.6.4. Les autres équipements marchands: boutiques des pôles secondaires, parkings	181
2.3.1.2.6.5. Les équipements de la relance de l'appareil économique	181
2.3.1.2.7. Equipements socioculturels.....	184
2.3.1.2.7.1. Rappel de la situation actuelle.....	184
2.3.1.2.7.2. Programme à réaliser.....	184
2.3.1.3. Programme d'habitat.....	185
2.3.1.3.1. Evolution de la consommation d'espaces	185
2.3.1.3.2. Programme d'actions à mener sur l'habitat.....	185
2.3.1.3.2.1. Les activités à mener sur l'habitat existant	185
2.3.1.3.2.2. L'aménagement des zones d'habitat nouvelles	187
2.3.1.4. Programme des VRD	188
2.3.1.4.1. Programmation des infrastructures viaires	189
2.3.1.4.1.1. Actions sur certaines voiries existantes.....	189
2.3.1.4.1.2. Aménagement des voiries nouvelles	190
2.3.1.4.2. Bilan des caractéristiques des voiries Projetées	192
2.3.1.4.3. Programmes et coûts des voiries projetées.....	192
2.3.1.5. Les réseaux divers.....	193
2.3.1.5.1. Drainage et assainissement.....	193
2.3.1.5.1.1. Gestion des ordures ménagères	194
2.3.1.5.1.2. Le réseau d'eau potable.....	195
2.3.1.5.1.3. L'éclairage public et domestique	195
2.3.1.5.1.4. Le réseau des espaces verts aménagés.	196
2.3.1.5.2. Les Programmes à réaliser	197
2.4. ELABORATION DES VARIANTES DU POS DE LA VILLE D'ESÉKA	198
2.4.1. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	198
2.4.1.1. Principes d'équipement progressif de la Commune à travers un « double périmètre » : le périmètre urbain et le périmètre communal	198
2.4.1.2. Principe de lisibilité de la structure urbaine	199
2.4.1.2.1. La multi-polarisation de l'organisme urbain.....	199
2.4.1.2.2. Les noyaux résidentiels anciens	199
2.4.1.2.3. Les zones résidentielles nouvelles.....	200
2.4.1.3. Principes d'organisation générale de l'espace.....	200
2.4.1.4. Principes d'affectation des zones	200
2.4.1.4.1. Stratégies d'affectation de centre de service et d'animation	200
2.4.1.4.2. Principe d'affectation des zones d'activités	201
2.4.1.4.3. Principe de localisation des zones d'habitat.....	201
2.4.1.5. Principes d'aménagement des VRD.....	201
2.4.1.6. Principe de grande maille d'urbanisation dans les zones d'extension	202
2.4.2. PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS).....	203
2.4.2.1. La variante 1 (voir carte).....	204
2.4.2.2. La variante 2 (voir carte).....	205
2.4.2.3. Variante d'aménagement retenue.....	205

3. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE EFFICACE DU POS : UN MANAGEMENT TERRITORIAL STRATEGIQUE	206
3.1. CONSOLIDATION DES ACQUIS	206
3.1.1. SUR LE PLAN DU PATRIMOINE IMMOBILIER COMMUNAL	206
3.1.2. SUR LE PLAN DES RESSOURCES HUMAINES COMMUNALES	206
3.1.3. AU NIVEAU DU PARTENARIAT LOCALE	207
3.1.4. SUR LE PLAN CULTUREL	207
3.2. MISE EN PLACE DURABLE D'UN CAPITAL HUMAIN COMPETENTE	207
3.3. MISE A NIVEAU DU CAPITAL MATERIEL	208
3.4. DEVELOPPEMENT DE PARTENARIATS.....	208
3.4.1. PARTENARIAT AVEC LES TUTELLES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES	208
3.4.2. PARTENARIAT AVEC MINISTERE TECHNIQUES	209
3.4.3. PARTENARIAT AVEC LES ACTEURS LOCAUX NON ETATIQUES.....	211
3.4.4. PARTENARIAT AVEC DIVERS PROGRAMMES D'APPUI INSTITUTIONNEL.....	211
3.4.5. PARTENARIAT AVEC LES OPERATEURS OFFICIELS DE LA CREATION URBAINE ;.....	212
3.4.6. PARTENARIAT AVEC LES ORGANISMES INTERNATIONAUX,	212
3.4.7. INTERCOMMUNALITE	212
3.4.8. MISE A PROFITS OUTILS REGLEMENTAIRES EN MATIERE DE GESTION URBAINE.....	213
3.5. MISE EN PLACE D'UN CADRE D'EXECUTION, DU SUIVI ET EVALUATION DU POS	214
3.6. UNE NECESSITE D'ETRE ACCOMPAGNE PAR UN EXPERT URBANISTE	214
3.7. MISE EN PLACE SYSTEME VEILLE TERRITORIAL	214
3.8. UNE COMMUNICATION TERRITORIALE EFFICACE	214
3.9. UN MARKETING TERRITORIAL ET DE PROJETS COMMUNAUX EFFICACES	214
3.10. L'APPROCHE HIMO	215
3.11. L'ADRESSAGE	215

Liste des tableaux

Tableau n°1 : caractéristique des voies urbaines.....	20
Tableau n°2 : coûts globaux des divers programmes d'investissement prioritaires.....	22
Tableau n°3 : Evaluation des types de terrains du point de vue de l'aménagement.....	34
Tableau n°4 : Evolution de l'état de la population (nombre d'habitants) d'Eséka selon le milieu de résidence	36
Tableau n°5 : Projections de la population d'Eséka (en nombre d'habitants) selon les 3 scénarios de 2020 à 2030.....	38
Tableau n°6: Répartition de la population d'Eséka (nombre d'habitants) en 2015 par sexe selon le milieu de résidence	38
Tableau n°7 : Origine régionale et départementale des chefs de ménage	42
Tableau n°8 : Mobilité résidentielle	43
Tableau n°9: Taille des ménages (nombre de personnes).....	43
Tableau n°10: Tranche de revenus mensuels du ménage	46
Tableau n° 11: Niveau de production de l'huile de palme dans l'Arrondissement d'Eséka	50
Tableau n°12: Superficie et production du cacao et de la banane plantain dans à Éseka	50
Tableau n° 13 : Superficie et niveau de production des cultures vivrières entre 2002 et 2014.....	51
Tableau n° 14: Production animale de la Commune d'ESÉKA	53
Tableau n°15:Niveau d'exploitation des variétés bois	55
Tableau n°16: récapitulatif des emplois du secteur primaire	56
Tableau n°17 : récapitulatif des emplois du secteur secondaire	59
Tableau n°18: Emplois offerts par les différents services publics de la Commune d'Eséka	60
Tableau n°19: activité du transport interurbain à Eséka	62
Tableau n° 20 : Tarifs par classe pour la ligne Douala-Yaoundé	63
Tableau n°21: Tarifs par classe pour la ligne Yaoundé-Ngaoundéré	63
Tableau n°22 : récapitulatif des emplois du secteur tertiaire	65
Tableau n°23 : récapitulatif des emplois par secteur d'activité	65
Tableau n°24 : matériau des murs dans la ville	75
Tableau n°25: Loyers mensuels (moyenne) selon les matériaux du mur et du sol	79
Tableau n° 26: Loyers mensuels (moyenne) selon la taille du logement	79
Tableau n°27 : loyer moyen selon le quartier (classement par ordre croissant)	79
Tableau n° 28: coût moyen d'un logement de 03 chambres	84
Tableau n°29 : les terrains du titre foncier de l'Etat	86
Tableau n° 30 : les terrains privés	87
Tableau n° 31: Equipements collectifs à usager administratifs de la ville d'Eséka en 2015	91
Tableau n°32 : Récapitulatif des écoles maternelles de la Commune d'Eséka en 2015	97
Tableau n° 33 : Récapitulatif des écoles primaires de la Commune d'Eséka en 2015	98
Tableau n°34 : Récapitulatif des établissements d'enseignement secondaire de la Commune d'Eséka en 2015	99
Tableau n°35 : Récapitulatif des écoles primaires de la Commune d'Eséka en 2015	100
Tableau n°36: Récapitulatif des formations sanitaires de la Commune d'Eséka en 2015	102
Tableau n°37: patrimoine Communal d'Eséka	124
Tableau n°38 : Evolution des projections et réalisations des recettes budgétaires	127
Tableau n°39: Prévisions et réalisations des recettes de fonctionnement et d'investissements	128
Tableau n°40: Les postes comptables fondamentaux de la Commune d'Eséka	129
Tableau n°41 : Evolution de la réalisation et prévision des dépenses budgétaires	129
Tableau n°42: Evolution des projections et réalisations budgétaires en matière des dépenses	130
Tableau n°43: bilan diagnostic	142

Tableau n°44 : les axes stratégiques de développement de la ville d'Eséka	154
Tableau n°45 : variante de développement retenue	163
Tableau n°46: programme des actions sur les équipements administratifs.....	163
Tableau n° 47: Récapitulatif du déficit des écoles maternelles de la commune d'Eséka entre 2015 et 2030.	169
Tableau n°48: programme des écoles maternelles à réhabiliter.....	169
Tableau n°49 : programme d'intervention sur les nouvelles écoles	170
Tableau n°50: Programme d'intervention sur les écoles existantes.....	171
Tableau n°51 : Récapitulatif des établissements d'enseignement secondaire de la d'Eséka en 2015	172
Tableau n°52: Programme et coût de nouvelles structures jusqu'à 2030	173
Tableau n°53: Programme et coût d'intervention sur les structures existantes et sur les nouvelles structures (2030).....	173
Tableau n°54 : donnée de base de l'enseignement secondaire technique	174
Tableau n°55: répartition géographique et dans le temps des investissements.....	174
Tableau n°56 : programme à réaliser sur l'existant	175
Tableau 57: programme d'investissement prioritaire sur la zone universitaire à créer	176
Tableau n°58 : données de base sur les formations sanitaires	176
Tableau n°59: programme des équipements de santé et coût des investissements.....	177
Tableau n°60: programme et coût indicatif des investissements sportifs.....	178
Tableau n°61: Programme et coût des investissements de certains équipements touristiques et loisirs.....	179
Tableau n°62: Répartition géographique des équipements marchands ou industriels et coût des investissements.....	183
Tableau n°63 : programme et coût des investissements socio culturels.....	185
Tableau n°64: programme d'intervention sur l'habitat existant.....	186
Tableau n°65: Programme d'habitat à réaliser à l'horizon 2030.....	188
Tableau n°66: programme prioritaire d'intervention sur les voiries existantes.....	189
Tableau n°67: récapitulatif des caractéristiques dominantes des voies.....	192
Tableau n°68: Programme d'intervention prioritaire sur les voiries projetées ou à transformer.....	192
Tableau n°69: programme d'investissement sur le système d'assainissement.....	194
Tableau n°70: programme d'investissement sur le réseau d'eau potable.....	195
Tableau 71: programme d'investissement sur le réseau d'électricité et d'éclairage public.....	196
Tableau n°72: Programme d'investissement des espaces verts ou naturels à créer.....	197

Liste des graphiques

Graphique 1 : hauteur des précipitations moyennes(en mm) mensuelles à Eséka.....	31
Graphique 2: Températures (en °C) mensuelle à Eséka.....	32
Graphique 3: Durées d'ensoleillement mensuel à Eséka(en heure).....	32
Graphique n°4: Pyramide des âges de la ville d'Eséka en 2015.....	39
Graphique n°5 : Répartition(en %) des ménages selon l'âge du chef.....	40
Graphique n°6: Répartition (en%) des ménages selon le statut matrimonial du chef.....	40
Graphique n°7: Répartition (en%) des ménages selon la religion du chef.....	41
Graphique n°8 : Répartition (en %) des ménages selon le niveau d'instruction du chef.....	41
Graphique n°9 : Répartition (en %) des ménages selon le nombre de personnes actives.....	45
Graphique n° 10: Répartition (en nombre de ménages) des rangs de dépenses mensuelles.....	47
Graphique n°11 : Dépense journalière médiane par tête selon le quartier (en FCFA).....	48
Graphique n° 12: Évolution de la superficie (ha) cultivée du bananier plantain et de la cacao-culture.....	50
Graphique n°13: Évolution de la Production (tonne) du bananier plantain et de la cacao-culture.....	50
Graphique n°14 : Superficie (ha) et niveau de production (tonne) des cultures vivrières.....	52
Graphique n°15: Type de logement à Eséka.....	74
Graphique n°16: Type de construction en fonction des matériaux toiture.....	76
Graphique n°17: type des constructions en fonction des matériaux pour le Sol.....	76
Graphique n°18 : Taille des logements.....	77
Graphique n°19 : Statut d'occupation.....	78
Graphique n°20: Si propriétaire, mode d'acquisition.....	78
Graphique n°21 : Approvisionnement en eau de boisson dans le logement.....	80
Graphique n°22 : Type de lieu d'aisance dans la Ville d'Eséka.....	81
Graphique n°23 : Mode d'évacuation des ordures ménagère dans la Ville d'Eséka.....	82
Graphique n°24 : possession d'un téléphone portable et d'un poste téléviseur dans la Ville d'Eséka.....	82
Graphique n°25 : Possession d'un moyen de déplacement.....	83
Graphique n°26 : Mode d'accès au foncier.....	89
Graphique n° 27: la Commune dans son environnement.....	117
Graphique n°28 : Evolution des prévisions et réalisations des recettes budgétaires et taux d'exécution de la Commune.....	127
Graphique n°29 : Evolution des parts des prévisions et réalisations des recettes budgétaires d'Investissement et de Fonctionnement.....	128
Graphique n°30 : Evolution des taux d'exécution des budgets d'Investissement et de Fonctionnement.....	129
Graphique n°31 : Evolution de la réalisation et prévision des dépenses budgétaires.....	130
Graphique n°32 : Taux de réalisation des deux grands postes comptables.....	130
Graphique n°33 : La proportion de chaque grand poste comptable dans la réalisation budgétaire.....	130

Liste des figures

Figure 1: Palmerais de plus de 5ha à Guibassal 1	51
Figure 2 : Pépinière de plus de près de 60 000 plants de cacaoyer à la SODECAO d'Eséka.	51
Figure 3 : Mouton en divagation au quartier Mosquée	53
Figure 4 : Porcherie de fortune au quartier Malla d'une capacité de 4 porcs	53
Figure 6 : Une vue plongeante de la zone Centre- Est de la Ville d'Eséka à partir de la Mairie.....	66
Figure 6 : Une vue plongeante de la zone Centre-Sud de la ville d'Eséka à partir de la Préfecture.	66
Figure 7 : Reste de deux immeubles bâtis vandalisés au Camp Bois.....	68
Figure 9 :: Entrée principale du marché B au quartier Cercle Municipal	70
Figure 9 : Les grandes surfaces commerciales du centre ville au QuartierCercle Municipal.....	70
Figure 11 : Vue aérienne du quartier Lycée sous structuré.....	72
Figure 11 : Vue aérienne du quartier Méyemi sous-structuré.....	72
Figure 13 : Disposition de l'habitat rural sur la route de Messondo.....	72
Figure 13 :Disposition de l'habitat rural à Eséka village.....	72
Figure 15 : Image satellitaire de la Permanence, quartier assez structuré	73
Figure 15 : Image satellitaire de deux quartiers structurés : Mosquée et cercle Municipal	73
Figure 17 : Logement de standing au quartier Meymi	75
Figure 17 : logement en carabote au quartier Mosquée.....	75
Figure 19 : Etat de dégradation avancée d'habitat de l'époque coloniale terre crue au quartier Briqueterie	75
Figure 19 : usage des matériaux de récupération pour la construction des dépendances et clôtures	75
Figure 22 : Bâtiment de la DA/MINADER incendiée	94
Figure 22 : Bâtiment abritant les DD/MINSEP et DD/MINJEC en plein marché.....	94
Figure 22 : Une vue du vieil immeuble qui loge les DD/MINEE, DD/MINCOMERCE, DD/MINPMESSA	94
Figure 23 : Une vue de l'école primaire bilingue au quartier	99
Figure 26 : Gare Ferroviaire selon d'Eséka	106
Figure 26: Chute de Lipipi et N'jock et.....	106
Figure 26 : tunnel pour chemin de fer fait à la main d'homme à l'époque coloniale	106
Figure 31 : Nids de poule très avancé au quartier Mosquée	111
Figure 31 : Forte dégradations sur l'axe R09 et absence des caniveaux	111
Figure 31 : ouvrage de traversée en, chaussée délabrée	111
Figure 31 : dalot sous-dimensionné, obstrué par la végétation et causant les inondations sur la voie principale du quartier Tétem.....	111
Figure 31 : Fort ravinement de l'axe de la voie dû à l'érosion	111
Figure 34 : Réseau de transport PVC à Tétem.....	113
Figure 34 : compteur et réseau de distribution tertiaire en fonte	113
Figure 34 : le principal point d'eau du quartier Mayemi	113
Figure 36 : pollutions engendrées par les ordures au quartier Tétem.....	115
Figure 36 : pollution engendrée par les déchets liquides de la mécanique au quartier mosquée	115
Figure 39 : Rivière traversant le quartier Aviation et Tétem	136
Figure 39 : grand étang naturel entre quartier Lycée et Malla	136
Figure 39 : Ecosystème forestier à N'jock.....	136
Figure 40 : Ramassage des ordures avec des tricycles à Eséka	136
Figure 42 : Décharge (Sauvage) municipale au camp bois quartier Aviation	137
Figure 42 : Chaine de dépôts sauvage d'ordures en face de la place de fête d'Eséka	137
Figure 44 : Aspect environnemental au quartier Briqueterie	138
Figure 44 : Eaux stagnantes contaminées au quartier Briqueterie.....	138
Figure 46 : Secteur permanemment inondé au quartier	139
Figure 46 : Construction sur pilotis dans des zones marécageuses aggravant le risque d'inondation	139
Figure 48 : massif pierreux suite au glissement de la couche superficielle du sol à N'JOCK	140
Figure 48 : conquête d'une parcelle de terrain sur le flanc de la colline au Camp Regifercam	140

RESUME GENERAL

a. Introduction

L'étude est réalisée dans le cadre du marché n°132 /LC /P/MINMAP/SG/DRMAP-CE/SMI/CRPM/2014 DU 20 Octobre 2014 Passé après Appel d'Offres National Restreint N°061/AONR/P/ DRMAP-CE/SMI/CRPM/2014 du 26 Août 2014 pour l'élaboration du plan d'occupation des Sols (P.O.S) de la ville d'Eséka.

Ce POS devra permettre d'atteindre les trois objectifs stratégiques du Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi (D.S.C.E.):

- le renforcement du rôle économique de la ville ;
- l'amélioration des conditions environnementales et des conditions de vie des populations afin de réduire la précarité ;
- la promotion de la bonne gouvernance à travers une plus grande implication des différents acteurs.

a 1. Contexte de l'étude

Située dans le pôle Sud-ouest de la Région du Centre, presque à équidistance des métropoles Douala, Yaoundé et la ville futuriste Kribi, la ville d'Eséka se trouve sur réseau colinéaire de la chaîne panafricaine d'Afrique centrale.

Le contexte historique est riche et varié. Déjà, les Allemands sont arrivés dans les années 1892 et ont été marqués par les potentialités de ce territoire et par le dynamisme de sa population. Ils ont érigé cette localité en un poste commercial après l'arrivée du chemin de fer en 1914. Il s'en suivra tant sous le mandat Français qu'après la période coloniale d'importantes mutations liées aux aspects institutionnels et urbains. **En 1958, Eséka devient Chef-lieu de Département** et la subdivision récente de son unité administrative a été l'une des causes de son lent développement. Mais, c'est sa forte contribution à la lutte pour l'indépendance qui est le fait historique indéniable resté gravé dans la mémoire de tous les Camerounais.

Le contexte urbain et urbanistique est marqué par un très grand retard en termes de croissance, ce qui a engendré au fil des ans la morosité des activités économiques, le désordre, la précarité et la médiocrité du cadre bâti ainsi que l'anarchie et la spontanéité des implantations. On relève également l'absence de document de planification urbaine (le dernier en date des années 1969) qui peut expliquer le désordre des extensions périphériques.

a 2. Approche méthodologique

La méthodologie d'intervention adoptée a fait appel à une démarche de diagnostic général permettant l'élaboration du POS en tenant compte de tous les aspects ou composantes du développement urbain. Elle a privilégié l'approche participative à travers des consultations effectuées auprès de tous les acteurs du développement local. L'intervention comportait trois phases :

- (i) la phase du diagnostic a consisté en une évaluation de la situation actuelle secteur par secteur et en termes d'atouts, des forces à exploiter, des contraintes et des faiblesses à surmonter, des risques à éviter et des opportunités à saisir. A la fin du diagnostic, un bilan diagnostic est établi, et des perspectives d'aménagement ou orientations stratégiques définies.
- (ii) la phase d'élaboration du POS proprement dit a consisté à faire des propositions de solutions aux problèmes diagnostiqués. Dans la perspective de les résoudre et impulser le développement de la Commune d'Eséka, une stratégie d'ensemble a été élaborée. Des orientations stratégiques (axes), des programmes, sous programmes et projets ont également été définis pour encadrer ce développement.

- (iii) La phase d'élaboration du rapport justificatif, du Programme d'Investissement Prioritaire et du règlement d'urbanisme. Les éléments de ces rapports, notamment du Programme d'Investissement Prioritaire (PIP) proposé sont fondés sur les deux précédentes phases et particulièrement sur les propositions et programmes d'aménagement soumis à l'appréciation du COPIL lors de sa deuxième session organisée à Eséka.

b. Diagnostic résumé de la situation actuelle

De l'analyse des données collectées, il se dégage des constats. Ces constats portent sur toutes les composantes du développement urbain tels que le site naturel, le site créé, la démographie, l'économie, l'habitat, l'environnement urbain ainsi que les institutions et les finances locales...

b 1. Un site naturel assez contrasté

L'analyse des composantes du **site naturel** a permis de relever un relief compartimenté en deux blocs : le premier de la partie Nord-est, Est et Sud accidenté avec des formes de demi-orange ayant une hauteur maximale de 750m ; faiblement urbanisable et parsemé de petits plateaux. Le second bloc qui s'étend sur la partie Grand Ouest et Nord-ouest est propice à l'urbanisation. La ville actuelle est logée dans la zone de transition Sud de ses deux grands compartiments sur une vallée à fond large parsemée de lacs, étangs naturels et des bandes inondables et marécageuses. La chaîne colinéaire qui l'entoure au Sud et à l'Est y bloque l'extension urbaine et l'orientent vers l'Ouest et le Nord.

On relève aussi un réseau hydrographique dense qu'anime le fleuve Nyong, des sols ferralitiques typiques rouges et assez favorables aux activités agricoles, une pluviométrie relativement abondante (2 200mm), des températures assez élevées (25 °C en moyenne), un couvert forestier semi-décidu à sterculiacées de la forêt dense d'Afrique...

b 2. Un site créé assez désordonné et médiocre

L'observation a permis de relever une organisation anarchique et spontanée de l'espace urbain. La tendance est de s'installer le long des dessertes donnant lieu par endroit à une urbanisation de forme linéaire. On ne saurait oublier la tendance à l'étalement horizontal de la ville au détriment de la croissance verticale.

Il faut relever : la disposition anarchique et un grand mixage des constructions dans les zones périphériques, la prédominance des constructions en matériaux définitifs mais de qualité médiocre, la médiocrité générale du cadre bâti, l'enclavement de la plupart des parcelles, un marché foncier peu développé dominé par l'Etat avec la faible présence des municipalités et des privés, délabrement et dégradation poussés des logements, bas niveau d'équipement et de confort domestique.

On relève aussi la très faible hiérarchisation de **la voirie**, avec une majorité écrasante (97%) des voiries tertiaires en terre (si on enlève la R10 voie de transit) dont les 4/5 sont impraticables en saison des pluies, parfois même pour les piétons, l'insuffisance de la voirie primaire et secondaire, l'absence de dispositif de drainage (caniveaux) le long de la plupart des voies en terre,

L'insuffisance d'accès des ménages au réseau électrique ENEO et de **l'éclairage public**, la distribution insuffisante de **l'eau potable** (40,5%), **inexistence** des jardins publics ou des **espaces verts aménagés...** sont ici des réalités évidentes...

En ce qui concerne les **équipements collectifs**, on relève : la mauvaise localisation de certains équipements administratifs, l'absence d'un véritable centre administratif, l'étroitesse et le sous-équipement de certains locaux administratifs, les squattérissations et la location des bâtiments privés par d'autres administrations, la vétusté et le délabrement quasi générale des propriétés administratives (PA), l'absence de gare routière et de décharge municipale planifiée, le bas niveau des équipements sportifs, l'insuffisance d'équipements socioculturels... Les établissements scolaires quant à eux sont assez représentatifs et dispersés dans la Commune d'ESEKA de manière à créer des bribes de pôle

secondaire et tertiaire. Ces établissements sont dans un cadre médiocre avec en majorité des salles de classe construites en matériaux provisoires. L'on doit aussi relever l'absence des institutions de niveau supérieur.

b 3. Diagnostic résumé des aspects sociaux démographiques et économiques

La Commune d'Eséka compte actuellement une population urbaine estimée à **23 901 habitants**. 80% de la population communale enregistre un taux de croissance démographique qui tourne autour de 2,35% (inférieur au taux national de 2,4%), avec un sexe ratio de 104 hommes pour 100 femmes. Cette population sera de près de **40 000 habitants en 2030**. C'est une population assez jeune, (les moins de 25 ans représentent 40%...) Ville de peuple Bassa, Eséka est doté d'un riche patrimoine historique et culturel : **danse Assiko, histoire de la lutte pour l'indépendance...**

Cette population travaille à plus de 95% dans les secteurs d'activités primaire et tertiaire commercial. On note un taux d'activités de 85%. Le secteur primaire emploie près de 10 200 personnes. Le secteur secondaire quant à lui emploie seulement près de 330 personnes. Quant au secteur tertiaire, on dénombre près de 2600 personnes. Il s'agit surtout des commerçants et du personnel de l'administration. On relève la quasi absence du sous-secteur financier et du secteur secondaire

Il apparaît donc que l'agriculture est la base de l'économie locale. Cette agriculture largement tournée vers la culture du palmier à huile, la banane plantain et de plus en plus la culture du cacao. L'élevage et la pisciculture sont à la traîne alors que le potentiel est énorme...

Le secteur secondaire a de la peine à marquer sa présence dans la localité. Il se réduit aux menuiseries semi-industrielles et métalliques, à la transformation artisanale des aliments (noix de palme, manioc etc.). Aucune unité industrielle fonctionnelle n'y existe.

Dans l'ensemble, on relève une difficulté pour les jeunes à trouver un emploi sur place. Le niveau des revenus moyens est très bas. Plus de 82% des ménages vivent en dessous d'un revenu mensuel de 200 000 FCFA.

Le transport urbain est assuré exclusivement par les motos taxis. Ce mode de transport est encore inorganisé et très rebelle car ne paie pas les impôts.

b 4. Diagnostic résumé des aspects institutionnels et financiers

Sur le plan de **l'institution communale** on relève : l'insuffisance générale de personnel qualifié et surtout de personnel technique, l'absence d'un véritable service technique, l'inexistence d'un document décrivant les postes de travail et les profils requis, le sous équipement général en logistique pour le service technique surtout en matériel de génie civil, l'absence de manuels de procédures administratives et financières, l'exigüité du cadre de travail ... L'entame de la construction d'un nouvel Hôtel de ville sur le site d'Eséka a été un point positif.

Sur le plan **financier**, on relève : la médiocrité générale du niveau des finances locales, le très faible niveau des recettes fiscales, la faible identification des contribuables ; dans les comptes communaux, on ne voit apparaître nulle part la taxe agricole, la recette de l'impôt libérateur des motos-taximen, le droit de quai etc. Ceci est surprenant dans la mesure où l'écrasante majorité de résidents vivent de ces activités. On relève également un faible niveau de maîtrise du poste d'investissement, la non maîtrise de la loi N°2009/011 du 10 Juillet 2009 portant régime financier des CTD, la loi sur la fiscalité locale qui retrace tous les impôts dus à la Commune ... on relève que le personnel communal de recouvrement est insuffisant, peu formé et équipé.

Sur le plan de **la gouvernance** on relève aussi : l'absence d'une ligne budgétaire prévue pour la participation et la concertation ; l'approche participative ou partenariale est encore faiblement expérimentée dans la Commune ; une décentralisation encore ineffective ou en gestation pénible... la tentative de communication par le journal de la mairie est initiative à encourager.

b 5. Résumé des aspects environnementaux

Dans ce domaine on relève une production désordonnée et anarchique des **ordures ménagères**, avec une réelle difficulté de leur évacuation de l'espace urbain. L'inexistence des points de collecte de transit équipés des bacs à ordures de capacité suffisante conduit à la prolifération des points de dépôt spontanés. Les ordures sont déversées de partout : derrière les habitations, sur la chaussée, dans les caniveaux, partout... tout espace vague est envahi soit par l'agriculture soit par les déchets. Il n'existe pas de décharge municipale planifiée.

Le diagnostic environnemental relève un certain nombre de **nuisances et pollutions** dans la Commune : pollution visuelle, olfactive, nuisance auditive... Il relève également des risques environnementaux sérieux tels que : risques d'éboulement ou de glissement de terrains, risques d'inondation dans les zones basses marécageuses , risques de contamination de la nappe phréatique par les eaux usées des latrines mal mises en œuvre ou par les eaux usées qui suintent des gisements d'ordures que l'on retrouve partout, risques évidents d'accidents de circulation dus aux motos taxis, risques d'agressions dans l'obscurité de la nuit ou aux abords des maisons vides et abandonnées devenues des abris à toutes espèces de malfrats...

b 6. Bilan du diagnostic

La lecture de la situation actuelle, domaine par domaine, montre que la Commune d'Eséka relève des atouts ou forces et des faiblesses ou contraintes que POS doit prendre en compte. Dans le présent rapport justificatif ces forces et faiblesses ont été respectivement synthétisées et classées par domaines.

c. Proposition de Plan d'Occupation des Sols (POS) d'Eséka

La finalité de la partie précédente, c'est d'éclairer et de servir de fondements à la définition des objectifs stratégiques et programmes d'aménagement. On pense que ces objectifs et programmes devront permettre des changements sinon une amélioration sensible de la situation de déclin observée, ou de poser les bases nouvelles d'un développement urbain durable. Cette dernière partie comporte 4 chapitres à savoir :

- Définition des objectifs prioritaires d'aménagement
- Programmation des diverses interventions
- Principes et plan d'aménagement
- Etablissement du programme d'investissement prioritaire (PIP) sur 10-15 ans
- Etablissement du règlement d'urbanisme...

c 1. Les objectifs prioritaires

L'essentiel du développement d'Eséka en général s'est constitué en l'absence de tout document de planification urbaine. Aujourd'hui, au regard du diagnostic que l'on vient de poser et des grands enjeux de l'heure pour la Eséka, il est urgent de formuler une nouvelle vision de développement dont la poursuite de l'objectif général et spécifiques ainsi que les mises en œuvre opérationnelles permettront de la réaliser à l'horizon POS.

c1.1 Vision de développement de la ville d'Eséka

Sur la base des défis qui attendent le Chef-lieu du Département du Nyong et Kéllé, de l'historique et des potentialités de ce territoire ainsi que l'état des lieux actuels, le COPIL retient la vision suivante : **Eséka, ville paisible, pôle économique et éco touristique à l'horizon 2030**

c1.2 Objectif général

Le problème central de développement de la Commune d'Eséka est une « urbanisation inadaptée aux enjeux de développement territorial ». Partant de cette problématique centrale l'objectif général est de : « **réadapter le processus d'urbanisation aux grands enjeux du développement territorial** ». Autrement dit, il s'agit de **réorienter et de contrôler le processus d'urbanisation à l'effet de faire de la ville d'Eséka, une ville paisible, pôle économique et éco touristique d'ici 2030**.

c1.3 Objectifs spécifiques

Deux objectifs spécifiques interdépendants sont requis:

- stimuler la croissance démographique urbaine pour atteindre un taux normal ;
- contrôler le processus d'urbanisation à l'effet de faire de la Commune d'Eséka, une ville paisible et éco touristique d'ici 2030 ;

a) *Stimuler la croissance démographique urbaine pour atteindre un taux normal*

La poursuite de cet objectif passe par les axes stratégiques suivants :

- *accroissement du taux de fécondité*
- *accroissement du taux d'immigration*
- *réduction du taux d'émigration*

b) *Contrôler le processus d'urbanisation l'effet de faire de la Commune d'Eséka, une ville paisible et éco touristique d'ici 2030*

L'atteinte de ce second objectif passe par les axes stratégiques ci-dessous :

- Un cadre institutionnel et financier adapté,
- La mise en place d'un système de transport urbain et interurbain efficace
- L'accès durable aux services urbains et sociaux de base,
- Une urbanisation harmonieuse, cohérente et de qualité,
- Un cadre environnemental arrimé aux normes et principes de développement urbain durable,
- Un système économique modernisé et redynamisé.

c 2. Programmation des diverses interventions

La réalisation effective des objectifs définis ci-dessus ne sera possible que par la définition et la mise en place d'un programme clair et réaliste et prenant en compte les populations urbaines et de la Commune à l'horizon du plan (2030) qui seront respectivement de 39028 et 45300 habitants. Les divers programmes concernent les équipements collectifs et sociaux, l'habitat, les VRD et le développement économique dans son ensemble.

c2.1 Programme des équipements collectifs

c2. 1.1 Equipements administratifs

Pour ce qui concerne les **équipements administratifs**, deux grandes actions sont entreprises : action sur l'ensemble et action sur chaque administration. Sur l'ensemble, il s'agit de les regrouper progressivement dans un seul centre administratif à créer et individuellement sur chaque administratif le programme à appliquer concerne quatre options : les équipements à conserver en l'état, à reconstruire sur place, à délocaliser ou à créer. Le coût global d'intervention s'élève à **3 840 000 000 FCFA**.

c2. 1.2 Equipements éducatifs

Quant aux **équipements scolaires**, la démarche consiste à intervenir sur l'existant à problème et à projeter de nouvelles structures pouvant permettre l'accueil des nouveaux élèves jusqu'à l'horizon du plan. On aura à dépenser **40 000 000 FCFA** pour améliorer les structures maternelles existantes, à

créer **4 nouvelles écoles** maternelles pour un coût total de **200 000 000FCFA**. Pour ce qui est des **écoles primaires**, on dépensera **350 000 000FCFA** pour améliorer l'existant et **1020 000 000FCFA** pour la création des nouvelles écoles.

La programmation des actions relatives aux **enseignements secondaires** obéit au même principe et aboutit ici à les nouvelles créations de **02 CES ou un Lycée et l'extension des établissements existants pour un investissement de 750 000 000FCFA** et de **01 CETIC ou un Lycée technique dont le coût s'élève à 300 000 000FCFA**. Parallèlement s'effectuent les travaux de réhabilitation de certaines structures existantes (905 000 000 FCA...). Le coût global des travaux s'élève à près de **1174 000 000FCFA**.

La programmation des actions concerne aussi l'enseignement supérieur et consiste à jeter les prémices de la création d'une zone universitaire notamment l'aménagement sommaire, le publicité/marketing territorial, le développement du partenariat et la construction d'au moins un bloc administratif et deux salles de cours pour un investissement de **450 000 000 FCFA** à étaler sur 15 ans.

c2. 1.3 Equipements de santé

La programmation prévoit d'ici 2030 la création de trois CSI pour un coût de **210 000 000 FCFA**. La création de l'hôpital départemental d'Eséka est laissée à la discrétion de l'autorité compétente.

c2. 1.4 Equipements sportifs

Les actions à mener portent sur deux aspects complémentaires à avoir : l'entretien ou l'amélioration de l'existant et la planification des nouveaux besoins liés au croît démographique et aux nouvelles extensions spatiales. En ce qui concerne l'existant, les actions programmées concernent **la réhabilitation** du seul stade municipal multisports. Pour un coût total de : **200 000 000 FCFA**. La planification des nouveaux besoins à réalisation directe prioritaire (deux terrains de football) et à réalisation indirect (pour mémoire) dans le cadre de la création soit de la zone universitaire, soit du complexe touristique ou de la zone industrielle. Coût d'investissement prioritaire de **200 000 000 FCFA**.

c2. 1.5 Equipements touristiques

Les sites touristiques sont nombreux et c'est leur variation qui permettra de réaliser en bonne partie la vision de développement de la ville d'Eséka. L'équipement touristique revêt dont une importance particulière ce qui se traduit d'important programme à réaliser dans ce secteur. Il est donc à cet effet prévu en particulier la création d'un office de tourisme, l'ouverture des accès et la viabilisation de site hors de la ville, la rénovation du monument et la tombe de Ruben Um, la création progressive d'un complexe éco touristique autour des grands lacs du Camp Bois. Coût d'investissement : **2 530 000 000FCFA**.

c2. 1.6 Equipements marchands et industriels

Dans ce domaine, le programme prévoit l'extension dans un processus de rénovation des deux marchés en les maintenant dans leur vocation actuelle, la délocalisation des Agences de voyages du centre-ville et des gares routières informelles pour les reloger dans une plate-forme d'échange intermodal au Nord de la ville, l'étude d'aménagement pour la zone industrielle, et un aménagement sommaire de la zone d'industrie légère et artisanale, Coût global **710 000 000FCFA**. Un des objectifs de ce POS étant la modernisation et la redynamisation de l'appareil économique

c2. 1.7 Equipements socioculturels

Les activités à mener pour améliorer la situation d'ici à 2030 concerneront surtout : l'équipement et l'extension du centre de promotion de la femme et de la famille, la création d'une maison de jeunes et d'animation et d'un centre culturel multifonction (salle de conférence, bibliothèque...) dans le complexe éco touristique (pour mémoire). Le coût global des investissements est de **170 000 000FCFA**.

c2.2 Programme d'habitat

Les interventions au niveau de l'habitat urbain feront recours à deux stratégies complémentaires : la stratégie d'amélioration de l'habitat existant (rénovation sélective, restructuration, restructuration légère, restructuration très légère et réhabilitation)des quartiers sous structurés pour un coût total de 4 315 000 000FCFA ; et la stratégie d'organisation des zones d'extension ou des zones d'habitat nouvelles destinées à accueillir le croît démographique à l'horizon 2030. On a distingué trois types de zone d'habitat nouvelle :

- Zone d'habitat nouvelle de forte densité (HFD) représentant 60% des zones d'extension avec des parcelles de tailles comprises entre 350 et 500m².
- Zone d'habitat nouvelle de moyenne densité (HMD) représentant 30% des zones d'extension, avec des parcelles de tailles comprises entre 700 et 800m²
- Zone d'habitat nouvelle de faible densité (HfD) représentant 10% des zones d'extension, avec des parcelles de tailles > 800m².

L'aménagement de ces zones se fera de manière graduelle, et harmonieuse, en fonction de la demande. Mais à chaque étape, on devra prendre en compte toutes les catégories d'habitat, de manière à ce que la croissance spatiale soit équilibrée. Des lotissements de recasement sont mis en place dans certaines directions pour un coût global de 9 065 000 000 FCFA.

c2.3 Programme de la voirie

c2. 3.1 Actions sur les voies existantes

Le coût global des diverses interventions sur les voies existantes pour les remettre à niveau selon la vision du POS est estimé à **7 389 500 000 FCFA** environ. La mise à niveau de la voirie existante est considérée comme prioritaire.

c2. 3.2 Programmation des voiries nouvelles

Le programme des nouvelles voiries s'appuie sur le principe de la hiérarchisation des voies, et comprend les catégories des voies suivantes :

Tableau n°1 : caractéristique des voies urbaines

Voies Caractéristiques	Axe trionphal	Primaires		Secondaires	Tertiaires
	Emprises	30 m	20 m	18m	12m	6 à 8 m
Chaussée	>12m	>12m	>7m	>3m	>5m
Stationnement	Bataille (5m)	non	Epi ou créno	Par endroit	non
Couple sol trafic	T3	T3	T3	T2	T2
Couche de roulement (cm en BBSG)	5cm	5 cm	5 cm	5 cm	-
Couche de base (cm)	20cm GC/GB	20 cmGC/GB	20 GC/GB	20cm GC/GB	35cm GL/GB

Couche fondation	30cm GL/GC	30cm GL GL/GC	30cm GL GL/GC	30cm GL GL/GC	-
Nombre de voies	2/3	2	2	1	1
Terre plein central	1m	non	non	non	non
Accotements	3,55m	4m	5,50(stationnement et trottoir)	3m	1,5m
Trottoirs	2,65m	2,90	oui	1,90	0,5m
plantation	oui	oui	oui	non	non
Caniveaux	0,8m	0,8m	0,8m	0,8	1m en V

Source : HTR

c2.4 Programme des espaces verts et/ou naturels

- L'aménagement d'un bois sur la bande marécageuse et inondable constituée des lacs à Adna dans le CBD
 - Création d'un parc urbain dans le prolongement du complexe éco touristique,
 - Des plantations d'alignement le long des voiries primaires et secondaires,
 - D'un petit jardin sur la place Um,
 - Une coulée verte sur la bande marécageuse et inondable partant de Mayemi à Tététem
 - La constitution d'une réserve forestière Communale
 - La réalisation d'un parcours randonnée pédestre sur la colline d'Eséka village.
- Coût des actions prioritaires 20 000 000 FCA.

c2.5 Programme d'éclairage public

Le réseau d'éclairage public actuel fait défaut. Il sera aménagé le long des principaux axes primaires ou secondaires bitumés pour le court et moyen termes. Dans les zones d'extension, il en sera prévu le long des voiries primaires et éventuellement secondaires (voir PIP). L'extension urbaine devra aller de pair avec l'extension du réseau électrique pour la desserte des ménages et des zones d'activités. On devra aussi relancer les campagnes promotionnelles de branchement au réseau ENEO.

c 3. Programme d'assainissement

Il n'est pas prévu dans l'immédiat de collecteur primaire ou secondaire des eaux usées ou vanes. L'on devra recouvrir au système individuel d'assainissement dans les habitations, et au système de traitement autonome dans les zones industrielles. Un site de décharge contrôlée est proposé vers la sortie : au Sud de la ville vers Njock à 2km environ du périmètre d'équipement à l'horizon du POS.

c 4. Programme d'appui institutionnel et de renforcement des capacités décentralisées

- Renforcement urgent du nombre de personnels qualifiés et compétents surtout dans le service technique de l'aménagement et du développement urbain, d'hygiène et de salubrité ;
- Equipement de la Commune en logistique et matériels techniques (Camions bennes, Pic up, engin de terrassement, bacs à ordures, pelles, brouettes, etc.)
- Recensement, sécurisation, évaluation de la valeur actuelle du patrimoine mobilier et immobilier de la Commune et redéfinition d'une nouvelle stratégie de sa gestion ou de sa mise en valeur ;
- Remise dans l'organigramme du service économique et le service social et culturel qui auront un rôle prépondérant dans la mise en œuvre de la nouvelle vision de la Commune d'Eséka.
- Maîtrise des textes sur la fiscalité locale et recensement du potentiel fiscal et financier Communal à l'effet de leur mise en valeur enfin d'élargir l'assiette fiscale de la Commune.

- Mise sur pied d'un véritable service de Communication, de coopération et de partenariat
- Développement urgent d'une bonne relation partenariale avec tous les sectoriels en incluant
- Des actions générales de renforcement des capacités et d'appui institutionnel. Ce volet couvrira entre autres, les formations diverses dans les domaines techniques, la passation des marchés, l'administration des contrats, la préparation des projets, la communication sociale et l'élaboration des plans de développement local....
- La participation de la population à la réalisation des projets se fera par la mise en place et l'animation des comités dans les quartiers (Projets HIMO),
- Le programme de maîtrise d'œuvres sociales ;
- La mise en place d'un cadre de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du POS.
- L'organisation des forums périodiques de concertation avec les citoyens de la Commune. Ceci suppose l'inscription au budget d'une ligne concernant la participation et la concertation

c 5. Proposition de Plan d'Occupation des Sols (POS)

c5.1. Principes d'aménagement

La proposition du POS s'appuie sur un certain nombre de principes qui sont : principe d'équipement progressif à travers un « double périmètre » ; principe de lisibilité de la structure urbaine basée sur la « multipolarité concentrique » ; la prise en compte des contraintes du site naturel et créé ; principe d'organisation générale de l'espace et d'affectation des sols (zoning) ; principe de hiérarchisation des VRD ; principe de maillage des zones d'extension...

C5.2.. Plan d'Occupation des Sols

Le plan est la traduction graphique des objectifs, programmes et principes d'aménagement arrêtés dans les chapitres qui précèdent.

Il fait ressortir en conséquence :

- Les grandes liaisons infra structurelles,
- Les centres des services
- La localisation des principaux équipements collectifs structurants,
- Les différents types et zones d'habitat,
- Les réserves foncières, les espaces verts structurants,
- Les zones d'activités et les aires protégées ou à risques,
- Les limites et les obstacles à l'urbanisation...

c 6. Proposition du programme d'investissement prioritaire (PIP)

Le programme d'investissement prioritaire est présenté sous forme de tableau où les projets sont regroupés par centre (s) d'intérêt (s) et par ordre d'urgence : les cinq premières années (2015-2020), puis les cinq suivantes (2020-2025). Les projets à exécuter entre 2025 et 2030 sont rappelés. Les coûts des projets présentés sont indicatifs. Ils sont à considérer comme des ordres de grandeur. Dans le présent résumé, on propose simplement de relever les coûts des programmes par domaine tels qu'ils figurent dans le tableau ci-dessous.

Tableau n°2 : coûts globaux des divers programmes d'investissement prioritaires

N° d'Ordre	Domaine	Coût global en FCFA Période 2015-2030
1	Programme des équipements administratifs	1250000000
2	Programme des écoles maternelles	120000000
3	Programme des écoles primaires	600000000
4	Programme de l'enseignement secondaire	524000000
5	Programme de l'enseignement supérieur	50000000

N° d'Ordre	Domaine	Coût global en FCFA Période 2015-2030
6	Programme des équipements de Santé	70000000
7	Programme des équipements économiques et/ou marchands	500000000
8	Programme des équipements Sportifs	200000000
9	Programme des équipements de tourisme	300000000
10	Programme des équipements socioculturels	170000000
11	Programme des zones d'habitats existants et nouvelles	3565000000
13	Programme de la voirie	7389500000
14	Programme du réseau d'eau potable	130000000
15	Programme du réseau électricité et de l'éclairage public	350000000
16	Programme de l'assainissement	315000000
17	Programme d'appui institutionnel	2555000000
18	Espaces verts et naturels...	20000000
Total		18108500000

Source : HTR

A. INTRODUCTION

A.1. CONTEXTE GENERAL DE L'ETUDE

A.1.1. Contexte juridique

L'étude est réalisée dans le cadre du marché n°132 /LC /P/MINMAP/SG/DRMAP-CE/SMI/CRPM/2014 DU 20 Octobre 2014 Passé après Appel d'Offres National Restreint N°061/AONR/P/ DRMAP-CE/SMI/CRPM/2014 du 26 Août 2014 pour l'élaboration du plan d'occupation des Sols (P.O.S) de la ville d'Eséka.

A.1.2. Contexte du DSCE

Ce POS devra permettre d'atteindre les trois objectifs stratégiques du Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi (D.S.C.E.):

- le renforcement du rôle économique des villes
- l'amélioration des conditions de vie et d'environnement des populations afin de réduire la précarité
- la promotion de la bonne gouvernance à travers une plus grande implication des différents acteurs.

A.1.3. Contexte historique, institutionnel et urbain

Située dans le pôle Sud-ouest de la Région du Centre, presque à équidistance des métropoles Douala, Yaoundé et la ville futuriste Kribi, la ville d'Eséka se trouve sur réseau colinéaire de la chaîne panafricaine d'Afrique centrale.

Le contexte historique est riche et varié. Déjà, les Allemands arrivés dans les années 1892 et marqués par les potentialités de ce territoire et du dynamisme de sa population érige cette localité en un poste commercial après l'amené du chemin de fer en 1914. Il s'en suivra tant sous le mandat français qu'après la période coloniale d'importantes mutations liées aux aspects institutionnels et urbains. En 1958, Eséka est Chef-lieu de Département et la subdivision récente de son unité administrative a été l'une des causes de son lent développement. Mais, c'est sa forte contribution (avec ses pères Ruben Um, MAYI MATIP, ...) à la lutte pour l'indépendance qui est le fait historique indéniable resté gravé dans la mémoire de tous les Camerounais.

Le contexte urbain et urbanistique est marqué par très grand retard en terme de croissance qu'a engendré au fil des ans la morosité des activités économiques, le désordre, la précarité et la médiocrité du cadre bâtis ainsi que par l'anarchie et la spontanéité des implantations. On relève également l'absence de document de planification urbaine (le dernier en date des années 1969) qui peut expliquer le désordre des extensions périphériques.

A.2. LOCALISATION ET PERIMETRE DE L'ETUDE

Le périmètre retenu pour exécuter les études du POS d'Eséka est celui de toute la Commune : zones urbaine et rurale.

La carte ci-dessous montre la position de la **Commune d'Eséka** dans sa Région.

Carte N° 1: LOCALISATION ET PERIMETRE D'ETUDE

Quant à ses limites administratives, on retient :

- au Nord par les Arrondissements de Ngog Mapubi et Dibang,
- à l'Est par Makak, Bondjock et Matomb
- au Sud par l'Arrondissement de Lolodorf,
- et à l'Ouest par Mossondo, Biyouha.

Situé sur le réseau colinéaire de la chaîne panafricaine d'Afrique centrale, la Commune d'Eséka s'étend sur un relief compartimenté en deux blocs : le premier de la partie Nord-est, Est et Sud accidenté faiblement urbanisable et parsemé de petits plateaux et le second bloc qui s'étend sur la partie grand Ouest et Nord-ouest est propice à l'urbanisation. La ville actuelle est logée dans la zone de transition Sud de ses deux grands compartiments dans une vallée à fond large parsemée de lacs, étangs naturels et des bandes inondables et marécageuses.

A.3. SYNTHÈSE DES OBJECTIFS ET D'APPROCHE METHODOLOGIQUE DE L'ÉTUDE

A.3.1. Objectifs généraux

L'étude a pour objectif général de doter la Commune d'ESÉKA d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) traçant la destination générale des sols pour les 15 prochaines années, ou définissant de façon précise les droits attachés à chaque zone d'affectation. Tout cela en respectant l'esprit de la loi n° 2004/003 du 24 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

A.3.2. Objectifs spécifiques

Il s'agira, pour le prestataire, de satisfaire les recommandations des termes de références ci-après :

- produire la cartographie de base (cartes thématiques);
- évaluer les capacités des institutions en charge de la gestion urbaine et proposer des mesures de leur renforcement ;
- élaborer un état des lieux assorti d'un bilan diagnostic participatif et concerté ;
- établir un cadrage du développement urbain de la Commune d'Eséka pour les quinze prochaines années, assorti d'objectifs stratégiques précis ;
- orienter et coordonner les programmes de l'Etat, des Collectivités locales et des autres acteurs urbains ;
- fixer l'ordre de priorité des actions que doivent entreprendre les pouvoirs publics, par la production d'un Plan d'Investissement Prioritaire (PIP) à court et moyen terme ;
 - doter la Commune d'Eséka d'un outil de contrôle du développement urbain à moyen terme, qui servira de guide pour l'occupation des sols (règlement) ; et mettre en place des réseaux d'infrastructures pour l'ensemble du territoire communal en général et pour la ville d'Eséka en particulier...

A.3.3. Approche méthodologique

La méthodologie d'intervention adoptée a fait appel à une démarche de diagnostic général permettant d'asseoir les bases stratégiques du POS en tenant compte de tous les aspects ou composantes du développement urbain. Elle a privilégié l'approche participative et inclusive à travers des enquêtes et des consultations effectuées auprès de tous les acteurs du développement urbain local. L'intervention comportait quatre phases principales constituées chacune de plusieurs étapes inspirées par la nature des objectifs à atteindre ou des résultats attendus. Ces phases et étapes se sont déroulées de façon à la fois logique et dialectique, à la fois diachronique et synchronique :

- *établissement des activités préliminaires en vue de l'élaboration du rapport de mise œuvre,*
- *établissement d'un diagnostic concerté de l'état actuel,*
- *élaboration des variantes d'aménagement du POS, organisation d'un séminaire atelier de validation*
- *élaboration du rapport justificatif du POS, du PIP et du règlement d'urbanisme...*

A.3.3.1. PHASE I : élaboration du rapport de

Cette phase permet d'identifier, d'informer et de mobiliser les différentes institutions et acteurs susceptibles d'intervenir dans le processus. Une mission pré-diagnostique a permis d'exécuter les mesures ci-après : (i) mobilisation des autorités administratives et/ou municipales ; (ii) mobilisation des services déconcentrés de l'Etat concernés et d'autres éventuelles personnes ressources ; (iii) constatation du comité technique de pilotage... Elle a consisté aussi et d'abord en une enquête documentaire (photos aériennes ou images satellitaires existantes, études urbaines antérieures, anciens plans, recensements et enquêtes diverses...) et en une préparation des activités de descente sur le terrain.

A.3.3.2. PHASE II : élaboration du diagnostic urbain

La phase du diagnostic a consisté en une évaluation de la situation actuelle secteur par secteur et en termes des atouts ou des forces à exploiter ou des contraintes et des faiblesses à surmonter, risque à éviter et les opportunités à saisir ...

A.3.3.3. PHASE III : phase d'élaboration des variantes d'aménagement du POS proprement dit a consisté à faire des propositions de solutions aux divers problèmes diagnostiqués. Dans la perspective de les résoudre et impulser le développement de la Commune d'Eséka, une stratégie d'ensemble a été élaborée. Des orientations stratégiques (axes), des programmes, sous programmes et projets ont également été définis pour encadrer et soutenir ce développement. Les éléments de base du Programme d'Investissement Prioritaire (PIP) ont été proposés et intégrés dans une organisation cohérente de l'espace communal en deux variantes d'aménagement du POS et proposées aux membres du COPIL pour validation et choix de la variante souhaitée.

A.3.3.3. PHASE IV : Elaboration du présent rapport justificatif du POS.

Etape 1 : Résumé du diagnostic de l'état actuel et des propositions d'aménagement assorties des programmes sectoriels,

Etape 2 : Elaboration d'un programme d'investissement prioritaire sur 10 à 15 ans,

Etape 3 : Elaboration du règlement d'urbanisme du POS,

Etape 4 : Organisation du séminaire atelier de validation du Programme d'Investissement Prioritaire...

A.4. PLAN DU RAPPORT

Le plan du présent rapport justificatif apparaît d'emblée ainsi :

- **Résumé du diagnostic de la situation actuelle,**
 - **Définition des orientations stratégiques et proposition du plan d'aménagement du POS.**
 - **Elaboration du Programme d'Investissement Prioritaire (PIP)**
- Elaboration du règlement d'urbanisme.**

I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE

I. I. ANALYSE DES COMPOSANTES DU SITE NATUREL

1.1.1. LE RELIEF ET LA GEOMORPHOLOGIE

Le relief de la Commune d'Eséka est une pénéplaine parsemée de mornes rocheux aux formes elliptiques, polygonales et sub-arrondies. Il est constitué de collines en demi-oranges. Des sommets circulaires convexes et concaves sont aussi représentés, ce qui rend le paysage monotone par secteur.

Les variations topographiques permettent de subdiviser avec Eric José Messi Ottou, la Commune d'Eséka en trois unités géomorphologiques de la façon suivante:

- Une unité base dont les altitudes sont comprises entre 20 m et 100m, ses pentes varient entre 0 et 9%. Elle est fortement concentrée à l'est de la Commune, dans les villages Mapan, Limog-lihog, Bogso, Nwanda, Song-bassong, Song-nweck, Campement sepe, une partie de la ville d'Eséka, etc. Cette zone est favorable à l'urbanisation et au développement des activités agricoles et piscicoles;
- Une unité moyenne dispersée par ilots un peu partout dans la Commune, avec des concentrations importantes au nord, à l'est et au sud de la Commune ses altitudes vont de 101m à 300 m, ses pentes sont comprises entre 9 et 20%;
- Une unité haute qui forme une sorte de chaîne qui s'étend du nord au sud de la commune, dans la partie centrale, avec quelques composantes dans les villages Bitoutouk, Bombé 2, Minlongo, Mintanyé, une partie de la ville etc. Ses altitudes sont comprises entre 300m et 750m, les pentes y sont en général très fortes au-dessus de 20%.

Les unités moyenne et haute sont soumises aux risques d'érosion et d'éboulement rocheux ; elles constituent de ce fait une contrainte de l'urbanisation.

Les lignes de crêtes sont de plusieurs ordres. Les unidirectionnelles ont des directions NNO-SSE, N-S et NNE-SSW. On note aussi des sommets à lignes de crête courbes ou bifurquées à concavités tournées vers le nord pour la plupart. Les pentes sont convexes au sommet, régulières à mi-pente et concaves à la base. Les versants sont morcelés par des vallons (vallées en U et en V) disposés symétriquement par rapport à la direction NE-SW où coulent plusieurs rivières et le Nyong.

Voir les Cartes :

Carte n°1 : la topographie du site ;

Carte n°2: les pentes de la Commune d'Eséka ;

Carte n°3: les pentes dans l'aire urbaine ;

1.1.1.1. La Géologie :

Située dans la chaîne panafricaine d'Afrique centrale (Yonta 2010), la Commune d'Eséka est occupée par le complexe de base précambrien (D. Martin P. Segalen, 1966) composé de :

- gneiss : gneiss à biotite- gneiss à grenat - gneiss amphibolique à clinopyroxène - gneiss granitisés ou migmatites ;
- pyroxénites : pyroxénites à grenat fin et pyroxénites à grenat grossier ;
- métasyénites à clinopyroxène et Tonalites-Trondhjémmites-Granodiorites (Eric José Messi Ottou et al.

1.1.1.2. Pédologie :

La Commune d'Eséka est localisée dans le groupe des sols ferralitiques typiques rouges sur roches acides du centre Cameroun (D. MARTIN, P. SEGALEN, 1966). Ses sols sont épais évolués regroupés en deux catégories : les ferralitiques et les sols hydromorphes. Les sols ferralitiques sont caractérisés par :

- 01 Horizon humifère ; argilo-sableux ; bien structuré : 0 - 20 cm
- 01 Horizon rouge ; argileux ; peu structuré : 20 - 720 cm
- 01 Horizon rouge ; argileux ; peu structuré avec quelques gravillons dispersés : 720 - 830 cm
- 01 Horizon gravillonnaire, mais non induré : 830 - 1000 cm
- 01 Horizon tacheté typique, et quelques concrétions : 1000 - 1110 cm
- 01 Horizon de roche altérée : 1110 cm

Ces sols sont trop épais au-dessus de l'horizon de roche altérée.

Leur principale caractéristique physique est leur texture argileuse : les taux élevés d'argile (toujours plus de 40 % et maximum de 65 %) sont atteints dès 30-40 cm après un horizon supérieur argilo-sableux. Cette texture assure une bonne capacité de rétention d'eau et en même temps une perméabilité suffisante par suite de la présence de pseudo-sables.

Les teneurs en matière organique sont comprises entre 3 et 5 %. Les rapports C/N sont voisins de 10. Les capacités d'échange, voisines de 10-12 méq/100 g en surface, s'abaissent entre 4 et 7 méq/100 g en profondeur. Ces capacités d'échange sont saturées entre 25 et 40 % en surface, et les maximums sont 15 %. Le pH est compris entre 4,5 et 5.

Les analyses thermo différentielles indiquent la présence de kaolinite et d'hydroxydes de fer : la présence de gibbsite est exceptionnelle. Le rapport SiO₂/A12O₃ de la fraction argileuse est compris entre 1,7 et 2, et le rapport SiO₂/R2O₃ entre 1,3 et 1,6. La capacité d'échange calculée sur argile oscille entre 7 et 10 méq/100 g. Toutes les méthodes d'analyses de la fraction argileuse concluent à la nette dominance de la kaolinite.

Les bonnes caractéristiques physiques (teneur en argile, capacité de rétention d'eau) compensent en partie le faible potentiel chimique, normal pour des sols ferralitiques. Ce sont de bons sols à cacaoyer, de bananiers plantains, de palmiers à huile et caféier, mais, surtout pour ce dernier, l'emploi d'engrais minéraux est nécessaire.

Les sols hydromorphes se rencontrent dans les bas-fonds et les vallées.

1.1.2. LE CLIMAT

La Commune d'Eséka est située dans le régime climatique de type équatorial Humide. Selon D. MARTIN, P. SEGALEN (1966), ce régime est caractérisé par l'alternance de quatre saisons bien marquées de la manière suivante :

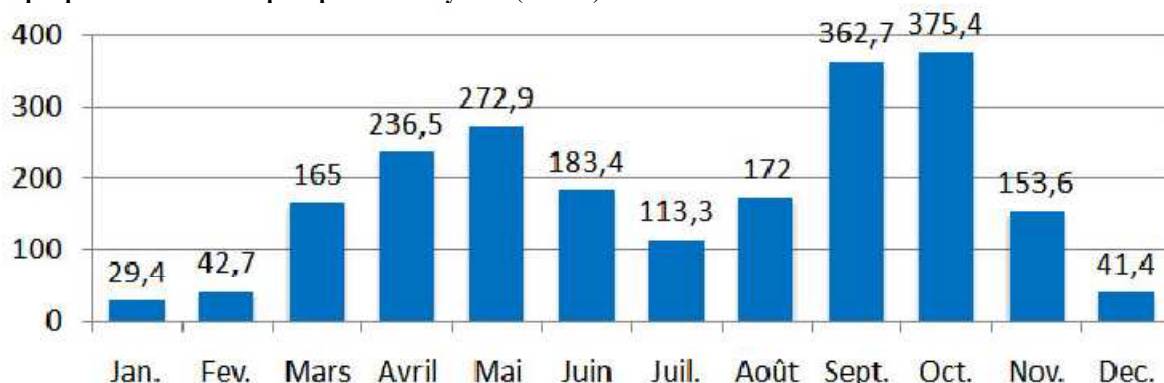
- une grande saison sèche qui va de novembre à février ; au cours de celle-ci, les flux fluviaux deviennent sporadiques. Au mois de janvier, on note une influence notable de l'harmattan du nord-est. Malgré la présence fréquente de brumes sèches et de fortes températures, cette saison reste légèrement humide. L'humidité relative ne baisse pas beaucoup en dessous de 82% et, généralement, il pleut un peu tous les mois. Janvier est le mois le moins pluvieux parfois marqué par des orages locaux sporadiques ;
- une petite saison des pluies qui s'étend de mars à mai. Les précipitations sont influencées par la masse d'air équatoriale maritime. Elles sont espacées mais, tombent généralement sous

forme d'orages. Elles ont de ce fait un fort potentiel érosif. L'évapotranspiration reste relativement forte ;

Une petite saison sèche allant de juin à juillet est marquée par une légère baisse des précipitations. L'air est frais avec d'épais brouillards matinaux et la présence d'altocumulus¹ de journée, qui adoucissent les températures. Les précipitations sont rares et tombent sous forme de bruines ou d'averses faibles ;

- une grande saison des pluies couvre la période allant d'aout à octobre. C'est la période des maxima pluvieux.

Graphique 1 : hauteur des précipitations moyennes(en mm) mensuelles à Eséka



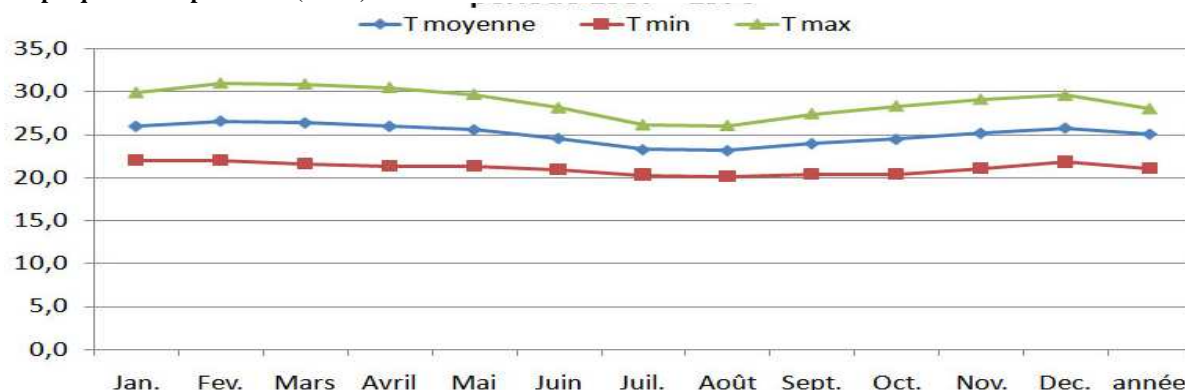
Source : DD/MINTRANSP Nyong et Kéllé

Dans l'ensemble, les précipitations moyennes sont de l'ordre de 2 200 mm par an. Les pluies les plus fortes tombent en octobre (375,4 mm / mois en moyenne). Le minimum correspond au mois de janvier avec 29,4 mm (Cf. figure ci-après). Les pluies moyennes interannuelles obtenues dans la Commune d'Eséka connaissent une baisse généralisée. La variabilité climatique la plus significative résulte des modifications des pluies des "saisons sèches" qui induisent une tendance à un changement à long terme du déroulement du cycle hydrologique annuel. On tend ainsi à passer graduellement d'un régime équatorial et bimodal à quatre saisons à un régime tropical et uni modal à deux saisons (Lienou *et al*, 2008, Ndam, 2009 ; Bineli, 2009).

Les températures, dont la moyenne est de 25°C par an, oscillent entre 20°C et 28°C pendant les saisons humides, et entre 21°C et 31°C pendant les saisons sèches. En juillet, pendant la petite saison sèche, on enregistre une baisse brutale de température suivie en quelques semaines d'une remontée tout aussi brutale à l'approche de la grande saison pluvieuse. Février est le mois le plus chaud avec 31°C. Le graphique ci-dessous montre les oscillations de températures dans la Commune d'Eséka à différents moments de l'année.

¹ Nuage d'altitude moyenne (vers 4 000 m), formé de gros flocons aux contours assez nets et disposés en groupes ou en files (ciel pommelé).

Graphique 2: Températures (en °C) mensuelle à Eséka



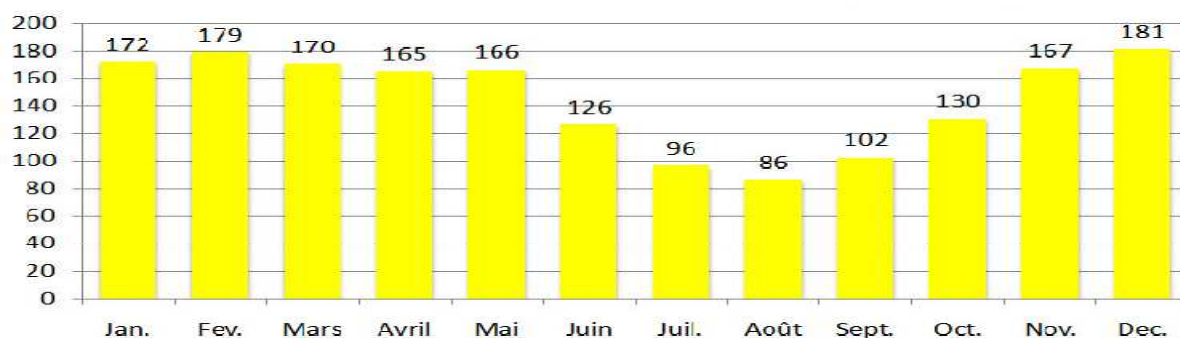
Source : DD/MINTRANSP Nyong et Kéllé

Les vents qui soufflent dans la Commune sont l'harmattan et la mousson. Ces vents sont saisonniers, ils sont conditionnés par les positions respectives de l'anticyclone des Açores situé sur l'Atlantique Nord et celui de Sainte-Hélène situé sur l'Atlantique Sud.

L'harmattan fait son apparition pendant la saison sèche. La Mousson est un vent chaud et humide qui domine pendant la saison des pluies et favorise les fortes précipitations. Les vents dominants sont d'intensité très faible et de direction ouest et sud-est. Ils sont humides sauf au mois de janvier où ils sont généralement secs (influence de l'harmattan).

La durée d'ensoleillement mensuel, enregistrée à partir de la station météorologique de Yaoundé varie entre 86 heures au mois d'Aout et 181 heures au mois de Décembre. La totale d'ensoleillement annuel de la Commune d'Eséka est de 1 740 heures.

Graphique 3: Durées d'ensoleillement mensuel à Eséka(en heure)



Source : DD/MINTRANSP Nyong et Kelle

1.1.3. LA VEGETATION

Partie intégrante de la forêt dense, deuxième massif forestier tropical du monde après la Forêt amazonienne, le couvert forestier de la Commune d'Eséka est semi-décidu à sterculiacées (R. LETOUZEY, 1958 ; D. MARTIN, P. SEGALLEN, 1966) ouvert par des clairières près de la ville, des plantations de palmiers à huile, de bananiers, etc. (PANGIRE 2009).

Il est caractérisé par :

- un étage dominant d'arbres élevés (35 à 50 m) aux vastes frondaisons, aux fûts verticaux souvent munis de contreforts. Les espèces rencontrées ici sont : *Fernalia Superba*, *Triplochiton Scleroxycon*, *Leiba Pentandra* etc.;

- un étage moyen (20 à 30 m) d'arbres aux feuillages denses. Elle se compose de : *Schrebera Arborera*, *Psynauthus Angolensis*, *Elaeis Guineensis* et *Musanga Cecropioides* etc. ;

- un étage inférieur constituant le sous-bois formé d'arbres comme : *Chromolaena Odorata*, *Bidens Pilosa*, *Siola Veronicifolia* etc. de paysage agricole qui se réfère à l'espace cultivé (manioc, macabo, banane plantain, etc.) ou en jachère.

Il subit les dommages qui s'expliquent tout d'abord par le développement important de l'exploitation forestière, mais, aussi, par la pratique de la culture sur brûlis, courante dans les zones forestières intertropicales.

L'homme est, en effet, responsable de la modification, si non du bouleversement complet de ce couvert végétal. Son influence s'exerce de manière variable d'un endroit à l'autre :

- La fragilité et la fertilité limitée de la plupart des sols obligent à renouveler très fréquemment les terrains utilisés pour les cultures annuelles. Les arbres, écorcés à la base, meurent sur pied et sont bradés de manière à dégager un "champ" pour le macabo, le manioc, le bananier plantain etc.

- Des zones plus vastes peuvent être défrichées pour des cultures arborées ou arbustives pérennes (palmiers à huile, cacaoyers, caféiers, etc.) ;

- De nombreux arbres sont coupés pour la construction de cases, le bois de chauffe, ou bien pour l'exportation ;

- des surfaces dont l'importance varie sont de plus en plus dégagées pour l'aménagement des habitations, des routes, des équipements collectifs etc.

Au bout du compte, la pression de la population est forte et les dégradations répétées, la forêt recule de manière constante.

Carte n°4: le couvert végétal de la Commune d'Eséka

1.1.4. L'HYDROLOGIE

La Commune d'Eséka se trouve en aval du bassin fluvial du Nyong. Ce bassin qui couvre une superficie de 27 900 km² est repéré par les parallèles 2°48 et 4°32 de latitude Nord et les méridiens 9°54 et 13°30 de longitude Est. Son réseau hydrologique dense, de forme identique a pour principal collecteur le Nyong. Il a une longueur de 690 km et son débit moyen annuel est de 442 m³/s lorsqu'il se jette dans l'Océan Atlantique. Ce débit est influencé par le climat à 4 saisons ; l'on observe deux crues l'une en Mai-Juin, l'autre en Octobre-Novembre. La longueur de son lit est de 670 Km, et la plus grande longueur de son bassin est de 400 km. Le cours d'eau le Nyong, qui prend sa source au pied du mont Guimbiri dans la région d'Abong-Mbang, est le deuxième fleuve le plus important du Cameroun après la Sanaga.

Le fleuve Nyong offre d'énormes potentialités en ressources hydroélectriques et touristiques à travers ses deux chutes que sont les chutes de Njock et Lipipi. Elles sont situées respectivement à environ 10km et 34 Km de la ville d'Eséka. Des projets de construction de barrage sur ces deux chutes sont en cours de maturation. Le fleuve Nyong traverse cette localité sur une distance de 75 km dont la cote passe de 620 m à de 150 m d'altitude.

Dans la Commune d'Eséka, le fleuve Nyong bifurque dans les vallées du sud.

Il reçoit de nombreux cours d'eaux et rivières dont les plus importants sont de l'amont vers l'aval : la Kelle, Nwanda, Lliki, Ngwe, Lindoy, Maloumé, Mpobe, Ngwaté, Maloula, Nyong, Mambahe, Mandlélbe, Milongo...ces cours d'eaux subissent l'effet du changement climatique.

Comme dans le cas des précipitations, le fleuve Nyong a également enregistré une baisse d'environ 13 % entre la période de 1998 à 2007 et la période antérieure (1951 à 1977) avec des étiages beaucoup plus sévères. A ce réseau hydrographique, sont rattachés de nombreux lacs comme celui de la ville (le grand lac (10ha) et le petit lac (près de 7ha) au Camp bois et les grands étangs naturels (d'environ 1ha) du quartier Adna d'Eséka.

1.1.5. EVALUATION DES TYPES DE TERRAINS DU POINT DE VUE DE L'AMENAGEMENT

Tableau n°3 : Evaluation des types de terrains du point de vue de l'aménagement

Types de Terrains	Pentes	Contraintes	Atouts
- Zones de dépressions	-	-Terrains inconstructibles, difficulté d'assainissement eaux pluviales, eaux usées... -Risque inondation -développement des nids de moustiques...	-possibilité de développement des activités piscicoles ou agricoles -aménagement des bassins de retenu ou des plans d'eau récréatifs et/ou ludiques -création des espaces verts -développement d'une agriculture de contre saison ou de saison sèche (maïs, cultures maraîchères...)
-Terrains plats	0 – 5%	-travaux de drainage	-aménagement aisé -bon pour habitat économique forte densité -coûts bas des travaux de fondation
-Terrains de faibles pentes	5 – 10%	- Faible	-drainage relativement aisé -coûts d'aménagement modérés -bon pour un habitat évolutif de moyen standing.
-Terrains pentes moyennes	10 – 15%	-coûts élevés des travaux de fondation et de drainage	-terrains constructibles -bon pour habitat haut standing et moyen standing
-Terrains fortes pentes	15% à 20%	-maîtrise des eaux pluviales, -difficile à aménager -coût très élevé des travaux de fondation, murs de soutènement très importants	-aménagement en zones vertes ou zones de loisirs. constructibles sous réserves des prescriptions spéciales
Terrains très fortes pentes	Sup. à 20%	-problème d'accessibilité -risques d'éboulement, -inconstructibles	Zones vertes ou zones d'agriculture infra urbaine

Source : HTR

- A ce niveau d'analyse, il convient de formuler quelques principes d'aménagement qu'il faudra valider lors de l'élaboration du POS. Ces principes portent, de façon synthétique, sur la topographie du site, le drainage primaire et l'environnement végétal...

- **Au niveau de l'hydrographie**, on aura à proposer une réglementation visant à protéger les abords des drains et des aménagements capables de les rendre accessibles à tout dispositif d'entretien avec pour interdiction d'y déverser les ordures ménagères.

Au niveau de l'environnement général, on proposera l'aménagement des espaces verts urbains, la conservation et l'aménagement de certains espaces boisés existants, de façon à en faire des lieux de promenades, récréation ou de randonnées pédestres... Il sera aussi impératif de proposer la plantation d'arbres le long des grands axes et dans certaines places publiques.

I.2. QUELQUES DONNÉES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES D'ESÉKA

Nous présentons dans cette section, la structure de la population de la ville d'Eséka en 2015 ainsi que son volume jusqu'à l'horizon du POS (2030) sur la base des données secondaires ; les caractéristiques des ménages, l'activité économique et la pauvreté monétaire, le mouvement migratoire et les attentes et avis par rapport à l'amélioration du cadre de vie sur la base de l'enquête ménage.

1.2.1. ETAT ET STRUCTURE DE LA POPULATION D'ESÉKA

L'analyse de l'état et de la structure d'une population repose sur la prise en compte du volume de la population (état) à une période donnée et de sa répartition suivant certaines caractéristiques (structure) parmi lesquelles l'âge et le sexe apparaissent comme les plus importantes. Les projections, quant à elles, correspondent à l'estimation du volume global dans le futur sous certaines hypothèses.

1.2.1.1. Evolution de l'état de la population d'Eséka selon le milieu de résidence

Le Cameroun a connu jusque-là trois recensements généraux de la population et de l'habitat (1976, 1987 et 2005). D'après le 3^{ème} RGPH (2005), la population d'Eséka est un mélange de diverses ethnies camerounaises. À côté des autochtones Bassa constitués majoritairement des NdogNjee, des Log Ngond et des Ndog NTjock, on retrouve des allochtones tels que les Bamilékés, les Béti, les Bene, les Tikars, les Mabéa, les Peuhls et les Bororos, etc. En outre, on peut retenir qu'en 2005 la Commune d'Eséka se répartissait sur 47 unités géographiques élémentaires, soit 30 villages ruraux et 17 quartiers urbains dont les poids démographiques variaient entre 15% (*Camp fonctionnaire*) et moins de 2% (Souhe).

Les calculs des effectifs entre le RGPH 2005 et la période de mise en œuvre du POS (2015-2020) sont essentiellement fondés sur les tendances observés entre les 3 recensements.

Tableau n°4 : Evolution de l'état de la population (nombre d'habitants) d'Eséka selon le milieu de résidence

Années	1976	1987	2005	2010	2015	2020
Urbain	10 345	13 868	17 904	20790	23901	27478
Rural	-	6 293	5 338	5612	5793	5919
Ensemble	-	20 161	23 242	26403	29694	33397

Sources : BUCREP, nos calculs

Les effectifs présentés dans le Tableau n°2 représentent les projections de 2020 jusqu'à 2030 (date d'horizon du POS) selon les 3 scénarios suivants

Hypothèse haute (Scénario 1)

En supposant que :

- la ville d'Eséka reprenne sa position stratégique de chef-lieu départemental, ville touristique, de pôle Sud-Ouest de la Région du Centre, un des plus grands départements du Cameroun avec 10 Arrondissements ;

- les projets structurants décollent comme la construction de l'hôpital départemental, l'exploitation du gisement de fer d'Eséka, la construction des barrages de Lipipi et de N'jock, la viabilisation, l'aménagement, l'équipement et l'exploitation des lacs municipaux, des sites touristiques (chutes de N'jock, Lipipi, les lacs, la tombe et le Monument de Ruben Um Nyobé, le tunnel fait à la main, le cimetière des soldats blancs, la léproserie de Mayabat, etc.) ;
- les routes régionales (R09 et R10) qui se croisent au centre de la ville d'Eséka soient remises à niveau ;
- le renforcement de l'attractivité territoriale de la Commune à travers la remise à niveau des équipements, l'embellissement, la communication territoriale, l'amélioration de l'offre de logements de qualité, etc. ;
- que la route Olama –Lolodolf-Kribi n'ait pas d'impact significatif sur la déviation du trafic Yaoundé-Eséka ;

De 2020 à 2030, la population d'Eséka va croître au taux moyen de **3,04% par an**, soit 2,9% par an entre 2020 et 2025, et 3,2% par an durant la période 2025-2030. Cette Hypothèse peut bien se comprendre dans un contexte national de la réalisation de la Vision 2035 basée sur le DSCE où toutes les villes chefs-lieux départementaux (généralement des villes secondaires) devront jouer leur rôle de pôles de développement économique et social durable.

Hypothèse moyenne (Scénario 2)

En supposant que les effets induits par la réalisation des projets probants dans la localité soient atténués par l'attrait des populations par les grands projets mis en œuvre dans les localités voisines, et plus spécifiquement que :

- la ville d'Eséka affirme et conforte réellement sa position stratégique de chef-lieu départemental, de ville touristique, de pôle Sud-Ouest de la Région du Centre,
- quelques projets structurants imminents se réalisent effectivement comme la construction de l'hôpital départemental, l'exploitation du gisement de fer d'Eséka, création et exploitation des lacs municipaux, la construction du Barrage de Lipipi, l'aménagement de la chute de N'jock ;
- la route régionale P10 soit réhabilitée ou reconstruite ;
- le renforcement de l'attractivité territoriale de la Commune soit amorcé, etc ;
- mais, que la construction de l'autoroute Yaoundé-Edéa et Edéa-Kribi et la route Olama-Lolodolf-Kribi aient un effet de déviation consistante de trafic et que la mise en activité du complexe industrialo-portuaire de Kribi aient un effet d'émigration des populations d'Eséka vers Kribi ;

de 2020 à 2030, la population d'Eséka va croître au taux moyen de **2,4% par an** de façon uniforme.

Hypothèse basse (Scénario 3)

On suppose que la population va simplement évoluer suivant les tendances du BUCREP, de 2020 à 2030, la population d'Eséka pourra croître au taux moyen de **2,05% par an**, soit 2,1% par an entre 2020 et 2025, et 2,0% par an durant la période 2025-2030. Ceci peut se justifier par la lenteur actuelle de la réalisation des projets, une émigration vers la ville de Kribi, la non réhabilitation de la route régionale, etc.

Tableau n°5 : Projections de la population d'Eséka (en nombre d'habitants) selon les 3 scénarios de 2020 à 2030

Scénarios	Années	2015	2020	2023	2025	2028	2030
Scénario 1 (3,04%)	Urbain	23901	27478	30391	32503	36274	39028
	Rural	5793	5919	6041	6105	6224	6279
	Ensemble	29694	33397	36433	38608	42498	45307
	Taux	-	2,35%	2,9%	2,9%	3,2%	3,2%
Scénario 2 (2,4%)	Urbain	23901	27478	29939	31701	34539	36572
	Rural	5793	5919	5952	5954	5927	5884
	Ensemble	29694	33397	35890	37655	40466	42456
	Taux	-	2,35%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Scénario 3 (2,05%)	Urbain	23901	27478	29671	31229	33619	35314
	Rural	5793	5919	5898	5866	5769	5682
	Ensemble	29694	33397	35569	37094	39388	40996
	Taux	-	2,35%	2,1%	2,1%	2,0%	2,0%

Source : Nos calculs

Le graphique n°4 fait un récapitulatif de nos projections de 2015 à 2030 au niveau global (à l'échelle de la commune) et au niveau de la ville (milieu urbain).

1.2.1.2. Structure par âge et par sexe de la population d'Eséka en 2015

La présente structure par âge et par sexe est calculée sur la composition de 2005. Cette structure révèle une population constituée en majorité d'hommes, le sex-ratio étant de 105,31 dans l'ensemble et de 103,89 en zone urbaine. Ce qui signifie qu'on a en moyenne 105 hommes pour 100 femmes dans l'ensemble de la Commune et 104 hommes pour 100 femmes dans la ville d'Eséka. Cette situation est un peu atypique, en raison du fait que dans la majorité des territoires, on a généralement plus de femmes que d'hommes. Au niveau national, on comptait en 2010, environ 98 hommes pour 100 femmes (BUCREP, 2010). Cela peut se révéler être un handicap pour la croissance démographique en ce qui concerne le mouvement naturel, notamment les naissances.

Tableau n°6: Répartition de la population d'Eséka (nombre d'habitants) en 2015 par sexe selon le milieu de résidence

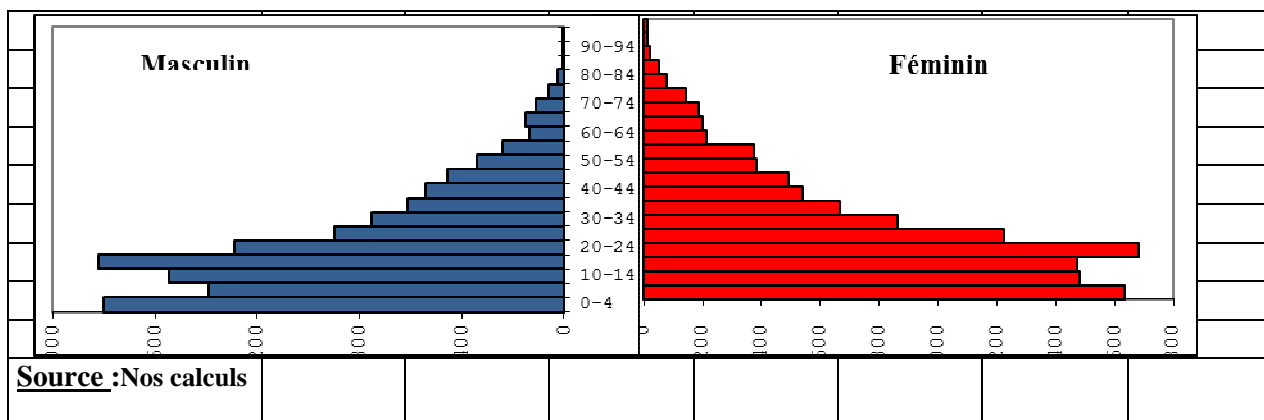
	URBAIN	RURAL	ENSEMBLE
MASCULIN	12179	3038	15231
FEMININ	11722	2755	14463
ENSEMBLE	23901	5793	29694
Sex-ratio	103,89	110,24	105,31

Source : Nos calculs

La structure par âge et par sexe dans la ville d'Eséka en 2015 laisse paraître de faibles effectifs dans au-delà de 60 ans tant chez les hommes que chez les femmes. Ce constat confirme les chiffres observés au niveau national, en fait l'espérance de vie à la naissance était de 54,5 ans en 2012 (Banque mondiale, 2013). Les groupes les plus représentés étant les 0-4 et les 15-19 ans pour les deux

sexes. De façon différentielle, on observe une faible proportion d'hommes relativement aux femmes à partir de 25 ans.

Graphique n°4: Pyramide des âges de la ville d'Eséka en 2015



Le rapport de dépendance vu sous l'angle de l'âge est le ratio entre le nombre de personnes à charge ou non adultes (0-14 ans ainsi que les 60 ans et plus) et le nombre de personnes en âge de travailler ou adultes (15-59 ans). Il permet d'apprécier le nombre probable d'inactifs qui sont pris en charge par un potentiel actif. La localité d'Eséka est ainsi sujette à un bonus démographique car on a 0,83 inactif pour 1 actif ($0,83 < 1$), ce qui dénote une véritable opportunité de remplacement et de renouvellement de la population au-dessus du niveau national du pays qui est de 0,946 (BUCREP, 2010). Cependant, la forte présence des enfants et adolescents (moins de 14 ans) implique une forte demande en équipements collectifs dans les domaines de l'éducation, des sports et loisirs, des affaires sociales, etc.

1.2.2. CARACTERISTIQUES DES MENAGES ET MOUVEMENT MIGRATOIRE

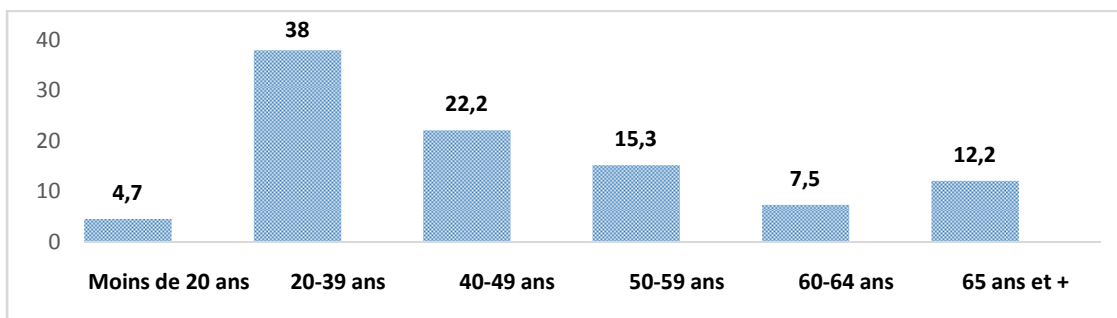
1.2.2.1. Caractéristiques associées au chef de ménage

Au rang de ces caractéristiques se trouvent en bonne place le sexe, l'âge, le statut matrimonial, le niveau d'instruction et d'alphabétisation, et la religion.

1.2.2.1.1. Age du chef de ménage

Au cours de l'enquête ménage, 570 ménages ont été identifiés dont autant de chefs de ménage. Parmi ces chefs de ménage, 323 sont des hommes (56,9%) et 245 sont des femmes (43,1%). L'âge moyen de ces derniers est de 44, 20 ans et 42,7% ont moins de 40 ans. Par ailleurs, la majorité des chefs de ménage interrogés ont un âge qui varie entre 20 et 39 ans.

Graphique n°5 : Répartition(en %) des ménages selon l'âge du chef

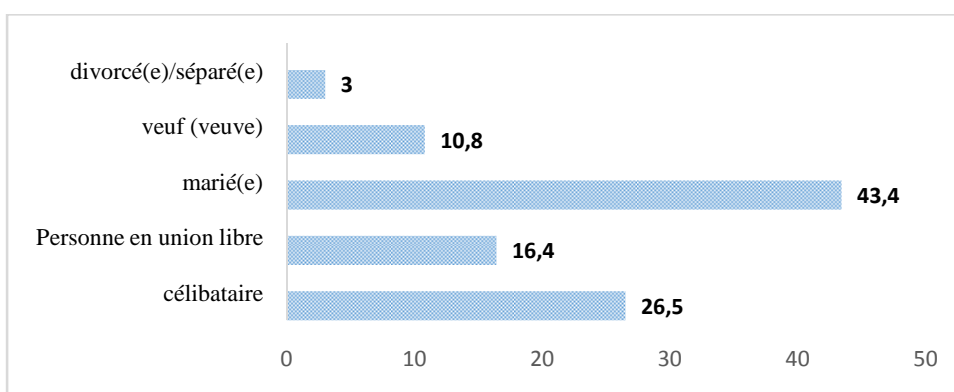


Source : Traitement enquête ménage du POS

1.2.2.1.2. Statut matrimonial

La prise en compte du statut matrimonial montre que près de 6 chefs de ménages sur 10 sont en union, soit 16,4% en union libre et 43,3% en union formelle (mariés). Les célibataires ne représentent que 26,5% de la population des chefs de ménage alors que 10% d'entre eux sont divorcés/séparés et 3% seulement sont veufs.

Graphique n°6: Répartition (en%) des ménages selon le statut matrimonial du chef

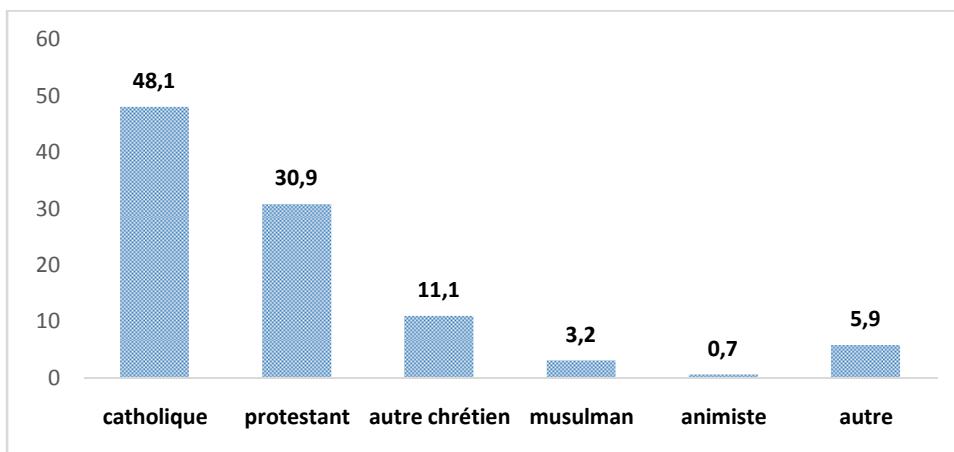


Source : Traitement enquête ménage du POS

1.2.2.1.3. Religion

L'examen de la religion du chef de ménage montre que la quasi-totalité (90,3%) des chefs de ménages est chrétienne. Ils se répartissent entre les catholiques (48,1%), les protestants (30,9%) et les autres religions chrétiennes (11,1%), les musulmans (3,2%) et les animistes (0,7%) sont minoritaires dans cette ville.

Graphique n°7: Répartition (en%) des ménages selon la religion du chef

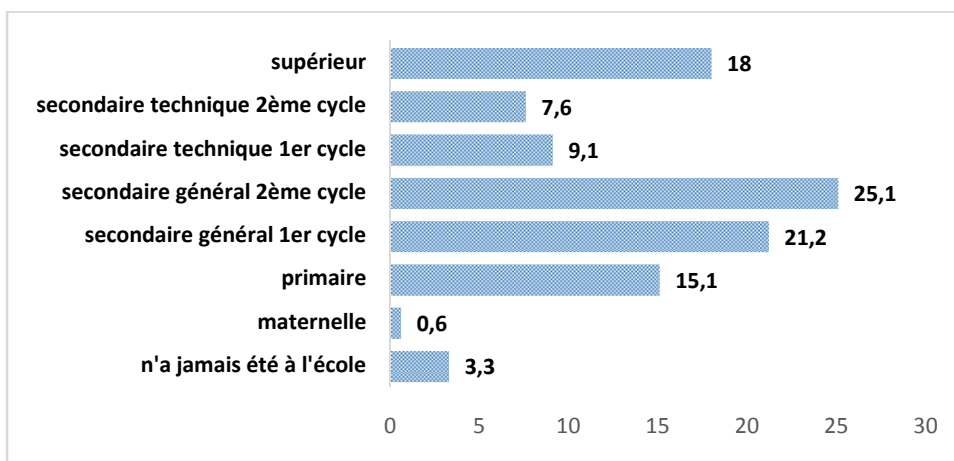


Source : Traitement enquête ménage du POS

1.2.2.1.4. Niveau d'instruction et d'alphabétisation

Les femmes sont moins alphabétisées que les hommes. Cette tendance rejoint le niveau national. Sur le plan de l'alphabétisation et de l'instruction, 94,4% des chefs de ménages de la ville d'Eséka savent lire et écrire dont 56% d'hommes et 44% de femmes. Le niveau d'instruction présente des variations. Ainsi, si seulement 3,3% des chefs de ménage sont sans niveau, 15,1% sont de niveau primaire, 62,4% sont de niveau secondaire et 7% sont de niveau supérieur. La prise en compte du sexe montre que les hommes sont les plus instruits que les femmes et ce à tous les niveaux.

Graphique n°8 : Répartition (en %) des ménages selon le niveau d'instruction du chef



Source : Traitement enquête ménage du POS

1.2.2.1.5. Migration et mobilité résidentielle

L'enquête ménage organisée en vue de l'élaboration du plan d'occupation des sols dans la ville d'Eséka a permis de collecter des données sur le mouvement migratoire. Il s'agit des données relatives à la mobilité résidentielle et à l'analyse de la migration.

1.2.2.1.5.1. Migration

Dans le cadre de notre analyse, nous ne pouvons que capter la migration durée de vie, c'est-à-dire celle dont le lieu d'origine ou de naissance est différent du lieu de résidence actuelle, et on ne peut s'en tenir qu'aux immigrations.

Dans l'ensemble, la ville d'Eséka connaît une faible immigration inter-régionale. En effet, un peu plus de 7 chefs de ménage résidents dans cette ville sur 10 sont originaires de la région du Centre (Cf. Tableau 12), par conséquent, par rapport à la région du Centre ce sont des non-migrants. En effet, 3 sur 10 des chefs de ménage résidents sont originaires d'une autre Région (taux d'immigration par rapport au Centre = 30%). Ces immigrants sont originaires par ordre décroissant, du Littoral (9,9%), de l'Ouest (5,7%), du Sud (3%), de l'Est (2,1%) de l'Adamaoua, du Nord-Ouest (1,9%). En outre, sur le plan intra-régional, ou interdépartemental, seulement 10% de chefs de ménage originaire du Centre sont des immigrants. Parmi ces immigrants intra-régionaux, 56% des sont des hommes contre seulement 44% de femmes. Par ailleurs, ces immigrants intra-régionaux sont installés dans la localité depuis une durée comprise entre 5 et 10 ans pour la majorité (16/43), de façon cumulée 25 sur 43 sont installés depuis une durée inférieure à 10 ans. Seulement 3 sur 43 des immigrants sont présents dans la ville depuis plus de 20 ans.

Tableau n°7 : Origine régionale et départementale des chefs de ménage

	Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
<i>Région d'origine du chef de ménage</i>				
Adamaoua	11	1,9	1,9	1,9
Centre	406	71,2	71,9	73,8
Est	12	2,1	2,1	75,9
Extrême Nord	4	0,7	0,7	76,6
Littoral	56	9,8	9,9	86,5
Nord	6	1,1	1,1	87,6
Nord-Ouest	11	1,9	1,9	89,6
Ouest	32	5,6	5,7	95,2
Sud	17	3	3	98,2
Sud-Ouest	5	0,9	0,9	99,1
Etranger	5	0,9	0,9	100
Total	565	99,1	100	
Manquant	5	0,9		
<i>Département de la région du centre dont est originaire le chef de ménage</i>				
Nyong et Kelle	364	63,9	89,4	89,4
Autres	43	7,5	10,6	100
Total	407	71,4	100	
Système manquant	163	28,6		

Source : Traitement enquête ménage du POS

1.2.2.1.5.2. Mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle correspond au changement de lieu de résidence au cours d'une période donnée et dans un espace déterminé. Ainsi, *dans le cadre de notre analyse, le lieu de résidence à l'échelle de la zone d'enquête est le logement, il y'a donc mobilité résidentielle lorsque la durée*

d'installation dans la ville et dans le logement sont différentes. Ainsi, les résultats du tableau 14 ci-dessous montrent que parmi les immigrés, il y'a eu au total 179 changements de résidence, soit un taux global de 39,7%. Il faut également souligner que les résidents les plus mobiles sont installés dans la ville depuis une durée comprise entre 10 et 15 ans (soit 64%), suivis de ceux installés depuis 15 à 20 ans (soit 62,8%). Par contre ceux résidant dans la ville depuis une durée inférieure à 5 ans n'ont connu aucun changement de résidence.

Tableau n°8 : Mobilité résidentielle

Durée d'installation dans le logement	Durée d'installation dans la ville d'ESÉKA					Total
	moins de 05 ans	entre 5 et 10 ans	10 à 15 ans	15 à 20 ans	plus de 20 ans	
moins de 05 ans	112	51	28	8	13	212
entre 5 et 10 ans	0	55	20	10	14	99
10 à 15 ans	0	0	27	9	11	47
15 à 20 ans	0	0	0	24	15	39
plus de 20 ans	0	0	0	0	54	54
Total	112	106	75	43	107	451
Volume de mobilité résidentielle	0	51	48	27	53	179
Taux de mobilité résidentielle (en %)	0,0	48,1	64,0	62,8	49,5	39,7

Source : Traitement enquête ménage du POS

1.2.2.1.6. Caractéristiques associées au ménage

Les principales caractéristiques associées au ménage sont la taille, les revenus et les dépenses.

1.2.2.1.6.1. La taille du ménage

Dans la ville d'Eséka, le nombre moyen de personnes par ménage est de 5,28 soit une moyenne légèrement au-dessus de la moyenne nationale qui est de 5. Les ménages unipersonnels représentent 6,1% de cas. Les ménages dirigés par les femmes sont les moins nombreux sauf pour le cas des ménages de deux personnes. Par ailleurs 50% des ménages ont une taille supérieure à 5 personnes.

Tableau n°9: Taille des ménages (nombre de personnes)

Modalités	Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
1	35	6,1	6,1	6,1
2	56	9,8	9,8	16
3	63	11,1	11,1	27
4	76	13,3	13,3	40,4

5	88	15,4	15,4	55,8
6	81	14,2	14,2	70
7	60	10,5	10,5	80,5
8	33	5,8	5,8	86,3
9	21	3,7	3,7	90
10 et +	57	10	10	100
Total	570	100		
<i>Taille moyenne = 5,28 personnes</i>				
<i>Taille médiane = 5,00 personnes</i>				

Source : Traitement enquête ménage du POS

1.2.2.1.6.2. Activité économique, revenus et dépenses du ménage

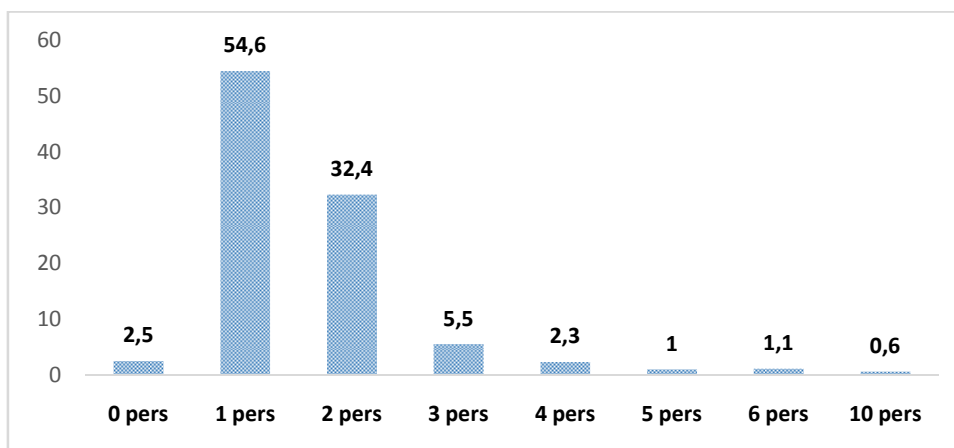
L'analyse de l'activité économique repose sur les types d'activités et l'étude de la population active dans le ménage car ce sont les actifs qui sont susceptibles d'apporter les fonds pour couvrir les dépenses quotidiennes du ménage. Dans ce cadre, les actifs font référence aux personnes exerçant une activité génératrice de revenu et les inactifs le reste des individus du ménage. Les revenus et les dépenses mensuels du ménage permettent de capter le niveau de vie économique du ménage. La dépense quotidienne par tête (comme estimateur du revenu quotidien par tête) permet d'appréhender le seuil de pauvreté au sens du PNUD.

1.2.2.1.6.3. Activité économique, emploi

Au cours de la période d'enquête, en l'occurrence Mars 2015, 18% de chefs de ménage se sont déclarés sans emploi (même à temps partiel). 10,1%, 36,1%, 35,8% des ceux ayant déclaré avoir une occupation (82%) sont dans le secteur public, employés par un tiers dans le secteur privé et travaillant à leur propre compte respectivement. Ces résultats dénotent le fait que dans la ville d'Eséka tout comme dans l'ensemble du territoire camerounais les emplois privés sont à 90% informels (EESI, 2010).

L'analyse de la population active dans le ménage montre que près 89,5% des ménages enquêtés dans la ville d'Eséka compte au plus 2 actifs. Dans 2,5% de ménages, personne n'exerce une activité génératrice des revenus, certains prétendent recevoir des transferts d'argent et des vivres sous forme de dons, surtout à Pombe et Likabo.

Graphique n°9 : Répartition (en %) des ménages selon le nombre de personnes actives



Source : Traitement enquête ménage du POS

De façon différentielle, c'est surtout au Camp fonctionnaire et au Camp SNEC qu'on a le plus grand nombre d'actifs. On observe également que plus de la moitié (soit 54,6%) des ménages compte à leur rang une seule personne active. Ce qui dénote un sous-emploi assez considérable.

En moyenne, on décompte 2,77 inactifs pour un actif. Cependant, dans 25% de cas ce rapport est proche de 1, c'est-à-dire un actif pour un inactif. Le maximum de ce rapport est de 9 inactifs/actif. On peut donc retenir que dans la ville d'Eséka, sur la base de cette enquête qu'une personne ayant un travail rémunéré prend en charge environ 3 personnes. Ce qui est assez criard car la norme au sens de l'OIT voudrait qu'un actif prenne au plus en charge un inactif, cela reflète ainsi un fardeau économique important. Cette situation est un handicap sur le plan économique car empêchant aux actifs de réaliser des épargnes et par conséquent d'investir.

1.2.2.1.6.4. Revenus, dépenses et niveau de vie

En économie, le revenu est une somme perçue par un individu ou une collectivité (une entreprise ou un État), comme fruit d'un capital placé, d'une rente ou comme rémunération d'une activité (le profit) ou d'un travail (le salaire). Dans notre cadre, c'est l'aspect rémunération d'un travail qui est mis en exergue. La dépense, quant à elle, peut être appréhendée comme l'utilisation de l'argent perçu. Ces deux éléments permettent d'appréhender le niveau de vie.

Revenus mensuels/Dépenses mensuelles

L'examen du revenu mensuel total du ménage révèle que la tranche la plus représentée est [100 000 ; 150 000], soit 14,1% de ménages et 1 seul ménage dispose de plus de 500 000 FCFA au cours du mois en moyenne. Une frange non négligeable de ménages (11,4%) déclare disposer de moins de 28 000 FCFA généralement au courant du mois.

Sur la base des déclarations faites, le revenu mensuel moyen par tête est estimé à 27639,3 FCFA et le revenu mensuel médian par tête à 20833,3 FCFA. Ces deux indicateurs sont en-deçà du SMIG actuel au Cameroun qui s'élève à 36 270 FCFA, ce qui traduit une pauvreté monétaire assez préoccupante. Cette situation met en exergue la précarité de l'emploi, l'Etat étant le principal employeur et le secteur informel étant désorganisé. Aussi dans la ville d'Eséka, les populations vivent principalement de l'agriculture (rudimentaire et informelle), du petit commerce et de la semi-industrie de l'huile de palme, or ces activités n'ont pas un caractère pérenne.

Tableau n°10: Tranche de revenus mensuels du ménage

	Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
<28 000 FCFA	58	10,2	11,2	11,2
[28 000, 35 000[	38	6,7	7,3	18,5
[35 000, 45 000[	41	7,2	7,9	26,4
[45 000, 60 000[	45	7,9	8,7	35,1
[60 000, 80 000[	57	10,0	11,0	46,1
[80 000, 100 000[	55	9,6	10,6	56,6
[100 000, 150 000[	72	12,6	13,9	70,5
[150 000, 200 000[	64	11,2	12,3	82,9
[200 000, 300 000[	54	9,5	10,4	93,3
[300 000, 500 000[	26	4,6	5,0	98,3
plus de 500 00	1	0,2	0,2	98,5
ND	8	1,4	1,5	100,0
Total	519	91,1	100,0	
Système manquant	51	8,9		
	570	100,0		

Source : Traitement enquête ménage du POS

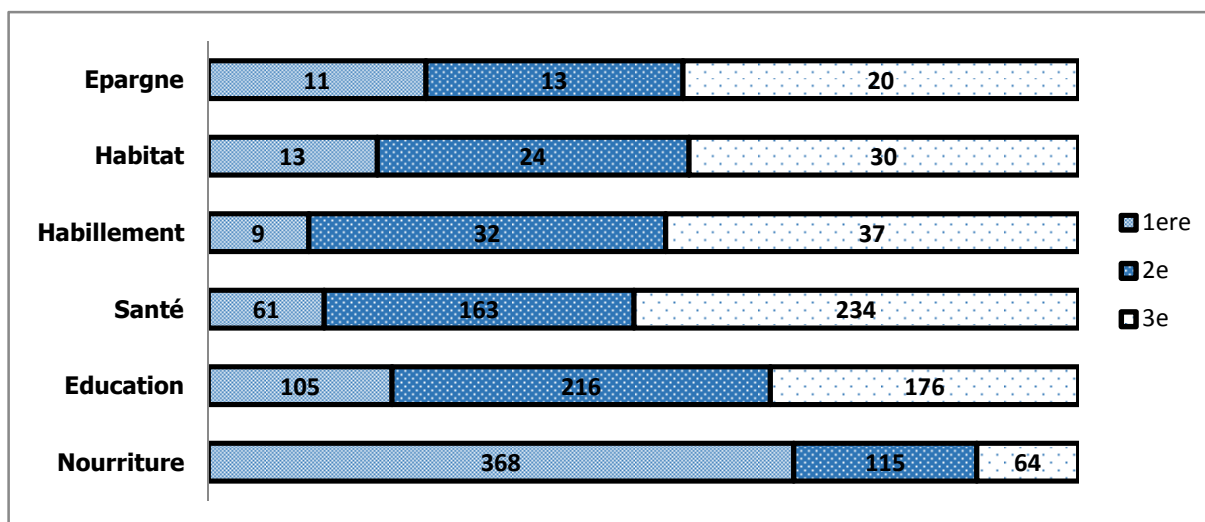
Les déclarations des dépenses mensuelles qui sont généralement moins biaisées que celles des revenus laissent paraître presque les mêmes tendances que celles des revenus à quelques nuances près. Plus de 90% dépensant moins de 150 000 FCFA par mois.

Certains ménages de la ville d'Eséka ont des dépenses relativement faibles en raison du fait qu'ils ne supportent pas des charges liées à la location (propriétaire de logement) et que beaucoup de produits vivriers qu'ils consomment proviennent de leurs champs.

Les principales sources de dépense des ménages enquêtés sont la nourriture, l'éducation et la santé. En effet, la nourriture occupe le 1^{er} rang 368 fois, l'éducation 105 fois et la santé 61 fois. Quant au 2^e rang, le classement met en premier l'éducation (216 fois) suivie de la santé (163 fois) et de la nourriture (115 fois).

On peut ainsi considérer que la sécurité alimentaire et l'accès aux services sociaux de base (santé et éducation) sont des axes prioritaires de développement socio-économique dans la ville d'Eséka.

Graphique n° 10: Répartition (en nombre de ménages) des rangs de dépenses mensuelles



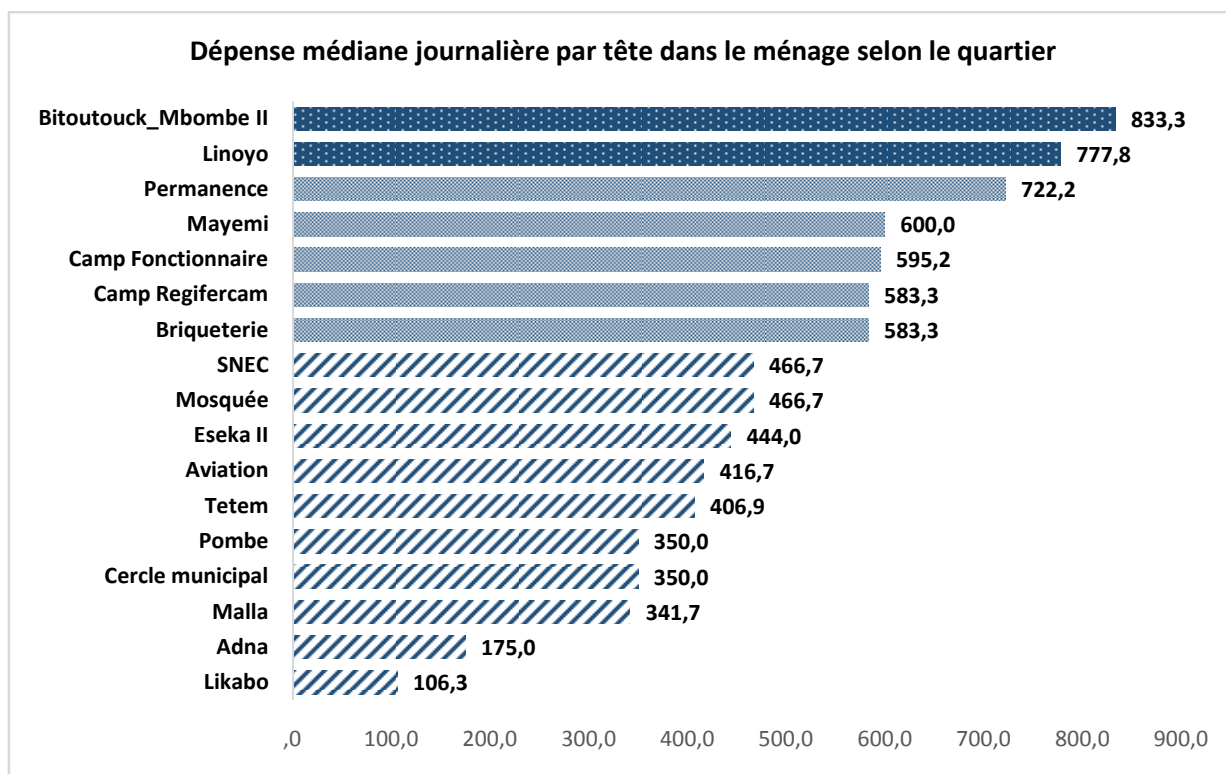
Source : Traitement enquête ménage du POS

Dépense journalière par tête/Revenu journalier par tête

En considérant la dépense quotidienne par tête comme proxy sans biais du revenu effectif quotidien par tête, on constate que la plus petite somme est estimée à 85 FCFA et la plus élevée à 13 333,3 FCFA, 25% ont moins de 268 FCFA et surtout la dépense médiane est de 500 FCFA. La valeur médiane sous-entendrait que 50% de personnes à Eséka vivent avec moins de 500 FCFA par jour (environ 1 \$ US, en référence au cours moyen du dollar des trois derniers mois avant l'enquête). Ce qui supposerait que sur le plan monétaire 50% vivent en-dessous du seuil de pauvreté au sens du PNUD (2000). En outre la dépense moyenne qui est de 716,72 FCFA est légèrement inférieure au seuil de pauvreté monétaire national qui est de 748 FCFA selon l'INS (ECAM 3-2007). Cependant, ces résultats méritent d'être nuancés ; car, les produits et services non marchands ne sont pas considérés et certains travailleurs sont pris en charge par leurs employeurs. Néanmoins la situation reste préoccupante, parce que le manque d'argent complique l'accès aux services sociaux de base.

De manière différentielle, la pauvreté monétaire serait le plus préoccupante dans les quartiers Adna (Dépense médiane =175<250FCFA) et Malla, Pombe, Eséka II, SNEC, Aviation, Tetem, Mosquée, Cercle municipal (dont les médianes<500 FCFA).

Graphique n°11 : Dépense journalière médiane par tête selon le quartier (en FCFA)



Source : Traitement enquête ménage du POS

Légende



*748 FCFA (1,5\$) par jour est le seuil de pauvreté monétaire national au sens d'ECAM3 (2007)

**500 FCFA (1 \$) par jour est le seuil d'extrême pauvreté selon le PNUD (2000)

1.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La ville d'Eséka, à l'image des autres petites villes, Chef-lieu de Département du Cameroun a une économie embryonnaire. La crise économique des années 1990, la baisse soutenue des investissements publics, la vétusté et la dégradation des infrastructures et des équipements collectifs faute d'entretien, etc. sont autant de facteurs qui ont contribué au ralentissement et la morosité économiques de cette localité. Cette faiblesse au fil des années, a contribué à l'émergence des activités économiques informelles dans tous les secteurs de l'économie de cette localité. Pourtant, les potentialités économiques territoriales en sont légion et devraient contribuer à un développement économique assez équilibré dans les trois secteurs: primaire, secondaire et tertiaire.

1.3.1. LE SECTEUR PRIMAIRE

Le secteur primaire regroupe les activités liées à l'exploitation des ressources naturelles : agriculture, sylviculture, pêche, et activités minières. Tous ces sous-secteurs sont plus ou moins développés dans cette localité. Par ailleurs, de très grandes disparités existent en termes de niveau, de technique et capacité de production. Comme la plupart des localités, l'agriculture constitue l'essentiel des activités du secteur primaire tant en terme d'emplois qu'en terme de production.

1.3.1.1. Les activités agricoles

L'activité agricole est essentiellement artisanale et occupe plus de 70% des actifs de cette Commune (PDC Sept. 2005). Selon la même source, la forêt et les terres cultivables représentent plus de 70% de la superficie de l'Arrondissement d'ESÉKA. Les principales cultures pratiquées dans cet Arrondissement selon le DDMINADER sont le Palmier à huile, manioc, Bananier plantain, l'igname, le Bananier douce, le maïs, les Arachides, le macabo, et le Cacaoyer. Le constat qui se dégage est qu'elles sont peu nombreuses.

La pratique de ces cultures se fait essentiellement de manière extensive. La disponibilité des terres, le coût des intrants agricoles très élevés et la faible maîtrise des techniques agricoles en étant les principales causes.

1.3.1.1.1. *Les cultures de rente*

Les cultures de rente sont celles destinées à la vente tant au niveau local, national qu'international. Elles sont généralement assimilées aux cultures d'exportation.

Ce sont ici le palmier à huile, la cacao-culture, et de plus en plus la culture du bananier plantain. L'hévéa est en cours d'expérimentation à Lipipi (Lipombe) sur près de 57 ha.

1.3.1.1.1.1. **La culture du palmier à huile**

Le palmier à huile est la principale culture de rente de l'arrondissement d'ESÉKA. Sa productivité s'est améliorée au fil des années avec l'arrivée des variétés sélectionnées au début des années 2000, l'effet d'entraînement de la société SOCAPALM (situé à Messondo presque à limite avec Eséka) à travers le transfert des techniques culturales aux populations par la méthode de « Learning by doing » et l'utilisation de plus en plus des fertilisants. Les exploitations sont de petite taille, un hectare en moyenne excepté quelques rares à superficies variées de 3 à 10 ha voire m (50ha). Au total, les palmeraies occupent plus de 60% des terres cultivées. Les noix de palme sont soit, transformées dans des unités artisanales, soit, livrées en l'état à la SOCAPALM.

Tableau n° 11: Niveau de production de l'huile de palme dans l'Arrondissement d'Eséka

Année	2004	2014
Superficie (ha)	3191	6000
production (en tonne)	5256,318	7420

Source : DA/MINADER

La superficie des palmeraies a quasi doublé en 10 ans soit un taux de croissance annuel de 9,5%. Celui de la production est de 5% par an. L'accroissement de la production serait le fait de l'augmentation de la superficie. Ce qui concorde avec la thèse d'une agriculture extensive.

1.3.1.1.2. La cacao-culture

On assiste à un regain d'intérêt à la cacao-culture (plus 20 ans après). Ceci grâce à l'accroissement progressif et soutenu des prix et des différentes initiatives des pouvoirs publics en vue de la relance de la filière café-cacao. La Société de Développement du cacao SODECAO, met à la disposition des planteurs des pépinières de très bonne qualité et l'appui technique (60 000 pieds en Mars 2015) et la demande est loin d'être satisfaite...

1.3.1.1.3. La culture du Bananier plantain

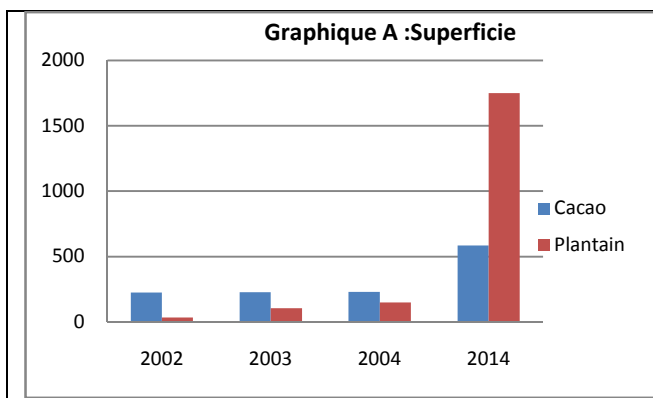
Le bananier plantain, culture vivrière et d'exportation nouvellement, du fait que son fruit est l'un des meilleurs compléments de sauces ou de mets et rôtisseries au niveau national et international. Ce qui lui vaut forte demande et donc un accroissement de sa la production. Aujourd'hui, la Banane plantain produite à Eséka est vendue à Yaoundé, à Douala et aussi exportée vers les pays voisins notamment le Gabon, la Guinée Équatoriale, le Nigéria, etc.

Tableau n°12: Superficie et production du cacao et de la banane plantain dans à Éseka

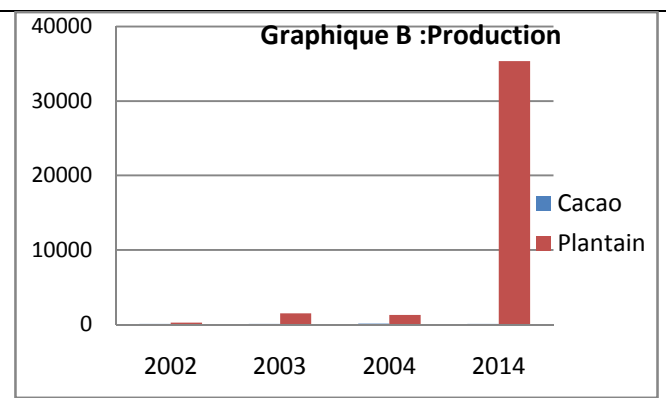
	Superficie				Production			
	2002	2003	2004	20014	2002	2003	2004	2014
Cacao	224	227	229	586	78.80	91.36	124.8	76,16
Plantain	34.5	105	149	1750	260	1507	1274	3535

Sources : DDMINADER 2014

Graphique n° 12: Évolution de la superficie (ha) cultivée du bananier plantain et de la cacao-culture



Graphique n°13:Évolution de la Production (tonne) du bananier plantain et de la cacao-culture



Source : traitement données tableau ci-dessus

De ces tableaux et graphes on remarque :

- qu'en l'espace de 10 ans la superficie des cacaoyères a quasiment triplé mais que la production est restée stagnante voire, diminuée. Ceci peut se comprendre par la mise en place des plantations qui ne sont pas encore productives ;
- Les superficies des bananeraies plantains ont quasiment triplé ces 10 dernières années. La production quant à elle, a évolué en dents de scie entre 2002 et 2004, et a connu une très forte croissance la dernière décennie de 2004 et 2014.



Figure 1: Palmerais de plus de 5ha à Guibassal 1



Figure 2 : Pépinière de plus de près de 60 000 plants de cacaoyer à la SODECAO d'Eséka.

1.3.1.1.2. Les cultures vivrières

Les cultures vivrières sont celles destinées en grande partie à consommation locale.

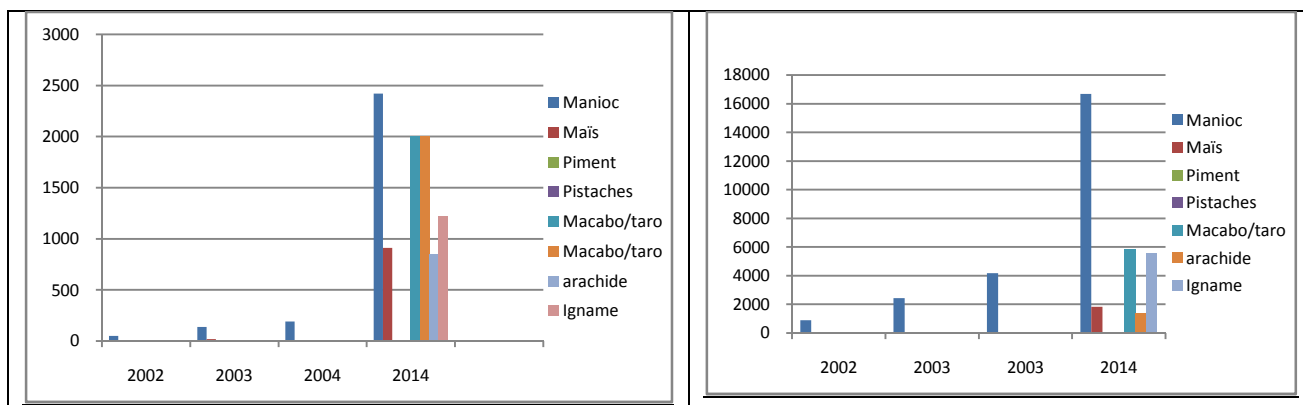
Dans ce registre, nous mettons les tubercules, les fruits et les produits maraichers dont : le manioc, le maïs, le piment, la banane plantain et le pistache... Les ressources pour cultures maraichères y sont grandes (lacs et zones permanemment inondés) mais la quasi-totalité de ces produits (tomates, les condiments verts, l'oignon et même le piment, les légumes, etc.) proviennent de Douala, et surtout de Yaoundé. Les fruits quant à eux ne font pas l'objet d'une production de masse.

Tableau n° 13 : Superficie et niveau de production des cultures vivrières entre 2002 et 2014

	Superficie(en ha)				Production(en tonne)			
	2002	2003	2004	2014	2002	2003	2004	2014
Manioc	51	139	192	2420	891	2429	4180	1689
Maïs		19	4	910		29.5	12	1820
Piment	4.5	6	4		9	13	12	
Pistaches			4				16	
Macabo/taro				2000				5800
arachide				847				1355
Igname				1215				5589

Source : DA/MINADER d'Eséka

Graphique n°14: Superficie (ha) et niveau de production (tonne) des cultures vivrières



Source : traitement des données du tableau ci-dessus

Les plus importantes cultures vivrières sont le manioc, le macabo et l'igname. Le taux de croissance des autres cultures moins de 10% par an, alors celui du manioc et sa superficie cultivée sont très forts 400% et 600% par an respectivement. Cette expansion est due à la forte croissance de la demande du manioc, est la conséquence des habitudes de consommation locale et extérieure (Yaoundé et Douala). Le manioc est consommé sur plusieurs formes : mitouba, bâton de manioc, le « tapioca », la farine de manioc, « water fougou »...

Pour améliorer leur performance, les planteurs se mettent en groupement d'initiatives communes (GIC). Sur les 187 GIC (Source : Délégation Régionale du MINADER du Centre) légalement enregistrés, plus de 115 ont l'agropastorale comme activité principale. Ces GIC regroupent en leur sein en moyenne 8 membres. Mais, selon la loi OHADA sur les sociétés coopératives, ces GIC sont appelés à se transformer en sociétés coopératives. Les données sur le niveau de production de ces GIC ne sont pas disponibles.

L'activité agricole emploie en moyenne 10000 personnes.

1.3.1.2. Les problèmes des activités agricoles

Les principaux problèmes sont : les agriculteurs évoluent de façon individuelle pour la plupart, la non-maîtrise des techniques agricoles qui s'observe par la faible productivité due au faible encadrement des cultivateurs, les terrains sont disponibles, mais il manque de financement, le changement climatique qui se manifeste par la faible pluviométrie et la sécheresse ; le manque d'intrants agricoles (semence, engrais...etc.) qui affaiblit la productivité ; la faible accessibilité aux plantations...

1.3.1.3. L'élevage, la pêche et l'industrie animale

1.3.1.3.1. L'élevage

1.3.1.3.1.1. L'activité de l'élevage

L'élevage dans la Commune d'Eséka est une activité assez diversifiée, embryonnaire et archaïque. Les animaux sont laissés en divagation et quelques élevages semi-intensifs du porc et des poulets de chair sont rarement perceptibles.



Figure 3 : Mouton en divagation au quartier Mosquée (cliché HTR, 2015)



Figure 4 : Porcherie de fortune au quartier Malla d'une capacité de 4 porcs (cliché HTR, 2015)

L'aviculture aussi est à la traîne. Quelques structures de production semi-intensives sont néanmoins présentes, notamment celle du Centre de Promotion de la Femme. Mais, quelques volailles sont en divagation çà et là dans la ville.

Tableau n° 14: Production animale de la Commune d'ESÉKA

Type d'élevage	Nombres
Porc	309
Canard	288
Ovin	240
Poulet de chaires	13500
Poulet du village	1200
Ponte	4000
Caille	50

Source : DD/MINPIA du Nyong et Kéllé

Le niveau de production est faible alors qu'il existe plus d'une trentaine d'organisations (GIC notamment) d'éleveurs dans cette localité. Pour le Délégué du MINEPIA ce secteur est en pleine croissance chaque, résultat de l'appui de divers programmes de son Département ministériel sur le terrain à l'instar du programme d'appuis à savoir AFOP, Programme National de Vulgarisation des Recherches Agricoles (PNVRA) ; Programme d'Appui à la Compétitivité Agricole(PACA) ; le Programme d'Appui à Compétitivité de la Filière Agricole (ACEFA) ...

1.3.1.3.1.2. Les problèmes de l'élevage

Les principaux problèmes de l'activité de l'élevage sont : les coûts exorbitants des intrants dus à l'inexistence quasi-totale des provenderies ; la non maîtrise des techniques et de la technologie en la matière en partie due à la faible vulgarisation de la politique et de la stratégie gouvernementale et des différents bailleurs de fonds ; la faible capacité de financement des acteurs ; etc.

1.3.1.3.2. La production halieutique

La production halieutique fait ici référence à l'activité de la pêche et de la pisciculture.

1.3.1.3.2.1. La pêche

Sur tous les villages de la Commune on pratique une pêche continentale et artisanale. Le potentiel y existe (fleuve Nyong, de la rivière « Kéllé », de leurs affluents ainsi plus de 20 ha seulement en zone urbaine). Malheureusement, aucun projet d'envergure n'est réalisé dans cette filière.

1.3.1.3.2.2. La pisciculture

La pisciculture est une branche de l'aquaculture qui consiste en l'élevage du poisson en eau douce, saumâtre ou salée. Cette activité est presque inexistante à Eséka. Pourtant, seulement en zone urbaine il existe plus de 20 ha de lacs et de nombreux étangs naturels. Une action piscicole d'envergure pourrait être sources de nombreux emplois et du développement économique.

1.3.1.3.3. Problème production halieutique

Cette filière rencontre les problèmes suivants : la non collaboration entre la population et l'administration en charge du secteur ; la non-maîtrise des techniques et l'absence des équipements nécessaires à la production halieutique ; le manque des formations notamment à la pisciculture ; le manque de moyens pour l'élaboration et l'entretien des étangs piscicoles...

1.3.1.4. L'exploitation faunique et forestière

1.3.1.4.1. L'exploitation faunique

La faune est diversifiée et relativement riche en espèces sauvages (lièvres, porcs-épics, écureuils, pangolins, hérissons, serpents, etc.).

L'exploitation faunique qui s'y pratique se limite au braconnage de petits ruminants généralement à l'aide des pièges réalisés avec des câbles en acier. Mais, il existe quelques chasseurs à fusil exerçant dans l'illégalité (sans permis de chasse). La présence constante des viandes de brousse dans les plats montre que cette activité, bien que difficilement saisissable, subsiste.

1.3.1.4.2. L'exploitation forestière

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation. Elle est souvent réalisée dans le cadre d'une application d'aménagement. Elle se fait sur deux domaines forestiers tous présents à Eséka : le domaine forestier permanent (DFP) et le domaine forestier non-permanent (DFnP)

Le DFP est constitué des forêts domaniales et des forêts communales et est affecté à la forêt et/ou à l'habitat de la faune alors que le DFnP est un domaine national à vocations multiples, destiné en particulier à la satisfaction des besoins des populations locales en ressources forestières.

1.3.1.4.2.1. Exploitation du domaine forestier permanent de la Commune d'Eséka :

Les DFP à Eséka concernent essentiellement les forêts domaniales notamment les Unité Forestière d'Aménagement (UFA) N°001/002 couvrant deux parties du territoire. Une partie de cette UFA (la 002) est à Messondo et Lolodolf alors que la 001 est à Eséka et à Makak. L'exploitant forestier SEPCO, une Société dont la direction générale se trouve à Douala ne dispose dans cette localité d'Eséka aucune installation de traitement ou de transformation du bois. Ainsi, la main d'œuvre est

employée seulement pour les opérations de recherche, de coupe et de transport des produits forestiers destinés à l'exportation. Tous ces produits forestiers transitent par Eséka ville. La société « les Bois Cameroun » créée avant les années 60 a été fermée en fin des années 1970 abandonnant l'essentiel de ses installations.

1.3.1.4.2.2. L'exploitation du Domaine Forestier Non-Permanent de la Commune d'Eséka

La gestion de ce domaine vise à satisfaire les besoins des populations locales en ressources forestières notamment les produits forestiers ligneux et non ligneux. Les forêts communautaires appartiennent au DFNP et n'existent pas à Eséka. On note par ailleurs l'existence d'un intéressant couvert forestier à Song badjeck, Lipombè, Manb-kéllé, etc. offrant l'opportunité aux populations d'en faire des exploitations communautaires. Leur exploitation est informelle. Cette activité ayant à la base des scieurs informels offre en permanence au moins 100 emplois dans la Commune d'Eséka.

Tableau n°15: Niveau d'exploitation des variétés bois

ESSENCE EXPLOITEE	INTENSITE
Padouck rouge	++
Moabi	+++
Bubinga	+++++++
Atui	+++
Doussié blanc	+++

+ (intensité de l'exploitation),

source : DD/MINFOF

Il ressort de ce tableau que le Bubinga est le bois le plus exploité dans le Département.

En dehors du bois, de nombreux produits forestiers non ligneux sont présents, mais peu exploités notamment les noisettes, hikock (eru), kola, bita kola, raphia, bambou de chine, rotin.

L'exploitation forestière concerne aussi le bois de chauffage comme source d'énergie pour la cuisson. Le bois sec est vendu en fagots de 100 FCFA chacun. L'enquête auprès des ménages montre que plus de 78 % des ménages (environ 3500 ménages) utilisent cette source d'énergie. Cette activité emploie en moyenne 20 personnes dans la ville d'Eséka.

1.3.1.4.3. Les principaux problèmes de l'exploitation forestière

On peut citer entre autres : l'accroissement de l'exploitation clandestine du bois, l'insuffisance de la promotion des PFNL commerciales, l'exploitation des ressources forestières, la proximité des limites des UFA avec les villages qui semblent n'avoir pas tenu compte des besoins en espaces des communautés et des collectivités décentralisées, le bois de la transformation industrielle est exclusivement destiné à l'exportation au détriment du marché intérieur.

1.3.1.5. L'exploitation minière

L'exploitation minière consiste en l'extraction des minéraux, des terres rares et des métaux. Dans le contexte d'Eséka cette activité concerne le sable, les pierres, les terres d'emprunt et le fer.

1.3.1.5.1. L'exploitation du fer

Eséka est doté des grands gisements de Fer sur les cinq que compte actuellement le Cameroun ; Selon le Gouvernement, la Cameroon Mining Action (CAMINA) avec ses partenaires australiens affirment avoir « accroché un bon gisement de fer à Eséka dans les localités de Nkom-Akak, Melongo, Nkout, et Ngoua. Les activités d'exploration continues et les études d'impact environnemental et social ne sont pas encore réalisées. Les installations inaccessibles sont situées à près de 03 Km du centre-ville d'Eséka sur la route de Lolodorf.

1.3.1.5.2. L'exploitation des carrières de pierres

Les ressources sont légions et l'exploitation très faible généralement ponctuelle.

1.3.1.5.3. L'extraction du sable

Le sable de bonne qualité est une ressource assez abondante dans cette localité conséquence de l'importance du réseau hydrologique (le fleuve Nyong et la Kélé avec leurs affluents). Le prix du camion de sable variant entre 25000 et 35000 FCFA. Les exploitations sont périodiques (certaines saisons sèches) et ponctuelles en cas de besoin.

1.3.1.5.4. L'exploitation des carrières de latérite

C'est l'activité la plus importante actuellement de l'exploitation minière du fait que les latérites sont utilisées pour les remblais diverses et surtout pour la réhabilitation de la voirie en terre. Or plus de 95% des routes sont en terre dans la Commune.

1.3.1.5.5. Récapitulatif des emplois du secteur primaire

Tableau n°16: récapitulatif des emplois du secteur primaire

Sous-secteur	Emplois estimés
Agriculture	10000
Elevage	50
Exploitation des mines	50
Pêche	20
Exploration forestière	115
Total	10235

Sources : enquêtes ménages/enquêtes sur les activités économiques/ enquêtes sectorielles/ nos calculs

1.3.1.5.6. Les Problèmes

L'exploitation minière à Eséka souffre principalement des problèmes suivants : faible niveau d'exploitation dû à la faible demande du secteur des BTP, la faiblesse d'organisation et de structuration de l'activité, aux moyens limités pour engager une activité d'exploitation minière d'envergure, main d'œuvre locale non qualifiée, Etc.

1.3.2. LE SECTEUR SECONDAIRE

Le secteur secondaire regroupe les activités liées à la transformation des matières premières issues du secteur primaire. On distingue le secondaire artisanal et le secondaire industriel. L'artisanat regroupe l'essentiel de production du secteur secondaire à Eséka.

1.3.2.1. L'artisanat

Selon loi de Juillet 2007 régissant l'artisanat au Cameroun et la Décision du Ministre de Petites et Moyennes Entreprises, de l'Economie Sociale et de l'Artisanat, portant publication de la liste des métiers artisanaux on distingue dans le secteur secondaire l'artisanat de production et l'artisanat d'art.

1.3.2.1.1. *L'artisanat de production*

L'artisanat de production fait référence à l'activité de transformation manuelle des matières premières fondée beaucoup plus sur la maîtrise des gestes et techniques. Il est constitué d'un ensemble de métiers regroupés en 05 filières à savoir :

1.3.2.1.1.1. L'alimentation

Dans cette filière, on retrouve les activités suivantes pratiquées dans la ville d'Eséka : la transformation du manioc, la transformation des fruits et légumes, la production des beignets, la production des cacahuètes, la transformation artisanale de l'huile de palme, la production de la boisson locale, la fabrication du savon, la boulangerie, la pâtisserie, etc.

La production de l'huile de palme constitue la plus importante activité de transformation agro-alimentaire artisanale à Eséka. Les noix de palme sont préparées dans des fûts, puis, pressées à l'aide des machines motorisées ou non fabriquées localement, la pâte obtenue est ensuite réchauffée pour enfin obtenir de l'huile. Le déchet solide constitué de la pulpe et des noix de palmiste utilisés comme bois de chauffe, sont sous-exploités. Ailleurs, ces noix de palmiste sont triées et vendues pour la fabrication de divers produits, notamment le savon, l'huile de palmiste, etc. Les huileries sont nombreuses dans cette Commune même au centre urbain malgré leur forte capacité de pollution liquide et atmosphérique. Nous avons recensé 9 dans le centre-ville. Une petite partie de l'huile fabriquée est vendue localement, et le reste est vendu à Douala et à Yaoundé.

La transformation du manioc est une activité économique très développée dans la localité. Le manioc étant le premier produit vivrier de la zone. Il est transformé pour en faire des bâtons de manioc, du mintouba, du tapioca, du couscous, etc. Il est le premier complément de plusieurs sauces et mets de la localité et même ceux importés. Selon le DD.MINADER, plus de 75% des tubercules de manioc sont transformés et vendus non seulement sur le marché local, mais, exportés vers les grandes villes dont Yaoundé et Douala ainsi que hors du pays. Il est possible que cette activité emploie actuellement plus de 100 personnes à Eséka. En partenariat avec le MINPMEESA et les femmes très dynamiques ont créé une unité de transformation du manioc en plusieurs produits et produits dérivés tels que le tapioca, gâteaux de manioc, couscous, l'amidon et bien d'autres produits. Ses installations sont au marché B d'Eséka. Cette activité permettra inéluctablement de booster la rentabilité dans cette filière.

La production des beignets devrait retenir notre attention dans la ville d'Eséka compte tenu de l'importance du nombre de vendeurs et des points de vente. A l'instar du manioc, il existe plusieurs formes de beignets faits à base du manioc, du maïs, de la banane douce, de la farine du blé, etc. En plus, du secteur de vente des beignets au Marché B, il existe près d'une dizaine de comptoirs de beignets-haricot et de nombreux vendeurs ambulants. Plus de 30 personnes sont en permanence concernées par cette activité.

Parlant de la production de la boisson locale, le vin de palme est la boisson la plus produite et consommées dans la localité. Plus d'une dizaine de comptoirs de vente de ce vin existent et sont quotidiennement ravitaillés.

Les autres types de transformations alimentaires y sont pratiqués, mais sont moins perceptibles.

1.3.2.1.1.2. La transformation du bois, métaux, cuir et peau, pierre

Les activités les plus en vue dans cette filière pour cette Commune sont : les métiers de bois, la menuiserie métallique.

Les ateliers de fabrication des pièces et menuiseries métalliques sont des unités de fabrication artisanales qui ne produisent pas de façon standardisée les appareils (broyeuses de noix de palme et de palmiste), les matériels (brouettes, « pousse-pousse », etc.), les matériaux de construction (portes, fenêtres, etc.), des pièces adaptées, des raccords sur des appareils et autres instruments métalliques de diverses formes.

En termes de structuration, on distingue l'Atelier Municipal des autres menuiseries métalliques.

L'atelier municipal utilise des machines plus sophistiquées pour la production de biens tels que les presses à huile, les brouettes, biens autres blocs métalliques de machines, etc. Il emploie plus de 6 personnes avec au moins 03 apprentis.

Les autres menuiseries métalliques de la ville opèrent dans des cadres dégradés, souvent à l'air libre et utilisent généralement des objets métalliques de récupération. Elles occupent la plupart de temps leur promoteur et avec un ou deux apprentis. Moins d'une dizaine existe dans la ville d'Eséka.

Les métiers du bois artisanaux se résument ici à la menuiserie. Les menuisiers artisans procèdent à la transformation préalable du bois dans des unités semi-industrielles avant d'arriver à la finition par la main. Près d'une dizaine a été localisée le long des principaux axes. Elles permettent aux propriétaires de s'auto-employer. On a pu recenser 08 unités dans la ville d'Eséka.

1.3.2.1.1.3. La construction de bâtiments, et travaux publics

Les briquetiers, les constructeurs en bois et les fabricants d'agglomérés font partie de cette filière. Ces activités ne sont plus prospères. Les constructions en dur ont pris place.

1.3.2.1.1.4. L'artisanat d'art

Cette autre activité représentée dans cette localité par la vannerie et la poterie offre très peu de produit sur le marché.

1.3.2.2. L'industrie

Aucune industrie véritable n'existe. La société les Bois du Cameroun est fermée il ya très longtemps. Une seule société d'exploration du minerai de fer est installée.

La Commune d'Eséka avec ses 30 000 habitants, n'a véritablement pas de boulangerie. Elle dispose d'une seule boulangerie avec deux points de vente. La qualité du produit est moins bonne. Le mauvais état de la route décourage les concurrents venant de Boumnyébel.

Les menuiseries semi-industrielles font référence à des petites unités de transformation des produits finis ou semi-finis du bois à l'aide des machines. Plus de 07 unités sont de façon dispersée installées dans la ville d'Eséka bien qu'ayant une forte capacité de pollution. Elles constituent en même temps de dépôts de bois et sont les plus grandes unités industrielles dans la ville avec en moyenne 3 à 8 actifs par unité, pour un total d'environ 40 emplois. Les déchets sont faiblement valorisés. Les sciures et les chutes de bois sont regroupées et revendues aux ménages et restaurants en sacs de 50 et 100 kg à des prix variant entre 400 et 1000 FCFA.

1.3.2.3. Les BTP

L'activité de la filière BTP est quasi inexistante..

1.3.2.4. L'eau et énergie

L'offre en eau potable de la CDE et en énergie de l'ENEO est insuffisante et très instable. La distribution de l'eau et celle de l'énergie respectivement assurée par la Camerounaise des Eaux (CDE) et par entreprise ENEO. Plus de 37% (contre 29 pour l'eau de la CDE) de la population consomment plutôt l'eau des forages alors 9% utilisent encore le pétrole à lampe. L'instabilité criarde de l'offre cause beaucoup de pertes économiques et décourage plusieurs acteurs. A ceci, il faut y ajouter l'augmentation du taux d'insécurité trop sensible à l'attractivité territoriale des investisseurs. Mais Cette faiblesse en fourniture de l'énergie hydroélectrique à favorisé la consommation des autres sources telles que l'énergie solaire et surtout les groupes électrogènes.

1.3.2.5. Récapitulatif des emplois du secteur secondaire

Tableau n°17 : récapitulatif des emplois du secteur secondaire

Sous-secteur	Emplois estimés
Fabrication huile de palme	105
Fabrication bâton de manioc	100
Transformation du bois	40
Menuiserie métallique	20
Fabrication des beignets	30
Autres	15
Total	330

Sources : enquêtes ménages/enquêtes sur les activités économiques/ enquêtes sectorielles/ nos calculs

1.3.2.6. Les problèmes du secteur secondaire

Les principaux problèmes du secteur secondaire sont : la faible organisation et structuration des activités, le manque de moyens, le manque de collaboration entre les opérateurs et les organismes

d'appui technique et financier, le manque de techniques de promotion et du développement du secteur et le très fort taux de délestage du réseau électrique.

1.3.3. Le SECTEUR TERTIAIRE

Le secteur tertiaire regroupe toutes les activités économiques qui ne font pas partie du secteur primaire ou du secteur secondaire. Il s'agit du service rendu à la population et du commerce. On distinguera le tertiaire public et le tertiaire privé.

1.3.3.1. Le tertiaire public

Le service public est le type d'activité du secteur tertiaire assurant les services relevant du pouvoir régaliens de l'Etat à but non lucratif. Ce service peut être assuré directement par les services centraux, déconcentrés ou décentralisés de l'Etat ou indirectement par voie de concession aux partenaires privés. Seul le nombre d'emploi offert est ici notre centre d'intérêt.

Le tableau ci-dessous présente les emplois offerts par type de service rendu. Au total, près de 737 emplois sont offerts par le tertiaire public dans cette Commune.

Tableau n°18: Emplois offerts par les différents services publics de la Commune d'Eséka

Activités		Emplois estimés
Services déconcentrés		350
Services décentralisés		25
Enseignements	Maternel	40
	Primaire	112
	Secondaire	155
	Supérieur	0
Etablissements sanitaires		45
Autres		10
Total		737

Source : enquête sectorielle du POS

1.3.3.2. Le commerce

Les activités commerciales de la Commune d'Eséka se déroulent à plus de 96 % dans le centre des affaires au cœur de la ville sur un rayon de moins de 250m.

Le marché A situé en face de la gare voyageur, est mieux structuré et construit (en matériaux définitifs) que le second. Il est censé être le marché de luxe. Il abrite une 35 d'espaces commerciaux occupés par les ateliers de couture, des boutiques de petite taille, deux bars et un dépôt de boisson. Ce marché ne vit pas comme les autres espaces commerciaux du centre commercial actuel. En moyenne le 1/6 des espaces commerciaux est fermé chaque jour. Ce sont les bars tout autour du marché A, la gare routière et l'agence de voyage BUTRANS en face qui la font vivre par moment.

Le Marche B quant à lui, est par vocation le marché de vente des vivres et des produits de première nécessité. Le marché B est plus étendu, attire plus de monde que le premier. Développement fait sans apport en équipement conséquent. Il a une superficie d'environ 2000m² et est constitué des boutiques (appartenant aux privés), d'un hangar, et des espaces libres pour étalages. Le hangar abrite une quarantaine de comptoirs de vivres : poisson fumé, arachide, maïs, igname, etc. Sur la place libre une centaine de placettes de 1m² en moyenne accueille les vendeuses de vivre et de la friperie. De

l'entrée du marché B et à l'intérieur, on recense 08 boutiques des produits de beauté, 06 poissonneries dont la plus importante est Congelcam, 09 points de vente de boisson, 10 friperies, 11 quincailleries, 07 pharmacies de poteau, etc.

La zone entre et à proximité des deux marchés.

Entre les deux marchés, surtout aux abords des voies qui les relient, s'est implanté le véritable centre des affaires de la ville d'Eséka. Entre autres activités, on peut citer : les quatre micro-finances, les deux boulangeries, les alimentations (04), les restaurants, les bars, la papeterie, les maisons de vente de Moto et accessoires(03), les quincailleries, les petites boutiques/alimentations(20) et les gargotes/petit restaurant /cafétéria(20).

1.3.3.3. Les prestations privées

1.3.3.3.1. Le transport

Le cadre infrastructurel est susceptible d'accueillir un système de transport tri modal : le transport routier, ferroviaire et aérien. Son inefficacité ne permet pas d'exploiter ce potentiel.

1.3.3.3.1.1. Le transport routier

On distingue ici le transport en commun intra-urbain et interurbain

- **Le transport en commun intra-urbain** est assuré exclusivement par les mototaxis. Les tarifs varient entre 100 et 300 FCFA tant en journée que dans la nuit. Près de 1000 mototaxis opèrent dans cette ville selon les agents communaux et les résultats des enquêtes du POS. C'est le plus grand secteur promoteur d'emplois après l'agriculture. Mais, ce secteur n'est pas encore maîtrisé par les autorités, car, la quasi-totalité ne paye pas les impôts et ne respecte l'ordre public. Le développement de ce mode de transport en commun trouve sa force dans l'impraticabilité de la quasi-totalité de voies urbaines et même de transit pour les véhicules, la faible pression des autorités sur les plans fiscale et sécuritaire, le fort taux de chômage surtout des jeunes, etc.

- **Le transport interurbain** en commun concerne spécifiquement les destinations : Eséka-Yaoundé, Eséka-Douala, Eséka-Lolodolf, Eséka-Bomnyébel et Eséka-Makak. Toutes ces lignes ont leur gare routière bien que ce soit pour la plupart informelle.

La ligne Eséka- Yaoundé est assurée par l'agence BUTRANS Voyage et un collectif des transporteurs par minibus (Eséka express) très bien organisés. Ces organisations sont toutes installées à l'entrée principale du marché A à moins de 20 m l'une de l'autre. Chaque minibus de la trentaine dont dispose d'Eséka express, fait en moyenne deux tours par jour, soit presque 1800 passagers par jour entre Eséka et Yaoundé. Elle emploie donc au moins 25 personnes en permanence à Eséka.

Quant à la **ligne d'Eséka Douala**, elle est assurée par Butran's qui fait en moyenne 5 voyages par jour au tarif de 2000 FCFA par passager « main libre ».

Les autres lignes sont assurées par des petites voitures de 5 places généralement en mauvais état. Chacune de ces lignes a sa gare routière de fortune ou point de station et de ramassage des passagers. Le tableau suivant donne une idée de l'activité du transport interurbain à Eséka

Tableau n°19: activité du transport interurbain à Eséka

Ligne	Eséka- Yaoundé	Eséka- Douala	Eséka-Lolodolf	Eséka- Bomnyébel	Eséka-Makak
Tarif moyen	1500	2500	1000	600	2000
Point de stationnement/agence ou Voitures individuelles	Agence Butrans et esplanade du Marché A	Agence Butrans	Quartier Malla (Météo)	Carrefour Tétém	Quartier Mosqué (Ecole maternelle du Centre
Type de véhicule	Bus, petits bus, minibus	Bus, petits bus	Bus, petits bus, véhicule de 05 places	véhicule de 05 places	véhicule de 05 places
Niveau de confort	passable	passable	Médiocre	Faible	nul
Parc automobile moyen véhicule journalier	2 Bus, 3 petits bus et 30 minibus	1 Bus et 2 petits bus	2 Bus, 3 petits bus, 8 véhicules de 05 places	15 véhicules de 05 places	5 véhicules de 05 places
Nombre moyen de voyage par jour	2 allers et retour	2 allers et retour	2 allers et retour	4 allers et retour	2 allers et retour
Nombre d'emplois estimé	50	10	20	20	7

Sources : DDMINADER 2014

Il ressort de ce tableau que l'activité de transport en commun interurbain emploie près de 107 personnes dans la ville d'Eséka.

Le nombre réduit d'agences de voyage, la faible quantité et qualité des équipements de transports ainsi que le nombre de destinations montrent à suffisance que la demande en termes de transport routier interurbain est faible. Cette faible demande est due à la mauvaise qualité des infrastructures viaires. En effet, les voies d'accès urbains n'offrent pas un déplacement sobre. La R10, principales voies d'accès de la Commune d'Eséka, est bitumée mais, très dégradée ; alors que la R09, n'est pas bitumée et est très mal entretenue décourageant ainsi tout potentiel déplacement sur les trajets Edéa-Messondo-Eséka, Makak-Eséka, etc.

Cette défaillance de l'infrastructure routière est d'autant plus forte que pour relier certaines localités de la ville d'Eséka et Messondo voisin on est contraint d'emprunter le train. Ainsi, penser que le développement de cette Commune en général et du secteur de transport en particulier est fortement retardé par la mauvaise qualité des infrastructures viaires.

1.3.3.3.1.2. Le transport ferroviaire

C'est le deuxième mode d'accès dans la ville d'Eséka et ses environs. Cette ville abrite en son centre l'une des plus importantes gares voyageurs du réseau ferroviaire national depuis l'époque coloniale. Cette Commune enregistre trois autres points d'arrêt notamment à Njock, Nguibassal, et Mandjack. Ainsi de N'Gaoundéré (et bientôt au Tchad) à Douala passant par Yaoundé et bientôt Kribi, il est possible communiquer avec Eséka par train.

Les tableaux ci-dessous donnent des détails sur le transport des personnes par voie ferrée.

Tableau n° 20 : Tarifs par classe pour la ligne Douala-Yaoundé

Tarifs						
PARCOURS	Voyage Aller Simple			Aller / Retour		
	2° Classe	Premium	1° Classe	2° Classe	Premium	1° Classe
103-104	3 620		.	.	.	.
Inter-City(FCFA)		6 000	9 000	.	11000	18 000
181-184(FCFA)	3 000	6 000	.	.	.	.

Source : site web CAMRAIL, Mars 2015

Tableau n°21: Tarifs par classe pour la ligne Yaoundé-Ngaoundéré

Tarifs voyageurs				
TRAINS	2 ^{ème} classe		1 ^{ère} classe	
112/113 (FCFA)	4 200		.	.
191/192 Place Assise(FCFA)	10.000		17.000	
	wagons-Lits			
191/192 Lit cabine de 1(FCFA)	60 000			
191/192 Lit cabine de 2 (FCFA)	28 000			
191/192 Lit cabine de 4(FCFA)	25 000			

Source : site web CAMRAIL, Mars 2015

Les infrastructures ferroviaires à Eséka sont au même niveau que sur l'ensemble du réseau national. Un réseau qui tarde à se moderniser. C'est ce système de transport qui permet de palier aux défaillances du système de transport routier.

1.3.3.3.1.3. Le transport aérien

Les bases du transport aérien ont été jetées depuis l'administration coloniale par l'aménagement d'un espace pour l'atterrissage des avions de petite taille. Cet espace abandonné occupé anarchiquement par diverses activités provisoirement installées : stationnement camion, aire de jeux et broussaille.

1.3.3.3.2. Service hôtelier et restauration

1.3.3.3.2.1. Le Service hôtelier

La Commune dispose de quelques infrastructures d'accueil, mais, pas d'hôtel selon la réglementation en vigueur comme l'a relevé le DD.MINTOURL. Le standing de tous les hôtels est bas. On les assimile donc aux auberges. Mais quelques établissements se démarquent : en premier, l'Hôtel Eséka Palace, City Guest Hôtel, Hôtel Complexe et Tata Hôtel. Environ 11 établissements sont recensés pour environ 200 chambres. Les emplois offerts sont estimés à 30 dans le domaine de l'hôtellerie. Le salaire moyen est de 40 000 FCFA par mois. Le prix de la nuitée varie entre 3000 et 15000FCFA.

1.3.3.3.2. Les bars-restauration

Le restaurant au sens de la norme internationale n'existe pas à Eséka. Le restaurant de CAMRAIL et de City Guest Hôtel sont les plus grandes unités avec un tarif allant de 1500 à 2500 FCFA et le nombre de couverts entre 30 et 60 par jour. La vingtaine de petites unités (gargotes) opèrent dans des cadres moins décents avec tarif variant entre 500 et 1000FCFA le plat. C'est plus de 25 emplois offerts par cette activité.

Les bars sont visiblement l'activité commerciale le plus prospère ici. On les retrouve ça et là dans la ville, majoritairement au centre urbain. Au moins, 36 structures de taille variée sont présentes offrant chacune en moyenne deux emplois, soit au total près de 70 emplois. C'est l'activité qui fait vibrer la ville surtout quand elle est combinée à un cabaret qu'anime à les artistiques de la localité généralement au rythme du makossa. Diverses formes s'observent : les simples bars (plus de 19), les bars-resto(7), Bars-circuit (4), les boîtes de nuit (4), le dépôt-bar (3), etc.

1.3.3.3.3. La télécommunication

Les quatre fournisseurs du réseau national CAMTEL, MTN, NEXTEL et Orange sont ici présent. Chacun excelle dans son secteur de prédilection. La téléphonie fixe pour CAMTEL, téléphonie mobile pour MTIN et Orange et l'internet de la 3G pour NEXTEL. Par contre, au niveau de la connexion internet l'enquête auprès des cybers cafés et opérateurs de transfert d'argent montre que Orange est leader. Les services ventes et après-ventes de ces quatre opérateurs sont assurés par l'agence locales de CAMTEL, les sous-traitants des trois autres. Chacune de ces unités locales offre en moyenne 6 emplois permanents. Au call box, le coût moyen d'un appel par minute est de 50FCFA et l'heure de connexion, quant à elle, vaut 300 FCFA en moyenne au cyber café. Mais, le débit de connexion ici est très faible par rapport à Yaoundé et Douala. On dénombre 4 cybers cafés/secrétariat, et 3 secrétariats simples dans le centre urbain d'Eséka. Les calls Box sont plus nombreux, plus d'une trentaine dans la ville. Ce secteur offre plus 80 emplois dans la localité.

1.3.3.3.4. Les services financiers

Le système financier de la Commune est pauvre à Eséka. Il est réduit aux micros-finances spécialisées dans le transfert d'argent à l'exception de des Banques commerciales Nationales et internationales, et les établissements de la RENAPROV. Ces établissements de micro-finance sont Express Union avec deux représentations, Express Exchange une représentation, et EMI Money). Plus grave, l'Agence locale de la MC² est en cessation de fonctionnement. Ce qui atteste un réel problème du secteur des finances locales.

1.3.3.3.5. Les autres services privés

- Les garages automobiles et de motocycles

Les garages automobiles et de motocycles doivent leur existence à l'accroissement du commerce automobile et du motocycle. A Eséka, on dénombre moins de 10 garages automobiles et environ 08 garages motocycles. Les premiers peuvent employer près de 10 techniciens et ainsi que les seconds.

- Les stations-services

Eséka dispose de deux stations-services (Tradex et Total), mais, une seule la station Tradex fonctionne. Elle emploie 10 personnes selon son Chef d'Agence.

1.3.3.3.6. Les petits métiers

On met dans ce sciage, les call-box, les « tournedos », les pousseurs, les vendeurs ambulants, braiseuses de poisson, maïs, safou, les cordonniers, les vendeuses de bâton de manioc, foléré, fruit, mitouba, les laveurs de voitures(02), etc. Ces activités peuvent offrir jusqu'à 200 emplois dans cette Commune.

1.3.3.3.7. L'activité touristique

Eséka est doté d'un fort potentiel touristique : Chute de N'jock, de Lipipi, les lacs, le monument de Um Nyobé, les rochers de Pengè, la Cathédrale Notre Dame de Fatima, l'ancien tunnel de Song Badjeck creusé à la main, le grand potentiel artistique notamment le Makossa,... Rien n'est fait pour leur mise en valeur. Les activités induites ne décollent pas...

1.3.3.4. Récapitulatif des emplois du secteur tertiaire

Tableau n°22 : récapitulatif des emplois du secteur tertiaire

Sous-secteur	Services publics	Commerce	Services privées	Total
Emplois estimés	800	665	1117	2582

Sources : enquêtes ménages/enquêtes sur les activités économiques/ enquêtes sectorielles/ nos calculs

1.3.4. RECAPITULATIF DES EMPLOIS PAR SECTEUR

Tableau n°23 : récapitulatif des emplois par secteur d'activité

Secteur	Primaire	Secondaire	Tertiaire	Total
Nombre d'emplois estimés	10235	330	2582	13147

Sources : enquêtes ménages/enquêtes sur les activités économiques/ enquêtes sectorielles/ nos calculs

I.4. ANALYSE DIAGNOSTIC DES COMPOSANTES DU SITE CREE

L'orientation des zones et les affectations des sols qui découleront des propositions d'aménagement du Plan d'Occupation des Sols s'appuieront tant sur la connaissance du site naturel que sur la maîtrise des principales composantes du site créé. Non seulement il sera question d'analyser les composantes de ce site créé notamment l'habitat, les équipements collectifs, la voirie et les réseaux divers, etc. mais aussi, de les appréhender dans l'organisation générale de l'espace communal ainsi que la reconstitution des grandes tendances qui ont participé, participent et susceptibles de participer à la composition du grand ensemble urbain d'Eséka.

Au terme de ce processus, il sera rendu possible de ressortir les contraintes et les atouts du site dans sa dynamique sur lesquels se fondent les perspectives de croissance à moyen et long terme de la zone urbaine.



Figure 6 : Une vue plongeante de la zone Centre- Est de la Ville d'Eséka à partir de la Mairie (Cliché HTR,



Figure 6 : Une vue plongeante de la zone Centre-Sud de la ville d'Eséka à partir de la Préfecture. (Cliché HTR,

1.4.1. ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE COMMUNAL

1.4.1.1. Les faits historiques au cœur de la morphologie de la ville d'Eséka

L'agglomération d'Eséka naît pendant la période coloniale allemande. Au début du XXe siècle (1911-1914), pour l'acheminement des produits d'exportation surtout l'huile de palme et de palmiste. Eséka ayant été choisi pour être le chef-lieu de l'une des trois Subdivisions de la Région de la Sanaga-Maritime de l'époque, a bénéficié de la construction d'une gare ferroviaire pour le transport de la production issue de ses plantations et de celles des localités voisines (Ilanga, Messondo ;Bitchoka, etc.). Eséka devient un pôle commercial.

Après la première guerre mondiale, l'érection d'Eséka le 24 Décembre 1933 en Arrondissement, puis comme une Commune de plein exercice en 1954 et devient quatre ans après(1958) le Chef-lieu du Département du Nyong et Kéllé sont ensuite les fait majeurs qui ont contribué à des mutations profondes vers une véritable unité urbaines.

A cause des diverses crises qu'a traversées le Cameroun et la négligence urbanistique de la part des autorités compétentes successives cette ville ne va pas se développer normalement bien qu'ayant un Schéma Directeur d'Urbanisme élaboré en 1969. On va même assister à un phénomène de désurbanisation dans la partie Est de la ville du faite de la faillite d'une industrie de Bois qui

constituait le véritable moteur de développement de la localité. Cette défaillance dans le processus d'urbanisation a débouché à une urbanisation anarchique et spontanée à l'allure rurale.

1.4.1.2. L'urbanisation et la répartition de l'occupation du sol urbain

1.4.1.2.1. Les étapes d'urbanisation

1.4.1.2.1.1. Eséka dans les années 1960-1970

Avant l'indépendance, Eséka était déjà devenu le Chef-lieu de Département avec une véritable unité urbaine déjà constituée. C'est une ville coloniale toute faite, à pôle éclaté au moins en trois blocs administratifs. La société « Les bois du Cameroun », la Gare ferroviaire et le centre des affaires du quartier Adna étaient les principaux moteurs qui faisaient vibrer la ville. La zone urbaine était constituée des quartiers Adna, Camp Régifercam, Tétem, Cercle Municipal, Permanence Briqueterie et Camp Bois ainsi qu'un bout de Camp Fonctionnaire, de Pombe, Malla et du quartier Lycée.

Adna était le plus vieux, le plus structuré et le plus dense des quartiers. Il était à la fois : commercial, administratif et résidentiel.

Le Cercle Municipal, très petit quartier ayant les mêmes fonctions que le précédent quartier.

La Permanence, quartier résidentiel assez structuré accueille plusieurs services collectifs tels la Préfecture la Cathédrale, l'Ecole St Jean Baptiste, le Collège des Filles, le Collège Marie Albert, le service de l'agriculture, les Grandes Endémies, la station météorologique et le Maison du parti.

A Tétem, on trouve un quartier essentiellement résidentiel, structuré et assez densifié.

Au Camp bois, le bon fonctionnement de la société « les Bois du Cameroun » tire le développement de cette partie de la ville.

Le quartier Aviation assurait aussi une double fonction : résidentiel et administratif. Y étaient déjà construit la Délégation Départementale des Travaux Publics et un groupe scolaire.

Au Camp Régifercam situé sur le flanc de la colline de la gare ferroviaire résidaient les hauts cadres blancs de la société les Bois du Cameroun pour la plupart. C'était un quartier chic avec des parcelles de plus de 500m²

La Briqueterie quant à elle était spécifiquement résidentielle avec comme élément identitaire l'Eglise EPC.

Les principaux quartiers périphériques de cette époque essentiellement résidentiels se composaient du Camp Fonctionnaire, Malla, Lycée et Pombe. Ils étaient faiblement denses et sous-structurés.

La décennie des années 60 s'achève par l'élaboration du Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) de la Ville d'Eséka de 1969.

1.4.1.2.1.2. Eséka dans les années 1970-1990

Ces deux décennies ont été marquées par trois faits majeurs :

- La désurbanisation au Sud-est de la Ville suite à la faillite de la Société le Bois du Cameroun qui avait engendré le départ des cadres et des employés majoritairement logés au Camp bois. Leurs logements seront vandalisés et détruits totalement.



Figure 7 : Reste de deux immeubles bâtis vandalisés au Camp Bois (Cliché HTR, 2015)

- Pendant la même période, on assistera à la densification à l'intérieur du périmètre urbain (les quartiers Malla, de Pombe et du Lycée) défini par le SDU de 1969 et la création de nouveaux quartiers résidentiels (Mosquée par lotissement domaniaux sur TF 222 et Mayemi).
- La structuration de l'espace urbain tel que projeté par le SDU 1969 a été faiblement respectée.

1.4.1.2.1.3. Eséka de 1990 à nos jours

Cette période de plus de deux décennies a été marquée par une urbanisation anarchique et spontanée au-delà du périmètre urbain du SDU de 1969 notamment dans les nouveaux lotissements domaniaux (du TF 55) d'Eséka II, du Camp fonctionnaire et de Linoyo créés pendant cette période.

1.4.1.2.2. Les tendances de l'urbanisation

1.4.1.2.2.1. Les tendances passées ou anciennes

Si d'une part, la croissance urbaine s'est faite à l'intérieur de la cuvette que forme la chaîne colinéaire au pourtour de cette ville ; d'autre part, elle est de type horizontal aboutissant à un étalement urbain important avec la généralisation de la maison individuelle sans l'accompagnement même d'équipements conséquents. Cette croissance urbaine s'est faite à l'intérieur du cadre de la projection du Schéma Directeur d'Urbanisme de 1969, bien que ses dispositions aient été très faiblement respectées.

1.4.1.2.2.2. Les tendances actuelles et futures.

La comparaison des éléments cartographiques montre que l'évolution se fait beaucoup plus vers le Nord (de Tétem vers Eséka village) et surtout vers le Nord-ouest (Eséka II et Linoyo). Les contraintes topographiques étant le moteur de cette orientation. Cette extension est favorisée par la maîtrise foncière (lotissement domaniaux), par la création en cours du nouveau centre administratif (Hôtel de ville, DDMINHDU, Gendarmerie) et d'équipements collectifs (Lycée Technique, Ecole publique Bilingue, Hôpital Départemental, CETIC), etc.

Le POS devra donc trouver des stratégies d'aménagement permettant de contrôler et maîtriser l'urbanisation dans la direction du Nord-Ouest de la ville, tout en harmonisant les interventions des différents acteurs dans les zones déjà urbanisées ou en encourageant les extensions urbaines verticales moins coûteuses en termes d'équipements et de coûts de déplacement.

1.4.1.2.3. La répartition de l'occupation du sol

Les enquêtes sur le site et l'analyse des images satellites ont permis de mettre en exergue des zones homogènes du point de vue de typologie d'occupation du sol dans le périmètre d'étude :

- Les zones occupées par des différents types d'habitat ;
- Les emprises pour les grands équipements comme : l'administration, l'enseignement, la santé, les marchés... ;
- Les zones d'activités économiques,
- Les emprises occupées par les voiries et les réseaux divers
- Les champs de cultures urbaines et les villages ;
- Les zones naturelles surtout les dépressions, les zones basses marécageuses les lacs et les cours d'eau présentant des caractéristiques qui les rendent inconstructibles.

[Carte n°5 : Etape d'urbanisation de la ville d'Eséka 1969](#)

[Carte n°6 : Etape d'urbanisation de la ville d'Eséka 2015](#)

1.4.1.3. Toponymie et découpage de la Commune en quartiers

La Commune d'Eséka est assise sur 17 quartiers urbains et 30 villages.

1.4.1.3.1. L'espace urbain

Les quartiers urbains sont : Bitoutouk, Lycée, Malla, Pombe, Bondjock, Mayemi, Likabo, Permanence, SNEC, Aviation, Tétém, Briqueterie, Cercle Municipal, Adna, Linoyo, Eséka II et Camp Fonctionnaire. L'observation et l'analyse des composantes du site créé des quartiers urbains ainsi que leur localisation vis-à-vis du point central laissent entrevoir quatre types de zones urbaines : la zone centrale, la zone péricentrale et suburbaine et la zone périphérique.

1.4.1.3.1.1. La Zone Centrale

La zone centrale de la ville d'Eséka, est formée de deux premières couronnes urbaines distantes de 500 m l'une de l'autre. Le point central étant le lieu de rencontre des deux routes Régionales. Il est composite et multifonctionnel. On y trouve le centre des affaires, des secteurs de résidence et des équipements administratifs. C'est la zone la plus structurée de la ville mais contrastée par un cadre urbain médiocre.



Figure 9 : Les grandes surfaces commerciales du centre ville au Quartier Cercle Municipal (Cliché HTR, 2015)



Figure 9 : Entrée principale du marché B au quartier Cercle Municipal (Cliché HTR, 2015)

Le centre des affaires ou centre commercial est marqué par la présence de la gare ferroviaire, le dépôt des Brasseries, la gare routière, les marchés A et B, ainsi que toutes les grandes surfaces commerciales de la ville structurées autour P09 et P10 sur un rayon de près de 300 m et dans les quartiers Adna et le Cercle Municipal.

Pour ce qui est des **équipements administratifs**, on recense bon nombre (une quinzaine) d'équipements parsemés dans cette zone centrale notamment la Délégation Départementale de la Jeunesse et de l'Education Civique, du Sport et de l'Education Physique, l'Agence Départementale de Camtel, la Mairie, la Sous-préfecture... Ces équipements sont situés sur la seconde moitié de la première couronne pour la plupart dans les quartiers Adna, Cercle Municipal et Briqueterie.

En tant que zone urbaine multifonctionnelle, le centre-ville est aussi une zone d'habitat dense. C'est ici qu'on trouve le quartier structuré et le plus densifié de la ville : le quartier Mosquée.

1.4.1.3.1.2. Les quartiers péricentraux administratifs et résidentiels

Logés dans la seconde couronne, ces quartiers ont principalement une double fonction administrative et résidentielle. Ils vibrent au rythme de deux pôles administratifs de la Permanence et du Camp Fonctionnaire sont structurés autour des deux principales voies bitumées interconnectés directement à la P09 et la P10 au centre-ville. Sont directement concernés les quartiers Malla, Briqueterie, Permanence, Lycée, Bondjock et Pombe.

1.4.1.3.1.3. Les quartiers suburbains

Les quartiers suburbains sont ceux de la troisième couronne (1000 et 1500m du point central). Ils ont les principales vocations résidentielles et éducatives. Y sont localisés le Lycée Bilingue, l'ENIEG, la SARL/SM... Ils sont très faiblement structurés et habitat y est en majorité de très bas standing. Ce sont les quartiers Mdombe II, Mayemi, Likabo, Tétém, Linoyo et une partie des quartiers Eséka II et Aviation. La majorité des quartiers de cette zone suburbaine constitue la zone d'extension prévue dans le Schéma Directeur d'Urbanisme de 1969.

1.4.1.3.1.4. Les quartiers périphériques

Quartier de 4^{ième} et de la 5^{ième} couronne, sont ceux au contact de la ville et de zone rurale où l'on observe les tendances d'urbanisation de la ville. Ils ont une forte potentialité d'accueil des zones industrielles et de grands équipements structurants. Sont ici localisées la zone industrielle avec les installations de la Société les Bois du Cameroun et l'Aviation telle que projeté dans le Schéma Directeur d'Urbanisme. L'habitat structuré n'y existe pas. Ce sont les quartiers nouvellement créés hors des projections du plan SDU de 1969.

1.4.1.3.2. La partie Rurale de la Commune

Cette partie regroupe 30 villages alignés (plus de 80% de villages) sur les deux axes principaux qui traversent la Commune, ceci dû aux contraintes du site naturel. En effet, le grand Est et le grand Sud de la Commune ont un relief accidenté très arrosé notamment par le Nyong, le Kélé ainsi que leurs affluents. L'habitat est celui de la partie rurale de la Région du Sud Cameroun. Les activités principales sont l'agriculture et l'exploitation forestière et faunique qui permettent de ravitailler la zone urbaine.

1.4.1.4. Caractéristiques de l'habitat et du logement

La physionomie urbaine du cadre bâti est marquée par un habitat contrasté tant sur la plan en de type de matériaux de construction qu'en terme de types architecturaux caractéristique des différentes époques marquantes de l'histoire de cette ville. Les constructions traditionnelles en matériaux provisoires côtoient celles en matériaux définitifs dans la quasi-totalité des quartiers excepté ceux d'expansion urbaine actuelle (nouveaux quartiers). De même, les bâtiments tant à usage d'habitat que pour le service public de l'Administration coloniale côtoient les ceux de l'époque postcoloniale et de nos jours. Avec les séquelles d'une ville longtemps abandonnée, un regain d'investissement en immobilier se fait ressentir bien qu'il soit timide. A travers certains indicateurs, tels que le type d'habitat, le type de construction, les matériaux utilisés, la taille des parcelles ou du logement, on peut appréhender les problèmes d'habitat et de logement dans la Commune.

1.4.1.4.1. Approche typologique de l'habitat et du tissu urbain

La sous-structuration, la présence des friches et les petits champs urbains, la forte dégradation et obstruction de la majorité des voies ne donnent pas à cette agglomération la morphologie et la physionomie d'une ville moderne. Les espaces non bâtis de la quasi-totalité des lots sont plantés ou cultivés.

L'habitat individuel est prépondérant en ville et dans toute la Commune et rarement en R+ contribuant à l'étalement urbain.

1.4.1.4.1.1. L'habitat spontané ou sous structuré

L'aspect spontané et anarchique fait référence à disposition désordonnée et à la qualité des constructions, un réseau voirie médiocre, et concerne presque tous les quartiers (13 sur 17) de la ville. En certains endroits ces quartiers ont la physionomie des agglomérations villageoises surtout quand ils sont desservis par des sentiers. En général, le réseau viaire est en terre et sommairement dégagé. C'est le propre des quartiers péricentraux, suburbains et périphériques (Pombe, Myemi, Linoyo,

Camp fonctionnaire, Malla... On y rencontre quelques maisons abandonnées, des services urbains de base notamment des secteurs éducatifs, religieux ainsi que quelques équipements administratifs. Ces zones sont trop dépendantes de la zone centrale du point de vue des activités. Ces quartiers dortoirs nécessitent des aménagements fonciers.



Figure 11 : Vue aérienne du quartier Lycée sous structuré (image satellitaire 2013)



Figure 11 : Vue aérienne du quartier Méyemi sous-structuré (image satellitaire 2013)

1.4.1.4.1.2. Habitat rural pur

Pour ce qui concerne « l'habitat rural pur » on peut citer Likabo, Mdombe II et MBitoutouck et dans une certaine mesure Mayemi... Ici, la principale caractéristique est la disposition des constructions le long d'une voie unique, les tombes devant, et autour les champs de cultures. Le tissu manque d'épaisseur.



Figure 13 : Disposition de l'habitat rural sur la route de Messondo (image satellitaire 2013)



Figure 13 : Disposition de l'habitat rural à Eséka village (image satellitaire 2013)

1.4.1.4.1.3. Habitat structuré

Cette catégorie d'habitat concerne les deux grands blocs administratifs (Permanence et Camp fonctionnaire) et le centre commercial (Adna et Cercle Municipal et le quartier résidentiel « Mosquée » issus d'une opération de lotissement dont les caractéristiques sont les suivantes : niveau de construction un peu plus élaboré et en matériaux « définitifs », niveau d'équipement plus élevé que partout ailleurs, desservie en partie par une voirie principale bitumée très dégradée sur certains tronçons, le coefficient d'occupation du sol très faible, le coefficient d'emprise au sol moins faible, la taille moyenne des parcelles au tour de 350m²...

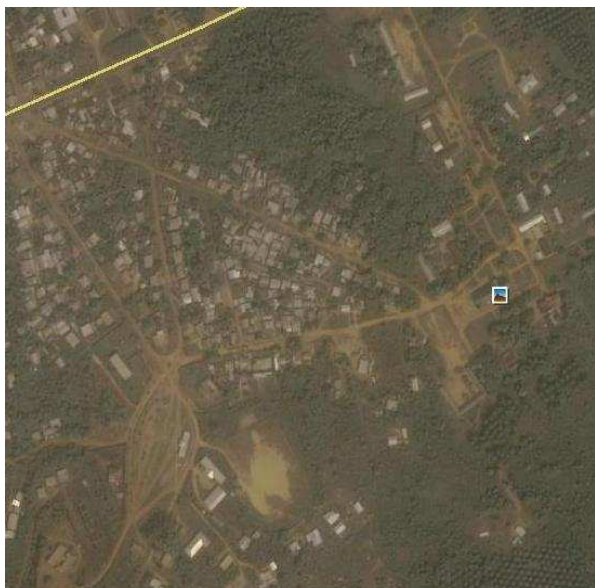


Figure 15 : Image satellitaire de la Permanence, quartier assez structuré (image satellitaire 2013)



Figure 15 : Image satellitaire de deux quartiers structurés : Mosquée et cercle Municipal (image satellitaire 2013)

1.4.1.4.1.4. Le «lotissement africain »

Le « lotissement africain » est un lotissement conçu et mis en place par l'administrateur colonial pendant la période d'entre les deux guerres mondiales pour accueillir les populations qui arrivent en masse attirées par la perspective de trouver un emploi. Ce lotissement colonial couvre les blocs :

- Du quartier Adna, face dépôt Brasserie du Cameroun, entre la bande verte marécageuse du lac municipal et la route Messondo
- Du Camp fonctionnaire entre le Palais de justice, la Prison et l'Ecole Primaire Groupe II

La principale caractéristique de ce lotissement, c'est surtout la taille des parcelles qui tourne autour de 150m². Les voies tertiaires en terre autrefois bien tracées et aménagées sont devenues pour la plupart impraticables à emprises obstruées par endroit. Si l'on ajoute à cela les sous morcellement des parcelles initiales, on obtient en fin de compte un tissu urbain d'apparence spontanée. Ces blocs font partie aujourd'hui des zones d'habitat de forte densité de la ville.

1.4.1.4.2. Caractéristiques des logements dans la Commune d'Eséka

Le logement est défini ici comme unité d'habitation abritant un ménage. Les unités d'habitation enquêtées sont de plusieurs types : des villas, des maisons contenant un ou plusieurs ménages nucléaires, des maisons isolées sans dépendances... D'après nos enquêtes, un nombre significatif des habitations disposent des dépendances ou des logements extérieurs. Très peu d'habitations disposent de véritable clôture et de parkings. **Types de construction suivant la hauteur**

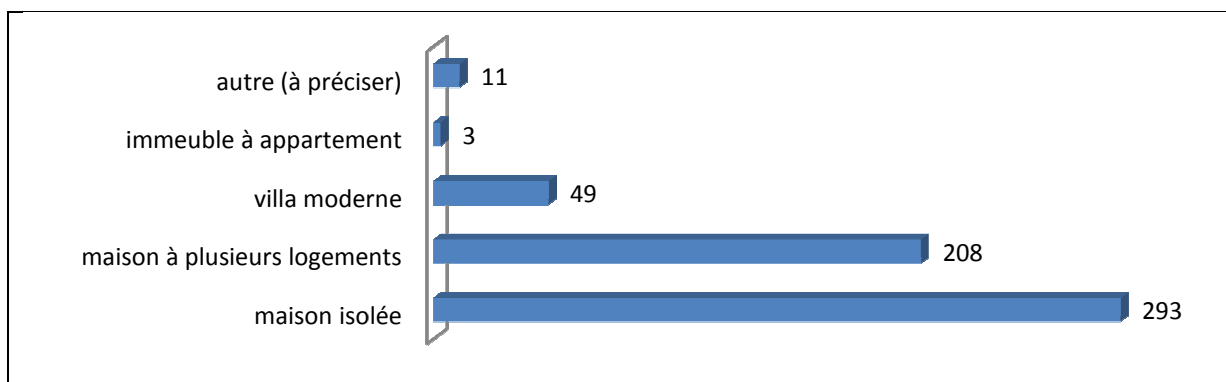
Dans la ville, les constructions et immeubles en hauteur à usage d'habitation sont rares. Ainsi, près de 96% des logements sont dans des RDC. Les constructions en R+ ne représentent que 4% du parc. Tout ceci montre qu'Eséka est une ville plate ou étalée.

1.4.1.4.2.1. Type de logement suivant la structure

De tous les types de logement, les immeubles à appartement (1%) sont les plus rares ainsi que les villas Modernes (9%). Ces quelques villas se trouvent au quartier Permanence (derrière le Stade Municipal), à la Briqueterie et dans les zones d'extension du Camp fonctionnaire et d'Eséka II. On comprend donc que le patrimoine architectural immobilier de la ville d'Eséka est assez pauvre et peu diversifié.

Ici, la plupart de logements sont dans des maisons isolées, soit 52% du parc, contre 37% pour les maisons à plusieurs logements.

Graphique n°15: Type de logement à Eséka



Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

1.4.1.4.2.2. Types de logement suivant les matériaux utilisés

Matériaux pour les murs

Du point de vue des matériaux de construction des murs, le parpaing est en première place avec 73% suivi des briques de terre 15%. Le pise crépi vient en dernière position avec 4% après les planches/carabot (6%). Il faut noter que l'usage généralisé des parpaings dans la ville d'Eséka est favorisé par sa dotation en ressources naturelles facilement accessibles. En effet le potentiel en sable est énorme et le type de terre est favorable. On trouve rarement dans les nouveaux quartiers les constructions qui ne sont pas faites en parpaings. Par ailleurs, les constructions en planches ne sont pas aussi rares dans la ville. En général, ce sont des constructions provisoires érigées pour des fins d'activités économiques sur les abords des axes principaux, l'entrée du marché B, dans les carrefours et points chauds de la ville. Adna, Briqueterie, Tétém, Camp fonctionnaire et le Cercle Municipal sont les plus concernés.



Figure 19 : Etat de dégradation avancée d'habitat de l'époque coloniale terre crue au quartier Briqueterie (Cliché HTR, 2015)

Figure 19 : usage des matériaux de récupération pour la construction des dépendances et clôtures (Cliché HTR, 2015)

Matériaux pour les murs

Tableau n°24 : matériau des murs dans la ville

Nom du quartier	dur	pisé + crépis	planche	brique de terre crue	autres (à préciser)	Total
Cercle municipal	20	0	5	0	0	25
Malla	32	2	3	6	3	46
Briqueterie	30	13	1	4	0	48
Adna	3	1	3	10	5	22
Permanence	44	1	2	1	0	48
Mosquée	15	0	4	1	1	21
Camp Regifercam	18	0	6	0	0	24
Camp Fonctionnaire	67	1	2	2	0	72
Tétem	38	1	2	2	0	43

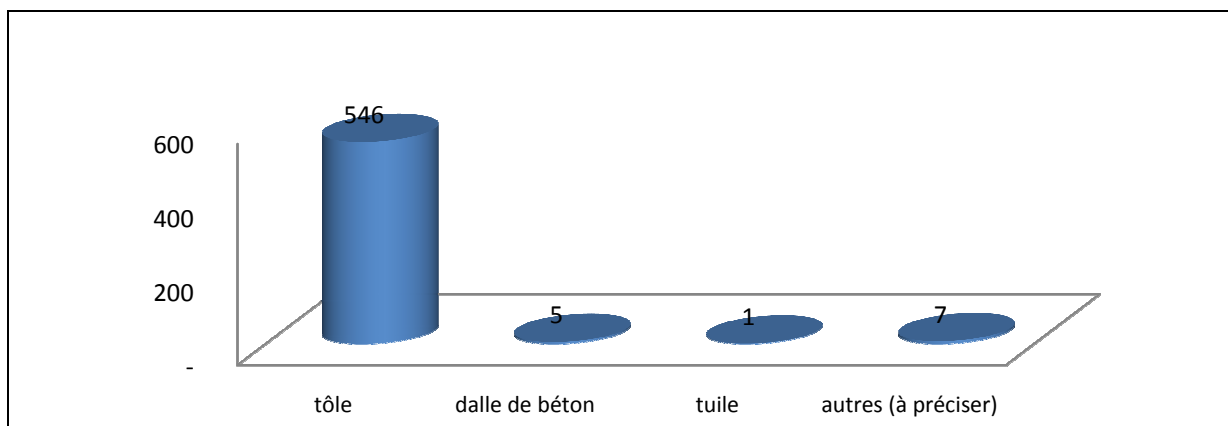
Mayemi	15	4	1	4	0	24
Aviation	20	0	1	0	2	23
SNEC	21	0	1	23	0	45
Eséka II	43	0	0	5	0	48
Likabo	2	0	1	1	0	4
Pombe	18	2	2	2	0	24
Linoyo	20	0	0	3	0	23
Bitoutouck_Mbombe II	4	0	0	20	0	24
Total	410	25	33	84	11	564

Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

Matériaux pour toiture

En ce qui concerne les matériaux pour la toiture on relève, que la tendance est à la généralisation de la tôle ondulée à 98%. La majorité de ces toitures, surtout dans les quartiers anciens et postcoloniaux, sont couvertes de tôles en zinc rouillées. Dans l'ensemble, le spectacle offert par le paysage des toitures laisse paraître le contraste de couleurs que forme le mélange de zincs rouillés, moins rouillés et neufs. Ceci est la conséquence de la mixité entre les habitats anciens et nouveaux présentés dans la plupart des quartiers.

Graphique n°16: Type de construction en fonction des matériaux toiture

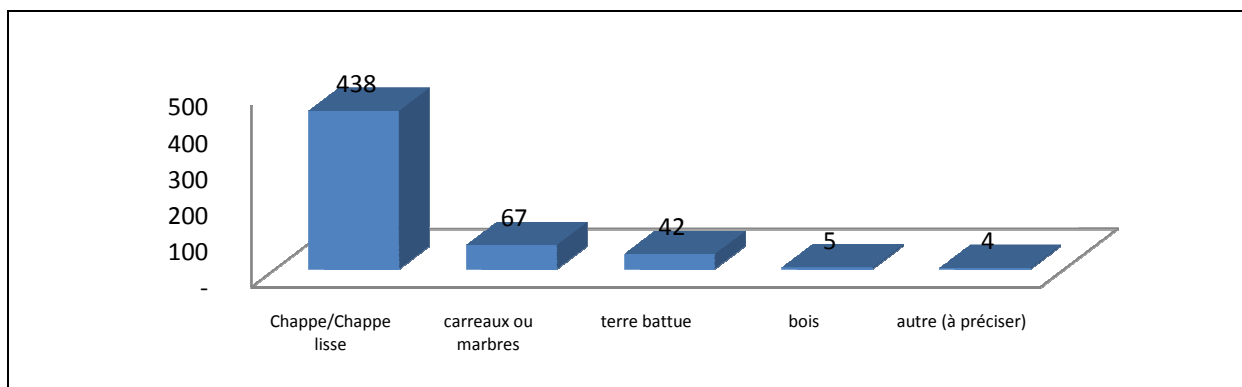


Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

Matériaux pour le sol

Dans l'ensemble, le sol des logements est en chape de ciment lisse à 79%. Les carreaux viennent en seconde position avec 12%. Les sols nus ou en terre battue sont très peu représentés (8%) ainsi que les sols en bois (1%). Il existe des disparités par quartier. Au Camp fonctionnaire par exemple plus de 20% des sols sont faits en carreaux, 13 % à la Permanence, 12 % à EsékaII et à la Briqueterie. Les plus grands pourcentages des sols en terre battue sont à Malla, Tétem et Adna.

Graphique n°17: type des constructions en fonction des matériaux pour le Sol



Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

1.4.1.4.2.3. Taille de logements à Eséka et caractéristiques des dépendances

Taille des logements

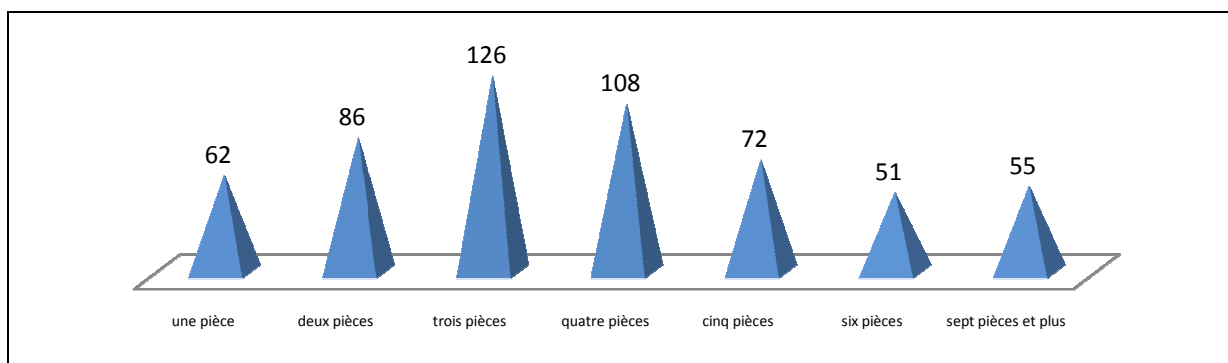
Dans la Commune, la taille des logements varie de 01 à 07 pièces et plus, avec cependant, de 3,5 pièces par ménage. Les logements de moins de 3 pièces représentent près de 49% du parc, contre 51% pour les logements de 4 pièces et plus.

On remarque que toutes les 7 classes sont significatives. Aucune n'a une proportion inférieure à 9% ni supérieure à 23%. La somme des classes les plus importantes (logement à 3 et à 4 pièces) ne représente que 42% du parc de logements. Alors que celle des classes les plus faibles est de 19%. On comprend l'offre de logement de la Commune d'Eséka est diversifiée. Ce qui ne peut être que fonction de la structure de la demande exprimée.

Cette répartition de la taille des logements est bien compréhensible dans une ville où les proportions des différentes tailles de ménage sont étalées (variant entre 3,7% à 15,4%).

C'est donc la caractéristique d'une population où la proportion de célibataires, veufs ou veuves, divorcés est élevée et importante.

Graphique n°18 : Taille des logements



Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

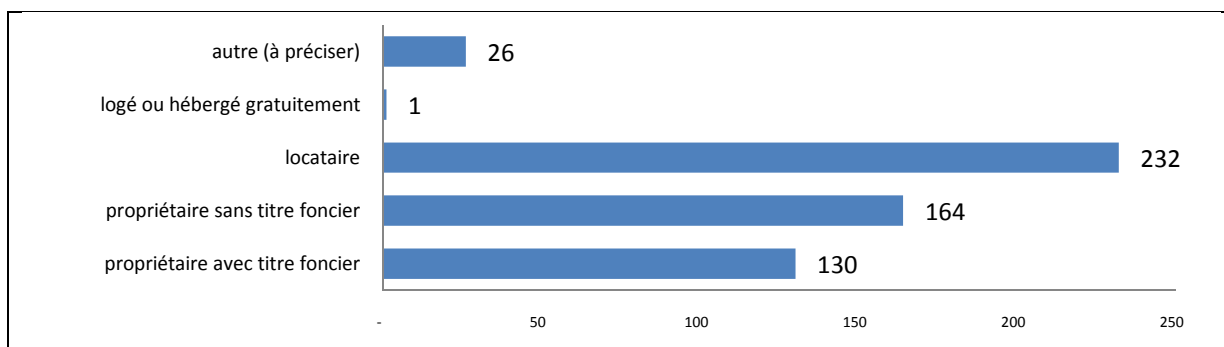
1.4.1.4.2.4. Statut d'occupation des logements

Statut d'occupation

A Eséka, 53% des ménages sont propriétaires de leur logement. Contre 42% de locataires et 1% des logés gratuitement. Il est à relever que 4% des ménages enquêtés n'ont pas déclaré leur statut. Seulement près de 23,5% des ménages enquêtés déclarent posséder un titre foncier, contre 29,7% pour les occupants de bonne foi.

C'est à la Permanence, Briqueterie et au Camp fonctionnaire que l'on relève un pourcentage important de locataires (60%, 58% et 57% respectivement). Ces trois quartiers sont parmi les plus accessibles, les plus structurés et les plus peuplés de la ville d'Eséka.

Graphique n°19 : Statut d'occupation

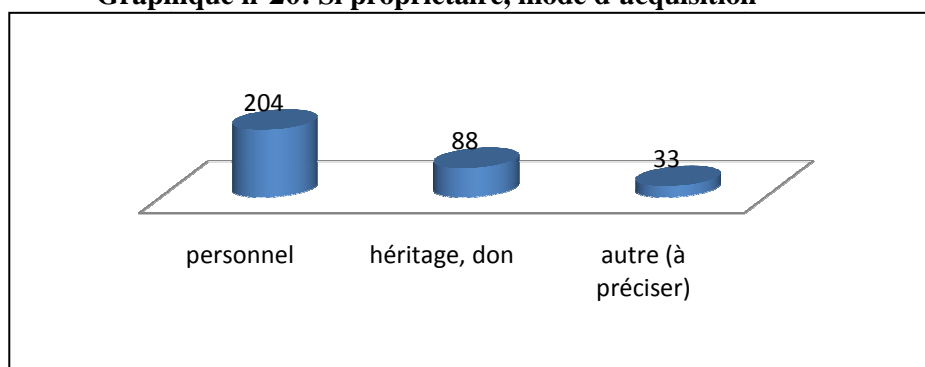


Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

Si ménage propriétaire (mode d'acquisition du logement, permis de construire, superficie de la parcelle...)

Parmi les ménages propriétaires, 63% ont acquis personnellement leurs immeubles. 27% y ont accédé par héritage ou don. Mais, près de 10% ne se sont pas prononcés.

Graphique n°20: Si propriétaire, mode d'acquisition



Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

Seulement 51% des chefs de ménages propriétaires déclarent posséder un permis de construire. Contre 49% qui n'en ont pas. Puisque la délivrance de permis de construire est subordonnée à l'obtention du titre foncier et les propriétaires avec titre foncier ne représentent que de 50% des

propriétaires, on peut conclure que moins de 25% des logements dans la ville d'Eséka ont le permis de construire.

Si ménage locataire : loyer mensuel

Des enquêtes ménages, il ressort que le loyer mensuel varie en fonction des quartiers, des matériaux du mur et du sol ainsi que du nombre de pièces du logement.

1.4.1.4.2.5. Loyer mensuel moyen selon les matériaux du mur et du sol

Tableau n°25: Loyers mensuels (moyenne) selon les matériaux du mur et du sol

Matériaux pour les murs	Matériaux sol					Moyenne générale	Effectif
	Chappe/Chappe Lisse	Carreaux Ou Marbres	Terre Battue	Bois	Autre		
Dur (Béton, Parpaing, Pierre, Brique De La Terre Cuite)	21223,82 (147)	29657,89 (19)	5000 (1)	16000 (3)	NA	21933,34	174
Pisé + Crépis	10450 (10)	NA	20000 (2)	NA	NA	12041,67	12
Planche	17833,33 (9)	15000 (1)	8333,33 (3)	NA	NA	15423,08	13
Brique De Terre Crue	12666,67 (18)	NA	17250 (2)	NA	30000 (1)	13928,57	21
Autre	15666,67 (3)	NA	NA	NA	5000 (1)	13000,00	4
Moyenne Générale	19571,67	28976,19	13062,50	16000,00	17500,00		
Effectif	187	21	8	3	2		

() = effectif de la cellule Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

Tableau n° 26: Loyers mensuels (moyenne) selon la taille du logement

Taille du logement	Moyenne	Effectif
une pièce	13459,65	52
deux pièces	15166,67	54
trois pièces	22196,72	61
quatre pièces	25677,42	31
cinq pièces	27764,71	17
six pièces	33750,00	4
sept pièces et plus	44000,00	5

Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

Tableau n°27 : loyer moyen selon le quartier (classement par ordre croissant)

Nom du quartier	Moyenne	Effectif
Bitoutouck_Mbombe II	13 333	3
SNEC	13 944	18
Adna	14 000	4
Mosquée	16 857	7
Permanence	17 950	30

Tetem	18 072	18
Mayemi	18 545	11
Camp Regifercam	18 750	4
Pombe	19 000	5
Briqueterie	19 304	28
Cercle municipal	20 500	12
Malla	22 769	19
Linoyo	23 750	4
Eséka II	23 938	16
Camp Fonctionnaire	24 436	39
Aviation	26 143	7

Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

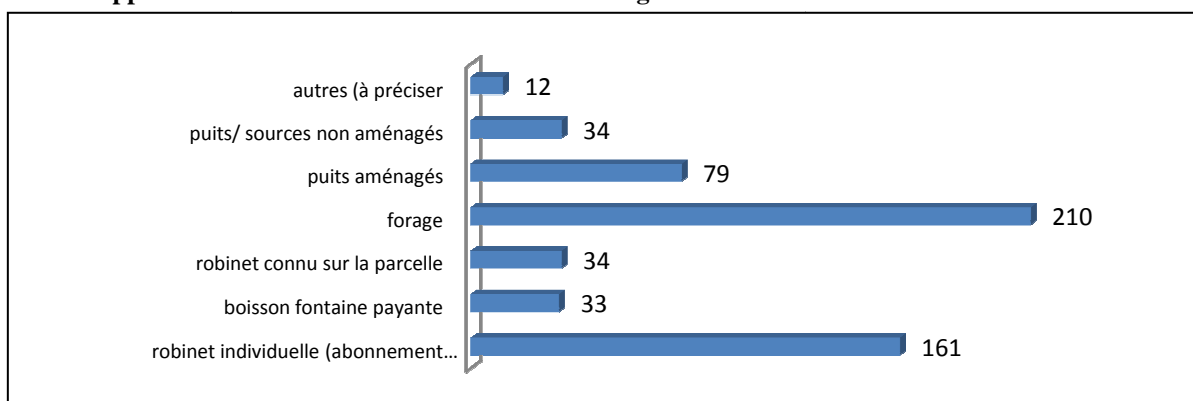
Il apparait clairement que les quartiers Aviation, Camp Fonctionnaire, Eséka II, Linoyo, Malla, et Cercle municipal, par ordre décroissant, sont les quartiers où les loyers coûtent les plus chers respectivement.

1.4.1.4.2.6. Sources d'approvisionnement en eau potable

Il ressort des résultats d'enquête que près de 29% des ménages de la Commune ont de l'eau CAMWATER dans leur logement. Par ailleurs, 6% utilisent l'eau des bornes fontaines payantes, soit au total près de 35% de ménages ont pour eau de boisson celle de CAMWATER. Encore 37% des ménages de la Commune boivent l'eau de forage, 14% des puits aménagés, 6% les eaux des puits non aménagés et sources.

Nous constatons que CAMWATER satisfait à peine 35% (presque le tiers) de la population urbaine.

Graphique n°21 : Approvisionnement en eau de boisson dans le logement

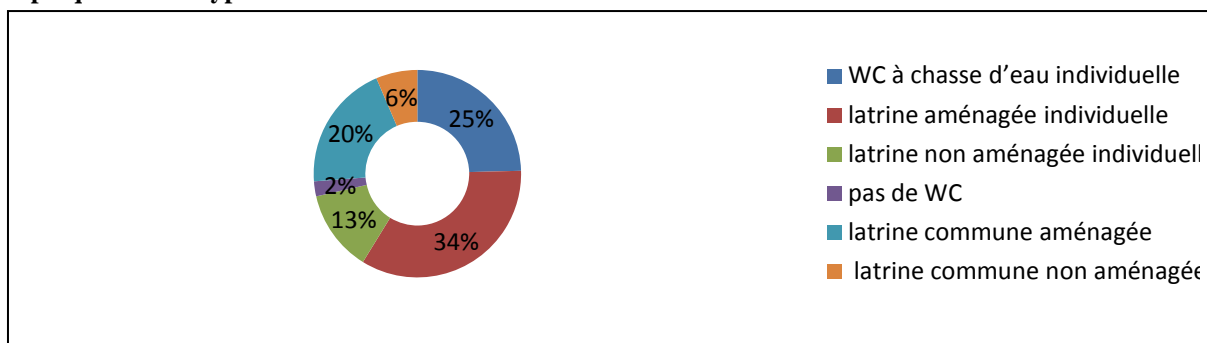


Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

1.4.1.4.2.7. Types de lieu d'aisance.

En ce qui concerne le lieu d'aisance, la situation est préoccupante. Seulement 25 % des logements de notre échantillon possèdent un WC avec chasse d'eau individuel. Le reste, soit 75%, n'ont que des latrines plus ou moins aménagées. Les WC avec chasse eau individuel sont plus visibles dans les quartiers les plus chic de la ville : Permanence, Camp Régifercam et Camp fonction. Non seulement le niveau d'utilisation des fosses septiques est faible, celles qui existent sont mal aménagées ce qui peut à certains endroits aboutir à la pollution.

Graphique n°22 : Type de lieu d'aisance dans la Ville d'Eséka



Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

1.4.1.4.2.8. Modes d'éclairage domestique

Le tableau ci-après présente les différents modes d'éclairage des logements à Eséka. Parmi ces modes, près de 91% des ménages ont l'énergie d'ENEO contre 9% **pour le pétrole**. Les consommations en branchement individuel sont de 58% et de 33% pour les branchements collectifs.

On relève des disparités par quartier. Le pourcentage des ménages recourant au pétrole lampant est plus élevé dans Likabo (33%), Cam Régifercam (21%), Adna(17%), et SNEC (16%)...

Par ailleurs, dans les quartiers les plus structurés de la ville, Permanence (82%), Mosquée(85), Cercle municipal (72%) et Eséka II (70%) ; les branchements sont beaucoup plus individuels.

1.4.1.4.2.9. Types d'énergie pour la cuisson

Pour la cuisson des aliments, les ménages de la Commune recourent aux sources d'énergie les plus variées parmi lesquelles on relève le bois, le gaz, l'électricité, le pétrole, le charbon, la sciure et copeaux...

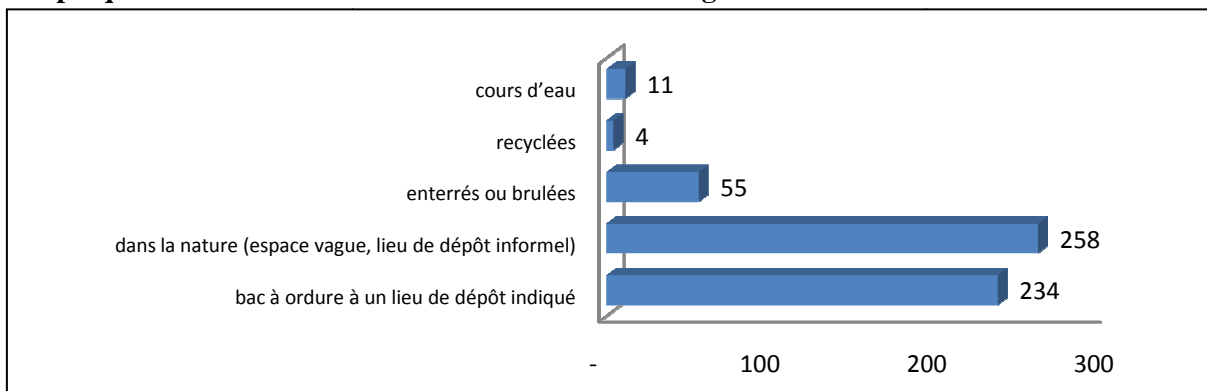
Les résultats des enquêtes montrent que les ménages combinent plusieurs sources d'énergie pour la cuisson. Mais, le bois de chauffe est la source la plus utilisée avec plus de 78% de représentation. Viennent ensuite le Gaz avec 61%, le charbon, la sciure ou les copeaux (22%), le pétrole (19%) et en fin l'électricité (10%).

1.4.1.4.2.10. Mode d'évacuation des ordures ménagères

Seulement 42% des ménages transportent leurs ordures dans un lieu de dépôt indiqué bien qu'étant non aménagé. Ce qui aboutit çà et là à la formation des montagnes d'ordures face auxquelles la Mairie semble être impuissant. 46% affirment déposer les ordures dans la nature et les cours d'eau en l'absence. Par ailleurs, 10% des ménages brûlent et 1% enterrent leurs ordures ménagères, tandis que près de 2% les déposent encore dans les drains...

Il existe encore ici des disparités par quartier. Likabo, Briqueterie, Cercle Municipal, Permanence et Eséka II et Aviation apparaît comme le quartier où les ordures sont déposées dans des lieux indiqués, tandis que Malla, Linoyo, SNEC, Pombe, Mdombe II, dans une certaine mesure Mayemi sont les quartiers les plus sales. Ce sont pour la majorité les quartiers moins structurés de la zone périurbaine. Ainsi, plus un quartier est structuré, plus les ordures ménagères sont ramassées et réciproquement.

Graphique n°23 : Mode d'évacuation des ordures ménagère dans la Ville d'Eséka



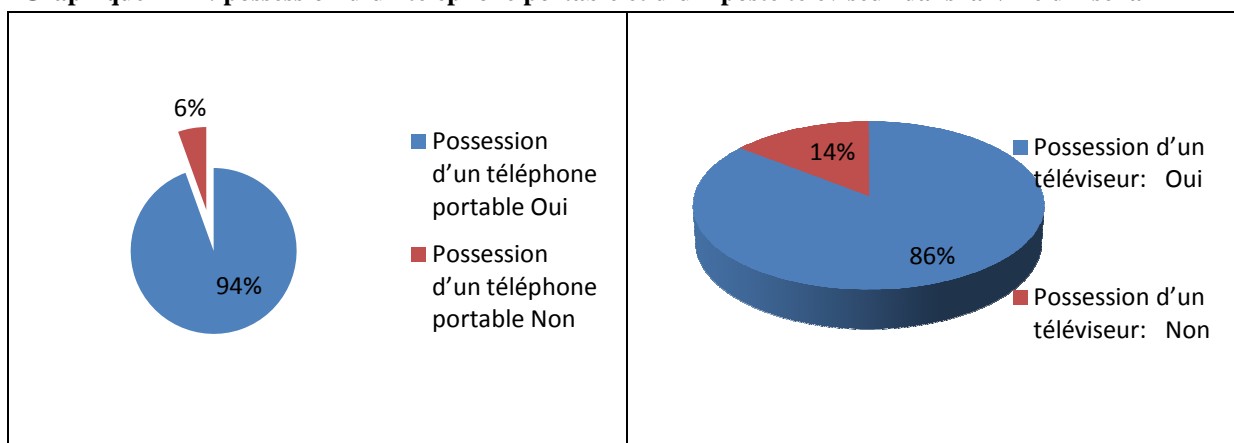
Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

1.4.1.4.2.11. Possession des moyens de communication

Les tableaux qui suivent permettent de mesurer le degré d'ouverture des ménages sur le monde qui les entoure.

On constate que le **téléphone fixe** est encore utilisé par **8%** des chefs de ménages de la Commune. Par contre, l'utilisation des **téléphones portables** se généralise et concerne près de **94%** des ménages. La tendance à la généralisation des **postes de télévision** est aussi observée, soit dans **86%** des ménages.

Graphique n°24: possession d'un téléphone portable et d'un poste téléviseur dans la Ville d'Eséka



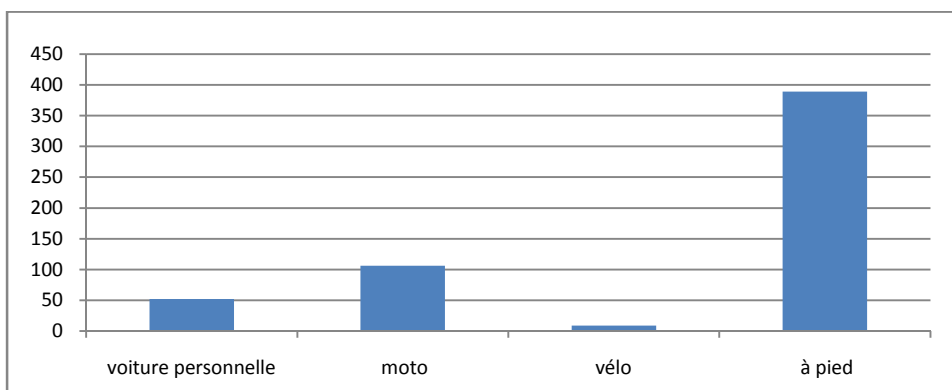
Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

1.4.1.4.2.12. Possession des moyens de déplacement

Au regard du tableau qui suit, on constate que seulement **9%** des chefs de ménages de la Commune possèdent une voiture personnelle. 19% des chefs de ménages de la Commune possèdent la moto

contre 2% pour le vélo. Près de 70% des chefs de ménages de la Commune ne disposent d'aucun moyen de transport personnel. Ces résultats coïncident avec le fait que le moyen de déplacement par excellence dans la ville d'Eséka est la moto. En notre sens, l'enclavement, la petitesse de la ville et surtout la pauvreté sont les principaux facteurs explicatifs de cette faible dotation en moyens de déplacement confortable.

Graphique n°25: Possession d'un moyen de déplacement



Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

Comme on vient de le voir, dans la Commune, la qualité des logements est très médiocre. Le cadre bâti laisse transparaître une pauvreté endémique. On rencontre beaucoup de maisons en matériaux définitifs, mais pour beaucoup vétustes, délabrées et quelques-unes abandonnées. L'alternance des maisons en assez bon état, des maisons dégradées anciennes habitées et des maisons vétustes, abandonnées dont les toitures sont en tôles de zinc complètement rouillées, donne à l'ensemble l'aspect d'une ville morose, subissant l'émigration progressive de ses populations actives suite à la délocalisation de ses principales activités. L'architecture des maisons est médiocre. Ce sont tous les quartiers qui sont touchés par cette pauvreté du cadre bâti général bien que quelques blocs de certains se démarquent de ce constat d'ensemble. Entre autres blocs on peut citer : le Camp Régifercam, le bloc du Palais de justice du Camp fonctionnaire, le bloc derrière le stade municipal de la Permanence, etc.

Ainsi, vu le faible niveau d'offre et demande en logement conséquence de la morosité économique, la question du logement se pose surtout en terme de qualité et non de quantité; elle se pose aussi en terme de statut d'occupation (seulement près de 25% de propriétaire).

1.4.1.4.2.13. Les différents modes de production de logements dans la ville

Ici, comme partout dans nos villes, les modes de production des logements qui déterminent la qualité sont variés, avec cependant la prépondérance de l'**auto construction** sur le mode de **construction formel** et le **tâcheronnat**....

Le mode formel de production

Le mode formel qui suppose un plan établi par un architecte, une entreprise de B.T.P, une somme importante d'argent, un cahier des charges et un personnel qualifié est rare. Ce mode est inadapté au pouvoir d'achat des ménages pauvres qui représente plus de 80% à Eséka.

Le tâcheronnat et l'auto construction

Ce sont les deux modes de construction actuellement pratiqués dans la Commune. Dans le cas du tâcheronnat le promoteur est en même temps propriétaire. Sur la base d'un plan souvent improvisé, il confie des tâches précises à des tâcherons qu'il recrute au besoin. Ce mode est surtout utilisé par la classe moyenne.

Quant à l'auto-construction le chef de ménage entreprend lui-même la construction de son logement, avec l'aide d'une main-d'œuvre familiale et/ou des amis ou d'une association souvent à base tribale. Le recours à un tâcheron n'intervient parfois que pour certains travaux exigeant une certaine habileté (menuiserie). Ce mode plonge ses racines dans l'utilisation, avec une faible transformation, des matériaux puisés dans l'environnement immédiat, en l'occurrence le carabote, les piquets, les matériaux de récupération, la terre crue ou la planche.

Mais, de nos jours comme nous ont montré les enquêtes, la majorité des nouvelles constructions à usage d'habitation sont faites en matériaux définitifs et le mode de construction tend à se moderniser d'avantage. Le mode de construction est le tâcheronnat associé à l'appui (conseils) d'un technicien plus ou moins qualifié.

Le coût d'accès et les modes de financement du logement à Eséka sont automatiquement liés au mode de production et au niveau de confort ou d'équipement. Ces coûts sont relativement bas du fait de la disponibilité de matériaux de construction. Les résultats des enquêtes effectuées auprès des ménages révèlent que le coût moyen d'une maison de 03 chambres serait fonction des matériaux et des modes de production de la manière suivante.

Tableau n°28: coût moyen d'un logement de 03 chambres

Variante	Matériaux			Coût moyen Prix du terrain non compris	Mode production
	Murs	Sol	Toiture		
I	carabot	Terre battue	Tôle (2m)	450.000 à 800.000FCFA	auto construction
II	planche	Chappe ciment	Tôle (2m)	800.000 à 1.500.000FCFA	auto construction
III	Parpaings ciment crépis	Chappe ciment	Tôle (2m)	4000.000 à 8.000.000cfa	tâcheronnat

Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

Carte n°7: le tissu urbain en 2015

1.4.2. LA SITUATION FONCIERE ET LE MARCHE FONCIER A ESEKA

1.4.2.1. Situation foncière générale

Le foncier est non seulement le support des implantations/constructions mais aussi le repère à travers lequel s'organisent les différentes occupations du sol et les activités des êtres vivants ou non, se mesure la localisation et le mouvement des différents éléments constitutifs des écosystèmes terrestres, voire aquatiques. Son importance en tout temps dépend de son niveau de sollicitation ou de sa demande. Généralement, en milieu urbain, surtout au centre-ville, il fait l'objet de beaucoup de

convoitise. La raison serait simple : la rareté. Mais, cette approche économiste fondée sur le droit moderne (le foncier en tant que bien économique cessible) semble ne pas marcher totalement dans certaines localités comme Eséka du fait des considérations d'ordre culturelles ou coutumières (notamment celles qui font de la terre un support identitaire d'un groupe non cessible)

Ainsi le système foncier connaît ici des perturbations profondes liées à la superposition du droit moderne et du droit coutumier ou traditionnel.

Cette considération de la terre comme support identitaire d'un groupe a fortement influencé l'occupation et l'organisation spéciale de la commune d'Eséka et reste enraciné dans les mentalités locales ; bien que la pression foncière par l'urbanisation ne laisse pas le choix d'évoluer vers un système moderne. Désormais, beaucoup de terrains situés plus ou moins à proximité du centre-ville font l'objet d'une appropriation individuelle par le biais d'un titre de propriété (TF) en introduisant des rapports au foncier plus tendus au sein du clan et même entre les clans et les familles, etc. Il n'est pas rare de lire sur certaines pancartes la mention « Ce terrain ou cette maison n'est pas à vendre ». Parce que certains membres de la famille tentent de vendre discrètement ladite maison. La tenure foncière à Eséka, présente les grands aspects ci-après :

1.4.2.2. Le domaine national

Ce domaine se répartit en deux catégories :

- le domaine national de 2^{ème} catégorie constitué des terres non exploitées et non immatriculées ou ne faisant pas l'objet d'une appropriation ou exploitation coutumière.

Malheureusement cette définition ne tient plus lorsque certaines familles riveraines revendiquent des droits sur des terres non exploitées, même si théoriquement celles-ci font normalement partie du domaine national de 2^{ème} catégorie. Il convient de relever que cette catégorie est très représentative même dans la périphérie proche. Une partie importante de cette zone est non constructible surtout du fait de l'existence de fortes pentes (plus de 20%) et des zones inondables. C'est un élément majeur qu'il faut prendre en compte.

- Les terres exploitées par les collectivités coutumières ou domaine national de 1^{ère} catégorie.

Cette catégorie est assez représentée à l'intérieur du périmètre d'étude. Ce sont les champs de cultures, les jachères récentes ou très anciennes... On la trouve par endroit dans les quartiers Malla, Tétem, Aviation et la périphérie du Camp fonctionnaire. L'appropriation de cette catégorie de terrain à des fins de la constitution de réserve foncière dans le cadre du POS devrait être plus difficile que celle précédente. L'approche participative et inclusive dans le processus devrait être la stratégie à adopter par les autorités locales en charge de la réalisation des POS. Sinon, il serait difficile de constituer des réserves foncières pour contrôler ou intervenir efficacement dans le marché foncier local et lutter contre les extensions urbaines spontanées dans un contexte local marqué par un appétit poussé de la population autochtone à la conservation foncière.

Mais, avant tout, les Autorités doivent savoir et admettre que ce n'est pas parce qu'un terrain n'est pas immatriculé qu'il est sans propriétaire. L'on aura donc à gérer cette sorte de superposition des droits. C'est la condition de succès des futures négociations foncières...

1.4.2.3. Les terrains des domaines privés

1.4.2.3.1. De l'Etat

L'état est le plus grand propriétaire foncier dans la ville d'Eséka. En plus des terrains abritant les services et édifices publics, l'Etat a quatre (04) grands titres au cœur de la commune d'Eséka faisant de lui le plus grand pourvoyeur foncier.

1.4.2.3.1.1. Les titres fonciers de l'Etat

Le tableau suivant présente les caractéristiques des titres fonciers de l'Etat :

Tableau n°29 : les terrains du titre foncier de l'Etat

N° TF	Destination/occupation	Superficie en ha (estimatif)	Localisation /quartier
55	Lotissements domaniaux, services publics (Centre de promotion de la Femme et de la Famille, DDMINTOURL, DDMINPOFF, CRTV, Lycée technique CAMPOSTE, Palais de Justice, etc.), réserves pour services publics et logements sociaux.	360	Camp fonctionnaire, Eséka II, Linoyo
222	Résidence du Préfet et du Sous-préfet ; services publics : Sous-préfecture, Mairie, recette Municipale, CAMTEL, Marché A, Marché B, DDMINSEP/MINJEC, Contrôle de Finance, DDMINEPAT, MINFOF, MINEPNDD, Hôpital ; centre d'affaire ; logements individuelles	125	Cercle Municipal, Mosquée, Adna et une partie de la Briqueterie
210	Habitation individuelle	14,5	Partie de Tétéem
211	Lycée Classique d'Eséka	7,6	Quartier Lycée
217	Services publics : préfecture/MINMAP/MINCOM, DDMINCAF/MINH DU, DDMINFI, Place de Fête, Stade Municipal, Hôpital des grandes endémies, DDMINADER, Antenne locale et Départementale d'ELECAM, Commissariat de la Sécurité Publique, Bibliothèque Municipale, MINAS, etc.	14,3	Permanence
Total		521,4	10 quartiers sur 17

Source : *mappe foncière DD/MINDCAF*

Il ressort de ce tableau que les terrains titrés de l'Etat dans la commune d'Eséka ont une superficie d'environ 521,4 ha. Cette superficie couvre plus de 10 quartiers sur les 17 que compte cette ville.

Pour le Chef de service du Cadastre, la plupart de ces terrains viennent de l'incorporation au domaine privé de l'Etat des terrains abandonnés par l'administration coloniale (TF N° 222, TF N° 217), des litiges fonciers(TF N° 217) et les grands fermiers blancs après l'indépendance (TF N° 55).

1.4.2.3.1.2. Les terrains non titrés abritant les services publics/édifices publics

Selon l'alinéa 2 de l'article 10 de l'ordonnance n°14-2, du 6 juillet 1974, Font partie du domaine privé de l'Etat, les terrains qui supportent des édifices, constructions, ouvrages, et aménagements réalisés et entretenus par l'Etat. Ainsi, certains terrains supportent les services publics et édifices à Eséka sans avoir un titre foncier de l'Etat. On peut citer, entre autres, le terrain supportant l'Ecole publique Groupe I, ENIEG, le Sarl SAM, le Lycée Bilingue, le MINTP et MINEDUB(19,6 ha environ), le terrain abritant l'Ecole Publique Groupe II (3ha environ), et l'espace réservée à l'Aviation d'Eséka d'environ 21,6 ha. Ces espaces sont susceptibles d'être immatriculés.

1.4.2.3.2. Les terres du domaine privé des particuliers et/ou des Concessionnaires (TF)

L'ensemble de la superficie de ces terres est inférieur au domaine privé de l'Etat. Ce domaine est essentiellement constitué de trois domaines privés confessionnels, deux titres fonciers de personne morale privée et de quatre grands titres fonciers des particuliers.

Le tableau ci-dessous donne une esquisse des pourvoyeurs fonciers privés de la ville d'Eséka.

Tableau n° 30 : les terrains privés

TF/Concession	Nom/ communauté	Superficie en ha	Localisation/quartiers
Privé confessionnel			
	Eglise Catholique	86	Permanence, MAYEMIE, Linoyo, Bitoutouk
	Eglise Presbytérienne de Cameroun	20	Météo, Briqueterie
	Eglise Evangélique du Cameroun	0,4	Camp Fonctionnaire
Les titres fonciers des particuliers			
N° 81	Sté Bois du Cameroun		Aviation, Camp Bois
N°642, 643, 644	Sté SFOC		Cam Bois
Autres domaines privées significatifs sans titre foncier			
	Agropastoral du centre		Camp Bois
	NDJIKI MANYIM Joseph & voisins		Aviation
	Fondation MONGO MBEN Joseph		Eséka II
	MOTE MBEA Paul		Aviation

TF/Concession	Nom/ communauté	Superficie en ha	Localisation/quartiers
	NDIKI NDJIKI Michel		Aviation
	NGANDJUI Jean Scierie BAB AYA		Eséka II
	BIKOI SAMUEL		Eséka II
	NTOMD Jean-B		Eséka II
	KON Jean		Eséka II
	MADEN SELLY Antoine		TETEM
Total			

Source : DDMINCAF Mars 2015

NB : Du fait de la lenteur ou de la lourdeur administrative et de l'absence de la bonne information sur certaines parcelles, le statut foncier ainsi que les limites réelles de certaines parcelles peuvent être approximatif. Ce tableau ainsi que le précédent ne cherchent pas à affirmer ou à confirmer le statut foncier de chaque parcelle et des ayants droits mais à avoir surtout une idée du statut foncier des différents domaines de la ville d'Eséka ainsi que des probables interlocuteurs lors des tractations.

Ce tableau présente les acteurs qui ont influencé et qui pourraient continuer à influencer les tendances futures d'urbanisation de la ville d'Eséka. C'est avec eux qu'il faudrait négocier lors du processus de la constitution des réserves foncières pour la réalisation du POS. D'autres petites parcelles.

1.4.2.3.3. Titres fonciers susceptibles d'être incorporés dans le domaine privé de l'Etat ou de la Commune

Certains domaines fonciers font l'objet de la non régénération mise en valeur de plus de 20ans du fait du départ de leur propriétaire. C'est le Cas du terrain du TF 81 appartenant à l'ancienne Société « Les Bois du Cameroun » tombée en faillite à la fin des années 1970 de plus de 50 ha. C'est un espace qui pourrait être attribué à la Commune car ne disposant pas en son actif de véritable réserve foncière.

1.4.2.4. Pression foncière, accès au foncier et/ou au logement dans la Commune d'Eséka.

1.4.2.4.1. Une faible pression foncière

A cause de la faible croissance des activités économiques et sociales induisant une croissance urbaine morose, la pression foncière sur la ville a été moins forte ces dernières années. Les lotissements engagés depuis les années 1990 sont à nos jours non occupés à plus de 40%. Seules les zones résidentielles (TETEM, Briqueterie, Mosquée, Cercle Municipal et Adna) projetées dans le Schéma Directeur d'Urbanisme de 1969 sont aujourd'hui occupées à près de 90%. Même si, les réformes intervenues dans les procédures d'obtention du titre foncier sont de nature à faciliter l'immatriculation massive des terrains, la mentalité conservatrice a très peu évolué. On note quelques morcellements dans les TF N° 234 sans plan de lotissement approuvé et dans le TF 55 à Eséka II.

Cette faible pression sur le foncier de la ville se justifie par le coût du m² de terrain relativement bas par rapport aux autres localités urbaines du Cameroun où le coût du m² franchit les centaines de mille. Selon le Chef service du Cadastre de DDMINDCAF d'Eséka le m² de terrain des lotissements domaniaux coûtent 2000 FCFA à Eséka, prix fixé par arrêté du MINDCAF alors que celui des terrains privés est inférieur à 5000.

A Eséka les transactions foncières de nos jours se font principalement dans les quartiers : Eséka II (TF N°55), Linoyo (TF N° 55) et à la Permanence (TF N°234).

Eséka II et Linoyo sont des parties de la ville constituées d'une vaste étendue de terrain constructible où est projeté actuellement le nouveau centre administratif et résidentiel. Les parcelles vendues sont issues des lotissements domaniaux. Dans ces quartiers, en dehors des lotissements dont tous les lots ne sont pas encore tous pourvus, d'importantes réserves foncières sont constituées et sont destinées aux services publics administratifs, environ 140 ha.

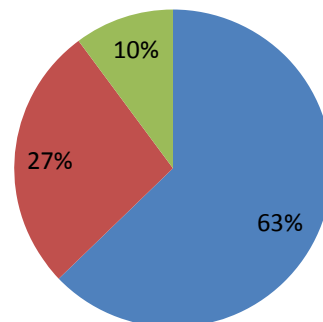
Dans ce quartier une importante réserve foncière appartient à la Famille MAYI MATIP Théodore (TF N° 234) qui pendant longtemps n'était pas cessible. Situé à un jet de pierre du centre administratif de la permanence, les transactions foncières ont débuté sur ce terrain il y a près d'une dizaine d'années, mais, sans qu'il ne soit loti. Aujourd'hui bien que la grande partie de la partie cessible n'est pas construite, la majorité des parcelles semblent être prises. La procédure de vente serait arrêtée à cause des litiges fonciers. Ici le m² de terrain tourne autour de 5000 FCFA

Accès au foncier urbain et au logement dans la ville d'Eséka

L'Etat étant le plus grand pourvoyeur foncier, l'accessibilité est difficile à cause de la lourdeur administrative, de la corruption, du prix du m² très variable dont seul le montant minimal est connu (à partir de 2000 FCFA)...L'avantage étant la réduction des ventes informelles de parcelles. Du diagramme, ci-dessous, il ressort que l'accès au foncier se fait généralement par l'acquisition personnelle et quelques fois par l'héritage.

Graphique n°26 : Mode d'accès au foncier

■ personnel ■ héritage, don ■ autre (à préciser)



Source : enquête ménage POS Eséka de Mars 2015

Ceci favorise l'accès au foncier des allogènes. Par ailleurs le mode d'accès par héritage est assez significatif se justifiant aussi par la possession d'importantes réserves foncières de la ville par les autochtones animés par l'esprit de sauvegarde du patrimoine familial.

La taille moyenne des parcelles acquises par les ménages est comprise entre 201 et 300m². Ceci concerne plus de 25% des parcelles. 55% des ménages ont des parcelles de taille inférieure à 200m².

Cependant, on relève des nuances selon la localisation du quartier par rapport au Centre-ville. Ainsi, plus un quartier est éloigné du Centre plus la taille moyenne des parcelles pour bâtir est grande et comprise entre 500 et 1000m². Les parcelles de superficie supérieure à 1000m² se rencontrent beaucoup plus dans les zones périphériques nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

Taille moyenne de la parcelle souhaitée et zone recherchée

A la question « souhaitez-vous acquérir une parcelle de terrain pour bâtir ? », 75% des ménages enquêtés ont répondu par l'affirmative. Notons qu'il s'agit en majorité des ménages allogènes locataires de leur logement actuel.

A la question « si oui, dans quel quartier ? », la majorité des ménages souhaitant acquérir une parcelle de terrain préfèrent particulièrement le Camp fonctionnaire et Eséka II. Très peu de ménages souhaitent acquérir leurs logements dans les quartiers de la couronne périphérique : Tétem, Likabo Pombe et Bitoutouk, Mbombe II. La raison principale serait l'absence des équipements urbains et sociaux de base.

A la question « si oui, quelle superficie », près de 86% souhaiteraient disposer d'une parcelle de superficie comprise entre 401 et 500m², contre 10 % pour des superficies comprises entre 501 et 700m², et seulement 4% pour les superficies comprises entre 701 et 1000m²... Il convient de relever que ceux qui recherchent les superficies les plus élevées résident dans les quartiers mieux structurés tels que : Adna, Camp Régifercam, Mosquée, Permanence.

Carte n°8: situation foncière de la ville d'Eséka en 2015

1.4.3. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les équipements collectifs peuvent se définir comme étant des : « Ensembles d'objets ou de dispositifs publics ou privés installés dans un territoire et liés à une fonction ou à un service offert par la collectivité² ». Ils ont un grand impact en termes de structuration du territoire. C'est dans cet ordre d'idées qu'André Rossinot³ déclare que les équipements collectifs sont des leviers indispensables de notoriété et de développement des territoires. Les équipements collectifs ont plusieurs fonctions parmi lesquelles : la fonction d'habitation, la fonction sociale, la fonction éducative, la fonction sanitaire, la fonction administrative, la fonction commerciale.

Dans la nomenclature urbaine du Cameroun, on compte trois types de villes :

- Les grandes villes comme Yaoundé, Douala, Bafoussam,
- Les villes moyennes qui sont pour la plupart des chefs-lieux de départements (Dschang, Edéa, Nkongsamba, Eséka ...),
- Les petites villes constituées dans l'ensemble par les chefs-lieux d'arrondissements.

Sur le plan administratif Eséka est une ville duale⁴. Par ce statut, elle héberge comme toutes les villes du même rang (Dschang, Mfou, Ngoumou etc.) des structures et équipements de ces deux niveaux d'administrations. Le tableau suivant présente de façon succincte, les équipements requis pour une ville duale (chefs-lieux de département et d'arrondissement) et les équipements présents dans la ville d'Eséka.

²Traits d'agence : L'actualité des agences d'urbanisme. Eté 2008.

³Président de la fédération Nationale des agences d'urbanismes de France

⁴Chefs lieux de département et d'arrondissement.

L'analyse des données cartographiques, la recherche documentaire, les entretiens avec des responsables des services et les multitudes actions de terrain orchestrées pour la réalisation de ce projet, nous ont fait établir que la ville d'Eséka détient dans son périmètre la quasi-totalité des équipements requis pour une ville de son rang. On peut tout simplement déplorer, l'absence des équipements de protection civile des Sapeurs-pompiers

Une analyse plus poussée de chaque type d'équipement, nous a permis de ressortir les caractéristiques de chaque équipement.

1.4.3.1. Les équipements administratifs

Ils comprennent :

- Les équipements abritant les services déconcentrés de l'Etat ;
- Les sociétés parapubliques ;
- Les équipements abritant les services décentralisés.

1.4.3.1.1. Les équipements abritant les services déconcentrés de l'Etat

Le périmètre administratif actuel d'Eséka demeure calqué sur l'espace administratif colonial. De ce fait, plus de 70% de ces services occupent des bâtiments vétustes, délabrés, qui ne rendent pas les conditions de travail optimal et les résultats ne peuvent pas être efficaces. Le tableau suivant fait une illustration des équipements des services déconcentrés de l'état dans la Commune d'Eséka.

Tableau n° 31: Equipements collectifs à usager administratifs de la ville d'Eséka en 2015

Ord	Désignation	Localisation	Statut d'occupation	Caractéristiques sommaires
1	Préfecture	Quartier permanence	PA	Superficie : 1063/6000 m ² , vieux bâtiment, bien accessible, mal entretenu, absence de parking et d'espace vert aménagé.
2	Sous-préfecture	Quartier ADNA	PA	Superficie : 306/400 m ² vieux bâtiment, étroit moyennement accessible, bien entretenu, manque de parking et d'espace vert aménagé
3	Hôtel des finances	Quartier permanence	PA	Superficie : 913/2263 m ² , bâtiment neuf, spacieux, accessible, pas de parking et d'espace vert aménagé
4	Contrôle départemental des finances	Quartier mosquée	PA	Superficie : 116/1000 m ² , vieux bâtiment, pas entretenu, situé en plein marché, étroit, pas de parkings et d'espace de récréation.
5	Délégation départementale de l'emploi et de la formation professionnelle	Quartier Aviation	PA	Superficie : 325/2000 m ² , étroit, pas de parking et d'espace de récréation, ni de bac à ordures, bien entretenu et accessible.
6	District de Santé	Quartier Permanence	PA	Superficie : 445/500 m ² , bon état, étroit, car abrite aussi le centre de santé intégré urbain, pas d'espace de récréation et de parking.
7	Délégation départementale de l'éducation de base	Quartier Aviation	PA	Superficie : 407/2000 m ² , vieux bâtiment, dégradé ne disposant pas de parking
8	Inspection d'arrondissement de	Quartier Permanence	PA	Superficie : 158/430 m ² , vieux bâtiment colonial, trop étroit, pas entretenu, invivable, ne disposant pas de parking

	l'éducation de base			
9	Délégation départementale. des enseignements secondaires	Quartier Briqueterie	PA	Bâtiment appartenant à la Mairie d'Eséka. Superficie : 275/870 m ² , dégradé et étroit, d'accès facile, ne disposant ni parking, ni aire de récréation.
10	Délégation départementale de l'Environnement et la protection de la nature	Quartier ADNA	PA	Squatter dans le vieux bâtiment colonial, à état de dégradation très avancé de la forêt et la faune. étroit, pas de parking, pas d'aire de récréation
11	Hôtel des postes	Camp fonctionnaire	PA	Bâtiment très ressant, spacieux et très accessible, pas de parking et d'espace de récréation
12	Délégation départementale de l'habitat et du développement urbain	Quartier Administratif	PA	Bâtiment d'emprunt de la délégation des domaines, cadastre et affaires foncières
13	Délégation départementale de l'énergie et de l'eau	Quartier ADNA	Locataire	Locataire d'un très vieux bâtiment à usage d'habitation, très mal entretenu.
14	Prison	Quartier Administratif	PA	Superficie : 180/4056 m ² , très vieille, délabrée, étroite, située en plein quartier administratif.
15	Brigade de Gendarmerie	Quartier Eséka II	PA	Petit bâtiment nouveaux, mais mal entretenu, très accessible, ne disposant ni parking, ni clôture, ni bac à ordures ni espace vert.
16	Compagnie de brigade	Quartier Météo	PA	Vieux bâtiment d'accès difficile, étroit, très mal entretenu, et ne disposant ni parking, ni clôture, ni point d'eau, ni espace vert.
17	Commissariat spécial	Quartier Cercle municipal	PA	Très vieux bâtiment délabré en pleine friche, ne disposant pas ni parking, ni espace vert ; et dont la clôture est totalement détruite.
18	Commissariat de sécurité publique	Quartier permanence	PA	Grand bâtiment R+1, très accessible, pas régulièrement entretenu ne disposant pas de parking et d'espace vert aménagés.
19	Délégation départementale de l'agriculture	Quartier Permanence	PA	Bâtiment nouveau, spacieux, mais très mal entretenu, accessible, ne disposant pas de parking et d'espace de récréation.
20	Délégation d'arrondissement de l'agriculture	Quartier Eséka II	PA	Bâtiment, incendié et abandonné
21	Annexe délégation d'arrondissement de l'agriculture	Quartier ADNA	PA	Superficie : 132/300 m ² , très vieux bâtiment, état de dégradation critique, accessible, trop étroit.
22	Délégation départementale du MINEPIA	Quartier ADNA	Locataire	Locataire d'un très vieux bâtiment à usage d'habitation, très mal entretenu.
23	Délégation départementale des Travaux Publics	Quartier Aviation	PA	Superficie : 878/11418 m ² , grand bâtiment très mal entretenu, d'accès facile et ne disposant ni parking, ni espace de récréation.
24	Délégation départementale des Transports	Quartier permanence	PA	Vieux bâtiment, trop étroit, pas entretenu, ne disposant ni parking, ni bac à ordures, ni espace vert aménagé.
25	Délégation départementale des Dom. Cadastre et Affaires Foncières.	Quartier Administratif	PA	Superficie : 381/3000 m ² , des vieux locaux, très mal entretenu ne disposant ni parking, ni espace de récréation.
29	Délégation départementale du MINEPAT	Quartier ADNA	PA	Superficie : 218/901 m ² , bâtiment en mauvais état, étroit, ne disposant ni parking, ni espace de re-récréation.
27	Délégation départementale	Quartier Eséka II	PA	Superficie : 255/2000 m ² , faible dégradation, pas de parking et d'espace de récréation.

	Travail et sécurité Sociale			
28	Délégation départementale Sports et Ed. Physique	Quartier mosquée	PA	Très vieux bâtiment situé au cœur du marché "B", partagé avec les délégations d'arrondissement des sports et éducation physique, et départementale jeunesse et éducation civique ; trop étroit, non entretenu, ne disposant d'aucun mobilier de bureaux.
29	Délégation d'arrondissement des sports et Ed. physique	Quartier mosquée	PA	Très vieux bâtiment situé au cœur du marché "B", partagé avec les délégations départementales des sports et éducation physique, et de la jeunesse et éducation civique ; trop étroit, non entretenu, ne disposant d'aucun mobilier de bureaux.
30	Délégation départementale Forêts et Faune	Quartier ADNA	PA	Superficie : 122/200 m ² , vieux bâtiment colonial, état de dégradation critique, étroit, pas de parking, pas d'aire de récréation
31	Délégation départementale de la Jeunesse et de l'éducation civique	Quartier mosquée	PA	Très vieux bâtiment situé au cœur du marché "B", partagé avec les délégations départementale et d'arrondissement des sports et éducation physique; trop étroit, non entretenu, ne disposant d'aucun mobilier de bureaux.
32	Délégation d'arrondissement de la jeunesse et de l'éducation civique	Quartier ADNA	PA	Squatter à la sous-préfecture
33	Délégation départementale. Tourisme et loisirs	Quartier Eséka II	PA	Superficie : 412/2000 m ² , nouveau bâtiment très spacieux, mais très mal entretenu, ne disposant ni parking, ni espace de récréation.
34	Délégation départementale des marchés publics	Quartier administratif	PA	Squatter à la préfecture
35	Délégation départementale des affaires sociales	Quartier permanence	PA	Superficie : 209/1456 m ² , bâtiment en hauteur, très ressant, spacieux, très accessible et disposant d'un espace vert aménagé. Pas de parking, ni de bac à ordures.
36	Délégation départementale du commerce	Quartier ADNA	Locataire	Locataire d'un très vieux bâtiment à usage d'habitation, très mal entretenu.
37	Délégation départementale de la femme et de la famille	Quartier camp fonctionnaire	PA	
38	Antenne communale ELECAM	Quartier Permanence	PA	Superficie : 84/400 m ² , bâtiment trop étroit, dégradé.
39	Station météorologique	Quartier Permanence	PA	Superficie : 336/2000 m ² , bâtiment dégradé.
40	Palais de justice	Eséka II	PA	Superficie : 960/5000 m ² , bâtiment très ressant, spacieux et très accessible, d'espace de récréation
41	Garage administratif	Quartier ADNA	PA	Non fonctionnel
42	Délégation départementale MINPMEESA	Quartier ADNA	Locataire	Locataire d'un très vieux bâtiment à usage d'habitation, très mal entretenu.
43	Délégation départementale MINMIDT	Quartier ADNA	Locataire	Locataire d'un grand bâtiment initialement à usage d'habitation et tenant à la fois lieu de service et de résidence du délégué.

Source : enquêtes sectorielles POS Eséka, Mars 2015

Des analyses du tableau précédent, il ressort que les bâtiments abritant les services administratifs de la ville d'Eséka reflètent les caractéristiques suivantes :

- Environ 44% de services sont logés dans des bâtiments étroits ;
- 39% de bâtiments sont dans un état de délabrement avancé, car, tous sont des héritages coloniaux ;

- Dans certains cas (24%), les services des administrations différentes partagent les mêmes bâtiments (cas des bâtiments abritant les délégations départementales du MINMEESA, MINCOMERCE, MINEE, MINEPIA ; préfecture et MINMAP ; transport, jeunesse et éducation civique ; domaines, cadastre et affaires foncières, et habitat et développement urbain etc.) ;
- 10% de bâtiments sont des locations administratives à usage de bureaux.

A ces caractéristiques, il faut noter que certains équipements administratifs, à l'instar du garage administratif sont non fonctionnels. D'autres, comme la Délégation d'arrondissement de l'agriculture ont même été incendiés et abandonnés. La vétusté et le délabrement de ces bâtiments sont aussi causes de nombreux cambriolages dans ces services.

Tous ces équipements, disséminés à travers le territoire de la ville, ne bénéficient pas d'un service d'entretien adéquat. Cette situation a pour conséquence, le mauvais entretien des bâtiments. Ils ne bénéficient pas aussi des commodités architecturales comme les parkings et les espaces verts aménagés nécessaires. Au bout du compte, il se pose le réel problème de l'efficacité des résultats à atteindre des diverses administrations.

Par ailleurs, en plus de la vétusté générale des équipements abritant les services déconcentrés de l'Etat de la ville d'Eséka, il se pose un imbroglio induit par la mairie en termes d'appartenance immobilière. En effet, d'après les enquêtes de terrain, « *la mairie occupe certains des bâtiments appartenant aux services déconcentrés de l'Etat de façon fictive, et refuse de s'investir pour s'acquérir son propre patrimoine. Elle végète à travers la ville, squattant les bâtiments et refuse par la suite de libérer les lieux au moment où les légitimes propriétaires doivent prendre possession. La situation est plus alarmante sur le plan de la gestion et de l'occupation foncière. A titre d'illustration, des travaux de construction d'un restaurant municipal sont actuellement entrain d'être effectués sur la propriété foncière de l'Etat et ce, sans plan de morcellement. En amont, ces travaux ont d'abord été effectués sur le domaine de la CAMRAIL, en pleine emprise du périmètre de sécurité du chemin de fer. Il a donc fallu l'intervention de Monsieur le Préfet du Département du Nyong et Kélé pour qu'il y ait arrêt des travaux sur le site de la Camrail. Ces travaux se sont alors déportés vers le site d'implantation actuel qui se trouve derrière la place des fêtes de la Commune* ». Ce désaccord entre les différents gestionnaires de la Commune fait non seulement ressortir les conflits d'intérêts qui ont établi leur lit dans la Commune mais le manque de vision stratégique de développement concerté et communautaire ; et ce projet de territoire (vision concertée et communautaire) doit se faire sur une base participative, consensuelle et marqué par l'élaboration d'un véritable plan de développement. La planche suivante montre à suffisance l'état critique de ces équipements.



Figure 22 : Une vue du vieux immeuble qui loge les DD/MINEE, DD/MINCOMERCE, DD/MINMESSA (Cliché HTR, 2015)



Figure 22 : Bâtiment abritant les DD/MINSEP et DD/MINJEC en plein marché (Cliché HTR, 2015)



Figure 22 : Bâtiment de la DA/MINADER incendiée (Cliché HTR, 2015)

1.4.3.1.2. Les entreprises parapubliques

Dans la Commune d'Eséka, il existe 08 entreprises parapubliques à savoir : la Camrail, la Camtel, Eneo, la CDE, la Camwater, la Campost, la SODECAO et la Crtv. Toutes ces entreprises sont fonctionnelles. Malgré cette présence effective, il est à déplorer que seules la Campost et la Camtel disposent des équipements adéquats et dignes de sociétés de leurs rangs.

1.4.3.1.2.1. La CAMTEL

Elle est implantée sur un site d'environ 1000 mètres carrés au cercle municipal en face du marché "A". Elle compte à son actif un bâtiment principal de sept pièces et trois bâtiments annexes ; ces bâtiments occupent une surface de 505 mètres carrés sur les 1000 mètres carrés disponible. En dehors du manque d'entretien des murs, marqué par l'absence de nouvelles couches de peinture (voir photo en bas), de l'absence de parkings et d'espace de récréation aménagés, ces bâtiments sont en bon état. Les bâtiments abritant les services de la Cameroon Télécommunication sont pourvus en matériel et mobilier de bureaux qui sont malheureusement mal entretenus. Mis à part ces bâtiments logés au centre-ville, la Camtel dispose aussi d'un pylône qui permet la couverture de la zone en services internet à partir du téléphone filaire et d'un groupe électrique de relais qui permet de ne pas ressentir les coupures régulières.

1.4.3.1.2.2. ENEO

Les locaux de l'entreprise ENEO, bureau d'Eséka sont situés au quartier ADNA. Ils sont étroits, ne disposant pas de parkings, ni de salle d'attente digne de la taille de l'entreprise. Ils souffrent d'un manque d'entretien qui accentue leur délabrement. Ces locaux sont logés dans un enclos fait d'un soubassement en dure, surmonté de lambris de bois (confère photo ci-dessous). On compte quatre bureaux en dehors du hall, ces bureaux sont tous bien équipés en matériel informatique.

1.4.3.1.2.3. La CDE

Elle dispose des locaux administratifs situés au quartier Cercle municipal et des installations techniques situées au quartier Aviation. Au sujet des locaux administratifs, la CDE loue un appartement à usage de bureau. Cet appartement est fait de 02 bureaux et héberge 03 personnels. Il est très accessible, mais très vieux, très étroit et très mal entretenu. Il ne dispose pas de salle d'attente, et n'est pas suffisamment pourvue en mobilier de bureau. Le parking est inexistant, les espaces verts aussi. Les installations techniques quant à eux présentent un visage d'abandon. A première vue, ces derniers n'ont rien qui puisse les identifier à des lieux fréquentés. Vétusté, exigüité, manque d'entretien, absence de matériel, présence de friches sont les traits marquants de ces équipements

1.4.3.1.2.4. La CRTV

Situé au quartier Eséka II, ses locaux comme ceux de l'entreprise ENEO, présentent un visage d'abandon. Elle dispose :

- d'un bâtiment exigu de deux pièces à savoir une salle de contrôle et le bureau du chef d'antenne ; ce local n'est pas équipé en mobilier de bureaux et en matériel technique. Pourtant, cette structure doit assumer la lourde responsabilité de diffuser des signaux reçus de

la Crtv Yaoundé à travers l'arrondissement. Seuls les vestiges (confer photo suivante) d'un siège et les relents d'une table de bureau constituent le mobilier existant. Le bâtiment construit en 1985, n'a jamais été réhabilité, il souffre donc pour cette cause d'une vétusté indescriptible ;

- un groupe électrogène qui doit servir de relais en cas de coupure d'énergie électrique. Mais malheureusement, au moment de l'enquête, il n'est pas fonctionnel ;
- une citerne de stockage du carburant pour alimenter le groupe électrogène ;

La Campost d'Eséka est située au quartier Camp fonctionnaire. Elle dispose d'un bâtiment très ressant, spacieux et très accessible. Mais, elle n'a pas de parking et d'espace de récréation. En plus, l'usure du temps, doublée du manque d'entretien adéquat et fréquent ont entraîné le vieillissement et le délabrement de sa clôture. Cette situation dégrade le paysage d'ensemble de cet équipement pourtant si beau. Il n'y existe pas de parking et d'espace de récréation aménagés.

1.4.3.1.2.5. La SODECAO

La SODECAO est localisée au quartier Eséka II, et dispose de deux vieux bâtiments dont l'un est à usage locatif par le centre de santé Mère Theresa, et l'autre sert de magasin de stockage de produits. Ces bâtiments sont caractérisés par leur vétusté, le manque d'entretien et la présence de friches dans leurs alentours comme peut le témoigner la photo suivante.

1.4.3.1.3. Équipements abritant les services décentralisés

La Commune d'Eséka ne possède pas de nombreux locaux pour abriter ses services. Les enquêtes de terrain ont permis de dénombrer les locaux de la Mairie et quelques vieux bâtiments en location ou concédés à certains services déconcentrés de l'Etat. La mairie est logée dans de vieux bâtiments construits en briques de terre, dont l'un sert d'Hôtel de ville abritant l'administration communale; et l'autre bâtiment abrite uniquement les services techniques et de la recette Municipale tous localisés au quartier ADNA. L'Hôtel de ville actuel est implanté sur la propriété foncière de la sous-préfecture. Ces bâtiments sont trop étroits, vieux, délabrés et souffrent d'une carence en mobilier de bureaux. Il n'y existe pas de parkings aménagés, ou même un espace suffisant pour stationnement pour les usagers de l'un ou l'autre de ces bâtiments.

[Carte n°9 : Les équipements administratifs de la ville d'Eséka en 2015.](#)

[Carte n°10 : localisation des équipements sécuritaires de la ville d'Eséka en 2015](#)

1.4.3.2. Les équipements scolaires

Les équipements scolaires sont l'ensemble de dispositifs nécessaires pour le développement de l'activité scolaire. Ils ont une double mission sur le plan social et économique (éducative et formation) :

- L'une transmet des façons et des moyens premiers de vivre en société,
- L'autre transmet des connaissances nécessaires à l'exercice d'un métier.

A l'échelle nationale, les équipements scolaires sont classés en 3 catégories à savoir : les équipements de l'éducation de base (enseignement maternel et enseignement primaire), les équipements de l'enseignement secondaire et les équipements de l'enseignement supérieur.

1.4.3.2.1. Les équipements de l'éducation de Base de la ville d'Eséka

On distingue deux grandes catégories :

- les équipements de l'enseignement maternel,
- les équipements de l'enseignement primaire.

1.4.3.2.1.1. Les équipements de l'enseignement maternel

Encore appelés équipements de l'enseignement pré primaire, ils comprennent : les écoles maternelles, les écoles gardiennes (garderies) etc. La Commune d'Eséka est seulement pourvue en écoles maternelles. Elle dispose de 10 écoles maternelles comme l'indique le tableau ci-dessous

Tableau n°32 : Récapitulatif des écoles maternelles de la Commune d'Eséka en 2015

N°	Etablissement	Localisation	Secteur	Nombre d'enseignants	Effectifs
1	EM bilingue d'Eséka centre	Centre - urbain	Public	5	102
2	EM du camp fonctionnaire	Camp fonctionnaire	Public	3	18
3	EM Bogso	Bogso	Public	6	100
4	EM Ilonga	Ilonga	Public	3	15
5	EM Lipombe	Lipombe	Public	3	05
6	EM d'application	Camp fonctionnaire	Pub d'application		
7	EM	Aviation	Pub d'application		
8	EM Christ ressuscité	Eséka II	Privé confessionnel	2	80
9	EM Saint Laurent	Briqueterie	Privé laïc	3	61
10	EM Sainte Thérèse	Permanence	Privé confessionnel	10	304
Total				35	685

Source : enquêtes sectorielles POS Eséka, Mars 2015

Ces établissements accueillent au moins 685 élèves encadrés par 35 enseignants pour un ratio de 28 élèves par enseignant regroupés dans 19 salles de classes. Le secteur privé compte 445 élèves contre 240 pour le secteur public. Ces chiffres nous font pertinemment remarquer que, le secteur public dispose pratiquement du double des établissements offerts par le secteur privé mais inversement le secteur privé détient plus de salles de classes que le secteur public. Ceci, soulève la problématique de la qualité de l'offre du secteur public par rapport au secteur privé. La conséquence immédiate de cette différence se faisant ressentir au niveau des effectifs qu'enregistrent les divers secteurs.

On remarque une inégale répartition des établissements à travers le territoire de la Commune d'Eséka. La plupart des équipements sont concentrés dans le centre-ville ; les nouvelles zones d'urbanisation péricentrale comme Eséka II sont délaissées. Seuls les villages Bogso au Nord de la Commune et Lipombe à l'Est disposent d'une école maternelle. A ce problème de répartition spatiale des établissements maternels dans la Commune d'Eséka, faudrait ajouter la mauvaise qualité du bâti de ces établissements surtout ceux issus du secteur public. C'est ce qui explique le fait que bon nombre de parents préfèrent inscrire leur progéniture dans les établissements maternels privés qui sont malgré tout onéreux, mais, disposant des équipements acceptables.

1.4.3.2.1.2. Les équipements de l'enseignement primaire

La Commune d'Eséka dispose de 27 écoles primaires de tous les secteurs répartis comme suit : 24 écoles primaires du secteur public dont 18 écoles ordinaires et 06 écoles d'application, 02 du secteur privé confessionnel et 01 du secteur privé laïc. Comme l'indique le tableau ci-dessous :

Tableau n° 33 : Récapitulatif des écoles primaires de la Commune d'Eséka en 2015

N°	Etablissement	Localisation	Secteur	Nom bre d'ens eigna nts	Effect ifs des élève s
1	EP bilingue	ADNA	Public	6	277
2	EP	Eséka-village	Public	3	100
3	EP de Bogso	Bogso	Public	5	259
4	EP Ilanga	Ilanga	Public	3	115
5	EP de Lipombe	Lipombe	Public	4	148
6	EP Lissai Minloh	Lissai Minloh	Public	4	81
7	EP Mahomy	Mahomy	Public	5	119
8	EP Mamkele	Mamkele	Public	5	80
9	EP Mandjack	Mandjack	Public	02	29
10	EP de Manguengues	Manguengues	Public	05	35
11	EP Mapan	Mapan	Public	04	96
12	EP Nguibassal II	Nguibassal II	Public	04	120
13	Ecole publique Ndjock	Ndjock	Public	03	26
14	EP Pout-kellé	Pout-kellé	Public	03	114
15	EP Song badjack	Song badjack	Public	04	55
16	EP Song-hot	Song-hot	Public	03	51
17	EP Song-ndeng	Song-ndeng	Public	03	35
18	EP de Limoug-Lihog	Limoug-Lihog	Public	04	94
19	EP d'application groupe I	Quartier Aviation	Public		
20	EP d'application groupe II	Quartier Aviation	Public		
21	Ecole publique d'application Groupe A	Quartier Camp fonctionnaire	Public		
22	EP d'application Groupe B	Quartier Camp fonctionnaire	Public		
23	EP d'application Groupe C	Quartier Camp fonctionnaire	Public		
24	EP d'application Groupe D	Quartier Camp fonctionnaire	Public		
25	Ecole Saint Jean Baptiste de la Salle.	Permanence	Prive confessionnel	08	647
26	Ecole Saint Laurent	Briqueterie	Privé laïc	07	143
27	Ecole Christ Ressuscité	Eséka II	Privé confessionnel	06	249
Total				94	2073

Source : enquêtes sectorielles POS Eséka, Mars 2015

Ces établissements sont disséminés à travers la Commune (confère tableau ci-dessus). Ils accueillent 2073 élèves encadrés par 91 enseignants, soit un ratio de 23 élèves par enseignant ; ces élèves sont regroupés dans 74 salles de classes. Le secteur privé avec 03 (trois) établissements pour 07 salles de classes accueille plus d'élèves (1039) que le secteur public (1034) qui détient 18 établissements pour 64 salles de classes. Même si la situation globale en terme de ratio élèves/enseignants paraît acceptable, force est de constater qu'il existe des disparités au sein de divers établissements. Par

exemple, l'école publique de Bogso a 05 enseignants pour 259 élèves alors que l'école publique de Manguengues a 05 enseignants pour 35 élèves. Il faut relever la problématique de la qualité des matériaux de construction, le délabrement des murs et sols ainsi l'absence des commodités dans les établissements primaires de la Commune d'Eséka. Il existe 06 salles de classes en matériaux provisoires et 02 en matériaux semi-définitifs (toutes issus du secteur public). En particulier on note des murs sans revêtement (crépissage et peinture), des toitures datant de l'époque coloniale et en partie détruite par l'usure du temps, les ouvertures arrachées, le sol en partie ou totalement décapité, la présence de friches aux alentours de certains établissements, etc. Quelques-uns de ces établissements ont hérité des anciens locaux de certaines représentations d'administration ; à titre d'exemple nous avons dans la photo ci-dessous l'école primaire bilingue au quartier ADNA logée dans les anciens locaux du Palais de justice.



Figure 23 : Une vue de l'école primaire bilingue au quartier ADNA logée dans les anciens locaux du Palais de justice. (Cliché HTR, 2015)

1.4.3.2.1.3. Les équipements de l'enseignement secondaire

Les équipements de l'enseignement secondaire sont des équipements qui accueillent des élèves qui préparent un accès à l'enseignement supérieur.

Cet ordre d'enseignement est subdivisé en 03 catégories à savoir :

- l'enseignement secondaire général,
- l'enseignement secondaire technique
- les écoles de formations spécialisées comme les E.N.I.E.G...

a. L'enseignement secondaire général

La Commune d'Eséka, dispose seulement de 05 établissements de l'enseignement secondaire général, parmi lesquels, 04 établissements de l'enseignement secondaire public et le collège Marie Albert, seul établissement de l'enseignement secondaire privé, voir tableau suivant :

Tableau n°34 : Récapitulatif des établissements d'enseignement secondaire de la Commune d'Eséka en 2015

N°	Etablissement	Localisation	Secteur	Nombre de salles de classes		Nombre d'enseignants	Effectifs des élèves
				provisoires	Définitifs		
1	Lycée classique d'Eséka	Mala	Public	-	12	44	1600
2	Lycée Bilingue d'Eséka	Aviation	Public	8	12	45	950
3	Lycée de Bogso	Bogso	Public	2	5	25	126
4	C.E.S de Mandjack	Mandjack	Public	3	0	1	0
5	Collège Marie Albert	Permanence	Privé	-	13	18	964
Total				13	30	133	3640

Source : enquêtes sectorielles POS Eséka, Mars 2015

Au vu de ce tableau, on remarque que 04 des 05 établissements se trouvent au centre-urbain, seul le lycée de Bogso est implanté dans la zone rurale. 70% des salles de classes de ces établissements sont faites en matériaux définitifs contre 30% qui sont construites en matériaux provisoires. Concernant les commodités ? Aucun de ces établissements ne dispose d'un espace vert aménagé, seul le lycée d'Eséka dispose des bacs de pré-collecte des ordures en son sein; le lycée bilingue d'Eséka ne dispose pas de points d'eau. Tous ces établissements disposent des latrines, mais, à l'image des locaux principaux, ces dernières sont très mal entretenues. Ces établissements accueillent 3640 élèves encadrés 133 enseignants, ce qui donne un ratio moyen de 24 élèves par enseignant.

b. L'enseignement secondaire technique

Le tableau suivant donne la situation de l'enseignement secondaire technique à Eséka.

Tableau n°35 : Récapitulatif des écoles primaires de la Commune d'Eséka en 2015

N°	Etablissement	Localisation	Secteur	Nombre de salles de classes		Nombre d'enseignants	Effectif des élèves
				provisoires	définitifs		
1	Lycée technique d'Eséka	Eséka II	Public	0	22	80	1000
2	Cetic de Mouanda	Mouanda	Public	-	2	-	22
3	Cetic de Mapan	Mapan	Public	1	-	1	-
Total				1	24	81	1022

Source : enquêtes sectorielles POS Eséka, Mars 2015

Ce tableau montre que seul le lycée technique d'Eséka se trouve en zone urbaine, les CETIC de Mouanda et Mapan sont implantés dans la zone rurale. La quasi-totalité (99%) des salles de classes de ces établissements sont faites en matériaux définitifs. Parmi ces établissements, seul le lycée technique d'Eséka dispose : des bacs de pré-collecte des ordures en son sein, d'un point d'eau et de quelques arbres plantés, mais qui ne bénéficient pas d'un entretien régulier. Tous ces établissements disposent des latrines mais, ces dernières sont très mal entretenues. Ils accueillent 1 022 élèves encadrés 81 enseignants parmi lesquels on compte 20 enseignants vacataires. Le ratio élèves par enseignant est donc de 17 en moyenne (lorsqu'on considère seulement les enseignants fonctionnaires). Le nombre élevé d'enseignants vacataires (20) témoigne de la demande d'enseignants dans ces établissements.

1.4.3.2.1.4. L'école Normale des Instituteurs de l'Enseignement Général (E.N.I.E.G)

Localisée au quartier aviation, l'ENIEG d'Eséka a été créée en août 1986. Elle dispose d'un bloc administratif construit il y a environ 4 années, d'un logement d'astreinte pour le directeur et de 04 salles de classes. Ces locaux apparaissent bien entretenus au moment de l'enquête. Elle dispose aussi de 02 latrines, d'un espace planté d'herbes de hautes tiges. Les bacs à ordures, les parkings ainsi que les points d'eau potable sont absents. Elle forme pour le compte de l'année 2015-2016, 318 élèves instituteurs répartis sur trois cycles à savoir :

- le cycle BEPC dont la durée de formation est de 03 ans ;
- le cycle probatoire dont la durée de formation est de deux ans ;
- le cycle baccalauréat dont la durée de formation est d'un an.

L'effectif des enseignants qui encadrent ces élèves est de 17 enseignants. Au moment de l'enquête, le directeur de cette école souhaite avoir une case de passage pour les enseignants.

1.4.3.2.1.5. Les centres de formation professionnelle

Dans la Commune d'Eséka, on note 03 centres de formation professionnelle à savoir:

- La SAR/SM
- Le centre de promotion de la femme et de la famille ;
- Une école des sourds-muets au quartier Eséka II ;

La SAR/SM se situe au quartier Aviation, sa création remonte vers 1962. C'est un véritable vestige colonial qui forme des apprenants dans les domaines de la maçonnerie, la menuiserie et de l'électricité.

Elle dispose de 04 bâtiments en matériaux définitifs dont 03 d'entre eux datent de sa création et un seul bâtiment construit en l'an 2000. Ces bâtiments abritent 05 salles de classe et 2 ateliers (ateliers de menuiserie et de maçonnerie) tous regroupés dans une même pièce.

Le centre de promotion de la femme et de la famille est situé au quartier Eséka II. Il dispose d'un bâtiment comprenant quatre ateliers, trois bureaux et accueille une vingtaine d'apprenants. Ce centre forme les jeunes filles et garçons dans les domaines de :

- L'informatique (secrétariat, bureautique...) ;
- L'industrie de l'habillement ;
- L'agropastoral ;
- L'hôtellerie et la restauration.

Le centre emploie 05 personnes qui sont sous le commandement d'un directeur. Toutefois, ce centre souffre d'un manque d'équipement pour les ateliers pratiques.

[Carte n°11 : les équipements scolaires et centres de formation professionnelle de la ville d'Eséka en 2015](#)

1.4.3.3. Les équipements de santé

Les équipements de santé sont des équipements qui ont une triple vocation : éducation, prévention et thérapie. La typologie en matière d'équipements de santé est généralement liée à l'effectif de la population.

Dans la Commune d'Eséka, le système de santé est constitué de 10 formations sanitaires reconnues. Ces formations se structurent autour du district de santé de d'Eséka. Ce dernier dispose d'un hôpital de district, 04 centres de santé intégrés et 05 centres de santé et assimilés. Seul l'hôpital de district et les centres de santé intégrés relèvent du domaine de l'Etat. Les 5 autres formations sanitaires sont constituées de 2 formations privées confessionnelles et 3 formations sanitaires privées laïcs (confer tableau suivant).

Tableau n°36: Récapitulatif des formations sanitaires de la Commune d'Eséka en 2015

n°	Formation sanitaire	Localisation	Secteur	Personnel	Nombre de bâtiments	Nombre de lits	Clôtures	Points d'eau	Latrines	Espaces verts aménagés	Taux de fréquentation	Maladies récurrentes
1	H. D d'Eséka	Camps fonctionnaire	Public	03 médecins et 02 IDE, 10 Aides soignants.	09	65	Oui	Oui	Oui	Oui	20%	Rougeole
2	CSI urbain	Permanence	Public	01 IDE	2	14	Non	-	Oui	Non	-	-
3	CSI Songbadjeck	Songbadjeck	Public	01 IDE et 01 AS	07	08	Non	Non	Oui	Non	30%	Paludisme
4	CSI Nguibassal	Nguibassal	Public	01 IDE et 01 AS	04	10	Non	Non	Oui	Non	47%	Paludisme
5	CSI Manguengues	Manguengues	Public	01 IDE et 01 AS	01	02	Non	Oui	Oui	Non	30%	Filariose
6	Centre de santé catholique d'Eséka	permanence	Privé confessionnel	01 infirmier	-	-	-	Oui	Oui	-	-	-
7	Centre de santé EPC Ilanga	Ilanga	Privé confessionnel	01 IDE	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Centre de santé la miséricorde	permanence	Privé laïc	01 IDE et 01 AS	07	12	Non	Oui	Oui	Non	1%	Paludisme
9	Clinique mère Theresa	Eséka II	Privé laïc	01 IDE et 05 AS		15	Non	Non	Oui	Non	-	Paludisme, gastro-entérite, V.I.H, cardiopathie
10	Clinique Mandeng	Quartier Mosquée	Privé laïc	02 IDE, 02 AS, 01 technicien supérieur, 01 technicien en imagerie médicale et des femmes de sales	01	12	Oui	Non	Oui	Non	-	Paludisme, hypertension artérielle ...

Source : enquêtes sectorielles POS Eséka, Mars 2015

Ces formations sanitaires sont inégalement réparties à travers le territoire communal. La carte suivante montre la répartition spatiale des équipements de santé du district de santé d'Eséka.

De plus, ces équipements de santé sont pour le plus grand nombre dégradés, sous équipés et souffrent d'une carence en personnel médical qualifié comme on le remarque dans le tableau ci-dessous.

Carte n°12 : Localisation spatiale des formations sanitaires de la ville d'Eséka en 2015.

1.4.3.4. Les équipements socioculturels

Ils regroupent :

- équipements religieux : églises, mosquées, temples, sanctuaires etc.,
- les équipements culturels tels que : bibliothèques, placette ou monuments etc.,
- les équipements sportifs : stades, terrains de sports collectifs, etc.

1.4.3.4.1. *Les équipements religieux*

La fonction religieuse fait partie des fonctions reconnues aux villes. Dans la ville d'Eséka on les regroupe en deux grandes catégories : les églises chrétiennes et les mosquées

1.4.3.4.1.1. **Les églises chrétiennes**

Dans la ville d'Eséka, les églises chrétiennes sont nombreuses et variées,

- **L'église catholique**

L'église catholique d'Eséka est organisée autour d'un diocèse qui a, à sa tête un évêque. Sa plus forte implantation est celle du site où se trouve la cathédrale Notre Dame de Fatima créée vers les années 1940 devenue un site touristique à réhabiliter. Toujours dans la même ville on trouve les paroisses de Mont Sion (à Bitoutouck) et de Christ ressuscité d'Eséka II. Cette confession religieuse dispose de plusieurs réserves foncières dans la même ville, faisant d'elle la première de toutes les églises d'Eséka. C'est donc un partenaire privilégié de la mise en œuvre des projets du POS.

- **Les églises protestantes**

Les églises protestantes sont ici représentées par l'Eglise Presbytérienne Camerounaise, les adventistes du septième jour, l'Eglise Evangélique du Cameroun (EEC), l'Eglise protestante d'Afrique, etc. Toutes ces églises sont disséminées à travers toute la ville.

- **Les « églises de réveil »**

L'augmentation du nombre d'églises dites « réveillées » ou « nouvelles églises », n'est pas spécifique à la ville d'Eséka, elle s'inscrit dans un contexte national favorable liée à la démocratisation de tous les secteurs de la vie publique. Parmi les plus visibles dans la ville d'Eséka, on peut relever : l'Eglise de Dieu du Cameroun ; l'Assemblée néo-apostolique, la Vraie église de dieu, l'Eglise apostolique africaine, l'Eglise baptiste Sion-Eséka, et Jésus sauve et guérit. La particularité de ces églises à Eséka est qu'elles ont des lieux disséminés dans les quartiers populaires. Ces « nouvelles églises » ont le vent en poupe, car, attirant de plus en plus de fidèles. Leurs adeptes se recrutent principalement parmi les pauvres des quartiers populaires. Il s'agit en majorité des jeunes et des femmes.

1.4.3.4.1.2. **Les Témoins de Jéhovah**

Comme dans l'ensemble du triangle national, les partisans de cette confession religieuse ont établi une base dans la ville d'Eséka. Ses adeptes dans la ville ont trouvé bon d'implanter leur siège dans des zones périurbaines notamment au quartier Eséka village, au quartier météo et à Eséka II.

1.4.3.4.1.3. **L'Islam**

Il existe une forte communauté musulmane installée dans le « quartier Mosquée », qui se trouve en plein cœur de la ville. Cette communauté s'épanouit dans les environs de la mosquée centrale du même quartier.

Le paysage religieux se répartit ainsi : les catholiques (48,1%), les protestants (30,9%) et les autres religions chrétiennes (11,1%), les musulmans (3,2%)

La problématique urbanistique majeure des Eglises est celle de l'aménagement de ces églises qui ne respectent pas pour la plupart, les règles générales de l'urbanisme et de la construction.

1.4.3.4.2. *Les équipements culturels*

La ville d'Eséka n'est pas assez pourvue en équipements culturels. On peut relever : les cimetières, la place Oum Nyobe, la case communautaire, la bibliothèque municipale et la salle des fêtes de l'EPC.

1.4.3.4.2.1. Les cimetières

La ville d'Eséka compte 03 cimetières dont 02 sont des cimetières municipaux localisés dans les quartiers « Briqueterie » et « Malla » et 01 cimetière catholique du quartier Permanence. Les propriétaires rencontrent de sérieux problèmes en ce qui concerne la gestion et la maintenance de ces équipements. La situation actuelle (contraintes techniques et foncières) met en exergue la nécessité de penser à la construction d'un grand cimetière ouvert à tous et qui répondrait aux normes techniques.

1.4.3.4.2.2. La place Oum Nyobe

La place Oum Nyobe où est construit son Monument historique, localisé au quartier « Briqueterie », est assez dégradée et ne permet pas de valoriser et d'élever suffisamment ce héros national. Il convient de le réhabiliter.

1.4.3.4.2.3. La case communautaire

La case communautaire, seul lieu de la ville où se déroulent les grands événements (séminaire/ateliers, fête populaire, grandes réunions ...) n'est pas suffisamment spacieuse, sa capacité d'accueil est d'environ 150 individus mais assez équipée et n'a pas de parking.

1.4.3.4.2.4. La bibliothèque municipale

La bibliothèque municipale est située au quartier Permanence. Créée depuis 03 ans, elle est une structure privée qui accueille et encadre les abonnés dans plusieurs domaines. C'est aussi un lieu de conférence et de débat. Elle occupe un bâtiment dont elle est locataire. Ce bâtiment est fait de 05 pièces à savoir :

- 01 grande de salle de lecture d'une capacité d'environ 100 places pour lecteurs, mais équipée pour seulement 30 lecteurs ;
- 01 salle des ouvrages, contenant environs 2500 ouvrages de plusieurs genres ;
- 01 salle informatique de 05 ordinateurs, disponible pour les abonnés ;
- 01 bureau des bibliothécaires ;
- 01 petite salle de lecture exploitée lorsque la grande salle de lecture est occupée par des conférences.

Son bâtiment est très vieux et suffisamment délabré, ne disposant pas de parking et est dans un environnement peu confortable.

1.4.3.4.2.5. La salle des fêtes de l'EPC :

Faute des informations sur cet équipement, aucun commentaire pertinent ne peut être fait ici.

1.4.3.5. Les équipements sportifs

Les équipements de sports sont des équipements à fonction sociale qui favorisent le développement des activités physiques et sportives. Ces équipements sont : les terrains de sports collectifs, les courts, les piscines, les équitations, les gymnases, etc.

Dans la Commune d'Eséka, plusieurs espaces de sports existent, mais seul le stade multisports (stade Mayi Matip) est formel et sommairement aménagé au quartier permanence. Ce stade prévoit des aires de jeux pour football, handball, basketball, volleyball et une piste de cyclisme de deux à trois couloirs. Mais les deux dernières aires de jeux et la piste de cyclisme n'ont jamais vu le jour. Cependant, la plupart des établissements du secondaire et quelques-uns du primaire disposent d'espaces de sports mais très dégradé, accidenté, peu spacieuse et très sommairement aménagé.

1.4.3.6. Les équipements touristiques

La Commune d'Eséka est bien pourvue d'un grand potentiel touristique non valorisé.

1.4.3.6.1. Les établissements d'hébergement

Dans la Commune d'Eséka, on dénombre une dizaine d'établissements d'hébergement à savoir : Eséka palace, City Guest, Melrose, Tata auberge, Nyong Cam tour, auberge Fraternité, Complexe Ndjiki Mpeck, auberge la Brise, Auberge SN, Motel Royal, auberge Société, etc. Aucun n'a rang d'hôtel selon les normes.

1.4.3.6.1.1. Les établissements de restauration

En ce qui concerne les établissements de restauration, la situation est plus sombre encore. Dans toute la ville d'Eséka, on distingue seulement cinq à six gargotes, qui n'ont pas de dénomination mis à part le restaurant de la gare et de l'auberge City Guest

1.4.3.6.1.2. Les sites touristiques

Parmi les sites touristiques, on peut citer : les chutes de Njock, de Lipipi ; l'ancien tunnel de Bondjock, la gare ferroviaire ; la cathédrale Notre Dame de Fatima ; la place et la tombe de Ruben Um Nyobe, les Lacs, la léproserie de Mayabat, le cimetière des soldats blancs (Allemands et Britanniques) de KOKAS, le reste des installations de la Sté « les Bois du Cameroun », etc. Aucun de ces sites touristiques n'est aménagé comme un véritable pôle d'attraction susceptible de stimuler le développement touristique et économique.



Figure 26 : Gare Ferroviaire selon d'Eséka (Cliché HTR, 2015)



Figure 26 : tunnel pour chemin de fer fait à la main d'homme (Cliché HTR, 2015)



Figure 26: Chute de Lipipi et N'jock (Cliché HTR, 2015)

Carte n°13 : Les équipements socioculturels de la ville d'Eséka en 2015

Carte n°14 : Localisation des sites touristiques de la ville d'Eséka

1.4.3.7. Les équipements marchands

Les équipements marchands ou équipements à fonction commerciale, sont des équipements qui participent à la dynamique communale. Ils reçoivent aussi bien les activités informelles que formelles. Dans la Commune d'Eséka, les équipements marchands concernent les marchés, l'abattoir, les gares routières et les toilettes publiques...

1.4.3.7.1. Les toilettes publiques

La ville d'Eséka ne dispose de deux toilettes publiques dans les marchés (A et B) plus ou moins entretenues dont le coût d'accès est de 50 f.

1.4.3.7.2. L'abattoir municipal

L'abattoir municipal est situé au quartier Bombe II sur l'axe Eséka-Lolodorf. Il est exigu et ne respecte pas les normes.

1.4.3.7.3. Les marchés

La Commune dispose de trois marchés sur l'ensemble de son territoire, à savoir deux le marché "A", le marché "B" et le marché périodique de Bogso. Les marchés "A" et "B" sont les plus grands sommairement aménagés, à influence départementale et communale, Aménagé en 2007 sous financement du PNDP, le marché "A", à vocation de produits de luxe il compte environ 60 boutiques et est très mal entretenu.

Le marché "B", à vocation vente des vivres et produits de première nécessité est plus grand que le premier doté d'un hangar de près de 40 comptoir, d'un espace d'étalage et des boutiques construites pour la majorité en matériaux provisoires.

Le marché périodique de Bogso est essentiellement un marché de vivres qui se déroulent à l'air libre. Pour mieux assurer leur rôle respectif, on doit étendre ces deux grands marchés et les équiper suffisamment.

1.4.3.7.4. La gare routière et les Agences de voyages

La Commune d'Eséka ne dispose pas de gare routière formellement aménagée. Cependant, il existe quatre espaces de type gare routier, sous-équipé et disposés de façon désordonnée dans la ville. Il s'agit de : la gare routière Eséka-Yaoundé, exploitée par l'agence Butrans et les petits cars de transport, la gare routière Eséka-Makak du Cercle Municipa, la gare routière Eséka-Lolodorf de Malla et la gare routière Eséka-Boumnyébell située au carrefour Tétém. Toutes trois dernières gares utilisent les voitures de tourisme très peu confortables.

1.4.4. LES VOIES ET RESEAUX DIVERS (VRD)

1.4.4.1. Réseau viaire

1.4.4.1.1. Réseau viaire : caractéristiques et problèmes de circulation

La Commune d'Eséka est desservie d'un réseau viaire constitué de routes régionales, d'une route départementale, du réseau urbain et des routes rurales. D'environ 250 km, piste et route confondues, l'essentiel de ce réseau est en terre, soit environ 74% et 97% si l'on excepte la route régionale R10 qui traverse cette Commune du Nord au Sud tant en milieu rural qu'en milieu urbain. Elles sont toutes en terre et la plupart sont très étroites au point où parfois il est difficile pour deux voitures de se croiser. Cette difficulté est aggravée par l'absence d'entretien et de drainage, etc. Cet état rendles voies impraticables en saison des pluies.

La ville d'ESÉKA, présente un réseau en grande partie sous-structuré, vétuste, très peu hiérarchisé, et dégradé à cause du mauvais fonctionnement des ouvrages d'assainissement. Ceux-ci entraînent de profonds ravinements et inondations dus à l'écoulement rapide des eaux de ruissellement qui sont eux-mêmes favorisées par la présence de fortes pentes (ville cuvette),

Sur l'ensemble de ces routes et pistes on relève des ponceux dont la plupart est en matériaux provisoires ou semi-définitifs, et parfois des buses de traversée qui sont dans l'ensemble sous dimensionnées. Ces routes n'ont pas de véritables dispositifs de drainage (caniveaux, exutoires, ponceaux ou buses de traversée...).

1.4.4.1.1.1. Les voies d'accès et de transit à la ville

L'accès par voie routière dans la Commune d'Eséka est assez difficile. Il est essentiellement assuré par la régionale N°10 (R10) et la régionale N°9(R09) qui la traversent et se rencontrent en son centre-ville.

- Caractéristiques et problèmes des Routes Régionales R10 et R09

La route régionale R10 (Bafia-Monatélé-Bot Makak-Bafia-**Eséka**-Lolodolf) et la partie bitumée de la **R09**.

Les routes régionales R10 et R09 traversent la Commune dans les directions respectives Nord-Sud et Est-Ouest. Leurs principales caractéristiques suivantes : route bitumée, l'emprise de la route $\leq 15\text{m}$, corps de chaussée en béton bitumineux ayant 7 m de large, accotements en enduit, superficiels, parsemés sur la section par endroit largeur $\leq 1,5\text{m}$, fossés latéraux mixtes (béton armé et perré-maçonnerie) à ciel ouvert pour le drainage des eaux, et dégagement et recul variables selon le profil en travers courant de la route.

En général, elles sont praticables mais présentent plusieurs gênes, sur certaines sections. On peut noter entre autres : la forte présence des nids de poules qui ralentissent le trafic, le manque d'accotements aux abords de la voie à certains endroits ayant pour conséquence la poussée de la végétation vers la chaussée, l'absence du dispositif d'assainissement latéral à certaines sections de la chaussée, aucune matérialisation d'ilots sur certains carrefours, l'éboulement des matériaux du bloc technique, la présence des épaufrures sur la chaussée.

La route régionale R9 (Mbalmayo-Akono-Ngoumou-Makak-Eséka-Messondo-Mokondo) dans sa partie non bitumée est confondue à une route rurale dont l'emprise moyenne de la route $\leq 10\text{m}$ et le corps de chaussée ayant moins de 6m de large en moyenne. Ces principaux problèmes sont : l'envahissement de l'emprise de la chaussée par la végétation, le ravinement dû au mauvais ou non drainage des eaux pluviales, l'ensablement des fossés latéraux quand ils existent, les nids de poules, le ruissellement des eaux pluviales sur la chaussée lui donnant la forme des tôles ondulées, la stagnation des eaux sur la chaussée à certains endroits, entretien partielle et peu courant, etc.

- Les routes départementales

Cette catégorie concerne la D83 dont le linéaire est d'environ 3,5 Km dans cette Commune et présente presque les mêmes caractéristiques et les mêmes gênes que la R10 dans sa partie rurale. Elle dessert la zone rurale Nord-Ouest d'Eséka en la reliant à l'Arrondissement de NgogMapubi connectant la R10 à la N3.

1.4.4.1.1.2. La voirie urbaine d'Eséka

Le réseau viaire urbain d'Eséka est constitué en grande partie des voies en terre.

a. Catégories des voies rencontrées dans la zone urbaine

Il n'y a pas une hiérarchie claire et cohérente du réseau routier urbain. Le réseau viaire dans la ville d'Eséka peut être classé en quatre catégories :

- **Les voiries de transit** : Il s'agit particulièrement des tronçons urbains de la R09 et R10. des routes régionales qui se croisent au Centre-ville au niveau de la Gare Ferroviaire d'Eséka, et assurent les liaisons avec le reste de la Région et/ou du pays.

- **Les voiries primaires ou artérielles** : ce sont des voies appelées à assurer des mouvements de circulation importants structurés, autour et complétant les voies de transit. L'ensemble de cette catégorie représente 33% du réseau urbain et est à plus de 80% en terre.
- **Les voiries secondaires ou de distribution** : Elles permettent, à partir des voies de niveau supérieur de relier les quartiers aux centres de services ou entre eux. Cette catégorie est sous représentée.
- **Les voiries tertiaires ou de desserte locale** : Ces voies permettent l'accès et la circulation à l'intérieur des zones résidentielles, des quartiers d'affaires, administratifs et industriels.

b. État des voiries urbaines

i. Les voies de transits

La voirie urbaine de transit assurant le rôle des axes centraux de la ville

La R10 et sur le tronçon bitumé de la R09,

On relève les caractéristiques suivantes sur ces voies : corps de chaussée en béton bitumineux, accotements aménagés en enduit superficiel et servant de trottoir par endroit et caniveaux bétonnés sous les fossés de types mixtes (perré-maçonnes ou béton armé).

Les principaux problèmes de ces voies sur leurs tronçons bitumés : emprise faible comparativement à leur rôle d'axes principaux, trottoirs inexistantes par endroits ou mal aménagés quand elles existent, trottoirs obstrués par des occupations anarchiques, les ordures et la végétation en certains endroits, ouvrages d'assainissement très peu fonctionnels et en majorité caducs, ouvrage et réseau d'assainissement non adaptés aux contraintes topographiques, caniveaux obstrués par des dépôts d'ordures ou la végétation en l'absence d'entretien permanent, mauvais aménagement des carrefours, absence de signalisation verticale et horizontale, aménagement non adapté aux personnes handicapées, inexistence des placettes pour bac à ordures et espaces de manœuvre pour des engins de ramassage des ordures, inexistence des zones de stationnement, etc.

Sur les tronçons non bitumés de la R09

Les tronçons non bitumés concernent seulement la R09 (tronçons Carr. Entrée Préfecture-Carr. Viaduc, et Carrefour CAMPOST-Limite zone urbaine vers Messondo), ils ont presque les mêmes caractéristiques et problèmes que les voies primaires non bitumées.

ii. Les voiries primaires

Elles sont à peine bitumées sur 4km. Sur cette partie, elles sont moins dégradées que les tronçons bitumés des voies de transit et présentent les caractéristiques suivantes : corps de chaussée enduit superficiel ayant moins de 6m de large, accotements en enduits superficiels, parsemés par section et par endroit largeur $\leq 1,5m$, fossés latéraux à ciel ouvert pour le drainage des eaux, ouvrages de traversée faits en buse.

Les faiblesses de ces rues : aménagements des carrefours non conformes aux règles de l'art et normes en vigueur, emprise réduite, inexistence du trottoir, absence d'accotements, ouvrages d'assainissement très peu fonctionnels et en majorité caducs, caniveaux obstrués par des dépôts d'ordures ou la végétation en l'absence d'entretien permanent, mauvais aménagement des carrefours, aménagement non adapté aux personnes handicapées, inexistence des placettes pour bacs à ordures et espaces de manœuvre pour des engins de ramassage des ordures, inexistence des zones de stationnement...

Sur la Partie **non bitumée**, les caractéristiques sont les suivantes : Linéaire total =12,1 Km, emprise de la route $\leq 8m$, corps de chaussée en moyenne $\leq 5m$ de large, ouvrage de traversée en buse et très peu en dalot, fossés latéraux à ciel ouvert pour le drainage des eaux.

Comme principales faiblesses, on a : l'envahissement de l'emprise de la chaussée par la végétation, le ravinement dû à l'absence ou au mauvais drainage des eaux pluviales, l'ensablement des fossés latéraux, pollution atmosphérique par la poussière ...

iii. Les voiries secondaires et tertiaires

Les voies secondaires

En l'absence de la structuration des quartiers de la ville selon les règles de l'art, les voies secondaires sont peu nombreuses. On peut les identifier clairement dans les quartiers/ secteurs lotis. Deux tronçons (ENEO-Carr entrée Marché B et Entrée marché B – Pois. Congelcam) sur les 07 de cette classe avaient été bitumés mais, sont totalement vétustes et délabrés. Ils présentaient les mêmes caractéristiques (en termes d'emprise, dimensionnement de la chaussée, caniveaux...) que les voies de transit.

Trois autres rues secondaires non bitumées sont en cours de réhabilitation sous financement Fonds Routier / MINHDU (BIP 2014). Les autres rues secondaires en terres, bien que gardant leur emprise initiale de 10m en moyenne, sont très peu carrossables à cause des problèmes que rencontrent aussi les voies tertiaires.

Les voies tertiaires :

En dehors de la voie d'accès à la résidence du Préfet, toutes les autres rues tertiaires sont en terre et présentent toutes beaucoup de problèmes : emprise de la chaussée très faible 2 à 4m, mauvaise tracée parce que majoritairement faites à la main, envahissement de la chaussée par les cultures, la broussaille, les eaux stagnantes et autres installations temporaires, fort ravinement dans l'ensemble dû à une forte érosion, nids d'éléphant par sur la chaussée, absence généralisée du dispositif d'assainissement, ouvrages de traversée de fortune faits à la main en matériaux provisoires (planche, vieilles buses, etc.), absence de profile, fossés latéraux faits à la main, un aménagement non adaptés aux contraintes topographiques dans les quartiers lotis.



Figure 31 : Nids de poule très avancé au quartier Mosquée (Cliché HTR, 2015)



Figure 31 : Forte dégradations sur l'axe R09 et absence des caniveaux (Cliché HTR, 2015)



Figure 31 : dalot sous-dimensionné, obstrué par la végétation et causant les inondations sur la voie principale du quartier Tétem (Cliché HTR, 2015)



Figure 31 : ouvrage de traversée en, chaussée délabrée (Cliché HTR, 2015)



Figure 31 : Fort ravinement de l'axe de la voie dû à l'érosion (Cliché HTR, 2015)

1.4.4.1.1.3. Les voies de désenclavement de la zone rurale

Les routes rurales interconnectées directement à la ville sont rares. La topographie et les contraintes du site naturel imposent quatre issues d'entrée et de sortie de la ville d'Eséka qu'occupent la R09 et la R10. Ces routes traversent les 80% des villages de la Commune d'Eséka. En dehors de la route rurale qui passe par Likabo, toutes les autres se sont indirectement connectées à la ville via les deux routes régionales. Parmi les problèmes rencontrés sur ces voies on peut citer entre autre : emprise faible, manque de dispositif d'assainissement de la chaussée, profil en toit de la chaussée inexistant, l'absence des ouvrages hydrauliques transversaux.

1.4.4.2. Chemin de fer

La Commune d'Eséka est traversée par la plus importante ligne de chemin de fer du réseau national, celle de Douala-Yaoundé. Elle abrite trois points d'arrêt de train (Eséka ville, Njock, Nguibassal, et Mandjack) dont le plus important est la gare voyageur du centre-ville.

1.4.4.3. L'aviation

La ville d'Eséka dispose d'une importante réserve foncière autrefois aménagée pour l'atterrissage des petits aéronefs, actuellement abandonnée dans la broussaille et occupée anarchiquement en partie.

1.4.4.4. L'état des réseaux divers

1.4.4.4.1. Réseau d'électricité et éclairage public

1.4.4.4.1.1. Réseau d'électricité

La distribution de l'énergie électrique à Eséka est assurée par la société ENEO. Elle est inégalement répartie surtout dans la zone rurale. En effet, un quartier de la ville n'est pas alimenté : Likabo ;

La situation actuelle d'approvisionnement énergétique est la suivante :

- Les capacités inadéquates de l'approvisionnement en énergie, réseaux et infrastructures. La ville dispose seulement d'une puissance de 5 Méga Watt seulement qui est à l'origine de la tension ;
- Fréquence des coupures intempestives du courant électrique et une Baisse fréquente de la tension ;
- Réseaux et infrastructures d'approvisionnement en énergie incohérents et vétustes;
- L'installation anarchique des réseaux et structures électriques ;
- Faible maintenance du réseau d'approvisionnement en énergie et les infrastructures ;
- Le mode de transport est essentiellement aérien et longe la plupart des artères de la ville ;
- Formation des toiles d'araignées à cause de l'abondance des branchements collectifs. Plus de 50% de ménages ont un branchement collectif ...

Par ailleurs la demande reste loin d'être satisfaite notamment dans les villages. Moins de 15 villages sur 30 sont alimentés en énergie électrique.

1.4.4.4.1.2. Réseaux d'éclairage public

En ce qui concerne l'éclairage public, il n'existe pas à proprement parlé d'un réseau d'éclairage public. La majorité des lampadaires sont installés par des privés. On dénombre en moyenne un lampadaire pour 100 m, soit un en moyenne pour trois supports du réseau électrique.

1.4.4.4.2. Approvisionnement et adduction en eau potable

La ville bénéficie d'un réseau d'approvisionnement en eau potable géré par le concessionnaire national CDE (Camerounaise des eaux). Elle assure la production, le traitement, le transport et la distribution.

1.4.4.4.2.1. Production et transport

L'eau traitée dans les installations techniques de la CDE quartier SNEC est captée au lac situé à près de 500m. Cette production est acheminée par des canalisations en fonte et en PVC vers le réseau de distribution à travers un château d'eau situé au quartier Malla-météo d'une capacité de moins de 150m³. Cette station traite environ 500m³ /jour alors que les besoins se situent à nos jours autour 2350 m³ /jour.

1.4.4.4.2. La distribution

La distribution vers les quartiers se fait par un réseau essentiellement palmé, constitué de tuyaux en fonte et en PVC. La desserte couvre essentiellement les quartiers centraux et péricentraux de la ville. Les caractéristiques et l'étendue actuelle du réseau de distribution n'ont pas été obtenues des services de la CDE.

1.4.4.4.3. La Consommation

L'offre en eau potable ne satisfait pas la demande locale tant en qualité qu'en quantité. Seulement 28,6% des ménages ont respectivement un branchement individuel contre 11,9% pour ceux collectifs. Même si seulement 40,5% consomment de cette eau, le rationnement se fait quotidiennement. Ces chiffres à première vue satisfaisants restent néanmoins en dessous du niveau national. En effet, d'après les résultats de l'Enquête Démographique couplée à l'Enquête à Indicateurs Multiples (EDS-MICS) réalisés en 2011, 31% des ménages urbains ont accès à l'eau sur place contre 28,6% pour la ville d'Eséka. **59%** se ravitaillent aux forages/puits à motricité humaine et aux sources, le déficit en fourniture en eau potable est criard. À l'exception du village de BOGSO qui dispose seul de 6 puits aménagés, tous les autres accusent un déficit important en eau potable.



Figure 34 : compteur et réseau de distribution tertiaire en fonte (Cliché HTR, 2015)



Figure 34 : le principal point d'eau du quartier Mayemi (Cliché HTR, 2015)



Figure 34 : Réseau de transport PVC à Tétém (Cliché HTR, 2015)

Le réseau CDE quant à lui, en l'absence d'une véritable structuration de la ville, semble ne suivre aucun plan directeur de distribution. Il est très exposé en raison de la forte érosion.

1.4.4.4.3. Les Technologies de l'Information et de la Communication

1.4.4.4.3.1. Le réseau téléphonique

La ville d'Eséka bénéficie de l'offre des services des quatre grands opérateurs du réseau national : à savoir : CAMTEL, ORANGE, MTN et NEXTEL.

La CAMTEL qui a le monopole de la gestion des infrastructures de base de télécommunication, fournit les bandes passantes aux trois autres opérateurs qui à leur tour améliorent/affinent le signal et mettent à disposition du consommateur final. Elle offre trois types de services :

- Le service commercial et produits met à disposition des clients le téléphone filaire (soit 450 abonnés), internet, le sans fil, la fibre optique et la liaison spécialisée (VSAT).
- Le service de transmission, à travers la station d'Eséka, ce service transporte des signaux téléphoniques, internet, télex et autres signaux des voies données.

- Le service ou centre local d'exploitation réseau (CLER), s'occupe de l'élargissement du réseau par câble, assure sa maintenance, assure également la maintenance des centraux et des commutateurs, et l'installation des abonnés.

Seuls les services de la téléphonie mobile par GSM et de l'internet sont offerts par les concessionnaires ORANGE, MTN et NEXTEL, le nouveau venu. Les signaux sont reçus et retransmis par leurs antennes locales toutes placées sur un même sommet (face gare ferroviaire) Eséka.

1.4.4.4.3.2. Les NTIC

En 2004, la CRTV et Canal 2 étaient les seules télévisions émettant partiellement à Eséka. Depuis, plusieurs câblo-opérateurs se sont installés avec l'avènement des programmes de télévision sur satellite. Le système des antennes MMDS tend à se généraliser et permet d'atteindre, sans difficulté, les habitations inaccessibles ou lointaines. Plusieurs fréquences radios sont accessibles dans la ville d'Eséka: on dénombre aujourd'hui plus d'une douzaine de radios.

Concernant l'Internet, les quatre (04) principaux opérateurs du réseau national : CAMTEL, Orange, MTN et NEXTEL. Les réseaux utilisés sont le réseau téléphonique (ce mode est onéreux et ne permet pas l'utilisation illimitée d'Internet), la radio, et depuis peu, le système wifi avec du débit ADSL et V-SAT. La bande passante est par conséquent très faible pour la navigation internet. Des Cybers café y distribuent environ 7ko Bits par seconde seulement en moyenne. Les principaux clients sont les cybers café (04), les Micro-finances de transferts d'argent (05) et les particuliers à travers leurs téléphones et les clés internet.

Avec l'arrivée de la fibre optique par CAMTEL et la télévision numérique, la situation des NTIC pourrait s'améliorer considérablement au cours des prochaines années.

1.4.4.4.4. Drainage, assainissement liquide et solide

1.4.4.4.4.1. Drainage des eaux pluviales de la ville

La ville dispose d'un relief dit de « cuvette », composé de terrains de pentes suffisantes qui est un atout en matière d'évacuation des eaux pluviales. Le non entretien, l'insuffisance, l'inexistence ou l'absence de ces ouvrages le long de la majorité des voies conduit à la divagation des eaux de ruissellement qui sont à l'origine des ravinements très prononcés des voies en terre. Elles se dirigent vers les dépressions alors exposées aux inondations et accumulations d'eaux fréquentes. Les bas-fonds de la ville cuvette d'Eséka souffrent d'un problème criard d'inondation et de stagnation des eaux usées. Si en amont l'eau se fraye son chemin ou est drainée par de nombreux petits drains non aménagés ou faits à la main et majoritairement obstrués par la végétation, les ordures et les multiples installations ; en aval, aucun dispositif n'est construit pour accueillir ces eaux.

L'état des ponceaux, dalots et buses dans la ville est alarmante car beaucoup d'entre eux âgés de plus d'une dizaine d'années sont dans un état de délabrement avancé. Certains Ponceaux sont bloqués par les déchets solides déposés et la sédimentation.

1.4.4.4.4.2. Assainissement des déchets

Les déchets issus des activités de l'Homme sont de trois sortes : liquides, solides et gazeux

Les déchets solides

Ils proviennent de trois sources principales:

- Les déchets produits par les ménages, généralement des ordures ménagères biodégradables et non biodégradables, des excréments humains ;
- des déchets générés par les multiples activités humaines ;
- les déchets spéciaux provenant des formations sanitaires existantes dans la ville.

- **Les ordures ménagères et des autres activités humaines**

Le système de gestion des ordures ménagères est caractérisé l'absence des bacs à ordures, d'un réseau de placettes aménagées, d'une décharge municipale sauvage. Les dépôts sauvages sont constitués près des habitations. Moins de 30% des ordures ménagères produites dans la ville d'Eséka sont ramassées et acheminées vers la décharge municipale de fortune à cause de l'absence d'un système viaire efficace, de la faible capacité (financière et matériel) de la Mairie à enlever et à transporter la quantité de déchets produits (un seul camion de 6 tonnes et deux tricycles), la distance entre les ménages et les points de ramassages indiqués, la faible volonté des ménages à assurer le service de la pré-collecte (acheminement d'ordures vers les points de ramassage). Face à ces difficultés d'évacuation des ordures, des montagnes de déchets solides se forment dans la ville comme le montrent les figures ci-dessous et la carte des aspects environnementaux.

- **Les déchets spéciaux des formations sanitaires**

Issus des hôpitaux et formations sanitaires de la ville, les déchets spéciaux sont soit jetés dans la nature, soit collectés dans une fosse prévue à cet effet (cas fréquent) puis incinérés. C'est la dernière option qui est pratiquée par la quasi-totalité des formations sanitaires d'Eséka.

Les déchets liquides

L'assainissement des déchets liquides concerne les eaux usées et les eaux vannes.

Les eaux usées dont la quasi-totalité est produite par les ménages sont déversées à plus de 75% dans la nature. Seul 25% de ménages sont susceptibles d'utiliser un système d'assainissement amélioré en l'absence d'un système d'égout. Les déchets liquides issus de l'entretien de véhicules ou des stations-services, de la production de l'huile de palme, et autres ne sont pas en reste.

Les eaux vannes quant à elles sont assainies, soit dans les fosses septiques (25%), soit dans les latrines 67% et dans la nature 8%.

Ceci tient du fait de la précarité d'une grande partie de la population et de l'habitat.



Figure 36 : pollutions engendrées par les ordures au quartier Tétem



Figure 36 : pollution engendrée par les déchets liquides de la mécanique au quartier mosoué

1.4.4.5. Le réseau des espaces verts urbains

La Commune ne dispose pas des forêts récréatives, ni d'un parc public, ni même d'une zone verte aménagée à des fins récréatives pouvant recevoir du public.

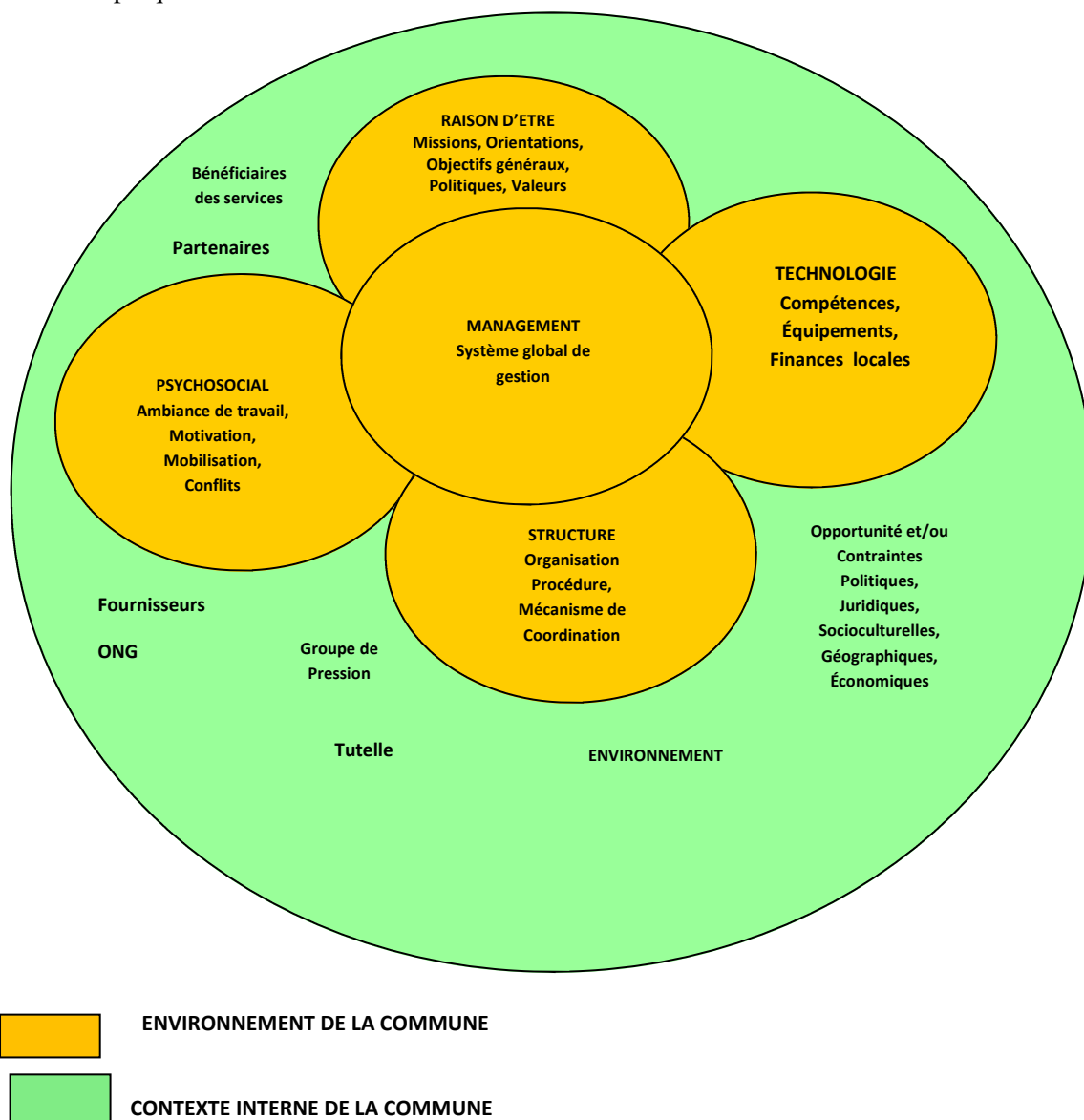
Carte n°15 : les équipements d'infrastructure de la ville d'Eséka

Carte n°16 : synthèse de la situation actuelle de l'occupation des sols de la ville d'Eséka.

I.5. CADRAGE INSTITUTIONNEL ET FINANCIER

La présente partie du diagnostic vise à l'identification et l'évaluation des différentes problématiques institutionnelles et financières de la Commune permettant de mesurer sa capacité à mener à bien le processus d'urbanisation planifiée. Les données requises pour les analyses ont été fournies par les autorités municipales confrontées aux positions des différents sectoriels ainsi qu'aux données de terrains. L'existence et le fonctionnement de la Commune met en interaction des Acteurs tant internes qu'externes. Le schéma ci-dessous donne l'aperçu global de l'institution communale en relation avec son environnement.

Graphique n° 27: la Commune dans son environnement



1.5.1. L'ASPECT INTERNE DE LA COMMUNE

Au plan interne, les forces et les faiblesses sont perçues au niveau:

- des fondements institutionnels et juridiques de la Commune;
- du management de la commune;
- des ressources (humaines, matérielles et financières);
- de l'organisation et le fonctionnement de la Commune (organigramme, postes de travail, procédures, mécanismes de coordination, coefficient d'encadrement) ;
- de l'évaluation du système de contrôle de gestion (contrôle interne en vigueur, et contrôle externe de gestion) ;
- de l'évaluation de la gestion financière (budget, trésorerie, situation financière).

1.5.1.1. Les fondements juridiques et institutionnels de la Commune

1.5.1.1.1. *Fondement juridique des Communes*

La raison d'être et fonctionnement de la Commune se fondent sur un arsenal de textes réglementaires en vigueur dont les principaux sont :

- La constitution de 1996 qui stipule que « le Cameroun est un Etat ... décentralisé ». selon la Constitution le développement du Cameroun passera par la décentralisation.
- Les textes de loi de 2004 sur la décentralisation et leurs différents décrets d'application.
- La loi d'urbanisme de 2004 et ses différents textes d'application,
- La loi sur la fiscalité et finance locale...

Ce riche arsenal juridique qui encadre l'activité des collectivités territoriales décentralisées n'est malheureusement pas toujours mis en application comme cela se doit ; d'où certains dysfonctionnements qui sont relevés dans le diagnostic organisationnel et institutionnel.

1.5.1.1.2. *Fondements institutionnels*

Le riche arsenal juridique illustré précédemment fait des CTD une institution organisée et fonctionnelle pour l'accomplissement de sa mission dans un territoire de compétence. En tant que telles, elles ont pour principale mission la gestion des intérêts régionaux et locaux. Les domaines de compétence qui correspondent à cette mission sont : le développement économique, le développement sanitaire et social, le développement éducatif, sportif et culturel.

Pour d'amples explications, la loi de 2004 sur la décentralisation a bien pris soin d'indiquer les attributions du maire parmi lesquelles celles ayant trait plus spécifiquement à l'urbanisme et l'aménagement urbain, à la protection de l'environnement en général, à la programmation des investissements communaux et à l'entretien du patrimoine communal. Il est question de :

- gérer les ressources naturelles ;
- planifier et aménager le territoire communal ;
- promouvoir et contrôler le développement urbain ;
- mettre en œuvre un véritable programme communal de développement économique et social ;

- conserver, entretenir et administrer les propriétés et les biens de la Commune et accomplir tous les actes conservatoires de ces droits ;
- gérer les revenus, surveiller les services communaux et la comptabilité communale ;
- préparer et proposer le budget, ordonnancer les dépenses, prescrire l'exécution des recettes ;
- diriger les travaux communaux ;
- veiller à l'exécution des programmes de développement financés par la Commune ou réalisés avec sa participation ;
- veiller à l'embellissement de la Commune et à la protection de l'environnement avec la promotion et la *protection des espaces verts urbains...*

Le retard accusé en matière de planification et l'aménagement urbain dans la ville d'Eséka a laissé place à une urbanisation anarchique. Ce qui rend la mission de la Commune difficile à accomplir. Les interventions ponctuelles et improvisées habituelles ne permettent pas de faire reculer le désordre urbain. Bien qu'ayant des outils fixés par la loi, beaucoup de secteurs d'intervention ne sont pas contrôlés par la Commune d'Eséka.

D'un autre côté les considérations d'ordre politique, selon certaines autorités constituent un frein à l'accomplissement de la mission dévolue à la Commune. Celle-ci étant à 100% gérée par un parti d'opposition : l'UPC. Le blocus viendrait de l'Administration centrale contrôlée par le parti au pouvoir.

1.5.1.2. Diagnostic organisationnel et institutionnel

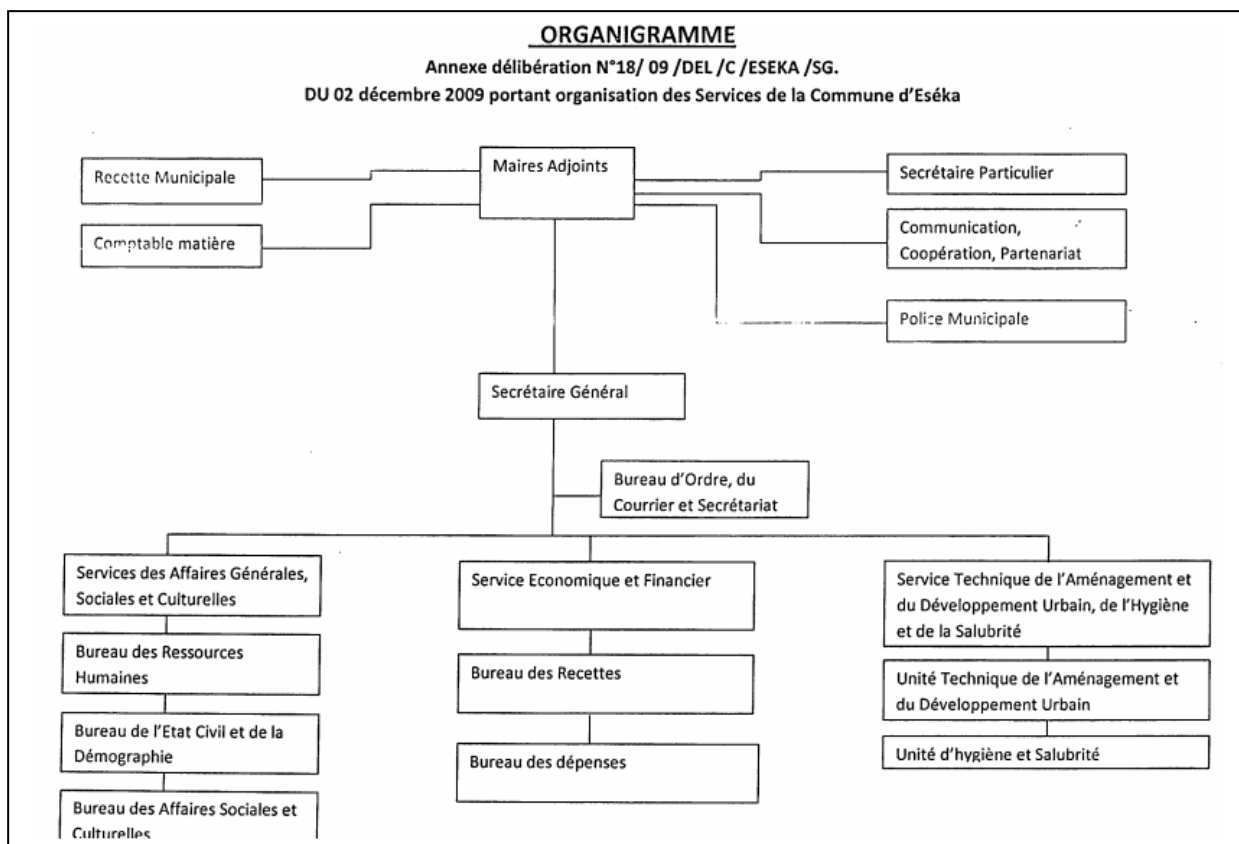
1.5.1.2.1. Organisation de la Commune

Au Cameroun l'organisation des Communes est rendue applicable grâce à l'Arrêté n°00136 du 24 Août 2009 rendant exécutoire les tableaux-types des emplois communaux. Selon cet arrêté, l'organisation de chaque Commune doit s'inspirer de l'organigramme type qu'il proposé.

1.5.1.2.1.1. Organigramme de la Commune d'ESÉKA

L'organigramme fonctionnel au niveau de la Commune d'Eséka est le suivant inspiré de l'organigramme type des Communes. On retrouve ici seulement trois services opérationnels qui cumulent tous les 5 de l'organigramme type en lésant certains postes. Ce qui nous permet de confirmer que la Commune d'Eséka s'est arimée à la norme en vigueur en matière d'organisation des services communaux. C'est un organigramme adapté aux besoins de l'heure en termes de services à la Commune d'Eséka selon les autorités.

Comme critique, cet organigramme ne dispose pas d'une unité de promotion économique, d'une unité de l'environnement et de protection de la nature, d'un service informatique et d'une cellule de tourisme et loisir pour lesquels les besoins en terme de service sont réels dans la ville d'Eséka.



Un bon organigramme ne suffit pas pour que la Commune fonctionne selon les principes du service public. La quantité et la qualité du personnel peut être à la source de nombreux dysfonctionnements. Nous les analyserons dans la rubrique des ressources communales.

Les normes, les procédures et les règlements

Il n'existe pas dans la Commune d'Eséka un manuel de règles et procédures pour la gestion administrative et financière. L'exécutif en place travaille sur la base des textes en vigueur régissant les communes, des bonnes pratiques des services publics et de la délibération du Conseil Municipal du 02 Décembre 2009 portant organisation des services de la Commune d'Eséka.

L'absence de procédures écrites et connues de tous est à l'origine de nombreux dysfonctionnements observés et ne facilite pas la réalisation des prévisions, le suivi/évaluation et le contrôle interne des activités. Comme illustration en l'absence du Maire l'intérimaire n'a pas de feuille de route, le S.G n'a

pas la souche de certains dossiers relevant de sa compétence, certains dossiers relevant des compétences du Chef Service technique sont traités par le S.G, etc.

1.5.1.3. Le fonctionnement de la Commune

1.5.1.3.1. Les circuits de décision

- Dans le sens Maire – SG

On observe certaines réticences en matière de délégation de pouvoir de la part du Maire au profit du SG pour la simple raison que celui-ci est intérimaire. Ce qui crée beaucoup de dysfonctionnements dans le service public.

- Dans le sens Maire - Conseil

Le Maire bénéficie du soutien total du Conseil municipal.

1.5.1.3.2. Le fonctionnement des services

- Fonctionnement du Conseil municipal

L'organe délibérant de la Commune fonctionne normalement malgré une certaine légèreté dans l'examen des comptes présentés par l'Exécutif communal.

- Fonctionnement des autres services et unités

Tous les autres services de la Commune fonctionnent. Mais, le problème se pose en termes de niveau et de l'efficacité. Le niveau intellectuel de la majorité des agents communaux, le matériel de travail très peu suffisant, l'absence de manuel de procédure et l'absence récurrente de réunions de coordination etc. sont les principales causes de cette inefficacité.

1.5.1.4. Management de la Commune

Le management de la Commune renvoie au système global de gestion. Mais, la problématique le plus souvent sujet à questionnement est la qualité de la gestion. Devant des grands objectifs de développement une gestion se doit d'être proactive, efficace et efficiente. Pour l'être elle se doit de s'outiller des techniques de la planification, de la programmation et du suivi/évaluation des activités au sein de la Commune. Ainsi elle devra être stratégique. Les fonctions du magistrat municipal devraient évoluer du bureaucrate au manager puis du manager au manager stratège utilisant ainsi les techniques du management stratégique.

1.5.1.4.1. La planification des activités

Si pour chaque exercice, il est élaboré un plan de campagne retranscrit par la suite dans le budget, ce plan de campagne qui doit être un document d'élaboration du budget et un instrument de contrôle et de l'exécution de celui-ci n'est conçu que pour une période d'un an. Ce qui ne permet pas aux dirigeants d'avoir une bonne vision sur les actions futures et de prendre de mesures adéquates (la pro activité). Une équipe dirigeante sérieuse devrait par exemple définir son plan d'action en début de mandat. Ceci permet d'avoir au moins une ligne de conduite et de pouvoir s'évaluer soit, à mi-parcours, soit, enfin de mandat.

Dans beaucoup de cas on reste dans la monotonie, les budgets sont la plupart du temps reconduits à plus de 80%, généralement lorsque les ressources endogènes sont moins importantes. Cela a été le cas du budget de 2015 en cours d'approbation qui est la reconduction quasi-totale du budget 2014.

La préparation du budget se fait de concert avec les responsables des services de la Commune. Cependant certains responsables se plaignent de la non prise en compte des propositions par eux formulées.

A l'exception du Plan Communal de Développement de 2005 qui est en cours d'actualisation, il ne nous a pas été donné de voir un quelconque document de planification existant. C'est ainsi que l'on a relevé :

- l'absence d'un document de planification urbaine en vigueur, le schéma directeur d'urbanisme de 1969 (qui existe sous la forme cartographique sans pièces écrites) est dépassé, mais, sert jusqu'ici d'orientation pour la délivrance des actes d'urbanisme.
- l'absence d'un plan de formation du personnel;
- l'absence d'une planification de carrière pour le personnel ;
- l'absence d'un plan d'équipement de la Commune en matériels et autres engins de génie civil ;
- l'absence d'un plan de paiement de la dette de la Commune auprès de ses multiples créanciers...

1.5.1.4.2. La mise en œuvre ou l'exécution des activités

L'examen des comptes administratifs a permis de constater que dans l'ensemble, les activités planifiées sur une année budgétaire sont très rarement entièrement réalisées pendant l'exercice considéré. Le taux moyen de réalisation en matière de recettes budgétaires est de 47,25% depuis 2008. La principale cause de non-exécution des activités programmées est l'insuffisance des recouvrements qui elle-même est due à l'insuffisance des moyens requis.

Dans un contexte où les besoins en termes de développement sont criards sur tous les plans (économique, social, environnemental, etc.) à la faible exécution du budget communal participe en l'aggravation de la situation. Leur non-exécution crée des insatisfactions et plaintes au niveau des bénéficiaires des services.

L'exécution du budget Communal en principe doit être soumise à plusieurs types de contrôles tant internes qu'externes.

Sur le plan interne le contrôle et l'évaluation sont faits à travers les états financiers tels que le compte administratif en fin d'exercice, le certificat de compte mensuel émis par la recette municipale à l'attention du Maire, etc. Mais, dans la pratique les certificats de compte mensuel ne sont pas émis régulièrement. Ceci ne permet pas un bon suivi et évaluation des actions planifiées dans le budget communal.

Sur le plan externe, les contrôles peuvent être effectués par la tutelle Administrative (la Préfecture), financière (service départemental de la Comptabilité matières) et le Contrôle Supérieur de l'Etat le cas échéant. Ce type de contrôle est peu fréquent à Eséka.

Mais, de façon générale, il y'a eu des cas de détournements des recettes communales par des agents de collecte qui a valu leur limogeage. Ce qui montre que le système d'information financière n'est pas assez fiable.

Après examen du système de management de la Commune, les principaux constats sont :

- une absence de planification stratégique ;
- une absence d'un système de suivi de l'exécution des activités ;
- une absence d'évaluation des activités réalisées.

1.5.1.5. Diagnostic des ressources communales

1.5.1.5.1. Le capital humain de la Commune

- Main d'œuvre communale : quantité, qualification et besoin en personnel qualifié

Selon l'organigramme type, la Commune a besoin au minimum de 5 cadres et près d'une trentaine d'agents de maîtrise. Mais, le décret prévoit des adaptations en fonction des spécificités locales. C'est dans ce cadre que la Commune d'Eséka en fonction de ses besoins a réduit cet organigramme pour 19 postes de responsabilité au lieu de plus de 35 dans l'organigramme type. A ces 19 postes, il faudrait y ajouter les agents d'exécution (chauffeurs, agents de bureaux, gardiens, agents d'entretien, etc.)

Actuellement la Commune d'Eséka emploie 25 personnes en plus du Maire et ses deux Adjoints. On dénombre 03 agents de maîtrise et 22 Employés de bureau (09 titulaires de BEPC/CAP, 05 CEPE, 01 permis de conduire et 09 sans qualification). La situation de 19 temporaires ayant déjà fait plus de 03 ans de services est en cours de régularisation au niveau de la tutelle Administrative (Préfecture). Parmi ces temporaires il y'a des cadres et des agents de maîtrise.

- Des qualifications insuffisantes

L'analyse de l'organigramme (bien que simplifié) de la Commune d'ESÉKA montre qu'en terme de personnels qualifiés, elle a au minimum besoin de 03 cadres et 10 agents de maîtrise auxquels il faut ajouter en fonction des besoins de service de nombreux employés de bureaux (décisionnaires). Mais, le fichier du personnel de la Commune nous présente plutôt une situation inverse : aucun cadre, trois agents de maîtrise et 21 employés de bureaux. Le **besoin minimal actuel est de 03 cadres, et de 7 agents de maîtrise** pour satisfaire ne serait-ce que l'organigramme réduit de la Commune. Ce déficit est criard au point où le recrutement en cours de deux cadres et six employés de bureaux n'aura pas grand effet. Ceci confirme, les positions des autorités municipales qui estiment que leur véritable blocus est le déficit en termes de personnels qualifiés. En raison, du processus de recrutement en cours qui aboutira à la réorganisation et le redéploiement du personnel, il n'a pas été possible de faire une analyse poste de travail/qualification.

- Un personnel peu qualifié mais expérimenté

Le tableau des emplois de la Commune d'Eséka montre que 80% des agents communaux ont plus 5 ans de service et 60 plus de 10ans.

- Un besoin de personnels exprimé inconséquent

Le tableau du personnel en cours de recrutement montre en notre sens une approche non objective de satisfaction des besoins exprimés. En effet, on s'attendrait à un recrutement massif des agents de maîtrise et des cadres pour coordonner les actions des employés de bureaux qui sont légions. Mais, les autorités manifestent un véritable désir à inverser la tendance.

- Main d'œuvre communale : conditions et cadre de travail

- les conditions de travail

La quasi-totalité des employés communaux se plaignent de leurs conditions de travail notamment du salaire et des avantages liés (primes et indemnités). S'il est vrai que les avantages accordés sont très minimes, la valeur du salaire et le niveau d'avancement du personnel ne sont pas aussi mauvais que dans d'autres localités. Il n'y a pas de salaire inférieur au SMIG. Mais pour ce qui est de la régularité de paiement, la Commune accuse souvent des arriérés de salaires comme au mois de Février 2015. Pour ce

qui est de la sécurité sociale, seuls 03 temporaires ne sont pas affiliés. Les paiements des cotisations sociales à la CNPS sont effectifs, mais, accusent toujours des retards selon le SG intérimaire.

Par ailleurs, la Commune ne dispose pas de plan de carrière ni de plan de formation ou de recyclage du personnel communal.

- Le cadre de travail

Le cadre de travail de l'Hôtel (mairie) de ville d'Eséka n'est pas assez confortable : exigüité des bureaux, faible entretien des locaux, insuffisance/manque du matériel approprié de travail...

- Comportement des agents communaux

Quelques cas d'indiscipline sont notés : des menaces adressées par certains collègues à l'endroit des autres, des cas d'abandon de poste en des heures de travail etc. Mais, ce sont des cas vraiment isolés.

1.5.1.5.2. Le capital matériel

Il est question ici de voir ce que dispose la Commune en termes de moyens matériels dans l'accomplissement de ses missions.

Des entretiens avec les différents responsables, il ressort que la Commune dispose

Tableau n°37: patrimoine Communal d'Eséka.

Immeuble	Destination de l'équipement	Niveau de service / d'exploitation	Etat	Propriétaire
L'Actuel Hôtel de Ville	Services de l'exécutif Communal excepté les Recette municipale et les Services techniques.	Elevé	Assez bon	MINATD Sous-préfecture
Le nouveau site de l'Hôtel de ville	Service communal	nul	Travaux de terrassement débutés	Commune d'Eséka / domaine privé de l'ETAT
Bâtiment de la Délégation Départementale des enseignements secondaires	Service de la Délégation Départementale des enseignements secondaires	Normal	Assez bon	Commune d'Eséka sans titre de propriété
Bâtiment de la Délégation Départementale des Sports et de le l'Education Physique	Service de la Délégation Départementale des Sports et de le l'Education Physique	Normal		Commune d'Eséka sans titre de propriété
Bâtiment des Services Départementaux du Contrôle de Finances	Service départementaux du Contrôle de Finances	Normal		Commune d'Eséka sans titre de propriété
Bâtiment de la Recette municipale	Service de la Recette municipale et service Technique de la Commune	Normal	Mauvais état	Commune d'Eséka sans titre de propriété
Bâtiment de l'Inspection d'Arrondissement de l'Education de Base	Service de l'Inspection d'Arrondissement de l'Education de Base	Normal		Commune d'Eséka sans titre de propriété
Case Communautaire	Salle de fête et secrétariat Bureautique	Maximal (la seule salle de fête de la ville)	Assez bon	Commune d'Eséka
Ateliers municipaux	Menuiserie semi industrielle et Menuiserie métallique semi industrielle	Maximal	Moins bon	Commune d'Eséka
Marche A	Services publics marchands	Faible (plus de 40% de boutiques constamment fermées ou fonctionnent par moment.	Bon, mais mal entretenu	Commune d'Eséka
Marché B	Services publics Marchands	Très Elevé (99% des places et boutiques	Bon en partie	Commune d'Eséka

		prises et exploitées)		
logistique				
Un Camion	Service d'hygiène et salubrité	Elevé	Assez bon	Commune d'Eséka
Deux tricycles	Service d'hygiène et salubrité	Elevé	Assez bon	Commune d'Eséka
Deux Moto	Secrétariat général/ PNDP	Très élevé (elles permettent d'effectuer les courses dans la ville)	Bon	PNDP

Source : enquêtes de l'institution communale POS Eséka, Mars 2015

1.5.1.5.3. Finance communale

1.5.1.5.3.1. Le système d'informations financières

- a. L'examen des procédures d'élaboration et d'exécution budgétaire

De l'entretien réalisé avec le SG par intérim de la Commune, il ressort qu'il n'existe pas au sein de la Commune de manuel de procédures d'élaboration et d'exécution budgétaire. Mais, les procédés d'élaboration se fondent sur la réglementation en vigueur en matière d'élaboration et d'exécution budgétaire (loi N°2009/011 du 10 Juillet 2009 portant régime financier des CTD), des projets programmés dans l'ancien PCD, du plan de campagne, et du plan d'action triennal, du niveau de réalisation budgétaire de l'année en cours et de l'année antérieure et des projets susceptibles d'être financés au prochain exercice. Faites de cette façon, les prévisions budgétaires se doivent d'être « sincères » et « réalistes » comme le stipule la loi N°2009/011 du 10 Juillet 2009 portant régime financier des CTD. Mais, la réalité semble être loin de ce principe pour plusieurs raisons : i) Le dernier PDC réalisé en 2005, est caduque depuis 2010, ii) le SG par intérim actuel de la Commune n'a pas encore véritablement élaboré un budget communal, le budget de 2015 élaboré sous sa charge et approuvé récemment est la reconduction à plus de 80% du budget 2014, iii) Le plan de campagne triennal contenu dans le DEUC et le DIC est en cours d'élaboration sous le financement du PNDP, iv) le fichier du potentiel fiscal de la Commune n'est pas rempli à 10%, v) absence d'un document de planification urbaine et de manuel de procédures d'élaboration et d'exécution budgétaire, etc.

La Commune n'est pas suffisamment outillée pour une bonne prévision et exécution budgétaire même si le principe est acquis par les responsables en charge.

Ce système d'informations financières ne permet pas :

- d'évaluer les prévisions de recettes sur la base des actions dynamiques d'émission et de recouvrement des taxes et produits communaux établis. La collaboration avec les services déconcentrés des impôts n'a pas permis à la Commune de constituer le fichier de ses contribuables, preuve d'une absence d'anticipation de la part du service financier et fiscal de la Commune. Par ailleurs on constate que les prélèvements fiscaux se font exclusivement dans le centre commercial de la ville d'ESÉKA. C'est la preuve qu'aucune étude portant sur les ressources de la ville n'a été faite ainsi que l'absence de sensibilisation, d'information et d'éducation des populations sur la pertinence de s'acquitter des taxes en terme de devoir et de leur droit en retour à des services sociaux de base indispensables pour l'amélioration du cadre de vie.
- d'évaluer les dépenses sur la base des plans de campagne. En effet, si le principe de « prévision des dépenses budgétaires fondé sur des plans d'actions prospectifs résolument tournés vers la conquête des recettes de toutes les natures confondues » est acquis, il n'est pas encore entré en application. Pour le SG, les dépenses proposées par chaque service doivent tenir compte de sa capacité à produire les recettes. Autrement dit chaque service doit réfléchir sur les potentielles sources de recettes avant de penser aux emplois conséquents.

b. Les procédures de tenue des livres comptables et de confection des états financiers

La tenue des livres comptables et d'établissement des états financiers obéit à la loi de finance de l'année en cours, la loi N°2009/011 du 10 Juillet 2009 portant régime financier des CTD, la loi N°009/019 du 15 Décembre 2009 portant fiscalité locale et surtout au décret N°2010/1735/PM du 01 Juin 2010 fixant la nomenclature budgétaire des CTD et le décret N°2010/1735/PM du 01 Juin 2010 fixant le plan comptable sectoriel des CTD. Bien qu'il n'existe pas à notre connaissance, au sein de la Commune de manuels de procédures de tenue des livres comptables et de confection des états financiers. Mais, comme dans tous les autres services, la véritable difficulté ici est le manque de personnels qualifiés. Le plan de restructuration du fichier du personnel en cours permettra de résoudre au moins partiellement le problème.

1.5.1.5.3.2. Notion sur la comptabilité communale : nomenclature et plan comptable

La comptabilité communale est appréhendée dans les documents comptables que fixe la réglementation en vigueur notamment les comptes administratifs et les budgets communaux.

Avant de faire une analyse des spécificités des postes clés et de l'ensemble de ces documents comptables, nous regarderons d'abord l'organisation et la nomenclature des différents postes qui les constituent. Ce travail se fera sur la base des budgets et comptes administratifs de la Commune d'Eséka de 2008 à 2014.

La nomenclature, la dotation et la classification des postes comptables sont régies par un arsenal de textes réglementaires dont les plus importants sont le décret N°2010/1735/PM du 01 Juin 2010 fixant la nomenclature budgétaire des CTD et le décret N°2010/1735/PM du 01 Juin 2010 fixant le plan comptable sectoriel des CTD. Ces textes viennent abroger certaines dispositions antérieures contraires du décret n°98/266 du 24 Août 1998.

Le décret N°2010/1735/PM du 01 Juin 2010 fixant le plan comptable sectoriel des CTD identifie et définit les postes comptables applicables aux CTD. Le document comptable est constitué de 09 classes comportant les comptes de la comptabilité générale (compte de bilan (classes 1 à 5) et de gestion (classes 6,7 et 8), de la comptabilité analytique et les comptes hors budget (classe 9).

a. Analyse des recettes communales

Les recettes constituent la première partie des deux documents comptables sus cités et sont équivalentes aux dépenses qui représentent la deuxième partie. Ainsi il y a toujours équilibre entre le poste recette et le poste dépense.

Selon le décret N°2010/1735/PM du 01 Juin 2010 fixant la nomenclature budgétaire des CTD, la comptabilité budgétaire se divise en deux parties : les recettes et les dépenses. Chaque partie se déroule en titre (fonctionnement et investissement), chapitre, section, paragraphe et article. Les recettes de fonctionnement sont regroupés en 09 chapitres (fonds de réserve : 1.1, et les comptes de produits et profits par nature : 7.1 à 7.8). Les recettes d'investissement comportent 11 chapitres essentiellement composés des comptes de bilan notamment ceux de ressources à moyen et long terme (1.0 ; 1.1 ; 1.4 ; 1.5 ; 1.6 ; 1.7), des valeurs immobilières (2.5 ; 2.6) ainsi que quelques comptes de gestion clés produits immobiliers de la CTD pour elle-même (7.9) et ceux de détermination du résultat de cessation d'éléments d'actifs immobiliers (8.4).

Analyse globale des recettes communales (prévision, réalisation des différents postes)

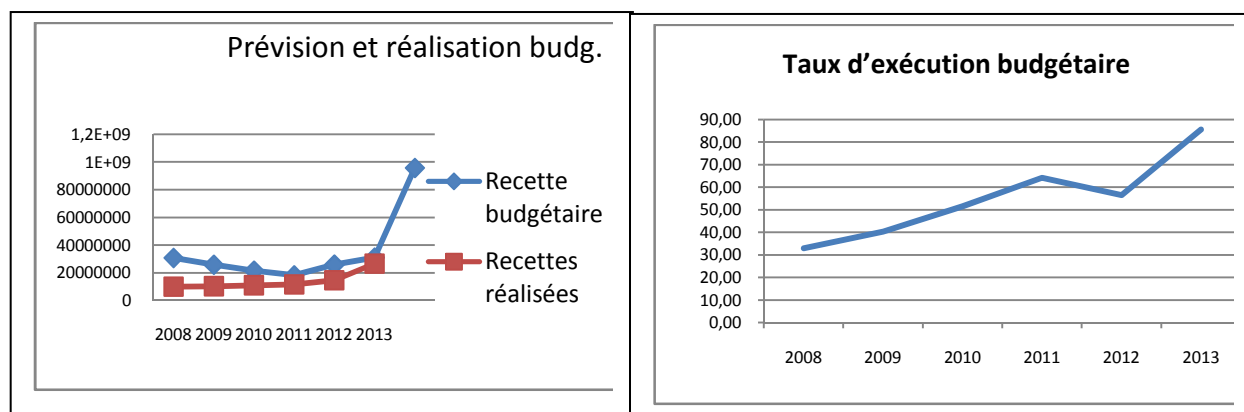
Tableau n°38 : Evolution des projections et réalisations des recettes budgétaires

Année	2008	2009	2010	2011	2012	1013	2014
Recette budgétaire	307841869	258314673	215673231	182273810	259208693	310890630	956375502
Recettes réalisées	101191153	103967504	111024454	116868389	146361619	266110663	
Taux d'exécution	32,87	40,25	51,48	64,12	56,46	85,60	0

Source : les budgets et comptes administratifs de la Commune de 2008 à 2014/ nos calculs

La capacité financière maximale que la Commune pourrait avoir en 2014 était de 956375502 FCFA, soit près d'un milliard. Une augmentation de plus de 300% des recettes budgétaires. Ce qui n'est pas normal. Ce type de croissance proviendrait des facteurs exogènes tels que des subventions, dons et legs. L'analyse de la structure des composantes du budget permettra de valider cette hypothèse. La question que l'on se pose est de savoir si cette prévision est réaliste. Mais, on se réfère aux réalisations budgétaires des années antérieures (55%), il est fort probable qu'au moins 526 006 526 FCFA soient collectés. Le compte administratif 2014 n'est pas encore approuvé.

Graphique n°28 : Evolution des prévisions et réalisations des recettes budgétaires et taux d'exécution de la Commune



Source : traitement des données des budgets et comptes administratifs

Le premier graphique montre que les réalisations budgétaires et les prévisions sont croissantes. En plus, les réalisations se rapprochent d'avantage vers les prévisions qui se traduisent par la croissance de la courbe du taux d'exécution budgétaire. Ce que présage une prévision réaliste et sincère des recettes budgétaires qui se fonde sur la maîtrise des mouvements des différents postes comptables et des techniques d'élaboration des budgets.

Analyse des deux grands postes comptables des recettes communales

Selon la loi N°2009/011 du 10 Juillet 2009, (i) Les prévisions budgétaires doivent être sincères et réalistes, (ii) les prévisions des dépenses d'investissement doivent être fixées à un taux minimum de 40 % de l'enveloppe totale des dépenses, (iii) les prévisions des dépenses de fonctionnement ne doivent pas excéder le taux de 60 % et, (iv) les dépenses de personnels ne doivent pas excéder 35% des dépenses de fonctionnement.

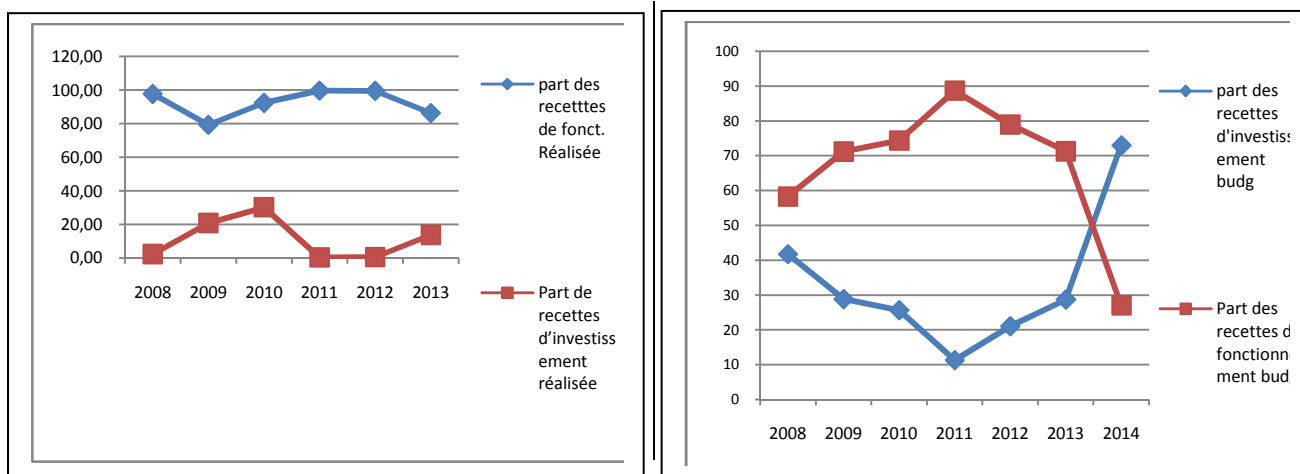
Tableau n°39: Prévisions et réalisations des recettes de fonctionnement et d'investissements

Année	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Budget de fonctionnement	179441869	183906985	160427875	161675414,00	204732021	221622606
Recettes de fonct Réalisées	98891153	82409816	102545454	116493389	145719619	229614663
Budget d'investissement	128400000	74407688	55244356,00	20598396,00	54496476,00	89268024
Recette d'inv. réalisées	2300000,00	21557688,00	33479000,00	375000,00	642000,00	36496000

Source : les budgets et comptes administratifs de la Commune de 2008 à 2014/ nos calculs

D'après ce tableau et graphe, les recettes de fonctionnement ont longtemps constitué l'essentiel (67% en moyenne) de l'enveloppe budgétaire. Ceci est donc contraire à la loi N°2009/011 du 10 Juillet 2009 ci-dessous citée qui voudrait au moins que les 40% de l'enveloppe, soient alloués aux recettes d'investissement. Ceci traduit le manque d'ambition de la part des autorités communales pendant plusieurs années. Mais, cette règle a été rompue en 2014 avec une enveloppe dont les 27,05% sont destinés au budget de fonctionnement et 73,95% au budget d'investissement. Cependant, ces ressources d'investissement ne proviennent pas des composantes endogènes. Ce sont essentiellement des emprunts à moyens et long termes et des dotations à la décentralisation. Le problème fondamental réside au niveau de la capacité de remboursement de ces emprunts.

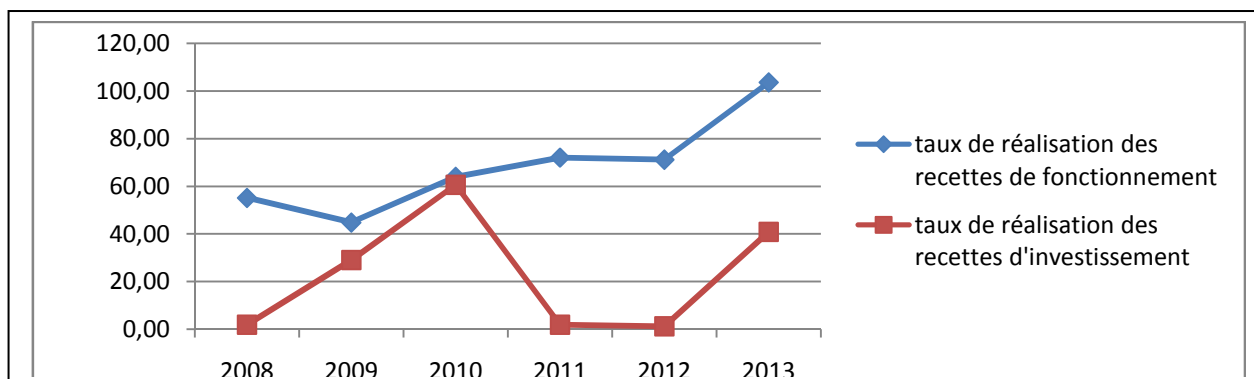
Graphique n°29 : Evolution des parts des prévisions et réalisations des recettes budgétaires d'Investissement et de Fonctionnement



Source : traitement des données des budgets et comptes administratifs

La réalisation des recettes budgétaires d'investissement est très instable alors que celles du fonctionnement est constamment croissante. Ce qui montre que la priorité est accordée aux recettes de fonctionnement.

Graphique n°30 : Evolution des taux d'exécution des budgets d'Investissement et de Fonctionnement



Source : traitement des données des budgets et comptes administratifs

Tableau n°40: Les postes comptables fondamentaux de la Commune d'Eséka.

Investissements	Fonctionnement
Subvention d'équipements reçus du FEICOM	Contribution de la patente
Equipements reçus de l'Etat	Contribution de l'impôt libérateur
Emprunts à moyen et long termes reçus	Centimes additionnels communaux
	Transferts reçus
	Droit de place au marché
	Dons et legs reçus

Source : les budgets et comptes administratifs de la Commune de 2008 à 2014

b. Les dépenses communales

Selon le décret N°2010/1735/PM du 01 Juin 2010 fixant la nomenclature budgétaire des CTD, les dépenses de fonctionnement sont regroupées en 08 chapitres (6.1 : biens et services consommés, 6.2 : frais de personnel, 6.3 : impôt et taxes, 6.4 : frais financiers, 6.5 : subventions versées, 6.6 : transferts versés, 6.7 : autres charges et pertes diverses et 6.8 : dotations aux amortissements). Les dépenses d'investissements et d'équipements comportent 10 chapitres essentiellement des comptes de bilan notamment les comptes de ressources à moyen et long terme (1.5 ; 1.6 ; 1.7), les comptes des valeurs immobilières (2.0 à 2.6).

Analyse globale des dépenses communales (prévisions et réalisations)

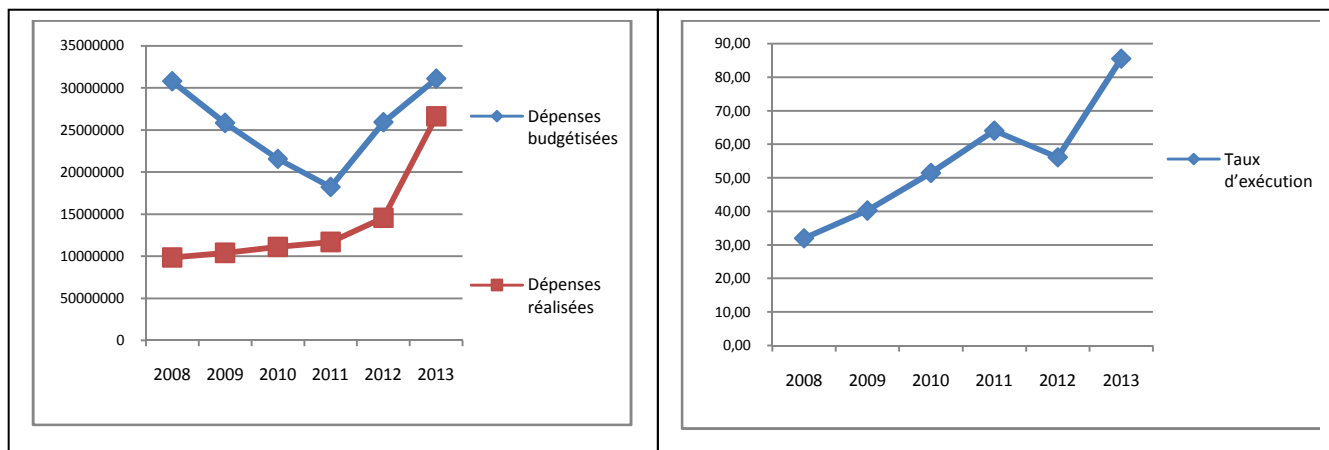
Les dépenses budgétaires analysées ici sont issues des comptes administratifs des années 2009 à 2013.

Tableau n°41 : Evolution de la réalisation et prévision des dépenses budgétaires

Année	2008	2009	2010	2011	2012	1013
Dépenses budgétisées	307841869	258314673	215673231	182273810	259208693	310890630
Dépenses réalisées	98470252	103967504	111024554	116803070	145522487	265959162
Taux d'exécution	31,99	40,25	51,48	64,08	56,14	85,55

Source : les budgets et comptes administratifs de la Commune de 2008 à 2014/ nos calculs

Graphique n°31 : Evolution de la réalisation et prévision des dépenses budgétaires



Source : traitement des données des budgets et comptes administratifs

Il ressort de ces graphiques que :

- Les prévisions budgétaires étaient irréalistes jusqu'en 2011,
- Le taux de réalisation a été toujours croissant ce qui se justifie par la convergence des courbes de dépense budgétaire et de réalisations budgétaires.

De ces constats, on peut déduire que partant des prévisions irréalistes en 2009 des mesures ont été prises pour s'approprier des techniques et textes relatifs à l'élaboration du budget communal.

Analyse des dépenses par titre : fonctionnement et investissement

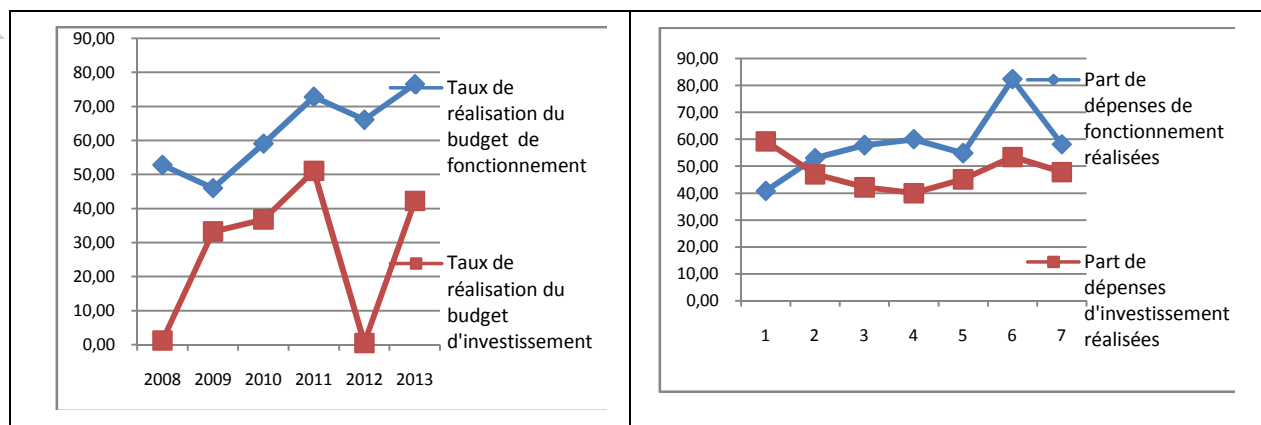
La loi N°2009/011 du 10 Juillet 2009 voudrait qu'au moins les 40% de l'enveloppe, soient alloués aux dépenses d'investissement. Ce qui n'a pas toujours été le cas pour la Commune d'Eséka. Cet objectif a été atteint deux fois sur 7ans. Alors qu'après l'année 2009 les dépenses de fonctionnement ont été supérieures à 60%.

Tableau n°42: Evolution des projections et réalisations budgétaires en matière des dépenses

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Dépenses de fonctionnement budgétaire (FCFA)	182281817	136955020	124667893	109364286	142194831	255958882	220495346	379468749
Dépenses de fonct Réalisées (FCFA)	66288462	62990656	73609938	79609938	93929570	195817504		
Dépenses d'investissement budgétaire	125560032	121379653	91004338	72909524	117013862	166128798	735880156	611087622
Dépenses d'inv réalisées	2300000	40372400	33511250	37193132	642000	70141658		

Source : Budgets et comptes administratif de la Commune d'Eséka de 2008 à 2014/nos calculs

Graphique n°32 : Taux de réalisation des deux grands postes comptables	Graphique n°33 : La proportion de chaque grand poste comptable dans la réalisation budgétaire
------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------



Source : traitement des données des budgets et comptes administratifs

Le premier graphique montre que le taux de réalisation des dépenses budgétaires est foncièrement croissant. Ce qui montre que l'augmentation soutenue de la réalisation budgétaire (totale) est essentiellement le fait de la réalisation des dépenses de fonctionnement. Autrement dit, la priorité est accordée aux dépenses de fonctionnement (63% en moyenne) qu'aux dépenses d'investissement (28% en moyenne). Par ailleurs, si la part des dépenses de fonctionnement est constamment élevée et varie entre 60% et 75%, celle des d'investissement est faible et évolue en dents de scie (moins de 40%). La faible réalisation des dépenses d'investissement découle du niveau bas des réalisations des recettes d'investissement, lui aussi conséquence d'une mauvaise stratégie d'investissement de la part des dirigeants.

1.5.2. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT

Il est question ici d'appréhender la Commune en interaction avec son environnement externe. La Commune étant garante du développement économique et social de son territoire. Elle est donc au cœur du système complexe et dynamique de développement territorial. A ce titre, il serait donc important d'identifier au plan externe les opportunités et les menaces qui se situent au niveau du micro (services déconcentrés de l'Etat, société civile, opérateurs économiques, fournisseurs, les bénéficiaires des services, la tutelle, ...) et de macro environnement (opportunités / contraintes politiques, légales, géographiques, socioculturelles, économiques, ...) de la Commune.

1.5.2.1. Le Partenariat et les collaborations diverses

1.5.2.2. Les relations avec les services déconcentrés de l'Etat.

1.5.2.2.1. Tutelle administrative

Pour les plus hautes autorités les relations avec la tutelle administrative sont bonnes. Ce qui est un atout pour la gestion de l'institution communale notamment dans la mise en œuvre des projets.

1.5.2.2.2. Tutelle financière

Le partenariat avec les services du Ministère des Finances est marqué par la collaboration dans le processus de recouvrement des impôts sur le territoire communal. Il devrait être étendu vers les autres volets de la finance locale afin de renforcer les recettes de la Commune. C'est une collaboration encore fragile car des plaintes existent du côté de l'institution communale (non mise à la disposition ni les fichiers physiques, ni les fichiers numériques des contribuables qui relève de la compétence de la Commune).

1.5.2.2.3. Relations avec le FEICOM

Il convient ici de noter que le financement du projet de construction de l'Hôtel de ville est la manifestation d'une bonne collaboration et d'un bon partenariat avec cette institution. Le cap devrait être maintenu et tourné vers les investissements beaucoup plus rentables (équipements marchands...).

1.5.2.2.4. Partenariat avec les autres services déconcentrés de l'Etat

Si certains Services déconcentrés collaborent assez avec l'équipe dirigeante actuelle de la Commune (MINHDU, MINTP, MINEE, MINSANTE, MINPROFF, MINEDUB, MINSEC, etc.) d'autres par contre se plaignent de l'absence de collaboration de cette équipe (MINEPIA, MINPMEESA, MINTOURL, MINCOM, MINDCAF). Sur le plan stratégique c'est une grosse défaillance pour la Commune qui a besoin de toutes forces et acteurs pour propulser le développement de sa ville.

1.5.2.2.5. Relations avec les Forces de Maintien de l'Ordre

La Commune et Forces de maintien de l'ordre travaillent en étroite collaboration. Il convient de renforcer ce partenariat.

1.5.2.2.6. Partenariat entreprise public et parapublic

Nombreuses sont entreprises publiques et parapubliques mais celles qui participent à la création et à la gestion urbaine sont absentes. Il s'agit du Crédit foncier Camerounais(CFC), de la Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) et à la Société Immobilière du Cameroun (SIC). Aucun partenariat ni collaboration n'existe actuellement avec ses institutions. Il est urgent de les initier pour faciliter le processus d'urbanisation de cette ville.

1.5.2.2.7. Partenariat avec la société civile

Plusieurs associations travaillent en collaboration ou en partenariat avec la Commune qui accorde des appuis multiples à certaines OSC, et reçoit des autres différents dons et legs. Mais, la véritable relation partenariale n'existe pas dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet territorial.

1.5.2.2.8. Partenariat avec les opérateurs économiques

Le véritable partenariat avec les opérateurs économiques n'existe pas. Mais, la Mairie a reçu un important don en matériel informatique d'un opérateur économique l'année dernière affirment le Maire et le SG. Le secteur privé de nos jours étant le moteur de la croissance, il est opportun et urgent de développer ce type de relation partenariale qui requiert à la base des mesures incitatives de la part des autorités locales. A titre d'illustration, le marché B d'Eséka peut être reconstruit par des investissements privés comme ça a été le cas de certains bâtiments du marché central et du marché Mokolo à Yaoundé.

1.6. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DE LA VILLE D'ESÉKA

1.6.1. CADRE JURIDIQUE EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT AU CAMEROUN

- Jusqu'en 1992, la protection de l'environnement au Cameroun était régie par un ensemble de textes épars et lacunaires, notamment la loi 89/027 sur les déchets toxiques et le décret 76/372 portant réglementation des établissements dangereux, insalubres et incommodes ; mais l'arsenal juridique camerounais s'est progressivement enrichi en accordant plus d'importance aux problèmes environnementaux.
- L'instrument juridique de base de protection de l'environnement est la loi 96/12 portant Loi Cadre sur la gestion de l'environnement ; il est complété par la loi 94/01 sur les forêts, la faune et la pêche, la loi 98 /005 sur le régime de l'eau, la loi 98/015, relative aux établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes.
- L'environnement est, selon la loi 96/12, définie comme l'ensemble des éléments naturels ou artificiels et des équilibres biogéochimiques auxquels ils participent, ainsi que des facteurs économiques, sociaux et culturels qui favorisent l'existence, la transformation et le développement du milieu, des organismes vivant et des activités humaines; à ce titre, l'environnement concerne les milieux physique, naturel et humain.
- L'application de l'Agenda 21 donne à la ville de se maintenir dans le temps en offrant une bonne qualité de vie en tous lieux et à des différentiels moins forts entre les cadres de vie. Le Développement Durable qui doit déboucher sur une ville durable s'appuie sur la gestion des déchets, l'alimentation ou la consommation en eau et énergie, etc.

Les préoccupations sur l'environnement ont nettement évolué pour devenir une composante récurrente du discours publique ; sans que cela ne soit pour autant suivi d'effets décisifs sur le terrain.

Pour autant, les problèmes environnementaux sont de plus en plus nombreux et préoccupants dans le contexte urbain, surtout en rapport avec les activités qui s'y déroulent amplifiant pour la plupart ces derniers. Le contexte urbain a été de tout temps le siège de grands enjeux environnementaux car le processus urbain connaît un accroissement incontrôlé et très rapide au Cameroun. Cette urbanisation incontrôlée n'est pas sans effet sur l'environnement. Les données concernant la majeure partie des aspects environnementaux urbains tels que la consommation de l'eau et de l'énergie, la production des déchets, le traitement des eaux usées, les nuisances sonores et pollutions atmosphériques ; sont insuffisantes et incomplètes pour une évaluation environnementale urbaine efficiente.

La ville d'Eséka dans le Nyong-et-Kelle n'échappe pas aux processus d'urbanisation. Toutes les activités propres à la ville s'y déroulent et concourent à la dégradation de son environnement d'où l'aggravation des risques environnementaux.

1.6.2. QUELQUES CONCEPTS

Aspect Environnemental (AE) : élément des activités, produits ou services de la ville susceptibles d'interactions avec l'environnement. Un aspect environnemental est en quelque sorte la cause des impacts environnementaux connus.

Un Aspect Environnemental Significatif (AES) est un aspect environnemental qui a ou peut avoir un impact environnemental significatif ou qui a une portée et une importance élevée, suite à un exercice de cotation basé sur des critères établis au préalable.

Impact Environnemental (IE) : toute modification de l'environnement, négative ou bénéfique, résultant totalement ou partiellement des activités, produits ou services d'une entreprise. Autrement dit, un impact environnemental est la conséquence d'un aspect environnemental.

Les types de pollution rencontrés

Le milieu d'Eséka recèle tous les types de polluants fluides ou micro-solides, qui menacent le milieu naturel :

- **La pollution organique** est causée par la décomposition de matière organique d'origine humaine, animale et industrielle
- **La pollution par les fertilisants** est liée à la présence excessive de nutriments comme l'azote et le phosphore, provenant des rejets domestiques (détergents, urine), du secteur informel et aussi d'activités agricoles. Leur présence favorise la prolifération des plantes aquatiques et des algues et entraîne le phénomène de l'eutrophisation.
- **La pollution toxique** provient des secteurs de la mécanique et informel (métaux lourds), ainsi que du secteur agricole (pesticides). De nombreuses unités artisanales de récupération des métaux et de tannerie sont implantées et les substances rejetées représentent un danger potentiel pour l'eau, les sédiments ou les organismes aquatiques, ainsi que pour l'homme (consommation de poisson et de produits de maraîchage).
- **La pollution microbienne** découle de la présence dans l'eau de bactéries, de virus et de parasites issus le plus souvent des déjections humaines ou animales.
- **La pollution visuelle** se manifeste en particulier par la présence de matières en suspension, de débris flottants de toutes sortes et de plastiques;

La ville d'Eséka est une ville enclavée dans une cuvette, bordée de monts verdoyants additionnés à un relief accidenté. Son environnement est toujours fortement influencé et dominé par la forêt : le contexte environnemental est caractérisé par la coexistence de la forêt et de la ville proprement dite.

1.6.3. L'ECOSYSTEME DE LA COMMUNE

1.6.3.1. Ecosystème terrestre

1.6.3.1.1. Les composantes de l'écosystème terrestre

Comme présenté dans le site naturel, l'écosystème urbain est constitué de :

- Un relief pénéplaine constitué d'une alternance de quelques vallées et de buttes circulaires aux sommets relativement aigus ;
- Les sols ferrallitiques typiques rouges très évolués sur roches acides (gneiss, pyroxénites et métasyénites) ;
- Une végétation semi-décidue à sterculiacées ouvert par des clairières constituées des forêts primaires, secondaires et des champs cultivés surtout par méthode de brûlis;
- De nombreuses espèces fauniques de la forêt équatoriale ;

- Une population humaine de près de 30 000 âmes de nos jours déjà analysée précédemment
- Et le site créé constitué des infrastructures, des équipements et les habitations humaines assez diversifiés

1.6.3.1.2. Les principales pressions sur l'écosystème

La pression sur l'écosystème terrestre se manifeste par principalement par :

- l'existence d'activités d'exploitation forestière à l'exemple de la société SEFOC, installée dans la Commune d'Eséka. Cette pression sur la ressource en bois est atténuée par l'existence des UFA dans les villages NGUIBASSAL I, II et Lipombe ; Il serait intéressant d'instaurer la taxe de redevance forestière qui doit être reversée à la commune
- La création des plantations notamment celles des cultures maraichères qui demandent la destruction des arbres;
- L'urbanisation notamment dans les zones d'extension actuelle : Eséka II et Lynoyo, la dégradation du couvert végétal des collines qui entourent la ville ;
- Le prélèvement dans les carrières d'emprunt notamment pour les travaux de réhabilitation des voies ;
- Les multiples feux de brousses qui détruisent les composantes chimiques du sol qui est une technique pratiquée par la quasi-totalité des cultivateurs de la Commune d'Eséka.
- Probable dans l'avenir, l'extraction du fer...

1.6.3.2. Ecosystème aquatique

1.6.3.2.1. Les composantes de l'écosystème aquatique

L'écosystème aquatique se compose comme suit :

- De nombreux sillons marécageux, à l'intérieur desquels coulent de petites rivières beaucoup plus dans la cuvette que forme l'espace urbain actuel. ;
- Le fleuve, les rivières, les lacs et les étangs. Les plus importants lacs sont : le grands (10ha) et le petit lac du Camp bois et de nombreux étangs naturels du quartier ADNA ; le lac du lycée classique et de Mayemi etc. Ces lacs abritent de nombreuses espèces de poissons et de plantes aquatiques.
- Un régime hydro-pluviométrique caractérisé par une diminution des pluies de la grande saison sèche, des deux saisons de pluies et une augmentation des pluies de la petite saison sèche. On tend ainsi à passer graduellement d'un régime équatorial et bimodal à quatre saisons à un régime tropical et unimodal à deux saisons (Lienou et al.2008, Ndam, 2009 ; Bineli, 2009)

1.6.3.2.2. Quelques pressions sur l'écosystème aquatique

La véritable pression sur l'écosystème dans la ville d'Eséka en particulier est la variation du régime pluviométrique dû au changement climatique qui fait varier le régime hydrologique, la pollution des eaux qui détruit les composantes et l'envahissement par la végétation qui réduit les lits/emprise.



Figure 39 : grand étang naturel entre quartier Lycée et Malla



Figure 39 : Ecosystème forestier à N'jock



Figure 39 : Rivière traversant le quartier Aviation et Tétém

1.6.4. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX SIGNIFICATIFS DE LA VILLE D'ESÉKA

1.6.4.1. Gestion des déchets

La gestion des déchets de nos jours est le point faible de la qualité du cadre de vie et demeure toujours très problématique.

1.6.4.1.1. Cas des déchets solides

Dans la ville d'Eséka, la gestion des déchets solides consiste en leur collecte par les agents de la Mairie. Les déchets sont ramassés à l'aide des pelles et sont transportés par un camion benne et deux tricycles appartenant à la Mairie d'Eséka.



Figure 40 : Ramassage des ordures avec des tricycles à Eséka

Une fois collectés, ces déchets ne subissent aucun traitement et sont entreposés dans des décharges de fortune non appropriées et non agréées.

Le paysage urbain est caractérisé par des tas d'ordures abandonnés au gré des intempéries. Ces déchets se retrouvent pour la plupart dans des cours d'eau et les lacs car entraînés par les eaux courantes.

Décharge (Sauvage) municipale au camp bois quartier Aviation



Figure 42 : Décharge (Sauvage) municipale



Figure 42 : Chaîne de dépôts sauvage d'ordures en face de la place de fête

La mairie ne dispose pas de moyens financiers, de personnels qualifiés pour assurer ce service. Le chef service technique de la Commune a un BTS en génie civil et le responsable de l'hygiène et salubrité est titulaire d'un BEPC. L'insalubrité est criarde dans la ville car les ordures sont toujours retrouvées jetées dans la nature aux abords des routes ou dans des cours d'eau. Malgré les panneaux d'interdictions de jeter des ordures installés par la mairie de la ville.

1.6.4.1.2. Cas des déchets liquides et autres déchets spéciaux

Les déchets liquides et autres déchets spéciaux ne sont pas pris en charge par les services communaux.

- Les eaux usées domestiques ou non

Les eaux usées domestiques ou non sont déversées directement dans la nature principalement dans les rigoles, ruisseaux et lacs de la ville par des acteurs qui ignorent leurs impacts sur le milieu naturel. La contamination des eaux de surface engendrée par cette pratique est très préjudiciable pour une partie des populations surtout celles des parties situées en aval de cette ville cuvette. Les eaux pluviales, à travers le torrent, lessivent et les entraînent vers les bas-fonds inondables des quartiers tels que Mosquée (bande verte et inondable derrière marché B), Adna (bande verte et lacs municipaux), Briqueterie, Mayemi, Malla permanence et Tétem où se développent des potentiels foyers des maladies hydriques.

En l'absence de pluies, ces eaux usées stagnent et deviennent des niches de moustiques.

Au total le mauvais assainissement des eaux usées participe à la **pollution microbienne**. Le milieu devient propice à la propagation de maladies hydriques, telles que la bilharziose, la poliomyélite, la diarrhée et autres maladies gastro-intestinales. Ces maladies constituent, avec le paludisme, les principales causes de morbidité et de mortalité infantile à Eséka.

- Les eaux vannes

L'assainissement des eaux vannes est marqué par la prédominance de solutions individuelles, plus de 74%. Il est estimé qu'à peine 50% de la population urbaine du Cameroun élimine ses eaux usées dans des conditions acceptables. A Eséka Aucun réseau d'assainissement n'existe, 75% des ménages n'ont que des latrines plus ou moins aménagées et (25%) des fosses septiques. Aucune société de vidange n'existe

pour satisfaire la demande générée par les fosses septiques et latrines existantes dans cette localité. Selon la stratégie nationale d'assainissement et ce que confirme nos enquêtes, les insuffisances relevées semblent principalement liées à la fois à une faible appréciation des conséquences du manque d'hygiène par les populations, mais surtout à des contraintes financières. Ces eaux vannes mal assainies sont sources de **pollution organique et microbienne**. Elles sont responsables de la diminution de l'oxygène dissous dans les milieux récepteurs (eaux de surface), perturbent la vie aquatique et est à l'origine d'odeurs nauséabondes et de la propagation des maladies hydriques.

1.6.4.1.3. Cas de l'abattoir d'Eséka

Dans la ville, sur la route allant vers Lolodorf, il existe un abattoir construit non loin d'un cours d'eau. L'élimination des déchets d'abattoirs pose des problèmes sanitaires. Les déchets qui y sont produits sont directement rejetés dans la nature sans issue certaine ou dans le cours d'eau étant entendu que les rejets liquides sont susceptibles d'être chargés en polluants.



Figure 44 : Aspect environnemental au quartier Briqueterie



Figure 44 : Eaux stagnantes contaminées au quartier Briqueterie

1.6.4.1.4. Impacts de la mauvaise gestion des déchets dans la ville d'Eséka

L'impact que représentent les déchets sur l'environnement d'Eséka est forcément négatif :

- ✓ prolifération des maladies car les déchets sont des lieux favorables au développement de certaines maladies hydriques ;
- ✓ La présence des ordures dans les rues, caniveaux et cours d'eau augmente le risque sanitaire car les enfants peuvent y jouer et se blesser ;
- ✓ Les lixiviats produits peuvent contaminer les eaux de surface et souterraines ;
- ✓ Obstruction des caniveaux avec stagnation des eaux ;
- ✓ Nuisances olfactives ;
- ✓ Dégradation du cadre de vie.

1.6.4.1.5. Mesures à prendre

Les mesures à prendre en ce qui concerne une gestion efficiente sont :

- ✓ Mettre sur pieds un service de collecte régulier des déchets ;
- ✓ Création d'une zone de décharge agréée qui sera surveillée et clôturée ;
- ✓ Installation des bacs à ordures dans la ville ;

- ✓ Organiser des séances de nettoyage dans la ville ;
- ✓ Dotation en camions spécialisés pour le transport des ordures ;
- ✓ Penser à créer une station d'épuration dans la ville.

1.6.5. RISQUES NATURELS

1.6.5.1. Les inondations

1.6.5.1.1. Absence de drains et risque d'inondation

De manière générale, tous collecteurs finaux des eaux pluviales et de ruissellement des bas-fonds de la ville d'Eséka circulent à peine. Ils sont pour la plupart stagnants et obstrués soit par la végétation, les constructions, de plus en plus par des ordures de toute sorte et des installations anarchiques (cultures et constructions). Cette situation cause des inondations permanentes dans ces zones basses. Le cas le plus critique est celui de la zone limitrophe du quartier Mosquée avec le quartier Briqueterie où les parcelles sont inondées même en saison sèche par les eaux de ruissellements quasi stagnantes. Bien que jusqu'ici les inondations n'ont pas encore eu d'impacts directs graves (perte en vie humaine, dégâts matériels important, etc.), le cadre de vie est très dégradé et constitue un véritable foyer de maladies hydriques.



Figure 46 : Secteur permanemment inondé au quartier Mosquée (derrière Marché B)



Figure 46 : Construction sur pilotis dans des zones marécageuses aggravant le risque d'inondation

Le mauvais drainage des eaux et l'absence d'un système d'évacuation des eaux est très visible dans la ville surtout dans les zones de marécages. Les eaux pluviales et domestiques chargées en détritux n'ont aucune issue. Les caniveaux sont bouchés et les eaux stagnent aux alentours des habitations, etc.; ces caniveaux laissent déborder de l'eau qui s'écoule souvent sur les routes.

Les impacts qui sont générés sont :

- ✓ Prolifération des maladies et vecteurs ;
- ✓ Insalubrité ;
- ✓ Détérioration du cadre de vie ;

- ✓ Contamination des eaux souterraines et cours d'eau ;
- ✓ Colmatage des lits des cours d'eau
- ✓ Diminution de la faune et de la flore aquatiques.

1.6.5.1.2. *Urbanisation anarchique et risque d'inondation*

La déforestation de la Commune d'Eséka, suite à la poussée de la ville, a un impact sur le ruissellement. En effet, la végétation permet de ralentir le mouvement des eaux de pluies: les feuilles et autres matières organiques que l'on retrouve sur le sol des forêts absorbent les eaux de pluies et les libèrent doucement et progressivement pour le sol situé en dessous. Favorisant l'infiltration de l'eau et l'évapotranspiration grâce à leur feuillage, les arbres permettent de retenir l'eau et de réduire le ruissellement. Leur rôle est particulièrement important sur les pentes.

La dynamique d'urbanisation actuelle prive les terres des arbres qui maintiennent avec leurs racines, l'humidité (l'eau). Une fois privés de leur couvert forestier, les terrains perdent la capacité de réguler l'écoulement des eaux, et le niveau des cours d'eau et rivières fluctue rapidement, ce qui entraîne relativement des inondations en aval. Ainsi, la dynamique urbaine d'Eséka favorise le ruissellement des eaux de pluies qui ne peuvent plus désormais s'infiltrer, vers les cours d'eaux provoquant des inondations au voisinage de ceux-ci.

1.6.5.1.3. *Les risques morpho-hydrodynamiques*

La Commune d'Eséka contient des collines aux flancs abrupts et des vallées accidentées ; et leurs



Figure 48 : massif pierreux suite au glissement de la couche superficielle du sol à N'JOCK



Figure 48 : conquête d'une parcelle de terrain sur le flanc de la colline au Camp Regifercam

contacts avec la chaîne du Ngovayang sont bien marqués par de grandes lignes de discontinuités : accidents du Ngovayang, accident de la Lokoundjé etc. (Sources : carte géologique du Cameroun). En présence d'une intense activité anthropique (extraction industrielle de fer, grands travaux routiers) ou même de précipitations orageuses violentes, ces terrains déjà fragiles sur les sommets des collines, fracturés, et mis à nus seront soumis à un régime d'érosion aggravé par des ruissellements violents temporaires. On peut également assister à des chutes de pierres comme ça a été le cas dans la lokoundjé.

1.6.5.1.4. *Autres aspects environnementaux dans la ville d'Eséka*

Le passage du train permanent dans la ville d'Eséka constitue la nuisance sonore la plus importante. A chaque heure en moyenne les populations situées dans un rayon d'au moins 300m du rail sont perturbées par les bruits assourdissants du moteur et du clackson des trains. Les nuisances sonores permanentes proviennent, des animations des discothèques, des débits de boissons et des menuiseries.

Dans la ville d'Eséka, l'éclairage n'est pas partout assuré surtout dans les quartiers périphériques ; créant ainsi l'insécurité et le malvivre. En outre le manque d'infrastructures routières est un problème réel qui freine tout développement.

Par ailleurs on y note une importante activité du trafic des camions qui n'ont pas une aire de stationnement aménagée. Certains stationnent près de l'aire du jeu du quartier Aviation et d'autres à l'entrée Camp Régifercam.

Il serait intéressant pour commencer à résoudre les problèmes environnementaux de la ville par :

- ✓ L'aménagement d'une aire de stationnement pour camions ;
- ✓ L'aménagement de divers lacs de la ville comme lieux de villégiature ;
- ✓ La création des espaces verts ;
- ✓ La plantation d'arbres ;
- ✓ L'aménagement et la viabilisation des zones marécageuses.

1.6.6. LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Changement climatique correspond à la modification durable des paramètres statistiques du climat global de la terre ou de ses divers climats régionaux. Il peut être dû à de processus intrinsèques à la terre, à des influences extérieures ou, plus récemment aux activités humaines. Nous nous contenterons de l'analyse des causes, la manifestation et les conséquences observables dans la ville d'Eséka.

1.6.6.1. Commune d'Eséka et contribution au Changement climatique

Les principaux aspects environnementaux contribuant au réchauffement climatique sont :

- L'émission des gaz à effet de serre : les fumées provenant du système de transport routier et ferroviaire, les fumées des feux de brousses (méthode quasi généralisée ici), les fumées amenant des huileries artisanales, les fumées provenant de l'incinération des ordures (seule méthode de traitement des déchets dans la localité), les fumées ...
- Le rejet dans la nature des sciures de bois émises par les menuiseries semi-industrielles de la localité
- L'enfouissement au sol des ordures ménagères,
- La déforestation due à l'exploitation forestière, la création des plantations
- etc.

1.6.6.2. Manifestation de la variation climatique à Eséka

La principale manifestation du changement climatique est la diminution du régime hydro pluviométrique des pluies de la grande saison sèche, des deux saisons de pluies et une augmentation des pluies de la petite saison sèche. On tend ainsi à passer graduellement d'un régime équatorial et bimodal à quatre saisons à un régime tropical et unimodal à deux saisons (Lienou et al.2008, Ndam, 2009 ; Bineli, 2009).

1.6.6.3. Impact sur les différents écosystèmes

- La baisse du régime des cours d'eau et la diminution du potentiel hydroélectrique ayant un effet sur la baisse de la production agricole et halieutique
- Des inondations

Carte n°17 : les aspects environnementaux de la ville d'Esaka

Carte n°18 : Des risques de glissement de terrain dans la ville d'Eséka

I.7. BILAN DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ACTUELLE : FAIBLESSES/ CONTRAINTES, ATOUTS, RISQUES ET OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE D'ESÉKA

Tableau n°43: bilan diagnostic

Sur le plan environnemental et protection de la nature			
Risque	Faiblesses et contraintes	Atouts	Opportunité
<p>l'aggravation des effets du changement climatique (influence sur température et le niveau des eaux)</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Boum démographique plus agressif sur les écosystèmes naturels (appauvrissement quantitatif et qualitatif de la faune et de la flore) ; ❖ Aggravation des risques et d'inondation, d'érosion et d'éboulement rocheux auxquels sont soumises les zones de forte pente du fait de l'urbanisation ; ❖ La non réalisation des études d'impact environnementales et sociales dans le cadre de la réalisation des projets d'envergures ; 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ De l'absence d'un système efficace de gestion des déchets solides : pré collecte, collecte et traitement des ordures ❖ De l'absence de système de valorisation des produits dérivés du traitement des déchets : compost, biogaz, etc. ❖ le non prise en charge des déchets liquides et déchets spéciaux par la Commune ; ❖ De la pollution des cours d'eau par les déchets solides et liquides, notamment ceux de l'abattoir, des eaux vannes et usées; ❖ De l'absence d'un réseau d'évacuation et de traitement des eaux vannes et usées, tel un système d'égout débouchant sur une station d'épuration ; ❖ De la prolifération des maladies car liées à la pollution des eaux due à une mauvaise gestion des déchets de toutes sortes ; ❖ De l'obstruction des caniveaux et des lits des rivières et lacs par les déchets solides, la végétation et des constructions causant la stagnation des eaux et l'inondation; ❖ Des nuisances olfactives liées à la mauvaise gestion des eaux usées et vannes et des déchets; ❖ Des nuisances sonores permanentes dues au passage du train des animations des discothèques, des débits de boissons et des menuiseries, etc. ; ❖ De la dégradation et l'enlaidissement du cadre de vie due aux occupations anarchiques de l'espace urbain, la vétusté du cadre bâti, la poussière des routes en terre et des menuiseries semi-industrielles, la végétation qui pousse à vau-l'eau, ❖ Du mauvais drainage et la divagation des eaux pluviales en l'absence d'un réseau d'assainissement efficace que causent la sous-structuration et la forte dégradation du réseau viaire. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Faible destruction du couvert végétal ; ❖ Un écosystème aquatiques quasiment intact ; ❖ Faible densité d'occupation des sols limitant l'intensité et les impacts des risques naturels ; 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Elaboration du POS d'Eséka ; ❖ La mise en œuvre de plus en plus pressante de la politique nationale en matière d'environnement protection de la nature et développement durable ;

	❖ La dégradation du couvert végétal des collines qui entourent la ville		
Au niveau de la démographie			
Risque	Faiblesses et contraintes	Atouts	Opportunité
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Augmentation de l'émigration des jeunes vers les grandes villes notamment vers la ville nouvelle de Kribi ; ❖ Les résultats du quatrième RGPH très différents de nos projections ; 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Un taux de croissance de la population très inférieure à la moyenne nationale; ❖ Un taux élevé de pauvreté caractérisé par un revenu moyen mensuel estimé à 27 639,3 FCFA consacré prioritairement et majoritairement à la consommation des biens de première nécessité (nourriture); en moyenne ce revenu moyen est distribué ou nourrit en moyenne 4 personnes. ❖ Une part importante d'individus sans emploi (18%) ; ❖ Prédominance des maladies sexuellement transmissibles (MST) surtout chez les catégories jeunes que cause le réseau locale de prostitution déguisée; ❖ La dépravation des mœurs allant parfois jusqu'au rejet de l'éthique et des valeurs de la société traditionnelle. ❖ Un faible esprit communautaire (beaucoup d'individualisme) ❖ Mentalité rétrograde pour bon nombre de population ; 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Une population dynamique, entreprenante et déterminée; ❖ Une population assez jeune; ❖ Une population forte alphabétisée ❖ Population hospitalière 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Les projets structurants annoncés comme potentiels sources d'attrait de population et de renforcement de la compétitive territoriale ; ❖ Quatrième RGPH en cours ;
Dans le domaine de l'organisation générale de l'espace urbain et domaine de l'habitat			
Risque	Faiblesses et contraintes	Atouts	Opportunité
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Le non-exécution des propositions di POS ; ❖ La persistance du désordre et de l'incivisme en milieu urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Dans le Taux élevé de dégradation de l'habitat surtout dans les anciens quartiers (de l'époque coloniale) ; ❖ Disposition anarchique des constructions même dans certains blocs de lotissements domaniaux ; ❖ Développement de l'habitat spontané dans les zones périphériques ❖ Mauvaise déserte de la plupart des parcelles due, soit au non aménagement des pistes dont la quasi-totalité est en terre, soit l'insuffisance de voies tertiaires. ❖ Absence d'entretien et insalubrité dans les logements ❖ Absence d'équipements sanitaires dans la majorité des habitations et bas niveau de confort domestique. ❖ Médiocrité du cadre bâti, surtout dans les quartiers populaires et spontanés, les villages périphériques, ❖ Conflits des compétences et non-respect des règles de l'art en matière d'instruction des dossiers de demande et délivrance des permis de lotir. ❖ Part significative des constructions en matériaux provisoires dans les secteurs d'activité notamment le commerce ; 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ La localisation de la ville actuelle à proximité de la limite intérieure des deux grands compartiments du site naturel de la Commune ; ❖ Forte présence des friches urbaines et faible promiscuité de l'habitat surtout en zone périphérie peuvent être un atout pour le passage des réseaux et l'implantation des équipements collectifs sans nécessité des 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Existence d'une loi fixant les normes d'un habitat salubres ❖ Programme national de résorption des bidonvilles en cours ❖ d'élaboration de l'état à apporter

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Développement spatial de type linéaire et multi polaire, conduisant à la dissimulation dans toute la ville les investissements publics rendant peu efficace les services publics ❖ Absence de logements sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ casses importantes. ❖ Extension limitée de la ville par les montagnes 	<ul style="list-style-type: none"> son aide aux villes ; ❖ Entrée en vigueur du POS ;
Voies et réseaux divers			
Risque	Faiblesses et contraintes	Atouts	Opportunité
<ul style="list-style-type: none"> ❖ La non réalisation des projets de barrage hydroélectriques envisagés, ❖ La persistance du déficit en énergie électrique sur le territoire camerounais ; ❖ L'aggravation de la situation sécuritaire mettant en mal l'investissement public 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Système viaire trop déséquilibré, insuffisamment hiérarchisé et constitué d'un grand nombre de voies à tracé inapproprié. Ici, le niveau de structuration des zones est insuffisant et les besoins de rattrapage sont importants. ❖ Coupures intempestives exagérées du courant dues aux aléas climatiques, feux de brousse, et arbres qui tombent souvent sur les câbles et surtout le délestage ou le rationnement d'énergie électrique ; ❖ Très faible taux d'accès des populations aux services urbains de base ❖ Recours excessif au bois de chauffe comme source d'énergie pour la cuisson ❖ Majorité écrasante des voiries urbaine en terre soit plus de 60% de la voirie principale, près 90,50% des voies secondaires et 99% de la voirie tertiaire. Ces voies en terre sont difficilement praticables en saison des pluies, parfois même au piéton, ❖ Obstruction des voies ou empiètement sur les emprises des voies par les activités artisanales ou commerciales et la végétation, ❖ signalisation routière quasi inexistante ❖ Rues non adressées ❖ Insuffisance, voire absence de réseaux d'assainissement le long de la quasi-totalité des voies en terre (caniveaux, buses de traversée...), et même de certaines voies bitumées ❖ Distribution insuffisante de l'eau et de l'électricité. ❖ Mauvaise localisation de la décharge municipale du camp bois ❖ Eclairage public très insuffisant ... ❖ Absence ou insuffisance des ouvrages de franchissement. ❖ Incivisme des populations ❖ Education environnementale insuffisante voire inexistante ❖ Réseaux de drainage en grande partie traditionnel (aménagé à la main) et inexistant par endroit et caduc dans les sections jadis aménagées ❖ Obstruction des réseaux de drainage par les ordures de diverses origines et par la végétation ; ❖ Absence ou insuffisance des services d'entretien des voies ❖ Dépôt anarchique, incapacité d'évacuation et mauvais traitement des ordures ménagères ❖ Forte prédominance des latrines de type traditionnel ; 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Passage du réseau ferré national avec une gare conséquente à Eséka; ❖ Présence remarquable de la quasi-totalité des opérateurs nationaux en matière des réseaux divers ; ❖ La topographie de la zone urbaine propice à l'aménagement ; ❖ En matière d'électricité, éminence de la construction du barrage hydroélectrique sur la chute de Lipipi ; ❖ L'aptitude de plus en plus confirmée des résidents à expérimenter des sources d'énergie de substitution à l'énergie électrique ; 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Loi sur l'urbanisme et textes d'application notamment en matière d'aménagement ; ❖ entrée en vigueur du POS ; ❖ la réalisation des grands projets (barrages, aménagement des sites touristiques, exploitation du minerai de fer) qui requiert au préalable la construction des voies d'accès ;

	❖ Capacité insuffisante du Château d'eau existant et rationnement de la fourniture d'eau potable ;		
Concernant les équipements collectifs			
Risque	Faiblesses et contraintes	Atouts	Opportunité
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Croissance démographique inadaptée à la l'offre de équipements ❖ Cout élevé des services sociaux de base ❖ Faibles initiatives endogènes ❖ Exclusion sociale 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Insuffisance, étroitesse, vétusté générale, délabrement avancés, abandon et carence en mobilier de bureaux et des bâtiments administratifs ; ❖ absence de parkings et d'équipements d'astreintes pour la quasi-totalité des équipements de superstructure ❖ Insuffisance avérée, état critique et mauvaise répartition spatiale des équipements sociaux de base. ❖ Construction anarchique des équipements religieux et culturels ❖ Insuffisance et faiblesse du standing des équipements d'accueils ❖ faiblesse de l'investissement de l'Etat ne serait-ce-que pour leur mise à niveau ❖ Insuffisance de bâtiments propres à l'Etat et un besoin de rénover ceux qui lui appartiennent. ❖ Inexistence de jardins publics ou des véritables espaces verts et d'aire de jeux aménagés dans la Commune. Le seul espace de récréation est l'esplanade de la gare ferroviaire ; ❖ Absence de gares routières agréées, les quatre gares routières de fortune sont informellement installées ; ❖ Absence d'une zone industrielle et artisanale planifiée ❖ Absence d'hôtel et prolifération des auberges ; ❖ Abattoir municipal non adapté ❖ Mauvaise localisation de la seule agence de voyage de la ville d'Eséka. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ - Un nombre non négligeable d'équipements collectifs de niveau assez satisfaisant ; ❖ - Lois de l'urbanisme, de la décentralisation etc. ❖ Représentation locale de 08 entreprises parapubliques à savoir : la Camrail, la Camtel, Eneo, la CDE, la Camwater, la Campost, la SODECAO et la Crtv ❖ Existence de nombreuses églises qui jouent un rôle prépondérant dans l'encadrement des populations 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Elaboration du POS d'Eséka ❖ Projet de construction du barrage hydroélectrique sur les chutes de Njock Ngo Lipo. ❖ Le processus de création de l'office communal du tourisme initié
Foncier et aménagement urbain			
Risque	Faiblesses et contraintes	Atouts	Opportunité

<p>❖ La non mise en œuvre effective des projets du POS en matière foncière ;</p>	<p>❖ Un marché foncier assez déséquilibré dont la forte participation de l'Etat ne donne pas dans la réalité des possibilités d'accès aux pauvres</p> <p>❖ Non délimitation formelle du périmètre urbain</p> <p>❖ Un accès au foncier relativement facile, mais à procédure très longue du fait de la forte participation de l'Etat dans le marché foncier,</p> <p>❖ Un marché foncier urbain détenu par une minorité</p> <p>❖ Vente anarchique des terrains en l'absence des règles d'urbanisme ;</p> <p>❖ Occupation anarchique des bandes vertes inondables et marécageuses</p> <p>❖ Cohabitation du droit foncier moderne et coutumier ;</p> <p>❖ Absence d'intervention des aménageurs des grands acteurs du secteur immobilier national tels que la MAETUR, le MAGZI, CFC, la SIC,</p>	<p>❖ Spéculation foncière moins pressante favorable à la maîtrise de l'extension urbaine et d'en assurer une urbanisation cohérente et équilibrée</p> <p>❖ Plus de 70% des espaces urbanisés sont des terres immatriculées. Et l'immatriculation peut stimuler le marché foncier de la manière suivante : elle peut aider à contrôler le marché foncier, elle peut aussi faciliter la procédure de transfert des actes de propriété et par conséquent assurer la transparence des transactions, et une réserve foncière étatique intéressante destinée aux services publics, au lotissement domanial, aux logements sociaux, etc.</p>	<p>❖ Elaboration du POS d'Eséka</p> <p>❖ Loi sur l'urbanisme et textes d'application notamment en matière d'aménagement qui donne la possibilité à la CTD de créer ou de faire appel à une structure d'aménagement foncier ;</p> <p>❖ Le politique d'amélioration des quartiers sous-structurés engagée et l'existence des programmes d'aménagement des bidonvilles.</p>
----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Concernant l'économie locale

Risque	Faiblesses et contraintes	Atouts	Opportunité
--------	---------------------------	--------	-------------

<p>❖ La non réalisation des projets structurants annoncés ;</p> <p>❖ L'aggravation de la situation sécuritaire ;</p>	<p>❖ Le très faible niveau des équipements (superstructures et infrastructures) piliers de l'économie locale notamment les routes, l'énergie, l'eau,...</p> <p>❖ Mauvaise organisation spatiale (zone industrielle, marchés, centre des affaires, etc.) et structurelles des secteurs d'activité économique</p> <p>❖ Très faible appui (technique, financier et matériel) et encadrement (sécurité, organisation, régulation et apport des équipements) des activités économiques</p> <p>❖ Technique et technologie de production rudimentaire et archaïque ;</p> <p>❖ L'absence d'une base de données statistique locale</p> <p>❖ Un très faible niveau de mise en valeur du fort potentiel économique local : les sites touristiques, les ressources minières, les ressources énergétiques renouvelables (hydroélectriques, éoliennes, solaire, etc.) ressources forestiers et fauniques, ressources halieutiques, etc.</p> <p>❖ une très faible régénération de la main d'œuvre locale vieillissante surtout dans le sous-secteur agricole</p> <p>❖ la disparition de certaines espèces et essences dans l'écosystème forestier;</p> <p>❖ L'absence ou le très faible développement de plusieurs sous- secteurs d'activités économiques : industrielle, BTP, Banque et Assurance, les filières liées au tourisme et loisir, exploitation minière, exploitation des ressources halieutiques, élevage, etc.</p> <p>❖ La faible organisation de la main d'œuvre local non qualifiée etc.</p>	<p>❖ Forte potentialité dans le secteur agricole : disponibilité des terres cultivables, proximité des structures de transformation (SOCAPALM) et des moyens transports (chemin de fer et route) de la production agricole d'envergure vers la grand pôles de consommation et l'exportation ; bonne expérience et l'engouement pour la création des plantations notamment de cacaoyer, de palmiers à huile, et aussi de la banane plantain ; présence de nombreux cours d'eaux propices à la pratique des cultures maraichères, une main d'œuvre locale nombreuse et jeunes sous employées, etc.</p> <p>❖ Forte potentialité en matière de production halieutique : fleuve Nyong, la rivière Kelle, de nombreux lacs,</p> <p>❖ Les ressources forestières abondantes très peu et mal exploitées ;</p> <p>❖ Diversité de la faune ;</p> <p>❖ L'existence de nombreuses ressources du sol et du sous-sol : gisements de sable, de pierres, de fer, de latérite, etc.</p> <p>❖ Un secteur artisanal important à structurer,</p> <p>❖ Un potentiel touristique important mais non valorisé : Monument et la tombe de Ruben Um NYOBE, la gare ferroviaire de l'époque coloniale, les chutes de Lipipi et de N'JOCK, la cimetière soldats blancs de KOKAS, le tunnel de l'ancienne voie ferrée fait à la main, la léproserie de Mayabat, les Lacs, etc.</p>	<p>❖ L'étude en vue de l'élaboration du plan national d'aménagement et développement durable du territoire ;</p> <p>❖ la réglementation sur les zones économique amorcée ;</p> <p>❖ le PCD de la Commune d'Eséka élaboré ;</p> <p>❖ de grands projets structurants annoncés et amorcés;</p> <p>❖ l'élaboration du POS ;</p>
En matière institutionnelle et gestion de l'espace communal			
Risque	Faiblesses et contraintes	Atouts	Opportunité

<p>❖ Le remboursement de l'emprunt contracté pour la construction de l'hôtel de ville soit un frein à l'investissement communal pendant de longue date ;</p> <p>❖ Que le renouvellement des organes dirigeants de la Commune ne soit pas compatible au processus auto-accumulatif de développement communal durable engagé,</p> <p>❖ Les mentalités rétrogrades</p>	<p>❖ Au niveau des ressources Communales :</p> <p>❖ Une main d'œuvre communale insuffisante et très peu qualifiée</p> <p>❖ L'absence d'un plan de formation du personnel;</p> <p>❖ L'absence d'une planification de carrière pour le personnel ;</p> <p>❖ L'absence d'un plan d'équipement de la Commune en matériels et autres engins de génie civil ;</p> <p>❖ Des conditions de travail (primes et indemnités) pas satisfaisantes ;</p> <p>❖ Sur le plan financier et fiscalité locale, les principaux dysfonctionnements sont les suivants :</p> <p>❖ Un niveau très insuffisant des recettes d'une Commune Chef-lieu d'un des plus grands départements du Cameroun (avec 10 Arrondissements)</p> <p>❖ Une faible maîtrise des postes de la rubrique investissement par rapport à celles de fonctionnement</p> <p>❖ Une grande faiblesse en matière d'identification, d'évaluation et la mise en valeur du potentiel fiscal et économique de la Commune qui sont en réalité les ressources endogènes motrices d'une croissance territoriale durable</p> <p>❖ L'absence de plan de paiement de la dette de la Commune auprès de ses multiples créanciers</p> <p>❖ Des emprunts excessifs pour la Commune d'Eséka</p> <p>❖ Le non-respect de la loi N°2009/011 du 10 Juillet 2009 en matière de prévision de budget de fonctionnement et d'investissement ;</p> <p>❖ L'insuffisance de collaboration entre les services des impôts et les services financiers de la commune.</p> <p>❖ Concernant les ressources matérielles, absence de véritable réserve foncière, de forêt communale ; les immeubles communaux sont faiblement équipés et vieux, etc.</p> <p>❖ Au niveau de la gouvernance communale</p> <p>❖ Absence de document de planification urbaine en vigueur ;</p> <p>❖ L'absence d'une unité de promotion économique, d'une unité de l'environnement et de protection de la nature, d'un service informatique et d'une cellule de tourisme et loisir pour lesquels les besoins en termes de services sont réels ;</p> <p>❖ L'absence au sein de la Commune d'Eséka d'un manuel de règles et procédures pour la gestion</p>	<p>❖ Un exécutif municipal jeune, ambitieux et dynamique élu démocratiquement sur la base d'un programme ;</p> <p>❖ une appropriation significative du cadre juridique propre aux CTD contrairement à bon nombre d'exécutifs communaux sur le triangle national ;</p> <p>❖ L'existence du PCD et la réalisation du POS en cours sont des atouts à exploiter pour une gestion stratégique de la Commune</p> <p>❖ Le recrutement engagé de personnels qualifiés et jeune ;</p>	<p>❖ Les possibilités qu'offre le processus amorcé de la décentralisation ;</p> <p>❖ La mise en œuvre des options stratégiques du DSCE notamment l'érection des Chefs-lieux de département en pôles économiques secondaires ;</p> <p>❖ Localisation au centre de quatre grandes métropoles du Cameroun (Douala, Yaoundé, Ebolowa et Kribi, la ville futuriste ;</p> <p>❖ L'existence sur le plan national et international de multiples programmes et projets d'appuis dans les domaines de l'agriculture, de</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>(incivisme, faible esprit communautaire, corruption, etc.), observées au sein des populations et certaines autorités locales, persistent ;</p>	<p>administrative et financière ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La réticence en matière de délégation de certains pouvoirs de la part du Chef de l'exécutif communal au SG pour la simple raison que celui-ci est intérimaire ; ❖ Un cadre de travail non confortable et exigü ; ❖ De nombreux cas d'indiscipline; ❖ L'exécution insuffisante des activités programmées au cours des précédents exercices budgétaires ; ❖ Au niveau de l'environnement communal ❖ Un cadre de partenariat peu développé entre la Commune et les entreprises publiques et parapubliques intervenant dans la production de l'urbain au Cameroun ; ❖ L'absence de partenariat gagnant-gagnant entre la Commune d'Eséka, la société civile et les opérateurs économiques; ❖ Absence de plateforme de concertation territoriale ; ❖ Mise en œuvre peu participative et inclusive des projets communaux ; ❖ Absence du marketing et communication territoriale ; 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Un potentiel fiscal encore très peu exploité ; ❖ Une ferme volonté à mobiliser toutes les forces vives du territoire pour le développement local 	<p>l'élevage, de la pêche (PACCA, AFOP, ACFA), de l'artisanat, du secteur privé, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Le processus de création des zones économiques engagé avec la mise en place progressive de son cadre réglementaire ;
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. PROPOSITION DE VARIANTES D'AMENAGEMENT DU POS

2.2. RAPPEL DES GRANDS ENJEUX ET VISION DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE D'ESEKA

2.1.1. RAPPEL DES GRANDS ENJEUX ET VISION DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE D'ESEKA

Après examen des potentialités du site naturel, l'analyse des composantes du site créé, les tendances de croissance démographique, de la localisation de la ville et de cette Commune, la situation des institutions locales, le diagnostic du POS laisse entrevoir qu'Eséka est très en retard.

En retard, par rapport aux grands enjeux de la politique nationale et internationale que doivent relever les villes et surtout celles de niveau départemental.

- Au niveau de la politique nationale

La vision de développement national dont les axes stratégiques sont traduits dans le DSCE cherche la maîtrise du développement urbain et d'améliore le cadre et les conditions de vie des populations urbaines à l'effet d'accroître la compétitivité et l'efficacité économique, sociale et environnemental des villes du Cameroun c'est-à dire la maîtrise urbaine pour un développement urbain durable. Le gouvernement à travers cette vision s'engage à

- maîtriser le développement des villes et d'en faire des pôles de production et de consommation nécessaire à l'essor du secteur industriel ;
- de promouvoir l'émergence des villes périphériques et le développement des villes secondaires.

Traduisant cette vision au niveau d'Eséka, l'enjeu serait la maîtrise du développement de la ville à l'effet de la constitution d'un pôle secondaire (après Douala, Yaoundé, Bafoussam...) de production et de consommation de masse des biens et services.

- Au niveau international, le monde est définitivement engagé dans la lutte contre le réchauffement climatique. Et l'un des axes stratégiques est la promotion des villes écologiques

Sur la base de ce double enjeux, le COPIL ayant pris acte de la situation urbanistique, économique, socioculturel, démographique et environnemental d'Eséka et sous la base des suggestions du consultant pense que le relèvement de ce défis passe par :

- l'affirmation du rôle de pôle administratif secondaire;
- la conquête et l'affirmation du rôle de ville historique et culturel;
- la reconquête et l'affirmation du rôle de pôle économique secondaire ;
- la conquête et l'affirmation du rôle de ville touristique ;
- la conquête et l'affirmation du rôle de ville écologique
- et la reconquête de l'amour fraternel et l'esprit communautaire entre ses filles et fils d'abord de la ville, puis de la Commune et en fin du Département.

2.1.1.1 Affirmer le rôle de pôle administratif secondaire

En tant que chef-lieu de Département, la ville d'Eséka doit être dotée d'un centre administratif conséquent. Un centre administratif qui offre un service collectif ou public de qualité et de niveau départemental à toutes les populations de sa Commune et à celle des autres Communes du département du Nyong et Kélé. Pourtant, l'état des lieux du rapport diagnostic met en évidence un service collectif médiocre dû à l'absence d'un centre administratif affirmé et doté d'équipements (de super et d'infra structure) de référence départementale. Ainsi,

l'un des grands défis du POS est de pouvoir à terme affirmer **ce rôle de ville administrative au niveau départemental.**

2.1.1.2 Reconquérir et affirmer le rôle de pôle économique secondaire

Un **pôle économique compétitif au sens du DSCE et de la stratégie de développement du sous-secteur urbain** c'est-à-dire un pôle secondaire de production et de consommation de masse au service de la satisfaction des besoins de ses populations et de ceux des populations de sa zone rurale et des communes satellites surtout du département du Nyong et Kelle. Dans cette logique Eséka devrait se doter de nouveaux outils efficaces et efficients (centres ou systèmes de production en masse) de production et de commercialisation des biens et services à l'instar des NTIC, les technopoles, des agropoles, un secteur tertiaire conséquent, etc. Tous ces outils devront être localisés de manière à réduire les coûts et de favoriser l'amélioration de la performance de chaque secteur d'activités.

2.1.1.3 Conquérir et affirmer le rôle de ville historique et culturel

Eséka est une ville historique et culturelle de fait. L'enjeu ici cherche à le repositionner dans sa position stratégique sur le plan national afin qu'elle puisse jouir des retombées longtemps perdues. En effet, Eséka est l'une, voire, localité pionnière de la lutte la libération pour l'indépendance du Cameroun. Cette ville à travers ses pères a été longtemps considérée comme une « ville de maquisards » et de ce fait réprimé sur le plan national qu'international pourtant, il semble simplement que ses ressortissants sont animés d'un très fort esprit patriotique. Ses pères étant reconnus récemment sur le plan national et international comme des héros nationaux donne ainsi l'occasion de rouvrir une nouvelle page de l'histoire et de jouir des fruits de cette position. La ville d'Eséka devrait être aménagée historiquement et culturellement avec la valorisation de la tombe, la résidence et le monument de ses héros à leur juste valeur et à en faire de véritables vestiges touristiques et de patrimoines culturels à l'exemple de Nelson Mandela, de Patrick Lumumba, etc.

2.1.1.4 Conquérir et affirmer le rôle de ville touristique

Une ville touristique c'est-à-dire une ville dont valorisation des sites touristiques peut être le seul ou un des axes stratégiques au développement de le Commune et même de rentrées de devises. La ville d'Eséka a au moins 18ha de Lacs non mis en valeurs. En outre, la tombe et le monument de Ruben Um ne sont pas aménagés de façon à attirer les touristes, aucune bibliothèque officielle n'y existe pour retracer l'histoire très riche de cette ville et de ces héros, aucun véritable centre culturel. De plus, l'accès aux chutes très émouvantes de Lipipi (une chute d'une profondeur de plus de 40 m) et de Njock (chute à trois vitesses) est obstrué par la broussaille. C'est aussi dans le même état que se trouve le cimetière des Soldats blancs de KOKAS lieu s'étaient affrontés les soldats allemands contre les alliés Anglais et Français, le tunnel du chemin de fer construit à la main à Mandjack et la Léproserie de Mayabat. Autant de sites dont la valorisation peut stimuler développement économique de la localité et surtout de la ville à travers l'offre en équipement d'hébergement (Complexe hôtelier) et les activités connexes (restauration, transport de tourisme, etc.). A la base, tous ces projets devront être portés par l'office communal de tourisme qui lui aussi n'existe pas.

2.1.1.5 Conquérir et affirmer le rôle de ville écologique

Une ville écologique ou ville verte. Trois faits majeurs imposent la nécessité de la constitution d'une ville verte ou écologique :

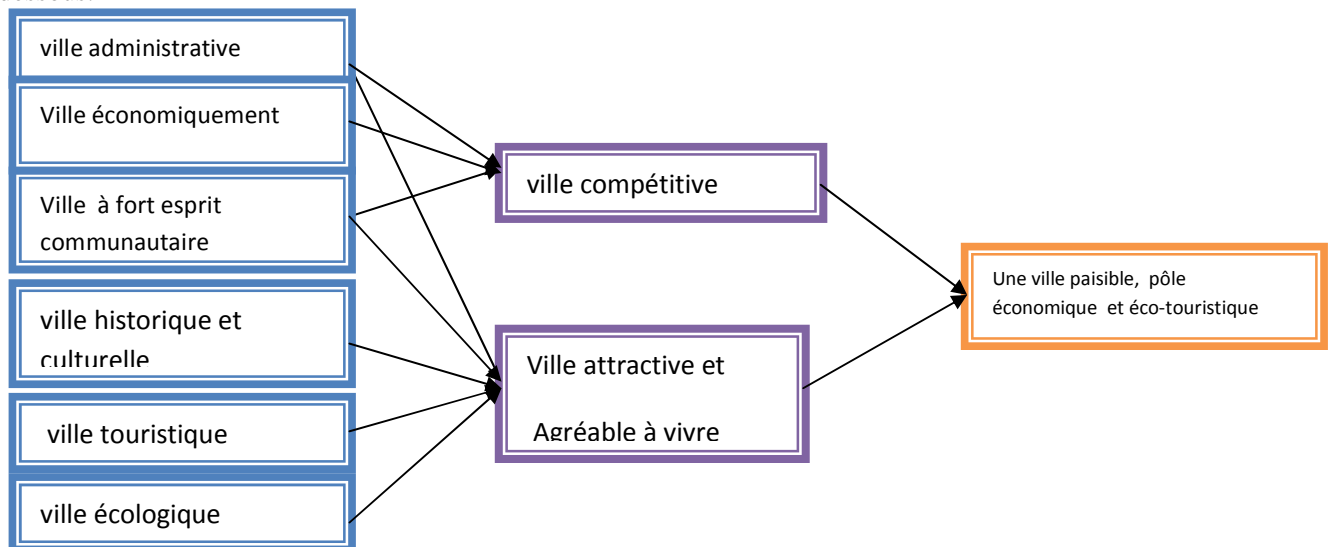
- la température moyenne élevée qui prévaut dans la zone littorale en générale et qui est aggravée ici du fait de la localisation de la ville dans une vallée à fonds large. La régulation de la température par les plante est une issue à ce problème ;
- l'expérience de nos grandes villes (Yaoundé et Douala) où il n'est pas possible de cheminer à une distance considérable quand il fait chaud en absence quasi généralisée des arbres ombragés ;
- l'exemple de nos grandes métropoles où les jardins publics ou espaces verts plantés sont très insignifiants ne laissant pas la possibilité aux citadins de profiter des services multiformes de ces équipements.
- la poursuite de l'objectif mondial de lutte contre le réchauffement climatique.

Les orientations d'aménagement devront donc prendre en compte ces considérations afin d'offrir un cadre de vie agréable aux citadins de la ville d'Eséka et ses visiteurs. Au final, les enjeux à relever sont multidimensionnels et demandent aussi une réponse multicarte. Ils mettent aussi en évidence plusieurs leviers d'action sur lesquels les dirigeants en charge de la modernisation de cette ville peuvent s'appuyer pour se remettre sur le sentier du développement urbain et communal durable.

2.1.1.6 Reconquérir de l'amour fraternel et l'esprit communautaire

Il est admis par tous que l'une des faiblesses du peuple Bassa en général, du Nyong et Kelle en particulier est le faible esprit communautaire et l'habitude de guerres fratricides. Il est courant d'entendre « le bassa est un loup pour son propre frère ». Pour beaucoup c'est la principale cause du sous-développement de cette localité. Surtout quand on sait qu'ailleurs les Elites qui ne manque pas, sont au cœur du développement local à travers une plateforme de concertation et d'action impulsées par les autorités locales décentralisées et traditionnelles. La recherche de l'esprit communautaire ou de l'intérêt général est un impératif dans ce contexte quand on sait le caractère très participatif, inclusif et partenarial que requiert la conduite des projets de développement urbain.

Relever ces défis conviendrait donc à réaliser une ville paisible et éco touristique comme retrace le schéma ci-dessous.



On peut de ce schéma retenir la vision de développement urbain suivante : « **Eséka, une ville paisible, pôle économique et éco touristique à l'horizon 2030** »

2.2. OBJECTIFS ET EXES STRATEGIQUES DE DÉVELOPPEMENT

2.2.1. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le problème central de développement de la ville d'Eséka est une « urbanisation inadaptée aux enjeux de développement territorial ». Partant de cette problématique centrale l'objectif général est logiquement de « **réadapter le processus d'urbanisation aux grands enjeux développement territorial** ». Autrement dit, il s'agit de réorienter et de contrôler le processus d'urbanisation à l'effet de faire de la ville d'Eséka, une ville paisible et éco touristique d'ici 2030.

Le tableau ci-dessous donne les axes stratégiques structurés autour de deux objectifs spécifiques suivants :

- **stimuler la croissance démographique urbaine pour atteindre un taux normal ;**
- **contrôler le processus d'urbanisation ;**

Tableau n°44 : les axes stratégiques de développement de la ville d'Eséka

Objectifs stratégiques	Objectifs spécifiques	Activités stratégiques	Action
1- parvenir à contrôler le processus d'urbanisation	1.1 Promouvoir un système économique modernisé et redynamisé	Valorisation et exploitation du potentiel économique communal	Valorisation et exploitation : -rationnel du couvert forestier communal par la constitution des réserves communales - du potentiel agricole par sa modernisation (machination) -des ressources halieutiques des lacs et des cours d'eau à travers les projets piscicoles - des ressources minières (fer, sable, pierres), - etc.
		Accroissement des investissements en équipements (infra et superstructure) support de l'économie	-réalisation les principales voies d'accès à la commune (R9, R10 et D83), -la réhabilitation des routes rurales, -La réalisation des barrages de Lipip et de Njock, -La réalisation des voiries urbaines au moins les primaires et le secondaires ; -L'amenée de la fibre optique ;
		Promotion des pôles ou centre ou systèmes de production de masse	- réalisation d'une zone d'industrie lourde et d'un port sec - réalisation d'un technopôle - réalisation d'un agropole - réalisation d'un complexe touristique, - d'une zone d'industrie légère et d'artisanat,
		Relèvement du niveau d'appui aux filières économiques locales	- sensibilisation des acteurs sur les formes et conditions de financement de leurs activités, - vulgarisation de la politique agricole ; - Organisation des séminaires de formation des acteurs; - Augmentation des subventions de l'Etat.
	1.2 promouvoir un cadre environnemental arrimé	Sensibilisation et éducation des	-Organisation des campagnes de sensibilisation -Mettre à profit les amendes prévues par la

Objectifs stratégiques	Objectifs spécifiques	Activités stratégiques	Action	
	aux normes et principes de développement urbain durable	populations et acteurs locaux sur les enjeux environnementaux et protection de la nature ;	<p>réglementation en matière d'hygiène et salubrité,</p> <p>-Erigé le Jeudi propre une véritable journée communautaire de propreté</p>	
		Remise à niveau du cadre environnemental et contrôler l'action de l'homme sur les différents écosystèmes ;	<p>-Dotation des équipements et ressources financières conséquents</p> <p>-Aménagement des espaces verts et plantation des arbres ombragés,</p> <p>-Réorganisation la localisation spéciale des activités économiques de manière à favoriser l'atténuation des impacts environnementaux ;</p> <p>-Organiser un le système de collecte et de pré-collecte</p> <p>-Création d'une décharge municipal moderne et production du compostage</p> <p>-Contrôle de l'action de l'homme sur les différents écosystèmes surtout forestier.</p>	
		Mise en œuvre de façon concertée et inclusive les actions des pouvoirs publics sur le plan de la gestion environnementale et protection de la nature	-Intégration des populations et les OSC dans le processus de prise des décisions	
			-Invitation des entreprises locales à prendre une part active à l'assainissement et la protection de la nature	
			-Incitation des populations à assurer le service de la pré-collecte des ordures,	
		1.3 promouvoir une urbanisation harmonieuse, cohérente et de qualité	Réorganisation de l'espace urbain adapté et compatible aux contraintes du site naturel	-Affectation des secteurs en fonction des dotations du site naturel
			Urbanisation harmonieuse et cohérente	- organisation de l'espace urbain en pôle d'activités
				- affectation des secteurs de manière à assurer une cohérence d'ensemble,
				- Mise en cohérence du cadre architecturale
		Amélioration du cadre bâtis	-Rénovation /restructuration des quartiers insalubres et anarchiques	
-Réhabilitation des vieux bâtis				
-Contrôle de nouvelle implantation et construction				
-Mise à niveau du réseau d'électricité,				
1.4 Promouvoir un accès durable aux services urbains et sociaux	Mise à niveau les réseaux techniques pour une satisfaction durable des besoins des populations ;	-Mise à niveau du réseau d'eau,		
		-Mise à niveau du réseau d'éclairage public,		
		-Apport de la fibre optique ,		
		-Mise en place d'un réseau cohérent d'assainissement (grands drains, caniveaux et rigoles)		
	Mise à niveau équipements collectifs pour une satisfaction durable des besoins des populations	-Création et affirmation d'un nouveau centre administratif		
		-Mise à niveau des équipements Administratifs (délocalisation et reconstruction, reconstruction sur place, ou réhabilitation)		
		-Mise à niveau de l'établissement scolaire		
		-création d'une zone universitaire		

Objectifs stratégiques	Objectifs spécifiques	Activités stratégiques	Action
			<ul style="list-style-type: none"> -Mise à niveau des formations sanitaires et création d'un hôpital de référence départemental, -réaménagement de certains équipements marchand : marché A et B, abattoir, toilettes publiques, etc. construction d'autres : une plate forme d'échange (gare routières agences de voyage), toilettes publiques, etc. -Réhabilitation des aires de jeux et stades existant et créations des complexes et aires de jeux de quartiers -Création de véritable centre culturel communal ;
	1.6 Mise en place d'un système de transport urbain et interurbain efficace	Mise à niveau satisfaisant des voies d'accès ;	-Réhabilitation de certaines voies d'accès et bitumage d'autres
		Réorganisation du système d'infrastructure viaire ;	<ul style="list-style-type: none"> -Recomposition du maillage viaire -Hiérarchisation et ouverture des grands axes -Aménagement des carrefours et matérialisation des différentes signalisations routières ; -Mise en place des voies de liaison entre les pôles
		Amélioration du service de transport en commun à travers les équipements de qualité	<ul style="list-style-type: none"> -Aménagement des gares routières -Création de nouvelles agences de voyage -Promotion du transport en commun urbain par taxi
		Aménagement de l'aérodrome	<ul style="list-style-type: none"> -Reconquête de l'assiette foncière -Viabilisation, aménagement et équipement
	1.7 Un cadre institutionnel et financier adapté	Mise à niveau suffisant les ressources communales ;	-Dotation de personnel qualifié
			-Améliorer le cadre et leurs conditions de travail
			-Dotation du service technique d'un équipement conséquent ;
			- Développement du cadre de partenariat de la Commune
			-Exploration et valorisation du potentiel fiscal communal
			-Amélioration du taux d'investissement Communal,
			-Mise en place d'une politique incitative pour attirer de nouveaux investisseurs,
			-Gestion efficace et efficiente des finances communales,
			-Sécurisation du patrimoine immobilier Communal
			-Création d'une réserve forestière communale
		-Création de l'office communal de tourisme,	
		-Création d'un parc urbain	
		-Etc.	
	Améliorer la gouvernance communale insatisfaisante ;	<ul style="list-style-type: none"> -Elaboration de manuels de procédures pour la gestion administrative et financière ; -Gestion des projets communaux dans une approche participative et inclusive -Mise en œuvre des prescriptions du POS -Planification des actions/activités avant leur mise en œuvre ; 	

Objectifs stratégiques	Objectifs spécifiques	Activités stratégiques	Action
		Mettre en place un système efficace de Marketing territorial et communication territorial	-Mise en place d'une plate forme de communication territoriale (comité de développement, plate forme d'échange entre les élites, réunion de la diaspora etc.) -Recensement, évaluation, aménagement/réhabilitation du patrimoine culturel et touristique vendable sur le plan national et international -Vendre l'image du territoire à travers les diverses formes de publicité
2- stimuler la croissance démographique	2.1 influencer vers le haut le taux de fécondité	le renversement du sex-ratio est en faveur des femmes,	-Renforcer ou soutenir à la mise en œuvre de la politique de promotion de la femme et de la famille.
		L'abolition de certaines pratiques de non procréation	-Sensibilisation et incitation au mariage légal surtout des jeunes, -Facilitation de la procédure et allègement des conditions de mariage (dote, coût officiel à la Mairie, etc.)
		la redynamisation de l'appareil économique	-Mise en place d'un système de production et consommation de masse et apport en équipement
		Amélioration des conditions de vie des populations	-Facilitation de l'accès aux équipements urbains et sociaux de base (déjà développer)
	2.2 influencer vers le haut le taux d'immigration	Renforcement de l'attractivité territoriale	-Réalisation de la vision d'une ville éco-touristique
	2.3 influencer vers le bas le taux d'émigration	Accroissement de l'offre des emplois décents au niveau local,	-Réalisation des projets structurant
		Augmentation de la qualité et la quantité de formation surtout de niveau supérieur	-Création d'une zone Universitaire et la rendre fonctionnelle

Source : HTR

2.2.2. DEFINITION DES OBJECTIFS STRATEGIQUES DU POS D'ESÉKA

2.2.2.1. Définition des objectifs opérationnels

Ces objectifs permettent de définir les actions concrètes, opérationnels dans les domaines de l'organisation générale de l'espace, des équipements collectifs, des infrastructures viaires, de l'habitat ou même du développement des activités économiques.

2.2.2.1.1. Les objectifs opérationnels liés à l'organisation générale de l'espace

L'organisation générale de l'espace communal prend en compte trois catégories de zones ou réalités complémentaires, la zone urbaine, la zone rurale ou agricole et la zone naturelle. La relation entre les trois entités se fera par la mise en place ou l'amélioration des infrastructures de communication et de certains équipements sociaux de base.

La stratégie d'organisation générale de la **zone urbanisée** résidera dans la création des pôles de centralité secondaires ou tertiaire. Ces pôles sont les lieux de concentration d'équipements destinés à :

- marquer les centres de services ou de quartiers,
- déconcentrer le centre-ville principal actuel, afin de limiter l'engorgement du centre-ville et les migrations massives vers lui,
- éviter la création des quartiers dortoirs,
- hiérarchiser les différents espaces de l'agglomération (centralité principale, centralité secondaire, centre de quartier ou de voisinage...),
- stimuler le développement de l'immobilier du fait de la concentration ou de la présence des équipements structurants avec leurs effets d'attraction,
- rapprocher certains services urbains de la population (par exemple : un marché de vivres, un centre de santé, une école maternelle ou primaire, un foyer culturel, etc.).

La réalisation de ces objectifs devra s'appuyer sur certains principes de localisation des pôles de centralité, à savoir :

- localisation dans une zone d'extension future ou en cours d'urbanisation pouvant accueillir au moins 1000 ménages,
- localisation permettant de promouvoir une croissance spatiale équilibrée de la ville,
- localisation à proximité d'une infrastructure primaire ou secondaire permettant une liaison aisée avec les autres centres d'activités ou de services,
- localisation compatible avec les contraintes du site (site urbanisable de pente inférieure à 10 %, ou sur un plateau de préférence, et non marécageux ou inondable),

Les objectifs et les principes de localisation ci-dessus vont conduire à retenir dans chaque zone de la ville au moins un site favorable à la localisation de la fonction de centralité. C'est ainsi que sont programmés des équipements, marchands, culturels, scolaires et sanitaires capables de développer des centres de quartiers afin de bien marquer et fixer les zones résidentielles. Il importe aussi de souligner que les centres secondaires ou toute autre zone identifiée pour servir de centralité ou accueillir un équipement devront être soumis à la Déclaration d'Utilité publique (DUP), afin de les soustraire à toute forme d'occupation anarchique et spontanée. Aussi, il est nécessaire que leur aménagement fasse l'objet d'un plan de détail ou de secteur et que le site soit marqué et protégé en attendant l'occupation effective.

2.2.2.1.2. Les objectifs opérationnels liés au développement économique

Le souci de maintenir sur place les habitants et la volonté affichée par la municipalité d'attirer de nouvelles populations et surtout donner de l'emploi aux populations d'Eséka. Ceci nécessite la création de nouvelles activités génératrices d'emplois et de revenus. Or la situation actuelle laisse entrevoir une activité économie morose et rudimentaire. Il faut agir. La municipalité a opté pour la valorisation du potentiel existant et la création des centres de production de masse. Qui intègre tous les maillons du circuit économique : formation-

production-transformation-commercialisation. Il est donc prévu à cet effet des secteurs d'activités économiques répondant à cette vision (espaces réservés pour un agropole, un technopole, une zone d'industries lourdes/port sec, les instituts d'enseignement supérieur, etc.). la stratégie ou le principe d'aménagement des infrastructures (route de desserte ou de désenclavement de pôles de productions) et des équipements (marchés, réhabilitation du CBD, etc.) devrait créer des conditions favorables au développement économique de la Commune. L'objectif étant à terme de faire d'Eséka un pôle économique secondaire comme le prévoit le DSCE.

2.2.2.1.3. Les objectifs opérationnels liés à l'habitat

L'analyse de la situation actuelle a permis de relever un certain nombre de problèmes liés à l'habitat et dont la solution passe par les actions ci-après :

- entreprendre des opérations complexes d'amélioration de l'habitat (restructuration, rénovation, réhabilitation) dans les quartiers centraux et péri-centraux.
- créer des nouvelles zones d'habitat (lotissements) en faisant correspondre le niveau de services aux capacités financières des ménages. Cela passe par la création des différents types d'habitat à même de répondre à toutes les catégories de revenus.
- mettre en place des réserves foncières communales et communautaires.
- mettre en place une stratégie de promotion et de mise en œuvre des matériaux locaux de construction de l'habitat (terre, pierre, bois) tout en encourageant l'auto construction assistée,
- faire que le « lotissement approuvé » soit le seul mode d'accès aux parcelles pour bâtir, et le seul mode d'extension spatiale,
- lors de l'approbation d'un lotissement, il faut veiller à ce que soient prévus les espaces pour les équipements collectifs annoncés au niveau du POS,
- mettre en place et organiser un système permanent de surveillance ou de contrôle de nouvelles implantations, pour prévenir l'anarchie et la dégradation de l'environnement,
- accroître les possibilités actuelles d'accès à la propriété foncière,
- promouvoir la mixité sociale pour favoriser pour une meilleure fonctionnalité des zones résidentielles ;
- promouvoir de préférence une architecture en palier, avec au sommet (pente comprise entre 10 à 15%) des constructions de standing, au milieu les constructions de moyen standing et au fond le reste.

2.2.2.1.4. Les objectifs opérationnels liés aux équipements collectifs

Actuellement, il n'existe pas de véritable centre administratif à Eséka. Les équipements sont localisés de manière éparse dans la ville. La majorité n'étant pas aménagée de façon durable. La plupart des services, à quelques exceptions près, sont logés dans des structures exiguës et vétustes. Beaucoup sont incorporés au centre des affaires. D'où l'urgence de créer un nouveau centre administratif structuré à sa juste valeur. L'idée que partage le COPIL est de regrouper les différents services déconcentrés afin de rentabiliser le service administratif. Ainsi, il fonctionnera en une sorte de « guichet unique ». Son éparpillement rend très lourdes les procédures administratives et aussi est coûteux en matière d'équipement en VRD. L'hôtel de ville par exemple doit être reconstruit sur son emplacement future est à Eséka II dans le nouveau site du centre administratif.

Pour ce qui est des équipements scolaires ou de santé, toute nouvelle implantation devra prendre en compte le souci de raccourcir les distances à parcourir par les élèves. Ces derniers équipements contribueront à marquer les centralités secondaires et surtout tertiaires des quartiers.

Un effort tout particulier sera observé dans la réhabilitation et même à la localisation des équipements marchands, de sports et culturels, surtout en ce qui concerne leur accessibilité et leur rôle dans l'animation urbaine.

La mise en place d'un équipement collectif sera toujours l'occasion de promouvoir le verdissement urbain. La réalisation des espaces verts et des plantations d'alignement le long des grands axes tentera de tirer le maximum de profit des ressources florales existantes, avec des possibilités d'aménagement des parcs et jardins publics...

2.2.2.1.5. Les objectifs opérationnels liés aux VRD

2.2.2.1.5.1. Le réseau de voirie urbaine

Le réseau viaire actuel est médiocre, non hiérarchisé. Ce réseau sera aménagé de façon à :

- développer un système viaire hiérarchisé...
- faciliter les communications avec la zone d'influence de la Commune ou de la ville, en privilégiant les principaux axes d'entrée-sortie et les liaisons avec les villages ;
- favoriser la pratique de la ville en organisant des liaisons aisées entre les espaces administratifs, commerciaux et résidentiels...
- désenclaver les sites urbanisables ceinturés par la chaîne colinéaire Sud et Est ;
- favoriser le contournement du centre urbain pour des véhicules qui transitent par la ville d'Eséka (Camion de grume, etc.)

2.2.2.1.5.2. Pour ce qui est des infrastructures de transports

Il manque actuellement de véritable gare routière. Des gares informelles localisées de manière éparse sont peu efficaces. Leurs emplacements ne facilitent pas l'échange intermodal. Actuellement, deux agences de voyages squattent le site du marché A. Il convient de les délocaliser la plate-forme d'échange qui sera créée à la sortie de la ville.

2.2.2.1.5.3. En matière de drainage des eaux pluviales

Il n'y a pas de véritable cours d'eau qui parcourt la ville mais plutôt des ruisseaux et des eaux quasi stagnantes qui inondent en permanence les plus bas-fonds créant par endroit de sorte étangs naturels. Sur ces sites seront aménagés de grands drains pour accueillir les eaux qui viennent des sommets et de leur frayer à la même occasion un chemin afin d'assainir de vaste parcelle devenu inconstructible de fait. Ces drains permettront aussi l'écoulement des eaux des étangs naturels ainsi que des lacs. Ils seront à cet effet considérés avec ces lacs comme des collecteurs finaux ou primaires. Aussi le long des voies fera recours à des caniveaux bétonnés ou en terre.

2.2.2.1.5.4. En matière d'assainissement domestique

Encouragera le recours systématique aux fosses septiques dans les secteurs structurés, et aux latrines double fosse ventilées dans les zones non structurées ou populaires.

2.2.2.1.5.5. Pour ce qui concerne les ordures ménagères

- On devra aménager les points de collecte de transit accessibles aux camions de ramassage.
- Parallèlement, une campagne d'information et de sensibilisation à l'hygiène et salubrité sera organisée périodiquement dans les quartiers (chefferie, foyers communautaires), de façon à mieux impliquer les populations ou les associations des quartiers. L'objectif à terme est qu'elle assure au moins l'étape de la pré-collecte, le tri et facilite l'opération de collecte par le service compétent.

2.3. PROGRAMMES D'AMÉNAGEMENT

La réalisation effective des objectifs définis ci-dessus ne sera possible que par la définition et la mise en place d'un programme d'aménagement clair et réaliste.

La programmation des interventions n'est pas seulement facilitée par la connaissance des besoins en équipements collectifs ou en logements sur la base de la population prévisionnelle à l'horizon du POS, mais prend aussi en compte les contraintes et /ou les atouts physiques, environnementaux, techniques et économiques rencontrés.

Le présent chapitre se propose donc de programmer les besoins en équipements et en logement, en se référant autant que possible également aux prévisions démographiques de la ville d'Eséka à l'horizon du POS en 2030.

C'est sur cette base qu'il pourra être possible d'établir la corrélation entre les objectifs définis plus haut et concernant les aspects suivants :

- Equipements collectifs
- Habitat
- Voirie réseaux divers
- Zone industrielle...

2.3.1. Population prévisionnelle de la ville et Commune d'Eséka

2.3.1.1. Rappel des projections démographiques de la ville d'Eséka en 2030

Les projections démographiques s'appuient largement sur ces tendances démographiques passées et sur les dynamiques économiques et sociales projetée et fondée sur les prémisses observables.

Parmi les hypothèses de croissance envisagées dans la phase diagnostic, le Comité de Pilotage avait retenu l'hypothèse haute ou optimiste comme base de la programmation. Nous rappelons ici cette hypothèse.

Si :

- la ville d'Eséka affirme et fasse valoir sa position stratégique de chef-lieu départemental et surtout en tant qu'un des plus grands départements du Cameroun avec 10 Arrondissements,
- elle assure le rôle du pôle Sud-ouest de la Région du Centre ;
- la commune valorise son énorme potentiel culturel et en site touristique (les lacs (plus de 18ha), la tombe et le Monument de Ruben Um Nyobé, le tunnel fait à la main, le cimetière des soldats blanc, la léproserie de Mayabat, les chutes de Njock et de Lipipi, la Cathédrale, etc.) ;
- les projets structurants décollent à l'instar de la construction de l'hôpital départemental, l'exploitation du gisement de fer d'Eséka, la construction des barrages de Lipipi et de N'jock,
- la viabilisation, l'aménagement, l'équipement et l'exploitation des lacs municipaux ;
- les routes régionales (R09 et R10) qui se croisent au centre de la urbain d'Eséka soient remises à niveau ;
- le renforcement de l'attractivité territoriale de la Commune à travers la remise à niveau des équipements, l'embellissement, la communication territoriale, l'amélioration de l'offre de logements de qualité, la bonne gouvernance urbaine, etc. ;

- la route Olama-Lolodolf-Kribi n'ait pas d'impact significatif sur la déviation du trafic Yaoundé-Eséka, alors à l'échéance du POS (15ans), la population d'Eséka devrait croître au taux moyen de **3,04% par an à compté de 2020**, soit 2,9% par an entre 2020 et 2025, et 3,2% par an durant la période 2025-2030 comme l'indique le tableau ci-dessous.

Tableau n°45 : variante de développement retenue

Scénarios	Années	2015	2020	2023	2025	2028	2030
<i>Scénario 1</i> <i>(3,04%)</i>	Urbain	23901	27478	30391	32503	36274	39028
	Rural	5793	5919	6041	6105	6224	6279
	Ensemble	29694	33397	36433	38608	42498	45307
	Taux	-	2,35%	2,9%	2,9%	3,2%	3,2%

Source : nos projections/ projection du BUCREP

Cette Hypothèse peut bien se comprendre dans un contexte national de la réalisation de la Vision 2035 basée sur le DSCE où toutes les villes chefs-lieux départementaux devront jouer leur rôle de pôles secondaires de développement économique et social durable.

2.3.1.2. Programmation des équipements collectifs

2.3.1.2.1. Programme des équipements administratifs

2.3.1.2.1.1. Traitement de l'existant

Nous rappelons dans le tableau qui suit la situation des équipements administratifs tout en indiquant les actions à mener si possible sur chacun d'eux pour les rendre plus fonctionnels et adaptés aux besoins des services. Comme on peut le constater, quatre options peuvent se présenter :

- délocaliser : déplacer l'équipement, changer de localisation ou le construire ailleurs ;
- réhabiliter : intervenir sur l'existant, effectuer des réparations visant à rendre l'immeuble habitable ;
- rénover : détruire l'équipement existant pour le reconstruire sur place ;
- conserver en l'état ;

Tableau n°46: programme des actions sur les équipements administratifs

Ord	Désignation	Localisation	Statut d'occupation	Caractéristiques sommaires	Actions à mener	Superrequisse	Période et coût de réalisation en FCFA.			Coût global
							2016-2020	2016-2020	2016-2020	
1	Préfecture	Quartier permanence	PA	Vieux bâtiment, bien accessible, mal entretenu, absence de parking et d'espace vert aménagé. - Nouveau bâtiment en finition	Finition, équipement nouveau bâtiment et déménagement	/	50 000 000			50 000 000
	Nouveau centre Administratif	Eséka II	PA	Aménagement du nouveau centre administratif d'Eséka II par un lotissement : ouverture et aménagement des voies, apports en réseau, formation des grands lots ou parcelles d'au moins 0,2 ha en fonction des besoins de potentielles administrations			500 000 000	500 000 000	500 000 000	1 500 000 000
2	Sous préfecture	Quartier	PA	vieux bâtiment, étroit pour trois services	Réhabilité, loger	/	50 000 000			50 000 000

Ord	Désignation	Localisation	Statut	Caractéristiques sommaires	Actions à mener	Superr	Période et coût de réalisation en FCFA.			Coût global
		ADNA		administratifs, moyennement accessible, bien entretenu, manque de parking et d'espace vert aménagé	seulement les services de la Sous-préfecture et aménager des parkings et espaces de re-création. Pense à sa rénovation dans le long terme					
3	Hôtel des finances	Quartier permanence	PA	bâtiment neuf, spacieux, accessible, pas de parking et d'espace vert aménagé	A conserver mais, aménager des parkings et espace de récréation	/	PM			
4	Contrôle départemental des finances	Quartier mosquée	PA	vieux bâtiment, pas entretenu, situé en plein marché, étroit, pas de parkings et d'espace de récréation.	A délocaliser pour le nouveau centre Administratif		10 000 000			10 000 000
5	Délégation départementale de l'emploi et de la formation professionnelle	Quartier Aviation	PA	étroit, pas de parking et d'espace de récréation, ni de bac à ordures, bien entretenu et accessible.	A délocaliser pour le nouveau centre Administratif	0,25ha	10 000 000	20 000 000	20 000 000	50 000 000
6	District de Santé	Quartier Permanence	PA	Superficie : 445/500 m2, bon état, étroit, car abrite aussi le centre de santé intégré urbain, pas d'espace de récréation et de parking.	Délocaliser les services du district de santé pour le nouveau centre Administratif	0,25ha	10 000 000	20 000 000	20 000 000	50 000 000
7	Délégation départementale de l'éducation de base	Quartier Aviation	PA	Superficie : 407/2000 m2, vieux bâtiment, dégradé ne disposant pas de parking	A délocaliser pour le nouveau centre Administratif	0,25ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
8	Inspection d'arrondissement de l'éducation de base	Quartier Permanence	PA	Superficie : 158/430 m2, vieux bâtiment colonial, trop étroit, pas entretenu, invivable, ne disposant pas de parking	A délocaliser,	0,25ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
9	Délégation départementale des enseignements secondaires	Quartier Briqueterie	PA	Bâtiment appartenant à la Mairie d'Eséka. Superficie : 275/870 m2, dégradé et étroit, d'accès facile, ne disposant ni parking, ni aire de récréation.	A délocaliser pour le nouveau centre Administratif	0,25ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
10	Délégation départementale de l'Environnement et la protection de la nature	Quartier ADNA	PA	Squatter dans le vieux bâtiment colonial, à état de dégradation très avancé de la forêt et la faune. étroit, pas de parking, pas d'aire de récréation	A délocaliser pour le nouveau centre Administratif	0,25ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
11	Délégation départementale de l'habitat et du développement urbain	Quartier Administratif	PA	Bâtiment d'emprunt de la délégation des domaines, cadastre et affaires foncières	En construction dans la nouveau centre Administratif	/	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
12	Délégation départementale de l'énergie et de l'eau	Quartier ADNA	Locataire	Locataire d'un très vieux bâtiment à usage d'habitation, très mal entretenu.	A délocaliser	0,25ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
13	Prison	Quartier Administratif	PA	Superficie : 180/4056 m2, très vieille, délabrée, étroite, située en plein quartier administratif.	A délocaliser	1ha	50 000 000	100 000 000	100 000 000	250 000 000
14	Brigade de Gendarmerie	Quartier Eséka II	PA	Petit bâtiment nouveaux, mais mal entretenu, très accessible, ne disposant ni parking, ni clôture, ni bac à ordures ni espace vert.	A conserver et entretenir, aménager un parking, une clôture, un espace vert et disposer des bacs à ordures.	/	10 000 000			

Ord	Désignation	Localisation	Statut	Caractéristiques sommaires	Actions à mener	Sup err	Période et coût de réalisation en FCFA.			Coût global
15	Compagnie de brigade	Quartier Météo	PA	Vieux bâtiment d'accès difficile, étroit, très mal entretenu, et ne disposant ni parking, ni clôture, ni point d'eau, ni espace vert.	A réhabiliter	/	10 000 000			
16	Commissariat spécial	Quartier Cercle municipal	PA	Très vieux bâtiment délabré en pleine friche, ne disposant pas ni parking, ni espace vert ; et dont la clôture est totalement détruite.	A réhabiliter		10 000 000			
17	Commissariat de sécurité publique	Quartier permanence	PA	Grand bâtiment R+1, très accessible, pas régulièrement entretenu ne disposant pas de parking et d'espace vert aménagés.	A réhabiliter tout en aménageant un parking et des espaces verts.	//	10 000 000			
18	Délégation départementale de l'agriculture	Quartier Permanence	PA	Bâtiment nouveau, spacieux, mais très mal entretenu, accessible, ne disposant pas de parking et d'espace de récréation.	A conserver en l'Etat	/	pm			
19	Délégation d'arrondissement de l'agriculture	Quartier Eséka II	PA	Bâtiment, incendié et abandonné	A rénover	/	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
20	Annexe délégation d'arrondissement de l'agriculture	Quartier ADNA	PA	Superficie : 132/300 m2, très vieux bâtiment, état de dégradation critique, accessible, trop étroit.	A délocaliser	/	PM			
21	Délégation départementale du MINEPIA	Quartier ADNA	Locataire	Locataire d'un très vieux bâtiment à usage d'habitation, très mal entretenu.	A délocaliser	0,5ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
22	Délégation départementale des Travaux Publics	Quartier Aviation	PA	Superficie : 878/11418 m2, grand bâtiment très mal entretenu, d'accès facile et ne disposant ni parking, ni espace de récréation.	A réhabiliter, conserver et aménager un parking et un espace de récréation.	/	30 000 000			30 000 000
23	Délégation départementale des Transports	Quartier permanence	PA	Vieux bâtiment, trop étroit, pas entretenu, ne disposant ni parking, ni bac à ordures, ni espace vert aménagé.	A délocaliser	0,5ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
24	Délégation départementale des Dom. Cadastre et Affaires Foncières.	Quartier Administratif	PA	Superficie : 381/3000 m2, des vieux locaux, très mal entretenu ne disposant ni parking, ni espace de récréation.	A réhabiliter,	/	20 000 000			20 000 000
25	Délégation départementale du MINEPAT	Quartier ADNA	PA	Superficie : 218/901 m2, bâtiment en mauvais état, étroit, ne disposant ni parking, ni espace de re-récréation.	A délocaliser	0,25 ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
29	Délégation départementale Travail et sécurité Sociale	Quartier Eséka II	PA	Superficie : 255/2000 m2, faible dégradation, pas de parking et d'espace de récréation.	A réhabiliter		10 000 000			
27	Délégation départementale Sports et Ed. Physique	Quartier mosquée	PA	Très vieux bâtiment situé au cœur du marché "B", partagé avec les délégations d'arrondissement des sports et éducation physique, et départementale jeunesse et éducation civique ; trop étroit, non entretenu, ne disposant d'aucun mobilier de bureaux.	A délocaliser	0,5ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
28	Délégation d'arrondissement des sports et Ed. physique	Quartier mosquée	PA	Très vieux bâtiment situé au cœur du marché "B", partagé avec les délégations départementales des sports et éducation physique, et de la jeunesse et éducation civique ; trop étroit, non entretenu, ne disposant d'aucun mobilier de bureaux.	A délocaliser	0,5ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
29	Délégation départementale Forêts et Faune	Quartier ADNA	PA	Superficie : 122/200 m2, vieux bâtiment colonial, état de dégradation critique, étroit, pas de parking, pas d'aire de récréation	A délocaliser	0,5 ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000

Ord	Désignation	Localisation	Statut	Caractéristiques sommaires	Actions à mener	Sup err	Période et coût de réalisation en FCFA.			Coût global
30	Délégation départementale de la Jeunesse et de l'éd. civique	Quartier mosquée	PA	Très vieux bâtiment situé au cœur du marché "B", partagé avec les délégations départementale et d'arrondissement des sports et éducation physique; trop étroit, non entretenu, ne disposant d'aucun mobilier de bureaux.	A délocaliser	0,5 ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
31	Délégation d'arrondissement de la jeunesse et de l'éd. civique	Quartier ADNA	PA	Squatter à la sous-préfecture	A délocaliser	0,25ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
32	Délégation départementale. Tourisme et loisirs	Quartier Eséka II	PA	Superficie : 412/2000 m2, nouveau bâtiment très spacieux, mais très mal entretenu, ne disposant ni parking, ni espace de récréation.	A conserver	/	/			
33	Délégation départementale des marchés publics	Quartier administratif	PA	Squatter à la préfecture	A délocaliser	0,25ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
34	Délégation départementale des affaires sociales	Quartier permanence	PA	Superficie : 209/1456 m2, bâtiment en hauteur, très ressant, spacieux, très accessible et disposant d'un espace vert aménagé. Pas de parking, ni de bac à ordures.	A conserver	/	/			
35	Délégation départementale du commerce	Quartier ADNA	Locataire	Locataire d'un très vieux bâtiment à usage d'habitation, très mal entretenu.	A délocaliser	0,25ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
36	Délégation départementale de la femme et de la famille	Quartier camp fonctionnaire	PA	Locataire d'un très vieux bâtiment à usage d'habitation, très mal entretenu.	A délocaliser	0,25ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
37	Antenne communale ELECAM	Quartier Permanence	PA	Superficie : 84/400 m2, bâtiment trop étroit, dégradé.	A réhabiliter	/	/			
38	Station météorologique	Quartier Permanence	PA	Superficie : 336/2000 m2, bâtiment dégradé.	A délocaliser /rénover	/	PM			
39	Palais de justice	Eséka II	PA	Superficie : 960/5000 m2, bâtiment très ressant, spacieux et très accessible, d'espace de récréation	A conserver et construire un espace de récréation	/	/			
40	Garage administratif	Quartier ADNA	PA	Non fonctionnel	A délocaliser	0,5ha	50 000 000			
41	Délégation départementale MINPMEESA	Quartier ADNA	Locataire	Locataire d'un très vieux bâtiment à usage d'habitation, très mal entretenu.	A délocaliser	0,25 ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
42	Délégation départementale MINMIDT	Quartier ADNA	Locataire	Locataire d'un grand bâtiment initialement à usage d'habitation et tenant à la fois lieu de service et de résidence du délégué.	A délocaliser	0,25ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
43	Antenne Départemental d'ELECAM	Quartier Permanence	PA	Superficie : 400/500 m2, bâtiment assez vieux, dégradé.	A délocaliser	0,25ha	20 000 000	30 000 000	30 000 000	80 000 000
44	Hôtel de ville	Quartier ADNA	PA	Superficie : 400/500 m2, bâtiment vieux, étroite, dégradé, incapable d'abriter tous les services de la Mairie. Nouveau bâtiment en construction dans le site du nouveau centre administratif	Délocalisation engagée et travaux entamés. Poursuivre le processus	1ha	500 000 000			

Ord	Désignation	Localisation	Statut	Caractéristiques sommaires	Actions à mener	Sup err	Période et coût de réalisation en FCFA.			Coût global	
45	CAMTEL	Quartier Cercle municipal	PA	Vieux bâtiment en bon état, manque de peinture, manque de parkings	A réhabiliter construire un parking et un espace de récréation	/	PM				
46	ENEO	Quartier ADNA	Locati on	Vielle maison au q	A délocaliser	0,25 ha	PM				
47	CDE	Quartier Cercle municipal	Locati on	Appartement étroit, vieux et non entretenu	A délocaliser	0,25 ha	PM				
48	CRTV	Quartier Eséka II	PA	d'un bâtiment exigü de deux pièces, non équipé	A rénover	/	PM				
49	Hôtel des postes	Camp fonctionnaire	PA	Bâtiment très ressant, spacieux et très accessible, pas de parking et d'espace de récréation	A conserver en l'état et construire un parking et un espace de récréation	/	PM				
50	. autres	la ville d'Eséka		Programme d'aménagement des parkings et espaces verts autour des bâtiments administratifs n'ayant subi aucune action				50 000 000	50 000 000	50 000 000	150 000 000
Total								1 250 000 000	1 280 000 000	1 280 000 000	3 840 000 000

Source : HTR

Au total, plus de 12ha sont requis pour abriter les nouveaux équipements administratifs

Pour ce qui est plus spécifiquement des structures administratives (délégations départementales) à rénover ou à reconstruire, on aura à procéder à un regroupement des services d'un même ministère en privilégiant l'extension en hauteur des bâtiments.

2.3.1.2.1.2. Le nouveau centre administratif

L'analyse précédente met en exergue la délocalisation et/ou création de près de 28 équipements administratifs. 5 équipements sont déjà en création sur un site réservé aux équipements publics par le MINDCAF de plus 30 ha et 4 autres localisés au Camp fonctionnaire du côté d'Eséka II. Le site d'Eséka II a donc beaucoup d'arguments pour abriter le nouveau centre administratif. C'est ce qui a été confirmé par le COPIL. Il est impératif avant toute implantation nouvelle d'élaborer un plan d'ensemble de ce secteur par un lotissement approuvé.

2.3.1.2.2. Programmation des équipements scolaires

La programmation des équipements scolaires prendra en compte si possible les normes fixées par l'UNESCO, avec quelques adaptations locales liées aux exigences de justice sociale, de l'équité, de localisation ou d'équilibre entre les zones. On distinguera trois niveaux d'enseignement (maternel, primaire et secondaire).

Il convient aussi de rappeler qu'il n'existe pas de corrélation entre la croissance démographique et la croissance des effectifs scolaires, surtout en ce qui concerne le niveau secondaire de l'éducation. La majorité des élèves de ce niveau vient des autres villes du département ou même des autres Régions.

2.3.1.2.2.1. Enseignement maternel

Rappel des données de base

Aujourd'hui, Eséka dispose de 10 écoles maternelles à savoir :

- 07 écoles du secteur public parmi lesquelles 05 sont des écoles ordinaires (école maternelle du centre, les écoles maternelles bilingue en zone urbaine et les écoles maternelles de Bogso, Ilanga et Lipombe en zone rurale) et 02 sont des écoles d'applications (Les écoles maternelles d'application du camp fonctionnaire et de l'aviation),
- 02 du secteur privé confessionnelle (Ecoles maternelles Sainte Thérèse et Christ Ressuscité),
- 01 du secteur privé laïc (Ecole Saint Laurent).

On a donc en milieu urbain 07 écoles dont 04 publiques et 03 privées.

Ces établissements accueillent 685 élèves encadrés par 35 enseignants ; ce qui donne un ratio de 28 élèves par enseignant regroupés dans 19 salles de classes. On peut donc conclure qu'il y'a la surcharge dans les salles.

Pour estimer les besoins, et en l'absence des normes actualisées et valables, on s'est appuyé sur les normes de l'UNESCO et/ou sur les objectifs du VI^e Plan plus optimistes :

- 25 élèves par classe
- 01 classe pour 1700 habitants
- 04 classes par établissement de 02 unités
- 0,5 ha de terrain par établissement de 02 unités
- Population urbain de la ville en 2015 : 23901 hbt,
- Population urbaine d'Eséka en 2020 : 27478 hbt,
- Population urbaine d'Eséka en 2025 : 32503 hbt ;
- Population urbaine d'Eséka en 2030 : 39028hbt

Nous rappelons aussi que les projections sont faites sur la base de l'offre étatique, le secteur privé étant insaisissable. On considèrera donc comme état actuel : 4 écoles de 6 salles de classe les deux en matériaux provisoires non comprises

Estimation des besoins en 2030

Dans les conditions exposées ci-dessus, les besoins cumulés aux horizons 2020, 2025 et 2030 se présenteraient comme suit :

Nombre de classe et d'établissements :

- En 2015 : $23901/1700 = 14$ classes, soit 4 écoles
- Horizon 2020 : $27478/1700 = 16$ classes, soit 4 écoles
- Horizon 2025 : $32503/1700 = 19$ classe, soit 5 écoles
- Horizon 2030 : $39028/1700 = 22$ classes, soit **6 écoles**

- Programme à réaliser

Les normes les plus favorables (UNESCO) prévoient une classe pour 1.700 habitants avec 4 classes par établissement.

Le coût d'investissement pour la réalisation d'une école maternelle de 4 classes y compris le bloc administratif et sanitaire et une clôture est estimé à 50 millions de francs CFA et une salle de classe à 9 millions de francs CFA au 1^{er} Janvier 2015. Ce coût est donné à titre indicatif et devra être actualisé en temps opportun.

Tableau n° 47: Récapitulatif du déficit des écoles maternelles de la commune d'Eséka entre 2015 et 2030.

Années	Nbre de salles de classes requises	Cumule de salle	Besoin supplémentaire	Déficit en termes d'établissements	Superficies foncière nécessaire (en Ha)	Coût indicatif
2015	14	6	8			
2015-2020	16	14	2	3	1,5ha	80 000 000
2020-2025	19	16	3	1	0,5ha	40 000 000
2025-2030	22	19	3	0	2ha	40 000 000

Source : analyse des données de l'enquête sectorielle POS Eséka, Mars 2015

- Programme d'action sur les écoles maternelles existantes dans la Commune

Comme on l'a vu lors du diagnostic, la plupart des écoles existantes sont dans des installations peu confortables : exigüité, certains murs en matériaux provisoires outils et aires de jeux mal voire non aménagés. On relève aussi par endroits l'absence des toilettes, de point d'eau potable ... Un autre aspect du programme consistera donc à améliorer la situation dans certains des établissements existants

Tableau n°48: programme des écoles maternelles à réhabiliter

Période	Nom de l'école	Action à mener	Coût provisoire (FCFA)
2015-2020	Ecole maternelle bilingue d'Eséka centre	Réhabilitation des salles, toilettes et aires de jeux	5 000 000
	Ecole maternelle du camp fonctionnaire	Réhabilitation des salles, toilettes et aires de jeux	5 000 000
	Ecole maternelle d'application du camp fonctionnaire	Réhabilitation des salles, toilettes et aires de jeux	10 000 000
	Ecole maternelle primaire du quartier aviation	Réhabilitation des salles, toilettes et aires de jeux	10 000 000
TOTAL			40 000 000

Source : HTR

2.3.1.2.2. Enseignement primaire

- **Rappel des données de base**

La Commune d'Eséka compte 27 écoles dont 24 publiques et 03 privées. La base de la programmation est donc de 24 écoles pour 64 salles de classe. Les 27 écoles totalisent près de **2073** élèves répartis dans un total de **74** salles de classe. Ce qui fait un ratio de **23 élèves par classe**. Ce ratio montre que les salles de classe sont en sous-effectif ou qu'il ya encore de la place dans les écoles de la Commune Il faut relever la problématique de la qualité des matériaux de construction et des commodités dans les établissements primaires de la commune d'Eséka. Il existe 06 salles de classes en matériaux provisoires et 02 en matériaux semi-définitifs (toutes issues du secteur public). Leur état est, on ne peut dire critique, car, le niveau de délabrement et de vieillissement est avancé. Ce délabrement se traduit par des murs sans revêtement (crépissage et peinture), des toitures datant de l'époque coloniale et en partie détruite par l'usure du temps, les ouvertures arrachées, le sol en partie ou totalement décapité, la présence de friches aux alentours de certains établissements etc. Les normes usuelles prévoient:

- 01 classe pour 50 élèves (contre un ratio de 45 élèves par classe admis par le MINEDUB)
- 01 classe pour 300 habitants (VIè plan)
- 5 à 6 classes par établissement (MINEDUB)
- 1ha par établissement (VIè plan) y compris les aires de jeux et l'administration.

- **Estimation des besoins**

Les 08 salles de classe non construites en matériaux définitifs créent in fine un ajout de 08 salles au besoin actuel dans la Commune.

- En 2015 : $29694/300 = 99$ classes, soit 17 écoles donc pas de déficit en terme d'école
- Horizon 2020 : $33397/300 = 111$ classes, soit 19 écoles donc pas de déficit en terme d'école
- Horizon 2025 : $38608/300 = 128$ classe, soit 22 écoles donc pas de déficit en terme d'école
- Horizon 2030 : $45307/300 = 151$ classes, soit 26 écoles donc pas de déficit en terme d'école.

On supposera mais sans que cela soit pris en compte, que les écoles actuelles peuvent encore accueillir des élèves. On aura aussi à agrandir, réhabiliter ou reconstruire certaines salles de classe existantes pour ne pas avoir à créer de nouvelles écoles. Mais ceci n'est possible qu'en milieu rural. En zone urbaine les terrains sont limités. Les créations de nouvelles écoles se feront donc dans cette zone.

On sait que les 4/5 des salles de classe seront affectées en zone urbaine le taux d'urbanisation étant de 80% en moyenne. Or dans la ville d'Eséka nous n'avons que 08 pour une capacité maximale de 58 salles de classe.

Ce qui fait qu'en 2015 un besoin global de près de $(79-58+08) = 29$ **salles de classe** à construire.

Tableau n°49 : programme d'intervention sur les nouvelles écoles

Années	Nombre de salles de classes requises commune	Nombre de salles de classes requises en ville	Cumule de salle	Déficit en termes de salles de classes dû à la période	Besoin supplémentaire	Déficit en termes d'établissements	Superficies foncière nécessaire (en Ha)	Coût indicatif
2015	99	79	58	$21+8=29$	/	/		
2015-2020	111	92	79	13	$13+29 = 42$	7	3,5ha	420 000 000

2020-2025	129	108	92	16	16	3	1,5ha	160 000 000
2025-2030	151	130	108	22	22	4	2ha	220 000 000
Total					80 salles de classe	14 écoles de 6 classes	7ha	1020 000 000

Source : HTR

- Programme d'intervention sur les écoles existantes

La liste des écoles existantes à réhabiliter et/ou à agrandir (avec leur coût indicatif) est présentée dans le tableau suivant :

Tableau n°50: Programme d'intervention sur les écoles existantes

Période	Nom de l'école	Etat actuel	Action à mener	Coût provisoire
2015-2020	Ecole publique d'Eséka-village	Absence de lumière, absence de clôture	Electrification, Clôture...	40 000 000
	Ecole publique d'application groupe I	Absence de lumière, salles de classe dégradées,	Réhabilitation des salles de classes,Lumière,Clôture	50 000 000
	Ecole publique d'application groupe II	Absence de lumière, salles de classe dégradées, toilettes en mauvais état	Réhabilitation des salles de classe, Lumière,	50 000 000
	Ecole publique d'application Groupe A	Absence de lumière, salles de classe dégradées, toilettes en mauvais état absence de clôture	Réhabilitation des classes, Lumière, Toilettes, clôture	50 000 000
	Ecole publique d'application Groupe B	Absence de lumière, salles de classe dégradées, toilettes en mauvais état absence de clôture	Réhabilitation des classes, Lumière, Toilettes, clôture	50 000 000
	Ecole publique d'application Groupe C	Absence de lumière, salles de classe dégradées, toilettes en mauvais état absence de clôture	Réhabilitation des classes, Lumière, Toilettes, clôture	50 000 000
	Ecole publique d'application Groupe D	Absence de lumière, salles de classe dégradées, toilettes en mauvais état absence de clôture	Réhabilitation des classes, Lumière, Toilettes, clôture	50 000 000
TOTAL				350 000 000

Source : HTR

2.3.1.2.2.3. Enseignement secondaire général dans la Commune

- Rappels des données de base

La Commune d'Eséka, dispose seulement de 05 établissements de l'enseignement secondaire général, parmi lesquels, 04 établissements de l'enseignement secondaire public et le collège Marie Albert, seul établissement de l'enseignement secondaire privé.

Les établissements de l'enseignement secondaire public sont :

- Le lycée classique d'Eséka (urbain) ;
- Le lycée bilingue d'Eséka (urbain) ;
- Le lycée de Bogso ;

- Le CES de Mandjack.

Tableau n°51 : Récapitulatif des établissements d'enseignement secondaire de la d'Eséka en 2015

N°	Etablissement	Localisation	Secteur	Nombre de salles de classes		Nombre d'enseignants	Effectifs des élèves
				provisoires	Définitifs		
1	Lycée classique d'Eséka	Malla	Public	-	27	44	1600
2	Lycée Bilingue d'Eséka	Aviation	Public	8	12	45	950
3	Lycée de Bogso	Bogso	Public	2	5	25	126
4	C.E.S de Mandjack	Mandjack	Public	3	0	1	0
5	Collège Marie Albert	Permanence	Privé	-	13	18	964
Total				13	58	133	3640

Source : HTR/DDMINSEC Eséka

Les normes du Ministère de l'Education prévoient 42 classes pour 30 000 habitants, soit une classe pour 700 habitants pour un Lycée et 18 classes par CES.:

- 55 élèves par classe ;
- 01 classe pour 700 habitants ;
- 1ha par établissement de 18 classes ;
- 42 classes et 2ha par lycée général ;
- 18 classes par collège (MINSEC)
- Un Lycée pour 30 000 habitants soit 700 habitants pour un Lycée

- **Estimation des besoins**

En considérant la norme de 01 classe pour 700 habitants, on obtient pour toute la ville en 2015 un besoin supplémentaire de :

Nombre de classes et d'établissements :

En 2015, il existe 70 salles de classes dont 13 en matériaux provisoires et 57 en matériaux définitifs alors que le besoin est de 81 classes actuellement si on considère qu'une classe doit prendre maximum 45 élèves. Besoin non comblé soit un déficit à la base de 24 salles de classe le 13 en matériaux provisoires incluses et en prenant en compte l'offre privée ce qui n'est pas prudent en matière de planification. Si on exclut les 13 classes de l'enseignement privé, le déficit est de 37 à la base.

Donc à la base de la programmation la ville d'Eséka accuse un déficit de 24 salles de classe dont 13 à reconstruire dans les sites existants.

En appliquant la norme en terme de nombre d'habitants par salle de classe on :

- **Horizon 2020:** $33397/700 = 47$ classes soit **2 établissements**
- **Horizon 2025:** $38608/700 = 55$ classes soit **2 établissements**
- **Horizon 2030 :** $45307/700 = 64$ classes soit **2 établissements**

Ainsi, l'on remarque que sur la base cette norme que le besoin à l'horizon 2030 (64 classes) n'atteint pas le besoin réel de 2015 (67 classes). On ne peut donc se projeter objectivement sur cette base.

Pour estimer le besoin nous supposons que le besoin actuel va croître proportionnellement au taux de croissance démographique projetée :

- En 2015 : 81 classes pour **29694 habitants**
- **Horizon 2020**: 75 classes pour **33397 habitants**
- **Horizon 2025**: 87 classes pour **38608 habitants**,
- **Horizon 2030** : 102 pour **45307 habitants**.

- *Programme à réaliser*

Le coût indicatif d'une salle de classe est de 10 million.

Tableau n°52: Programme et coût de nouvelles structures jusqu'à 2030

Période	Nbre de classes	Nom de l'établissement	Superficie	Actions à mener	Coût indicatif En FCFA
2015-2020	37+8= 45	02 Lycée ou 3CES	2ha	-Extension du Lycée Bilingue (30 salles)	300 000 000
				Extension Lycée classique (14 salles de classe)	140 000 000
2020-2025	11	01 CES	1ha	-création CES d'Eséka village (12 classes)	150 000 000
2025-2030	16	01 CES	1ha	Création / CES d'Eséka II (15 classes)	190 000 000
TOTAL	72		2ha		780000 000

Source : HTR

- *Programme à réaliser en 2030 sur les structures existantes*

En dehors de la construction de nouvelles salles de classes, il est nécessaire de mettre à niveau les équipements existants.

Tableau n°53: Programme et coût d'intervention sur les structures existantes et sur les nouvelles structures (2030)

Période	Nbre de classes	Nom de l'établissement	Superficie	Actions à mener	Coût indicatif En FCFA
2015-2020	12	Lycée Bilingue		- foncier pour 2ha et plus, - Clôture -Aménagement aire de jeux Réhabilitation des salles de classes	200 000 000
2020-2025	10				Lycée classique	154 000 000
2025-2030	18				
TOTAL	28		2ha		355 000 000

Source : HTR

2.3.1.2.2.4. Enseignement secondaire technique

- *Rappel des données de base*

Tableau n°54 : donnée de base de l'enseignement secondaire technique

N°	Etablissement	Localisation	Secteur	Nombre de salles de classes		Effectif des élèves
				provisoires	définitifs	
1	Lycée technique d'Eséka	Eséka II	Public	0	22	1000
2	Cetic de Mouanda	Mouanda	Public	-	2	22
3	Cetic de Mapan	Mapan	Public	1	-	-
Total				1	24	1022

Source : enquêtes sectorielles POS Eséka, Mars 2015

Dans la commune d'Eséka, le secteur de l'enseignement technique on dénombre 03 établissements d'enseignement secondaire technique à savoir :

- le lycée technique d'Eséka ;
- la CETIC de Mouanda ;
- le CETIC de Mapan.

Le ratio élève par classe est de 45 en moyenne.

Les normes tirées du VIè plan prévoient :

- 45 élèves par classe,
- 12 classes par collège
- 1 ha par collège
- 1 classe pour 2.200 habitants

Estimation des besoins en milieu urbain

- **Horizon 2020:** $27478/2200 = 12$ classes soit **1 établissements**
- **Horizon 2025:** $32503 / 2200 = 14$ classes soit **1 établissements**
- **Horizon 2030 :** $39028/2200 = 17$ classes **1 établissements**

Partant de cette norme la ville d'Eséka n'a pas de déficit en établissements d'enseignement technique à l'échéance du POS. Mais, le tableau ci-dessous révèle que les 22 salles de classe du Lycée technique d'Eséka sont saturées. Or en 2030 la population de la ville doit croître de 64% ce qui fait appel à 64% de 22 salles de classe soit 13. On n'a donc besoin d'un nouveau Lycée technique à l'horizon 2030.

Ainsi, les besoins d'ici à 2030 représentent près de **13 salles de classe**, soit 01 collège technique de 13 classes.

- *Programme et coût des investissements à réaliser*

On propose de prendre pour le coût de réalisation d'une salle de classe le même coût que pour l'enseignement général, soit 10 millions. Ce qui donne pour 13 classes le coût indicatif de 300.000.000 FCFA, y compris l'acquisition de terrain et l'aménagement des aires de jeux.

Tableau n°55: répartition géographique et dans le temps des investissements

Période	Nbre classe	Nom établissement	Superficie	Action à mener	Localisation	Coût provisoire en FCFA
2015-2020	2	Collège technique	2ha	Création : -Acquisition terrain, -Construction 02 classes -équipement en matériels, matériaux, appareils	A déterminer	50 000 000
2020-2025	5			-Construction 6 classes -équipement en matériels, matériaux, appareils		100 000 000
2025-2030	6	Lycée technique		Transformation en Lycée technique		150 000 000
TOTAL	13		2ha			300 000 000

Source : HTR

- *Programme à réaliser sur l'existant*

On se propose de prévoir un coût forfaitaire pour la réhabilitation des salles de classe existantes, l'équipement Lycée technique en appareils, l'aménagement des aires de jeux etc.

Tableau n°56 : programme à réaliser sur l'existant

Action à mener	Coût
Réhabilitation des salles de classes	50 000 000
Aménagement divers	50 000 000
équipement en appareil	250 000 000
Autres	100 000 000
Total	450 000 000

Source : HTR

2.3.1.2.2.5. L'enseignement supérieur

Dans la vision du COPIL, pour accroître la population d'Eséka il est urgent de réduire la l'émigration notamment des nouveaux bacheliers par la création d'une zone universitaire. Celle-ci aura en plus un rôle d'attrait de population notamment des jeunes venant de part et d'autre de la région du centre, du pays et même à l'étranger en fonction de l'efficacité de ladite zone. Elle peut dans les premières années abriter les annexes des universités mères du Cameroun et des grands centres de formation. En suite accueillir des centres de formation en fonction des orientations que lui donnera la vocation définitive de la commune et des opportunités du pays. Il est donc réservé un espace d'au moins 15 ha à cet effet.

Cette zone comprendra en plus des blocs Administratifs, salles ou amphis théâtres, des laboratoires et d'un complexe sportif et d'une réserve foncière pour d'éventuelles expérimentations.

Le site choisi par le COPIL en arrière-plan d'Eséka village entre la plate-forme d'échange et la zone d'industrie légère.

Tableau 57: programme d'investissement prioritaire sur la zone universitaire à créer

N°	Projets Création d'un site viable pour l'enseignement supérieur et lancement d'un établissement pilote	Superficie à réserver en Ha	Noms des établissements/localisation	Nbre de classes	Période et coût de réalisation en FCFA.			Coût Global	
					2016-2021	2021-2026	2026-2031		
1	Acquisition et Sécurisation du site, -recherche de partenariat ;		Zone universitaire et institut pilote	2	50 000 000			50 000 000	
	- lancement d'un établissement pilote - Viabilisation du site -Construction d'un bloc Administratif -02amphi ou salle de cours					200 000 000	200 000 000	400 000 000	
TOTAL GENERAL					2	50 000 000	200 000 000	200 000 000	450 000 000

Source : HTR

2.3.1.2.3. Equipements de santé

- Bref rappel de la situation actuelle

La situation des équipements sanitaires de la ville d'Eséka est résumée dans le tableau suivant :

Tableau n°58 : données de base sur les formations sanitaires

n°	Formation sanitaire	Localisation	Secteur	Personnel	Nombre de bâtiments	Nombre de lits	Clôtures	Points d'eaux	Latrines	Espaces verts aménagés
1	H. D d'Eséka	Camps fonctionnaire	Public	03 médecins et 02 IDE, 10 Aides soignants.	09	65	Oui	Oui	Oui	Oui
2	CSI urbain	Permanence	Public	01 IDE	3*	14*	Non	-	Oui	Non
3	Centre de santé catholique d'Eséka	permanence	Privé confessionnel	01 infirmier	2*	7*	-	Oui	Oui	-
5	Centre de santé la miséricorde	permanence	Privé laïc	01 IDE et 01 AS	07	12	Non	Oui	Oui	Non
6	Clinique mère Theresa	Eséka II	Privé laïc	01 IDE et 05 AS	3*	15	Non	Non	Oui	Non
7	Clinique Mandeng	Quartier Mosquée	Privé laïc	02 IDE, 02 AS, 01 technicien supérieur, 01 technicien en imagerie médicale et des femmes de sales	01	12	Oui	Non	Oui	Non
Total					25	125				

Source : HTR

Le District de santé d'Eséka compte 10 formations sanitaires dont 7 dans la zone urbaine et 03 en zone rurale. Les formations sanitaires urbaines sont dotées de 125 lits. Vue globalement, on peut dire que la situation sanitaire actuelle de la ville d'Eséka est satisfaisante : 01 lit pour 191 habitants, contre la moyenne nationale qui était de 01 lit pour 388 habitants en 1996 et 01 médecin pour 9 600 habitants.

- **Les normes de base**

Les normes que nous présentons ici sont celles de l'ONU-HABITAT et celles sont issues du VIe Plan Quinquennal. Nous y avons fait recours pour leur optimisme :

- 01 lit pour 250 habitants
- 01 formation sanitaire pour 10.000 habitants
- 0,5 ha par formation sanitaire ;
- 1 hôpital régional comprend 300 à 400 lits
- 1 district de santé 50 à 100 lits
- Centre de santé développé : 20 à 50 lits
- 1 lit consomme 25 à 30

- **Estimation des besoins**

En travaillant sur la base de 01 formation sanitaire pour 10 000 habitants et de 01 lit pour 250 habitants, on a estimé les besoins au niveau de toute la ville seraient :

- **Horizon 2020:** $27478/250 = 109$ lits
- **Horizon 2025:** $32503 / 250 = 130$ lits
- **Horizon 2030 :** $39028/250 = 156$ lits

Le besoin sera comblé jusqu'en 2020. A en 2020 et 2030 respectivement on aura besoin de 5lits et de 26 lits respectivement.

Ceci peut se faire par la construction de nouveau bâtiments dans le site actuel de l'hôpital de district d'Eséka ou la création d'une nouvelle formation sanitaire. La seconde option peut se réaliser dans le cadre de la délocalisation à l'effet d'agrandir le CSI urbain et la construction de l'hôpital de référence Départemental d'Eséka.

- **Programme à réaliser d'ici 2030**

- 03 CSI de 30 lits pour un souci d'équilibre territorial notamment vers Eséka village, Camp bois et Linoyö

1. Programme des investissements et coût indicatif en 2030

Tableau n°59: programme des équipements de santé et coût des investissements

Période	Formation sanitaire	Quartier ou zone	Action à mener	Coût provisoire
2015-2020	CSI	Eséka village	Création (10 lits)	70 000 000
2020-2025	CSI	Camp Bois	Création (10 lits)	70 000 000
2025-2030	CSI	Linoyö	Création (10 lits)	70 000 000
TOTAL		Ces localisations sont à confirmer		210 000 000

Source : HTR

2.3.1.2.4. Equipements sportifs

2.3.1.2.4.1. Bref rappel de la situation actuelle

La Commune est très pauvre en installations sportives. L'unique stade municipal (multisports dont le football, le handball et volley ...) est à l'abandon, dégradé et vandalisé. Les autres, sont des aires de jeux de fortune qui squattent généralement des sites non appropriés.

2.3.1.2.4.2. Programme à réaliser

- *Normes*

Par ailleurs les normes proposées à moyen terme sont les suivantes :

- Un Stade omnisport de 50 000 places pour 400 000 habitants (5 ha) ;
- Un complexe sportif pour 250 000 habitants (5 ha) ;
- Un terrain de football pour 10 000 habitants (1,5 ha).

D'après ces normes, la ville d'Eséka a suffisamment d'équipements sportifs.

Pour un souci de promotion des pôles secondaires et d'équilibre, dans chaque zone de centralité il sera proposé un petit complexe multisport d'en moyen 1 ha.

Tableau n°60: programme et coût indicatif des investissements sportifs

Période	Equipement	Localisation	Action à mener	Coût provisoire
2015-2020	Stade Municipal	Permanence	Réhabilitation et équipement	200 000 000
	aires de petits jeux Lycée classique	Lycée classique	Aménagement terrain de foot et aires de petits jeux	150 000 000
	Mini Complexe multisports	Dans le Complexe touristique du Camp Bois	Assainir le site actuel et y construire des aires de petits jeux et un gymnase	PM
	Mini complexe multisports	Linoyö-zone Industrielle	Aménagement progressif	PM
2020-2025	Stade de foot	Eséka II	Création : acquisition terrain,	5 000 000
2025-2030	Complexe sportif	Zone universitaire	Aménagement progressif	PM
TOTAL				400 000 000

Source : HTR

2.3.1.2.5. Equipements touristiques

Les éléments attractifs capables d'intéresser les touristes sont encore à leur état de potentialités. Actuellement la capacité d'accueil des touristes de luxe est inexistante. Il n'existe pas des hôtels classés dans la Commune d'Eséka. De ce point de vue tout reste à faire. Seulement nous sommes dans un secteur où domine l'initiative privée. On ne saurait donc établir ici avec certitude un programme réaliste et viable. Notre intention sera donc d'indiquer des orientations souhaitables, de conseiller la mise en place des dispositifs d'incitation des initiatives privées dans le secteur. Les mesures incitatives pourront porter sur la réalisation des équipements ci-après :

- Complexes touristiques au Camp bois sur le site composé des deux Lacs à aménager progressivement
- L'aménagement des accès et gîtes ruraux pour l'écotourisme dans les multiples sites identifiés
- pistes de randonnées pédestres sur la colline d'Eséka village
- un office communal de tourisme,
- la création d'un musée au sommet de la colline Ekoa Poddol,
- etc.

un complexe touristique est une aire géographique viabilisée, aménagée et dotée d'installations hôtelières et d'équipement de loisirs édifiés en un lieu par un même promoteur.

Face à la réticence actuelle des promoteurs privés dans un contexte de crise économique, il revient tout naturellement à la municipalité de montrer l'exemple en s'impliquant dans la réalisation de certains des équipements ci-dessus (office de tourisme, pistes de randonnées pédestres ou circuits éco touristiques...). D'autres mesures incitatives peuvent être mises à la disposition du foncier, la réduction des taxes et impôts, etc.

Tableau n°61: Programme et coût des investissements de certains équipements touristiques et loisirs

Période	Equipement		Localisation	Action à mener	Coût provisoire
2015-2020	Complexe touristique		Camp bois	Complexe touristique : acquisition du site, élaboration du plan de secteur avec la zone agropole voisine	100 000 000
	Office de tourisme		Rattaché à la mairie	Création	50 000 000
	Transformation de la tombe de Ruben Um en site touristique		Briqueterie	Rénovation	50 000 000
	Monument et la place Ruben Um		Briqueterie	Réhabilitation	50 000 000
	Chute de Njock,		Njock	Ouverture et aménagement (piste rurale) de l'accès (3km) et aménagement sommaire d'un abri	150 000 000
	Cimetière des blancs de Kokas		Kokas	Ouverture et aménagement (piste rurale) de l'accès (7k) et aménagement sommaire d'un abri	210 000 000
	Chute Lipipi,		Lipombe-lipipi	Ouverture et aménagement (piste rurale) de l'accès (3km) et aménagement sommaire d'un abri	150 000 000
	Cathédrale d'Eséka		Permanence	Réhabilitation	50 000 000
2020-2025	Complexe touristique (Mise en œuvre du cahier de charges du PS)	Les lacs	Camp bois	viabilisation, aménagement et équipement du site (voirie, espaces verts, traitement des lacs, etc.)	1000 000 000
		Mini Complexe Sportif	Camp bois	Création et à aménager progressivement	150 000 000
		Centre culturel multifonction (Bibliothèque municipale, salles de spectacle, salles multimédia)	Camp bois	Création et à aménager progressivement	250 000 000
		Petit espace commercial	Camp bois	Création et à aménager progressivement	50 000 000

2025-2030	Parc urbain (3ha)	Camp bois	Création et à aménager progressivement	PM
	Complexe hôtelier (***)	Camp bois	Création et à aménager progressivement	PM
	Piste de randonnée pédestre	sur le mont d'Eséka Village	Création et à aménager progressivement	150 000 000
	Tunnel construit à la main	Mandjack	Ouverture et aménagement (piste rurale) de l'accès et aménagement sommaire d'un abri	70 000 000
	Léproserie	Mayabat	Réhabilitation	50 000 000
	Musé	Sommet Ekoa Poddol	Ouverture et aménagement	PM
TOTAL				

Source : HTR

2.3.1.2.6. Equipements économiques ou marchands

2.3.1.2.6.1. Les marchés

Actuellement, le marché A est presque mort. Il se résume à un bâtiment de plus de 35 boutiques et une aire libre qui sert d'espace de stationnement pour l'agence de voyage Eséka express. Sa position est stratégique car sied bien à celle d'un véritable marché central. Les accès sont obstrués et dégradés. Ce n'est pas un marché digne d'un chef-lieu départemental. On a l'impression qu'il a été vidé de son contenu pour se déporter sur l'axe de centre-ville bitumé et vers le marché B

Le marché B est trop encombré, sous équipé (plus de 60% des boutiques sont en matériaux provisoires) commence à étouffer. Pourtant il existe de l'espace en arrière et même avant. Elle a pour vocation vente de vivres et produit de première nécessité.

Il n'existe presque pas d'autres pôles secondaires dans les quartiers. Pour un équilibre territorial et un souci d'apport en équipements de proximité il est recommandé de très petit espace commercial dans chaque centre de quartier. Plus de cinq espaces sont ici identifiés : Eséka II, Mayemi, Camp Bois, Aviation et Eséka village.

Action à mener pour le marché A : transformer en véritable Marché central à vocation vente des produits de Luxe et vente en gros sur toute la partie en face de la gare voyageurs. Soit une rénovation et extension sur un site de 1ha

Le marché B est quant à lui est aussi maintenu sur place avec une extension jusqu'à la R10 et en arrière. Il sera désormais sur un espace d'au moins 1,5 ha. Cela se fera par une opération d'emménagement (Rénovation/restructuration). Sa fonction et vocation seront affirmées.

Il est nécessaire de maintenir sur place ces deux équipements pour plusieurs raisons :

- Ce sont de équipement de centralité, sont et seront desservis par les grands axes,
- Il ne faut pas vider le pôle central de sa substance : beaucoup de grands équipements sont déjà projetés dans des centres secondaires,
- La situation foncière est favorable : titre foncier de l'Etat,
- Etc.

2.3.1.2.6.2. L'abattoir

L'abattoir actuel est exigü ne respecte aucune norme (absence d'eau courante, et délabrés, déchets mal évacués...). Il est plongé dans une friche et donne l'impression d'être un ouvrage abandonné. IL doit être entretenu et équipé.

2.3.1.2.6.3. Les gares routières et autres aires de stationnement

Il n'a pas de gare routière proprement dite à Eséka. Les quatre gares informelles squattent soit les terrains privées, soit ceux de l'Etat de l'emprise de la voie publique. Elles ne sont ni équipées, ni aménagées. Il est urgent de les délocaliser et de les loger dans un site approprié, une plateforme d'échange intermodal de préférence.

Programme à réaliser

Une plate-forme d'échange d'au moins 2ha à la sortie de la ville vers Eséka village comprenant :

- Un espace pour les agences de voyage ;
- Un espace stationnements des voitures de transport en commun (« opep », le taxi de ville, et le mini bus)
- Un espace de stationnement des Camions et engins lourds
- Des laveries
- Des garages auto et motorcycle
- Un petit commerce
- etc.

2.3.1.2.6.4. Les autres équipements marchands: boutiques des pôles secondaires, parkings ...

Pour matérialiser les pôles secondaires et impulser les activités à eux dévolues, les autorités municipales doivent anticiper en aménageant et équiper les espaces desdits pôles secondaires. Ainsi, elles pourront y construire des boutiques, aménager les parkings, créer un poste de police, aménager des espaces verts.... L'objectif est d'offrir aux populations un minimum de services du pôle central tout en évitant d'être affaiblir ce dernier en renforçant le poids de ces pôles secondaires.

2.3.1.2.6.5. Les équipements de la relance de l'appareil économique

- La situation actuelle

La Commune d'Arrondissement d'Eséka ne dispose d'aucune zone industrielle. La société CAMINA et la défunte société les Bois du Cameroun sont les seules unités industrielles qui ont existé jusqu'ici. Par ailleurs on recense près d'une dizaine des unités semi-industrielles de transformation du bois ainsi que de nombreuses unités artisanales localisées de manière disparate dans la ville. Il convient de les réorganiser.

L'une des visions du POS est de faire de la ville d'Eséka un véritable pôle économique secondaire. Ce qui passe par la promotion de système de production en masse.

A cet effet, le COPIL a opté pour la création :

- De deux zones industrielles (zone d'industrie lourde et zone d'industrie légère et artisanale)
- Un agropole,
- Un technopôle,
- Un centre des affaires confirmé : le Central Business District(CBD)

- Un complexe touristique (déjà analysé)
 - **Les zones industrielles**

Le souhait du COPIL est l'aménagement d'une zone d'industrie lourde avec si possible un port sec. Et le regroupement des activités artisanales et d'industrie légère dans une zone structurée afin d'accroître leur rendement et réduire la pollution et l'anarchisme en milieu urbain.

Une zone de 100 ha a été retenue à sur le site où est localisé CAMINA entre Bombe 1 et Linoyö. Un plan de secteur sera requis avant la mise en valeur de cette zone. Cette zone peut accueillir les industries extractives et de transformation des minerais, les grandes scieries, entreprises agro-alimentaires, une zone logistique etc.

La zone d'industrie légère et artisanale d'au moins 10 ha sera localisée après Likabo et le quartier SNEC. Elle abritera :

- les entrepôts,
- les unités semi-industrielles
- les artisanats ;
- Une plate-forme d'exposition artisanale.

- **L'agropole**

L'agropole est un ensemble d'entreprises installées dans une aire géographique qui entretiennent des relations fonctionnelles dans leur activité de production, de transformation et de commercialisation d'un produit animal, végétal, halieutique ou forestier donné. Les agropoles sont résolument le nouvel levier de la politique gouvernementale pour améliorer et/ou moderniser le système de production notamment dans le secteur agropastoral. La priorité actuelle est accordée à la production des protéines animales dont la grande partie reste encore importée. Les potentialités de la Commune d'Eséka et de sa ville en particulier vont de ce territoire lieu par excellence de production des protéines animales :

- Existence d'un réseau hydrographique riche avec de très nombreux étangs naturels et lacs.
- Un couvert forestier sous exploité ;
- Une économie essentiellement tournée vers le sous-secteur agro-pastoral ;
- L'existence d'un marché : localisation presque à équidistance de trois bassins de consommation (Kribi, Douala et Yaoundé).
- Etc.

Il est donc réservé un espace d'environ 30 ha pour la promotion de cette activité. Aujourd'hui, il existe sur le triangle national seulement 15 agropoles et les perspectives de croissance sont très prometteuses. Eséka, devrait faire partie des prochains bénéficiaires de projets agropoles.

Les filières propices ici sont :

- La pisciculture
- L'agriculture (palmier à huile, cacao-culture ...)
- L'élevage des porcins
- **Le technopôle**

Un technopôle : est un « pôle d'activité associant, sur le même espace géographique ou des espaces liés, des unités industrielles, des centres de recherche appliquée et des universités et/ou institutions spécialisées dans la formation » selon la loi sur les zones économiques en cours d'expérimentation au Cameroun.

- **Le Central Business District (CBD)**

La ville d'Eséka n'a pas de véritable centre des affaires. Le semblant de centre des affaires est réduit aux activités commerciales. Aucune banque commerciale, établissement d'assurance, aucun siège d'entreprises, quelques rares cabinets d'avocat et huissier de justice, pas véritable restaurant, etc.

Pourtant sa position actuelle est très stratégique et avec un site naturel propice. En effet, le centre des affaires actuels est situé au centre (du point de vue géographique) de la ville, dans un carrefour que forme le croisement de deux routes régionales (R09 et R10), en face de la gare voyageurs, abrite les deux grands marchés (de luxe et des vivres) et bordé de Lac et étangs naturels couronnée de friches pouvant être transformés en espaces verts.

Programme à réaliser : transformer centre des affaires actuelles en un véritable CBD

On procédera à un aménagement foncier fort : une rénovation sélective à l'effet de mettre à neuf ce tissu urbain suivant un plan adapté à un CBD. Il s'agit de détruire le cadre bâti vieillissant, de reconfigurer la structuration et de procéder à une véritable opération de promotion immobilière dans ce secteur. Opération qui sera accompagnée de l'extension et d'équipement des Marchés A et B ainsi que de l'aménagement de l'espace vert de loisir à l'image de Bois St Anastasie de Yaoundé avec des restaurants populaires et de standing, des bancs publics et des jeux pour enfants, etc.

La vision du COPIL est de parvenir à terme à la formation d'un technopôle constitués des unités de formation spécialisées de la zones universitaire, des unités industrielles des zones industrielles et un centre de recherche dans un future lointain. Au final, on aura réalisé une zone économique au sens propre du terme⁵.

Tableau n°62: Répartition géographique des équipements marchands ou industriels et coût des investissements

Période	Equipement		Localisation actuelle	Action à mener Et localisation future	Coût provisoire (FCFA)
2015-2020	CBD	CBD	Adna	Rénovation sélective Etude et aménagement	PM
		Marché A	Adna	Extension après rénovation (1ha)	250 000 000
		Marché B	Cercle municipal	Extension après rénovation (1,5ha)	250 000 000
2020-2025	Abattoir		Bitoutouck	Entretien et équipement	10 000 000
	Plate forme d'échange		Vers Eséka village	Création (ha)	100 000 000
	Industrie légère et artisanale		Likabo	Création après aménagement sommaire et déménagement des opérateurs en centre ville	50 000 000
	Zone industrielle		Bombe-Linoyö	Elaboration du PS	50 000 000
2025-2030	Agropole		Camp-Mayemi	Aménagement progressif.	PM
	Zone Industrielle		Bombe-Linoyö	Aménagement progressif.	PM
	Centre de recherche/Technopole de		Zone universitaire	Aménagement progressif.	PM
	Zone Industrielle		Bombe-Linoyö	Aménagement progressif.	PM
TOTAL					710 000 000

Source : HTR

⁵ Une zone économique est un espace constitué d'une ou de plusieurs aires géographiques viabilisées, aménagées et dotées d'infrastructures, en vue de permettre aux entités qui y sont installées de produire des biens et des services dans les conditions optimales.

2.3.1.2.7. Equipements socioculturels

2.3.1.2.7.1. Rappel de la situation actuelle

La situation actuelle est médiocre, à l'exception de la Case Communautaire, la salle de fête de l'EPC, le centre de promotion de la femme et de la famille et quelques foyers communautaires organisés par villages d'origines. Autrement dit, les équipements favorisant la vie associative et culturelle comme : bibliothèque municipale, salle de fête de proximité, centre de jeunesse et d'animation, centre de promotion de la femme et de la famille... sont insuffisants.

2.3.1.2.7.2. Programme à réaliser

Pour remettre satisfaisant le besoin il faut d'ici à 2030 concernent :

- Créer un centre culturel de niveau d'une ville secondaire et départementale. Il sera localisé dans le site du Complexe touristique du Camp bois.
- La transformation de la case communautaire pour en faire **01 maison de jeunes et d'animation** et comprenant :
 - ✓ salle de spectacle
 - ✓ discothèque
 - ✓ une salle informatique
 - ✓
- la réhabilitation et l'extension (par la hauteur le cas échéant) du **centre de promotion de la femme et de la famille**. Cette structure devra comprendre les éléments indicatifs ci-après :
 - ✓ locaux de formation et de production (existant et à équiper) ;
 - ✓ salle d'exposition vente
 - ✓ locaux d'accueil éventuellement (garderie d'enfants...)
 - ✓ salle de spectacle avec locaux annexes (à aménager)
 - ✓ administration
 - ✓ aires de jeux et espaces verts
 - ✓ espace de démonstration agricole ou artisanale (dans un site annexe)
- la **création de 01 maison de jeunes et d'animation** dans l'Arrondissement et sur un terrain d'une superficie de 0,5ha, et comprenant :
 - ✓ salle de spectacles et annexes
 - ✓ discothèque
 - ✓ bibliothèque
 - ✓ aires de jeux et bancs publics...

Tableau n°63 : programme et coût des investissements socio culturels

Période	Equipement	Localisation	Action à mener	Coût provisoire (FCFA)
2015-2020	Case Communautaire	Cercle Municipal	Transformation en annexe de la maison de jeune et d'animation	20 000 000
	Centre de promotion de la femme	Camp Fonctionnaire	Réaménagement et renforcement de la capacité	50 000 000
2018-2025	Maison de jeunes	Adna (dans le Bois à aménager)	Création	100 000 000
2023-2028	Complexe culturel	Camp bois dans le Complexe touristique	Création	PM
TOTAL				170 000 000

Source : HTR

2.3.1.3. Programme d'habitat

2.3.1.3.1. Evolution de la consommation d'espaces

La dynamique actuelle de l'extension spatiale de la ville d'Eséka est très timide du fait de la morosité économique et de la faible croissance démographique. Cette croissance se fait dans la seule direction d'Eséka II favorisée pas les lotissements domaniaux sur le titre foncier N°55. Pourtant, beaucoup de terres constructibles existent et appartiennent généralement aux privés. Des possibilités d'extension existent vers le Sud, l'Est et Nord.

2.3.1.3.2. Programme d'actions à mener sur l'habitat

Les interventions au niveau de l'habitat urbain feront recours à deux stratégies complémentaires à savoir:

- la stratégie d'amélioration de l'habitat existant,
- la stratégie d'organisation des zones d'extension ou des zones d'habitat nouvelles.

2.3.1.3.2.1. Les activités à mener sur l'habitat existant

Le tissu urbain actuel présente les nombreux défauts suivants :

- Cadre bâtis contrasté dans l'ensemble ;
- vétusté et délabrement des constructions dans les zones telles qu'Adna, Cercle Municipal, Mosquée et une partie de la Permanence, du camp fonctionnaire qui sont des quartiers préalablement planifiés.
- anarchie et spontanéité de l'habitat dans la plupart des quartiers tels que : Briqueterie, Aviation, Camp fonctionnaire, Malla, Tetem...
- mitage excessif des constructions et prédominance des friches et autres champs de cultures dans les quartiers spontanés périphériques...

La médiocrité du cadre bâti se présente donc sur diverses formes en fonction des quartiers. Plusieurs modes opératoires sont envisagés pour remettre à niveau le cadre bâtis. L'objectif est de mettre sur pied un cadre de vie salubre reflétant la morphologie et la physionomie d'une ville moderne dans lequel le parc de logement permet d'accueillir la population supplémentaire de la ville à l'horizon 2030.

On va entreprendre en fonction des quartiers la restructuration (à divers degrés), la rénovation sélective et les opérations d'alignement.

L'opération de rénovation sélective consiste à détruire pour reconstruire certains logements seulement dans un tissu urbain donné.

La restructuration des quartiers ciblés a pour but de renforcer/ d'organiser le maillage et de pourvoir ces quartiers en équipements de proximité.

Réhabilitation : est une opération qui consiste à mettre à niveau les équipements sans extension. Ici, elle consistera à la mise à niveau des voies du quartier et des réseaux divers.

Le principe ici est d'opérer de manière à faire moins de victimes et celles touchées seront reloger dans le même quartier ou celui voisin par la mise en valeur de friche ou à travers une politique de la densification par la hauteur via la mise en œuvre de la loi sur la copropriété.

Tableau n°64: programme d'intervention sur l'habitat existant

Périodes	Quartiers ou zones concernés	Caractéristiques dominantes	Actions à mener	Coût (HT) indicatif
2015-2020	Adna (zone d'extension du marché A) Cercle Municipal (Zone d'extension du marché B)	Plus de 60% d'habitat complètement dégradé et d'autre en matériaux provisoire	Rénovation sélective Etude de faisabilité et réalisation	1000 000 000 750 000 000
	Eséka II et la Zone abritant la DD/MINTOUR et la zone du Lotissement domaniale de Linoyo	Obstruction des emprises des voiries par des constructions et cultures	Restructuration très légère : Opérations de reconquête des emprises des voies du lotissement domaniale	200 000 000
	Permanence et Mosquée	Dégradation voire destruction des VRD	Réhabilitation	500 000 000
2020-2025	Un secteur du Camp fonctionnaire ; Entre la Palais de Justice et la Prison	Habitat spontané et non structuré	Restructuration : études de faisabilité	1000 000 000
	Permanence (derrière le stade), briqueterie, une Mosquée	Construction anarchique et pour certaines dans une zone inondable	Restructuration légère : ouverture et mise à niveau des voies et construction de drain	500 000 000
			Etude de faisabilité	30 000 000
2025-2030	Tétem, Mayemi, Malla et Aviation, Camp fonctionnaire après école publique	Construction anarchique et spontanée	Restructuration légère : ouverture et mise à niveau des voies	530 000 000
	Likabo, SNEC, Pombe, Bondjock	Construction anarchique et spontanée	Restructuration légère : ouverture et mise à niveau des voies	500 000 000
			études de faisabilité	30 000 000
TOTAL				4 315 000 000

Source : HTR

La carte du zonage nous donnera plus de précisions sur ces différentes interventions. Le règlement prescrira les conditions de renouvellement des constructions dans la ville.

2.3.1.3.2.2. L'aménagement des zones d'habitat nouvelles

Les zones d'habitat nouvelles sont généralement destinées à accueillir des populations supplémentaires liées à la croissance démographique, ou celles touchées par les déguerpissements consécutifs aux opérations d'amélioration de l'habitat existant. Mais pour le cas d'Eséka, il n'aura pas de population à déguerpir dans les opérations d'aménagement foncier. Les habitats nouveaux concernent seulement le surcroît de la population. Ce second type de stratégie vise à maîtriser ou gérer le rythme de consommation du sol dans les fronts d'urbanisation. A cet effet, prévoir des superficies conséquentes dans les zones d'extension propres à l'urbanisation. Connaissant le surcroît des populations et la superficie moyenne de parcelles souhaitées avoir par les populations il est possible d'estimer le besoin en termes de parcelles.

Il va sans dire que la réalisation de l'objectif d'amélioration du cadre de vie de la population urbaine exige que le programme d'aménagement des zones d'extension soit autant que possible adapté à la capacité financière des différentes couches de la population et ceux dans une vision de mixité sociale. C'est dans cette perspective qu'il convient de situer l'importance des résultats d'enquêtes ménages concernant en particulier les différents revenus.

L'exploitation de ces résultats et les souhaits exprimés par la municipalité d'avoir des lotissements communaux pour la réalisation des logements sociaux ont conduit, à retenir quatre catégories de zones d'habitat nouvelles : Par la suite nous proposons 4 typologies d'habitat à disposer sur les zones d'extension à l'horizon 2030.

- ***L'habitat économique ou de bas standing (Forte densité)***

Ce sont des zones appelées à être aménagées très sommairement, avec des tailles de parcelles comprises entre 350m² et 450m². On devra réserver à cette catégorie 60% de la superficie de la zone d'extension car plus de 80% ont un revenu inférieur à 150 000 FCFA. Le prix de vente des parcelles ne devra pas excéder 1500 à 2000 FCFA/m².

- ***L'habitat de moyen standing (Moyenne densité)***

Ce sont des zones appelées à être aménagées de façon complète ou sommaire. Cette catégorie représentera 30% de la superficie réservée aux zones d'extension. La taille moyenne de la parcelle sera comprise entre 500 et 800 m². Les prix de vente seront de 1500 FCFA dans le cas d'un aménagement sommaire, et entre 2 000 à 3 000 FCFA dans le cas d'un aménagement complet.

- ***L'habitat de haut standing (Faible densité)***

Ces zones seront sommairement aménagées et seront constituées des parcelles de superficie supérieure à 800m². 10% de la superficie des zones d'extension seront réservés à cette catégorie. En outre, le prix de vente des parcelles devra se situer entre 3500 et 6 000 FCFA le m² selon l'emplacement

- ***Habitat socio collectif***

Dans l'optique de venir en aide aux populations les plus démunies la Commune d'Eséka doit mettre sur pied un programme de constructions de 500 logements sociaux collectifs. A l'Aide de partenaire technique, financier... Par cette politique la Commune entend agrandir son parc de logements au profit des habitants et son patrimoine. Un site a été déjà prévu par le MINDCAF pour de pareilles opérations.

L'aménagement de ces zones se fera de manière graduelle et harmonieuse, en fonction de la demande. Ce qui permettra de maîtriser l'occupation des différentes catégories pourra être rectifiée en phase opérationnelle en fonction de la demande de l'espace. Ici l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation sera contrôlée par les services compétents de la mairie.

Il convient de rappeler que la répartition des différentes catégories pourra être rectifiée en phase opérationnelle en fonction de la demande et de l'évolution du niveau de revenus des ménages. Les résultats du quatrième RGPH décrété peuvent renseigner sur les nouvelles données réelles de la démographie. On peut récapituler dans un tableau le programme à réaliser d'ici 2030.

Tableau n°65: Programme d'habitat à réaliser à l'horizon 2030

Type d'habitat	Niveau d'aménagement	Pourcentage des terrains à aménager	Superficie totale (ha)	Programme en (ha)			Montant
				2015-2020	2020-2025	2025-2030	
Economique : Forte densité et socio-collectif	Sommaire	60%	116	23,2	40,6	52,2	4 750 000 000
Moyen standing : Moyenne densité	Complet ou Sommaire	30%	58	11,6	20,3	26,1	
Haut standing : Faible densité	sommaire	10%	19	3,8	6,65	8,55	
TOTAL		100%	193	38,6	67,55	86,85	
Coût en FCFA				3.565 000 000	3 550 000 000	2 000 000 000	9 065 000 000

Source : HTR

Il faut bien relever qu'à chaque étape, on devra prendre en compte toutes les catégories d'habitat, de manière que la croissance spatiale soit équilibrée ; on pourra recourir à la stratégie suivante :

- concertation avec les propriétaires coutumiers du sol impliqué,
- participation et/ou partenariat avec lesdits propriétaires coutumiers,
- récupération des coûts d'aménagement,
- aménagement en partenariat avec les grands aménageurs fonciers (MAETUR, MADZI...) en fonction des enjeux ;
- aménagement graduel et souple des interventions...

On devra privilégier ici l'aménagement sommaire des infrastructures primaires et secondaires, tout en réservant des terrains pour les équipements collectifs et les voies tertiaires.

2.3.1.4. Programme des VRD

Il est proposé ici deux types d'intervention :

- Actions sur les infrastructures existantes et
- Actions sur les infrastructures projetées ou nouvelles

2.3.1.4.1. Programmation des infrastructures viaires
2.3.1.4.1.1. Actions sur certaines voiries existantes
Tableau n°66: programme prioritaire d'intervention sur les voiries existantes

N° d'ordre	Voies/tronçon/C arrefours /ouvrages d'arts	Linéaire (Km)	Etat actuel	Projets/Action à mener	Période et coût réalisation en FCFA.			Coût global
					2016-2021	2021-2026	2026-2031	
1	Carr Tétem-Eséka II	4,825	Bitumé sur Et en terre sur Partie terre et complètement dégradé	Elargissement et bitumage en axe de centre-ville de 30m, trois ponceaux, caniveau avec dalots	5790 000 000 000			5790 000 000 000
2	Entrée préfecture-Marché B-carrefour ENEO	0,9	En terre, impraticable	Dégagement de l'emprise et bitumage (vois de 12m), un ponceau, caniveau avec dalots,	315 000 000			315 000 000
3	R10-entrée Lycée classique	0,93	En terre, très dégradé	Agrandir et bitumé caniveau avec dalots, voie de 12 m	325500000			325500000
4	Car R10-Lycée classique	0,45	En terre, impraticable	Agrandir et bitumé (voie de 12 m), un ponceau, caniveau avec dalots	157 500 000			157 500 000
5	R9, entrée ville-carrefour préfecture-point central	4,41	Une partie bitumée et l'autre en terre, absence de caniveaux et d'accotement	agrandissement pour en faire une traversé urbaine (20m), trois ponceau, caniveau avec dalots sur la partie déjà urbanisée	3 969 000 000			3 969 000 000
6	R10-Lycée bilingue -sortie vers Makack	2,98	En terre et complètement dégradée	Agrandir et bitumée (voie de 12 m), deux ponceau, caniveau avec dalots,	1,043 000 000			1,043 000 000
7	Entrée préfecture-place de fête- Place UM	1,07	Bitumée, Emprise étroite, nids de poule	Reprofilage, assainissement et agrandissement pour une voie de 12m, une buse, caniveau avec dalots,	374500000			374500000
8	Briqueterie-Prison	0,65	En terre, réhabilité récemment	Redresser le tracé et agrandir en voie bitumée de (18m), un ponceau et une buse,	520000000			520000000
9	Novelle préfecture - place de défilé	0,2	En terre, aménagés sommairement	A bitumer, et agrandissement pour une voie de 12m	70000000			70000000

N° d'ordre	Voies/tronçon/C arrefours /ouvrages d'arts	Linéaire (Km)	Etat actuel	Projets/Action à mener	Période et coût réalisation en FCFA.			Coût global
					2016-2021	2021-2026	2026-2031	
10	Entrée ville-carr Tétém	3,27	Bitumée, dégradée	A réhabilité	1144500000			1144500000
11	R10, Point central-CAMINA	3,11	Bitumée, des trous sur la chaussée, caniveaux à ciel ouvert	agrandissement pour en faire une traversé urbaine (20m), un ponceau,	2799000000			2799000000
12	R9-Prion- R09	2,11	Bitumé, emprise faible (5m), ouvrage d'assainissement peu fonctionnel	Reprofilage, assainissement et agrandissement pour une voie de 12m, caniveau avec dalot	738500000			738500000
13	Place UM - Cathédrale	0,62	En terre, fondation encore en bon état, réhabilité récemment,	A bitumer, et agrandissement pour une voie de 12m	217000000			217000000
14	Permanence-Cathédrale- trois statuts	1,06	En terre, en mauvais état	A bitumer et agrandissement pour une voie de 12m	371000000			371000000
16	R9-marché B	0,17	En terre très dégradée	A bitumer, et agrandissement pour une voie de 12m, caniveau avec dalot	59500000			59500000
17	Marché B- Mosquée	0,15	En terre, impraticable	A bitumer, voie tertiaire	52500000			52500000
Total					7389500000	0	0	7 389 500000

Source : HTR

2.3.1.4.1.2. Aménagement des voiries nouvelles

La plupart de voies et pistes en terre qui existent ou qui relie actuellement la Commune à son environnement immédiat ou lointain seront conservées dans leur tracé majeur, sous réserves de quelques adaptations, afin de prendre en compte la nouvelle réorganisation de la ville, les données topographiques et les données techniques. Les voies principales prendront aussi en compte la nécessité de faciliter la circulation des motos-taxis et des personnes invalides. Le programme de nouvelles voiries comprendra les catégories des voies suivantes :

- la voirie primaire,
- la voirie secondaire
- la voirie tertiaire ou de desserte
- les chemins piétonniers

➤ **Caractéristiques de la voirie primaire**

On distinguera 3 types de voirie primaire :

- ***La voirie primaire de 30 m***

Une seule voirie de cette catégorie est prévue. Sa fonction est de marquer de façon triomphale la centralité urbaine de rattacher le nouveau centre administratif au CBD et au nouveau pôle universitaire, industrielle et touristique. Elle servira aussi de boulevard pour le défilé. Elle partira du carrefour de Tétem – pour Eséka II en passant par le point central du centre-ville. Ses principales caractéristiques sont indiquées dans le tableau ci-dessous et le profil en travers type en annexe :

- ***La voirie primaire de 20m.***

Les voies de cette catégorie ont pour rôle d'assurer la traversée urbaine tant en rocade qu'en pénétrante. Elles permettent aussi le prolongement du boulevard urbain dans les entrée et sortie de la ville. Cinq tronçons de route sont concernés. Les caractéristiques dominantes sont indiquées dans le tableau ci-dessous et profils en travers type en annexe.

- ***Voirie primaire de 18m***

Une seule voie est concernée par ce type. Elle permet de seconder l'axe triomphant à l'intérieur de la zone urbaine. Elle est directement connectée aux rocades Est et Ouest tout en assurant le prolongement de la R09. Les caractéristiques dominantes sont indiquées dans le tableau ci-dessous et profils en travers type en annexe.

➤ **Caractéristiques de la voirie secondaire**

Elle a deux fonctions : limiter physiquement et désenclaver les blocs constituant les quartiers et collecter les flux intermédiaires...

Ici aussi, on distinguera 2 types suivant leurs emprises et leur localisation dans le tissu urbain, ou selon leur environnement du point de vue des activités : les voies de 12 à 14 m d'emprise. Les voies de 14 étant un surdimensionnement de la voirie de 12 pour répondre à un besoin spécifique à la zone desservie. Les caractéristiques dominantes sont indiquées dans le tableau ci-dessous et profils en travers type en annexe.

➤ **La voirie tertiaire (6 à 8m) :**

Cette catégorie est programmée pour la desserte des parcelles. On aura 2 types : la tertiaire de 8m et celle de 6 m, pour les caractéristiques dominantes voir le tableau ci-dessous et les annexes pour profils en travers type.

2.3.1.4.2. Bilan des caractéristiques des voiries Projetées

Tableau n°67: récapitulatif des caractéristiques dominantes des voies

Voies	Axe triomphal	Primaires	Secondaires	Tertiaires	
Caractéristiques					
Emprises	30 m	20 m	18m	12m	6 à 8 m
Chaussée	>12m	>12m	>7m	>3m	>5m
Stationnement	Bataille (5m)	non	Epi ou créno	Par endroit	non
Couple sol trafic	T3	T3	T3	T2	T2
Couche de roulement (cm en BBSG)	5cm	5 cm	5 cm	5 cm	-
Couche de base (cm)	20cm GC/GB	20 cmGC/GB	20 GC/GB	20cm GC/GB	35cm GL/GB
Couche fondation	30cm GL/GC	30cm GL GL/GC	30cm GL GL/GC	30cm GL GL/GC	-
Nombre de voies	2/3	2	2	1	1
Terreplein central	1m	non	non	non	non
Accotements	3,55m	4m	5,50(stationnement et trottoir)	3m	1,5m
Trottoirs	2,65m	2,90	oui	1,90	0,5m
plantation	oui	oui	oui	non	non
Caniveaux	0,8m	0,8m	0,8m	0,8	1 m en V

Source : HTR

2.3.1.4.3. Programmes et coûts des voiries projetées

Tableau n°68: Programme d'intervention prioritaire sur les voiries projetées ou à transformer

N°	Voies/tronçon/Carrefours concernés	Linéaire (Km)	Emprise à réserver	Caractéristiques du parcours	Action à mener	Période et coût réalisation en FCFA.			Coût global
						2016-2021	2021-2026	2026-2031	
4	Eséka II- EP d'APL. Carr EPC-cathédrale-Sté Bois Cameroun	6,42	18m	Voie à ouvrir, beaucoup de déblais, et 2 remblais, ouvrages de traversée au moins	Transformation et bitumage sur 18 m d'emprise		5136000000		5 136 000000
3	Traversée urbaine : plateforme-Début boulevard urbain	2,8	20m	Voie à ouvrir, beaucoup de déblais, et 1 remblais, ouvrage de traversée au moins	A bitumer (tri couche), 20m d'emprise		2520000000		2520000000
5	Carr Bondjock-Mayemi-camp bois	1,09	18m	Voie à ouvrir, 1 ouvrage de traversée au moins, faible déguerpissement	Création et bitumage sur 18 m d'emprise		872000000		872000000
6	plusieurs routes secondaires (voire carte)	28 km	12m	Non ouvertes pour la quasi-totalité	Création et bitumage sur 12 m d'emprise		9800000000		9800000000

N°	Voies/tronçon/ Carrefours concernés	Liné aire (Km)	Emp rise à réser ver	Caractéristiques du parcours	Action mener	Période et coût réalisation en FCFA.			Coût global
						2016- 2021	2021-2026	2026-2031	
7	Quelques voie tertiaires (car pas prioritaire à ce stade)	25 km	8m	Non ouvertes pour la quasi-totalité	Création et bitumage sur 8 m d'emprise			625000000	625000000
1	Rocade Est (contournante Est)	6,25	20m	Voie à créer, défrichage, beaucoup de déblais, et remblais, au moins un ouvrage de traversée au moins	A bitumer (tri couche), 20m d'emprise			562500000	562500000
2	Rocade Ouest (Contournante ouest)	7,14	20m	Voie à créer, défrichage, beaucoup de déblais, et remblais, au moins un ouvrage de traversée au moins	A bitumer (tri couche), 20m d'emprise			642600000	6 426 000000
Total							18 328 000 000	18 301 000 000	36 629 000 000

Source : HTR

2.3.1.5. Les réseaux divers

2.3.1.5.1. Drainage et assainissement

Le **réseau de drainage** primaire actuel est essentiellement constitué des cours d'eau qui parcourent la localité, et des rigoles formées lentement par l'écoulement naturel des eaux de pluies. Dans la ville située sur une vallée à fond large, ce réseau est constitué des cours d'eau presque stagnants formant par endroits des lacs et des étangs naturels. Pour mieux jouer leurs rôle de collecteurs finaux, des drains de gabarits et pentes variées doivent être aménagés pour assainir de vaste étendu de terrains d'apparence marécageux pour permettre leur mise en valeur. En certains secteurs, on peut procéder seulement au curage et à la libération de leurs abords sur au moins 2m large. En particulier pour les bandes marécageuses et inondables du centre ville qui traverse le Quartier Mosquée, Briqueterie et Adna d'une part, et celle qui traverse successivement les quartiers Mayemi, Aviation, Tétém et Eséka village d'autre part, il est impératif d'aménager de grands drains d'au moins 2m de large et de profondeur variable, l'essentiel étant de faciliter l'écoulement des eaux.

Pour le réseau de **drainage secondaire**, on aura recours à des caniveaux le long de toutes les voies. Les chaussées seront aménagées de manière à permettre un écoulement aisé des eaux (pente 2 à 2,5 %).

Sur les voiries primaires et secondaires, les caniveaux seront enterrés sous les trottoirs, et en matériaux définitif. Ailleurs, on pourra recourir à des fossés en terre. Pour les traversées des voies on disposera des dalots en béton armé ou des buses de diamètre suffisant (Φ80 ou Φ100).

Pour ce qui est de l'assainissement domestique (eau usée), il n'est pas prévu de système collectif. L'on devra recouvrir au système individuel dans les habitations. On aura donc à :

- promouvoir et encourager l'usage de l'assainissement individuel par fosse septique dans les zones d'habitat individuel de haut et moyen standing,
- Promouvoir et encourager le recours à des latrines double fosses ventilées dans les zones d'habitat populaire.

Tableau n°69: programme d'investissement sur le système d'assainissement

N° d'ordre	Projets	Localisation	Période et coût de réalisation en fcfa.			Coût global
			2016-2021	2021-2026	2026-2031	
1	Mise en place d'un programme de sensibilisation à l'hygiène et salubrité ainsi qu'au recourt systématique à l'usage de la fosse septique	Toute la ville	20 000 000			20 000 000
2	Mise en place d'un programme de vulgarisation et de promotion des latrines double fosses ventilées (écologiques)	Toute la ville	45 000 000			45 000 000
3	Organisation et aménagement du réseau de placettes pour bac à ordures équidistante entre elles(les placettes) d'en moyenne 250 m	Tous les quartiers	20 000 000			20 000 000
4	Construction d'un drain large d'au moins 2m dans la bande inondable des quartiers mosquée, Cercle Municipal, Adna et Briqueterie (2,5km)		100 000 000	100 000 000	50 000 000	250 000 000
5	Création d'une décharge municipale moderne à Njock à au moins 2km du périmètre d'équipement projeté		100 000 000	100 000 000		200 000 000
6	Mise en place des bacs à ordures de grande capacité dans un rayon de 250 m	Tous les quartiers	PM	PM		PM
7	Construction d'un drain large d'au moins 2 m dans la bande inondable du quartier Permanence, (0,5km)		30 000 000	25 000 000		55 000 000
8	Construction d'un drain large d'au moins 2m dans la bande inondable traversant successivement les quartiers Mayemi, Aviation, Tétem et Eséka village (3km)		PM	PM		PM
Total			315 000 000	225 000 000	50 000 000	590 000 000

2.3.1.5.1.1. Gestion des ordures ménagères

Actuellement les **ordures ménagères** sont mal évacuées. Il n'existe pas de décharges contrôlées. On devra proposer un site de décharge contrôlée d'une superficie de 1ha un peu éloigné de la ville près de la zone agropole dans l'optique de bien mettre en valeur le compost. Puisque ce site devra être aménagé de manière à permettre la récupération et le compostage. Il sera également ceinturé par un écran de verdure d'une épaisseur d'au moins 100m. Les ordures y seront déposées par catégorie (tri à la source) afin de rendre facile la

recupération. Dans les quartiers, les bacs à ordures de grandes capacités (16m³) seront disposés dans un rayon de 250m, de manière à être accessibles à tous les ménages.

2.3.1.5.1.2. Le réseau d'eau potable

Le réseau actuel ne couvre pas toutes les zones de la Commune, et la capacité du réservoir est dépassée par les besoins d'où le rationnement fréquent. Seule la ville est alimentée. Certaines zones périphériques à ville ne sont pas alimentées Bondjock et Pombé et Bitoutock.... Des réseaux de distribution seront prévus le long des voies nouvelles. Le rythme de réalisation sera fonction de l'extension de l'habitat et des capacités financières des municipalités ou des autres acteurs. Tout ouverture et aménagement de voie doit prendre en compte le réseau d'eau par la réservation d'une emprise conséquente.

Tableau n°70: programme d'investissement sur le réseau d'eau potable

N° d'ordre	Projets	Type ouvrage	Localisation	Capacité m ³	Emprise m ²	Période et coût de réalisation en fcfa.			Coût global
						2016-2021	2021-2026	2026-2031	
1	Extension du réseau de distribution d'eau		Bondjock et Pombé, Bitoutock, Likabo			100 000 000			100 000 000
2	Mise en service et réhabilitation du réseau d'eau du quartier Camp bois suspendus		Camp bois			10 000 000			10 000 000
3	Reprise des campagnes promotionnelles de branchement au réseau CDE	Desserte des ménages	Tous les quartiers						PM
4	Construction des bornes fontaine publiques		1 par quartier			20 000 000			20 000 000
Total:						130 000 000			130 000 000

Source : HTR

2.3.1.5.1.3. L'éclairage public et domestique

Le réseau d'éclairage public actuel est défectueux. Il sera réhabilité le long des principaux axes primaires ou secondaires bitumés pour le court et moyen termes. Dans les zones d'extension, il en sera prévu le long des voiries primaires et éventuellement secondaires (voir PIP).

L'extension urbaine devra aller de pair avec l'extension du réseau électrique pour la desserte des ménages et des zones d'activités comme le Complexe touristique. On devra aussi relancer les campagnes promotionnelles de branchement au réseau ENEO.

Dans le cas où le projet de construction des barrages se concrétise, une des retombées sur le plan social que la Commune peut être l'alimentation de tous les quartiers en réseau d'éclairage public.

Tableau 71: programme d'investissement sur le réseau d'électricité et d'éclairage public

N° d'ordre	Projets	Localisation/Quartiers concernés	Période et coût de réalisation en FCFA.			Coût global
			2016-2021	2021-2026	2026-2031	
1	Extension du réseau de desserte des ménages en électricité: Acquisition et installation transformateurs, poteaux, câbles	Linoyo, Camp bois	50 000 000			50 000 000
2	Reprise de campagnes promotionnelles de branchement au réseau ENEO	Tous les quartiers	PM			PM
3	Réhabilitation ou activation de l'éclairage public le long des voiries primaires ou secondaires existantes	Tous les quartiers	300 000 000			300 000 000
Total			350 000 000			350 000 000

2.3.1.5.1.4. Le réseau des espaces verts aménagés.

Actuellement, il n'existe pas d'espaces verts aménagés dans la ville ou dans la Commune. Le plan prévoit :

- L'aménagement **d'un jardin des plantes(bois)** au cœur de la ville combiné d'équipements de loisirs afin de faire respirer le centre-ville et de la rendre plus attractif,
- Un **parc urbain dans le prolongement du complexe touristique à aménager**,
- Des **plantations d'alignement** le long des voiries primaires et secondaires,
- Des **zones boisées ou naturelles** selon les opportunités,
- Une **norme de 1m² d'espace vert** par habitant.
- Des **coulées vertes** sur les drains à aménager.

2.3.1.5.2. Les Programmes à réaliser
Tableau n°72: Programme d'investissement des espaces verts ou naturels à créer

N° d'ord	Dénomination des projets	Superficie ha	Localisation	Action à mener	Période
1	Jardin public planté sur la bande marécageuse (voir carte)	6	Adna (CBD)	Viabilisation, aménagements récréatif et ludique des abords + promenades et chemins de randonnées, restaurant,	2015 - 2025
2	Mini jardin public sur la place Um	500m ²	Briqueterie	Aménagements de espace vert – bancs publiques	PM
3	Coulé verte	26		A créer	PM
4	Parc urbain		Camp bois	A créer	PM
6	Zone à protéger	119,3	Colline du camp Régifercam	A contrôler, interdiction de toute mise en valeur	PM
7	Zone à protéger avec parcours randonnée pédestre	197,6	Colline d'Eséka village	A créer	PM
9	Plantation d'arbre ombragé le long des voies	PM		A créer	2015 - 2020
TOTAL					

Source : HTR

2.4. ELABORATION DES VARIANTES DU POS DE LA VILLE D'ESÉKA

A la lumière du diagnostic, des objectifs prioritaires et des programmes présentés ci-dessus, l'objet du présent chapitre est d'exposer de façon synthétique les principes d'aménagement ayant servi de canevas aux différentes affectations des sols.

L'orientation du présent POS s'appuie sur l'hypothèse de croissance haute de la population en 2030, soit près de 40 000 habitants.

2.4.1. Principes d'aménagement

Cette étape a pour ambition la définition des principes d'organisation et de structuration de l'espace communal ainsi que la proposition d'un plan d'aménagement d'ensemble.

2.4.1.1. Principes d'équipement progressif de la Commune à travers un « double périmètre » : le périmètre urbain et le périmètre communal

Le périmètre d'étude imposé par le DAO pour mener les études du POS est largement au-delà des besoins de la croissance urbaine d'Eséka dans les 15 prochaines années. Cette large capacité permet néanmoins d'orienter la croissance urbaine et de mettre en place une politique active des réserves foncières à moyen et long terme. Il sera surtout question d'empêcher la consommation spontanée et anarchique des nouvelles superficies, en privilégiant une occupation rationnelle et méthodique des fronts d'urbanisation et des interstices du tissu urbain actuel.

C'est pourquoi l'on aura à considérer les deux aspects complémentaires du périmètre du POS : c'est un périmètre qui délimite à la fois une zone urbaine à équiper prioritairement et une zone rurale au-delà.

Le principe d'équipement progressif, graduel pose ainsi la densification ou l'urbanisation effective des terrains comme base de la délimitation du périmètre urbain, de sa révision ou de son extension.

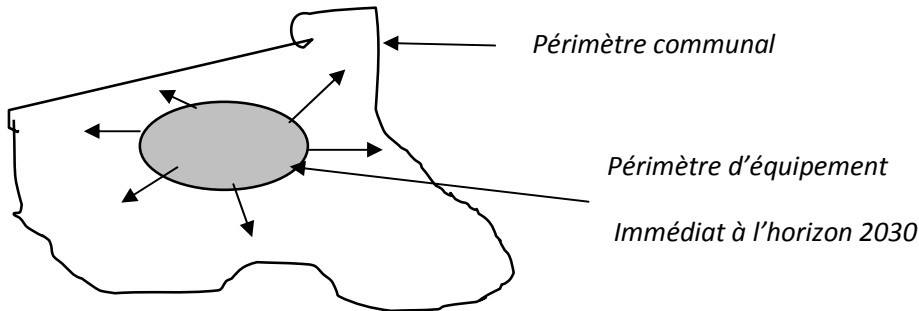
On aura donc deux périmètres d'intervention afin de concilier les souhaits légitimes de la Municipalité et les réalités démographiques et financières de la Commune :

- **Un périmètre urbain ou d'équipement immédiat** où sont appelés à s'effectuer tous les efforts coordonnés d'urbanisation à court et moyen terme (<15 ans). Cependant, le POS se propose d'y apporter quelques adaptations mineures liées aux besoins de la programmation,
- **Un périmètre communal** déjà défini par les textes, plus vaste, englobant le premier et incluant la zone rurale dont il faudra déjà contrôler les tendances d'urbanisation. Cette couronne joue en quelque sorte le rôle de réserve foncière à très long terme, tout en permettant des activités rurales à conserver et/ou de protection de l'Environnement.

Il revient ainsi à la municipalité de concentrer ses efforts d'équipement à l'intérieur du périmètre urbain, à l'exception des efforts liés à la promotion des activités rurales et à la protection de l'environnement général. La progression de l'urbanisation à partir d'un point central apparaît ainsi comme une exigence de construction cohérente de l'organisme urbain futur.

L'un des avantages du double périmètre du POS, c'est d'éviter l'accumulation d'un nombre très important de vides dans le tissu urbain, ainsi que la multiplication inutile des distances par rapport aux centres de services ou aux équipements collectifs...

Le schéma de principe du double périmètre se présente de la manière suivante :



2.4.1.2. Principe de lisibilité de la structure urbaine

Ce principe s'appuie sur la définition et la mise en place des entités homogènes remarquables dans le paysage urbain. Ces entités portent sur trois types de zones :

2.4.1.2.1. La multi-polarisation de l'organisme urbain

Cette multi-polarisation s'appuie sur les **nouveaux centres de services** dans l'Arrondissement et la rénovation/réhabilitation du **vieux centre administratif et commercial**. Ces deux noyaux concentreront l'essentiel des équipements de centralité primaire ou secondaire, y compris le tracé convergent ou divergent des voiries primaires et/ou secondaires.

A cet effet, l'amélioration de la qualité des liaisons entre le vieux centre administratif et commercial et les nouveaux centres secondaires de services sera recherchée. L'on devra aussi encourager une mutation de certaines zones vers un espace bâti plus continu et plus dense, favorisant l'animation urbaine.

2.4.1.2.2. Les noyaux résidentiels anciens

Ces noyaux correspondent d'une part aux quartiers Permanence, Mosquée, Adna ... et d'autre part, à la zone actuelle d'Eséka II... Ce sont des zones caractérisées par la présence d'un habitat précaire ancien, souvent implanté anarchiquement.

Dans ces zones spontanées et dégradées, des opérations complexes d'urbanisme seront entreprises sans une remise en cause systématique du parcellaire ancien. Le problème majeur à résoudre consistera surtout à harmoniser la structure de ces vieux quartiers avec la structure urbaine globale. On aura par conséquent recours alternativement ou simultanément à la rénovation, à la restructuration et à la réhabilitation.

Dans tous les cas, ces interventions ne devront pas entraîner un déplacement significatif des populations, de manière à réduire à sa plus simple expression les coûts économiques et sociaux. La meilleure stratégie consisterait à impliquer les résidents, mieux à les amener à participer et/ou opérer eux-mêmes les mutations indispensables...

2.4.1.2.3. Les zones résidentielles nouvelles

L'extension urbaine nouvelle ne devra se faire que par le biais des lotissements approuvés (qu'ils soient domaniaux, communaux ou privés). Ces lotissements devront prendre en compte et développer le verdissement urbain, de manière à en faire un élément structurant du paysage urbain global. On devra profiter des opportunités offertes par un relief de montagnes et des petits plateaux pour organiser des perspectives paysagères, ou pour marquer la personnalité de certaines zones.

Prise en compte des contraintes du site

Les principales contraintes d'aménagement imposées par le site naturel et par le site créé, de même que les opérations en cours ou en projet seront prises en compte au niveau du POS.

Ainsi, le site naturel devra être exploité au maximum afin de caler les affectations du sol par rapport à la topographie du site. Les dépressions, les petites collines abruptes ou mamelons et les bas-fonds seront exploités comme des espaces verts protégés. Tandis que les nombreux cours d'eau et lacs qui irriguent la Commune serviront d'exutoire naturel dans le dispositif primaire de drainage ou encore pour la mise en place des plans d'eau...

La plupart des infrastructures viaires existantes seront réaménagées et utilisées comme axes privilégiés pour le développement urbain global.

2.4.1.3. Principes d'organisation générale de l'espace

L'organisation générale de l'espace urbain s'appuiera principalement sur la hiérarchisation des pôles de centralité (centralité urbaine, centralité secondaire, centralité tertiaire...).

Le centre principal actuel constitué essentiellement par la zone commerciale et administrative servira toujours de support à une fonction plus administrative et de services. Il constituera toujours le « cœur » vibratoire de toute la ville et sera rattachée aux zones d'extension par des voies majeures.

Dans tous les cas, la distribution des composantes spatiales prendra en compte le souci de cohérence fonctionnelle et esthétique (problème de liaison, problème de paysage urbain, problème d'animation...).

2.4.1.4. Principes d'affectation des zones

Les diverses affectations des sols s'appuieront sur une stratégie prenant en compte les atouts et/ou les contraintes topographiques, la capacité d'accueil (superficie) du site et le souci d'animation ou de cohérence fonctionnelle globale. Parmi les diverses affectations on retiendra principalement :

- Les centres de services
- Les activités économiques
- L'habitat...

2.4.1.4.1. Stratégies d'affectation de centre de service et d'animation

Ces stratégies visent l'organisation et la hiérarchisation de pôles de centralité. L'urgence d'une réglementation en vue d'une mutation des constructions dans le centre-ville actuel répond au souci d'organisation d'une véritable centralité urbaine. La mise en place d'un axe triomphal et le choix de conforter (rénovation) les deux grands marchés A et B par et la délocalisation des gares routières informelles du centre se trouvent ainsi justifiés.

Pour ce qui est des centres de services secondaires, on devra s'en servir comme support des équipements collectifs. Au chapitre sur la programmation, les équipements de centralité secondaire ont déjà été répartis sur des sites significatifs.

2.4.1.4.2. Principe d'affectation des zones d'activités

Les marchés (marché A et B), les gares routières (Agences de voyages), les zones industrielles, universitaires... seront localisés près des grands axes pour permettre une accessibilité aisée.

Les activités présentant un potentiel de nuisance seront localisées de façon périphérique et à l'écart des zones résidentielles.

2.4.1.4.3. Principe de localisation des zones d'habitat

Ce principe s'appuiera sur deux orientations complémentaires :

- L'orientation dans les zones existantes
- L'orientation dans les zones nouvelles...

Dans les quartiers existants, on s'efforcera de maintenir au maximum les constructions existantes sous réserve des nécessaires réhabilitations et restaurations du bâti si celui-ci présente un certain intérêt architectural. L'effort consistera à les intégrer de façon souple à la dynamique urbaine nouvelle, par des possibilités de lentes mutations autorisées.

Dans l'ensemble, les densités d'occupation devront être globalement les mêmes pour les différentes zones dans l'optique de favoriser la mixité sociale et l'équilibre générale de la ville.

Ce principe d'équilibre général de la ville amènera subdiviser chaque grande zone résidentielle en trois secteurs d'habitat : forte, moyenne et forte densité. Ceci permet une plus grande fonctionnalité aération des zones de la ville.

Le principe de localisation prendra aussi en compte la notion des coûts de construction. Ainsi, les zones d'habitat économique seront localisées de manière à rendre la constructibilité aisée (pente < 7%).

2.4.1.5. Principes d'aménagement des VRD

L'aménagement des voiries s'appuiera sur le principe d'hierarchisation des voies. Les voiries primaires devront se démarquer des voiries secondaires et tertiaires, à la fois du point de vue de leur gabarit que de leur mode de traitement (structure, niveau d'aménagement...)

Les voiries primaires seront appelées à assurer directement la liaison entre la ville et son environnement immédiat ou lointain. Elles devront être bitumées. On aura à distinguer 2 variantes de voiries primaires : la variante de 22 m et celle de 16m.

Ces voiries seront plantées. On pourrait aussi se servir de ces voiries pour relier entre eux les centres de services.

Le rôle des voiries secondaires sera de permettre le désenclavement des centres des quartiers ou de relier certaines zones aux centres de services. On aura aussi, suivant les zones, à s'en servir pour établir des liaisons avec les abords immédiats de la ville. Ces voiries seront à leur tour hiérarchisées en fonction des circonstances topographiques et socio-économiques des zones traversées ou à relier. Les emprises des voiries secondaires seront comprises entre 12 et 14 m.

Les voies tertiaires joueront le rôle de désenclavement des parcelles ou des îlots. Leurs emprises seront comprises entre 6 et 8 mètres.

L'aménagement de toutes ces catégories des voies prendra en compte le souci d'écoulement aisé des eaux pluviales.

Le réseau de maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales s'appuiera elle aussi sur le principe d'hierarchisation du réseau.

L'équipement en **éclairage public** se fera de manière progressive à partir des axes primaires ou secondaires existants, pour s'étendre aux voiries primaires ou secondaires projetées.

Les **points de collectes des ordures ménagères** seront aménagés par unités de voisinage et sur la base d'une distance tolérable pouvant varier entre 150 et 250 m de rayon. Le principe de la participation des populations, de la récupération des coûts d'opération secondaires ou tertiaires pourra être appliqué à partir d'un travail préalable de sensibilisation et de la mise en place des grandes mailles d'urbanisation.

Pour le réseau de distribution d'eau potable, les branchements individuels seront favorisés autant que possible, la capacité du réservoir actuel sera augmentée, soit sur son site actuel, soit sur un autre site...

2.4.1.6. Principe de grande maille d'urbanisation dans les zones d'extension

Le grand maillage des zones d'extension répond à un triple souci à savoir :

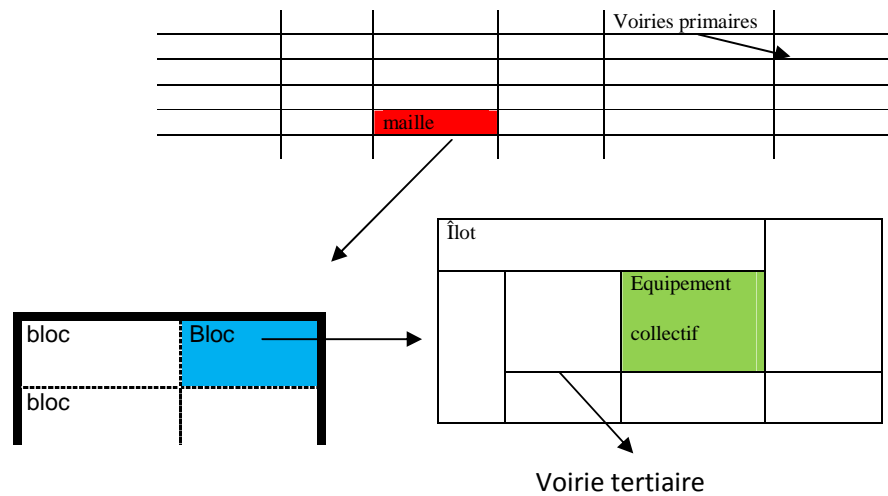
- Une bonne maîtrise foncière,
- Un contrôle à posteriori des nouvelles extensions urbaines
- Une implication des propriétaires coutumiers dans la production de l'espace urbain...

Le maillage s'effectuera par le traçage de la trame viaire primaire et/ou secondaire. De telles voiries vont alors délimiter des sortes de parcelles géantes. Lesquelles devront encore subir une opération de lotissement dit « secondaire » et / ou « tertiaire » si l'on veut obtenir des parcelles pour bâtir !

L'intérêt du maillage sommaire c'est de permettre de fixer le niveau d'aménagement en fonction des capacités financières du moment où des taux d'effort des acquéreurs des lots.

Ainsi, un aménageur dit « grossiste » aménage le niveau dit de grandes mailles ou des blocs, puis s'adresse à un autre aménageur intermédiaire (aménageur détaillant) qui acquiert une ou plusieurs mailles en vue de lotissement et de vente des parcelles. Ce dernier n'aura à réaliser que les voiries secondaires ou tertiaires dont les coûts seront répercutés sur le prix du m² de parcelle.

Pour ce qui est de la taille et/ou de la forme géométrique des parcelles géantes (mailles ou bloc...), elles seront beaucoup influencées par les données du site naturel ou crée... Il reviendra à l'aménageur dit « grossiste » de planifier et programmer les équipements d'intérêt général nécessaires (réservation d'emprises...). Le principe de maillage correspond au schéma ci-après :



Un maillage très régulier du type orthogonal sera difficile à obtenir. Toutefois, on s'efforcera autant que faire se peut, tout en respectant les contraintes diverses, et en recherchant les zones homogènes, de tendre vers des blocs, et îlots et parcelles, de forme régulière à même de faciliter les travaux de levé et d'aménagement des voies.

En s'appuyant sur ces principes, nous aboutissons à des mailles ou blocs et îlots de formes géométriques variées mais assez régulières telles que : des carrés, des rectangles et des trapèzes rectangles... suivant leur localisation. Il est bien entendu que sur les zones relativement plates ou morphologiquement homogènes, ces mailles ou blocs auront tendance à épouser une forme orthogonale. C'est bien le cas le long des lignes de crête. Leurs façades les plus longues s'efforceront de suivre les courbes de niveau.

2.4.2. Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le plan est la traduction graphique des objectifs, programmes et principes d'aménagement arrêtés dans les chapitres qui précèdent.

Il fait ressortir en conséquence :

- Les grandes liaisons infrastructurelles,
- Les centres des services
- La localisation des principaux équipements collectifs structurants,
- Les différents types et zones d'habitat,
- Les réserves foncières, les espaces verts structurants, les zones d'activités,
- Les limites et les obstacles à l'urbanisation...

Sur la base de tout ce que nous avons développé jusqu'ici, on peut proposer plusieurs variantes de plan d'aménagement. Mais ici nous n'en retiendrons que 2 variantes. La spatialisation des éléments rappelés ci-dessus tient compte non seulement des objectifs et des principes d'aménagement énoncé plus haut, mais aussi s'appuie sur un certain nombre de critères de localisation tels que la topographie du site, les niveaux de densités souhaitables et surtout le degré de proximité ou de compatibilité entre les différents éléments spatialisés et enfin sur les enjeux de développement.

Il va sans dire que seule une volonté politique clairement exprimée par les autorités municipales peut garantir le succès du programme. Dans cette perspective, la mise en œuvre de ce programme devra se conformer autant que possible aux prescriptions du présent POS

2.4.2.1. La variante 1 (voir carte)

La variante 1 cherche à matérialiser toute la vision de développement de la Commune d'Eséka et de ville en particulier en s'appuyant sur cinq pôles principaux :

- ***Pôle central : super centre : administratif et des affaires***

Le pôle central ne serait autre chose que la zone actuelle du centre-ville. Il sera affecté au centre des affaires et au pôle Administratif un peu excentré vers Eséka II,

Le centre des affaires ou le Central Business District (CBD) comme projeté sera constitué du marché A et B, des grades espaces commerciaux, de la rue des banques et d'assurances, des grands services (cabinet d'Etude, siège sociale des entreprises, etc.), d'un espace vert de loisirs (un Bois)... Il sera réalisé sur l'espace en face de la gare voyageur abritant le centre commercial actuel élargi à la bande inondable et marécageuse qui la borde. La mise à niveau de ce centre nécessite une opération de rénovation sélective.

Le pôle administratif. Ici un seul pôle Administratif est conforté à Eséka II où l'Etat à plus de 50 ha de réserve foncière. Tous les équipements administratifs devront se délocaliser pour s'y installer en dehors la Préfecture, de la DDMINDCAF, de la Sous-préfecture, de l'hôtel des finances, de la DDMINAS, du palais de justice, de la DDMINTOUR... (Voire tableau de la programmation des équipements administratifs).

- ***Pôle secondaire Ouest : industriel et résidentiel***

Le pôle secondaire Ouest ne serait autre chose que la zone allant d'Eséka II, Linoïyo et Bombe 1. Il sera affecté à l'industrie lourde, un technopole et en partie aux logements sociaux (zone résidentielle).

- ***Pôle secondaire Est : universitaire***

Le pôle secondaire Est, abrite les localités d'Eséka village et de TETEM. Il est affecté à la zone universitaire et une bande résidentielle.

- ***Pôle secondaire Sud-est : artisanal, petite industrie et résidentielle***

Celui-ci sera localisé après les quartiers Likabo et SNEC au Sud-est de la ville à quelques centaine de mètre de l'aviation conforté à sa site actuel. Ici seront regroupées les activités artisanales, des entrepôts et des petites industries telles les menuiseries semi-industrielles, les menuiseries métalliques, etc.

- ***Pôle secondaire sud : éco-touristique et agropole***

Ce pôle est projeté sur le site actuel de la défunte société Les Bois du Cameroun et s'étend jusqu'à la chaine colinéaire du Sud de la ville. Cette partie est affectée essentiellement au complexe touristique et culturel, à l'agropole, parc urbain et à l'aviation, et la décharge municipale. Cette dernière localisée vers Njock à 2 Km du complexe touristique. Le complexe éco-touristique proprement sera localisé sur l'espace allant de la société Les bois du Cameroun, jusqu'au grand lac. Le parc urbain quant à lui s'inscrit dans le prolongement du complexe éco-touristique jusqu'aux amorces des collines qui bordent cette zone. L'agropole s'insérera dans en face du complexe touristique au Sud du quartier Mayemie.

- ***Pôle secondaire Nord-est : plate-forme d'échange intermodal***

La zone Nord-est de la ville telle que pensée est le lieu de croisement des grandes voies structurantes de la ville notamment la traversée urbaine, la rocade Est et Ouest.

Elle est donc propice à la l'implantation de la plate-forme d'échange intermodal pour faciliter la traversé de la zone urbaine, la réorganisation de l'activité de transport et l'échange intermodale.

Cette variante prévoit aussi la délocalisation du monument de Ruben Um pour le mettre au sommet de la colline d'Eséka village où on aménagera un parcours randonnée pédestre, une réserve forestière communale vers Malla et Pombe, boulevard urbain partant de Tétem pour rejoindre le nouveau centre administratif d'Eséka II en passant par le CBD... L'affirmation d'un seul pôle Administratif à Eséka II implique la transformation des équipements actuels en résidences administratives.

2.4.2.2. La variante 2 (voir carte)

La variante 2 propose affectation différente des sols. Ici, la ville est aussi organisée en cinq pôles, les pôles Sud, Nord-est et le centre des affaires ont les mêmes affectations que la première variante.

- ***Pôle central : administratif et commercial***

La différence avec la première est qu'elle affirme deux pôles Administratifs : Eséka II et la permanence actuel. Le boulevard urbain cherche à relier ces deux pôles administratifs. En passant par la place Um et centre des affaires. Les autres équipements administratifs doivent se délocaliser pour rejoindre l'un des deux centres surtout celui d'Eséka du fait de la disponibilité de terres pour les équipements publics.

- ***Pôle secondaire Ouest : Universitaire et résidentiel***

Le pôle secondaire Ouest ne serait autre chose que la zone d'Eséka 2, Linoyo et Bombe 1 : affecté à la zone universitaire et au technopôle à contrario de la zone industrielle et technopole de la première variante.

- ***Les Pôles secondaire Est et Sud-est : industriel et artisanale***

La zone constituée de la partie Est et Sud-est, est une zone presque urbanisée et abrite les localités d'Eséka village, Likabo, Tétem et le quartier SNEC. Le bloc Est est principalement affecté aux activités artisanales et industries légères et celui du Sud-Est aux activités d'industrie Lourde. L'affectation de la zone l'industrie lourde ici est motivé par la présence de la société les Bois du Cameroun qui pourrait éventuellement reprendre ses activités ou on se reconvertir.

- ***Pôle secondaire sud : touristique, de loisirs, culturel et agropole***

La zone Sud est affectée au pôle touristique et agropole mais avec une légère modification : avec une réserve forestière communale à la place du parc urbain.

En plus, le monument de Ruben Um est maintenu sur la place actuelle mais est placé dans un très grand carrefour et une réserve forestière communale constitue le prolongement du complexe touristique au sud. Le parc urbain est plutôt localisé dans les périphérique des quartiers Malla et Pombe, Bondjock, et Bitoutock

2.4.2.3. Variante d'aménagement retenue

Le COPIL après avoir écouté l'exposé du consultant et échanger longuement sur ces deux propositions d'aménagement a retenu la première avec recommandation de conforter la position actuelle du monument de Ruben Um.

3. Condition de mise en œuvre efficace du POS : un management territorial stratégique

Dans un contexte d'urbanisation marqué par une double problématique de « développement urbain non contrôlé » et de « croissance démographique faible », il a été développé précédemment des axes stratégiques à mettre en œuvre pour assurer une urbanisation adaptée aux enjeux de développement territoriaux qui aura pour effet à terme, la construction d'une ville paisible, éco-touristique. Pour cela, la gouvernance urbaine se doit d'être stratégique pour être à la hauteur des attentes. Tout compte fait, pour y parvenir, il faudrait un sursaut d'orgueil de la part des dirigeants pour qui les comportements devront évoluer du bureaucrate en manager, et de manager en stratège empruntant dans une approche novatrice des techniques de management stratégique et de la complexité fondée, in fine, sur les principes de la bonne gouvernance. Quelques axes stratégiques d'un management territorial stratégique pour une bonne mise en œuvre du POS de la Commune d'Eséka sont ci-dessous proposés et sont loin d'être exhaustif. Ils se fondent sur le diagnostic de l'institution Communal.

3.1. Consolidation des acquis

Il est question ici de protéger les acquis actuels avant de prendre des initiatives en vue de leur développement. Ces actions concernent plusieurs volets :

3.1.1. Sur le plan du patrimoine immobilier communal

En réalité la commune n'a de propriété que « de fait ». En effet, l'Actuel Hôtel de Ville, le nouveau site de l'Hôtel de ville, le Bâtiment de la Délégation Départementale des enseignements secondaires, Bâtiment de la Délégation Départementale des Sports et de le l'Education Physique, Bâtiment des Services Départementaux du Contrôle de Finances, Bâtiment de la Recette municipale, Bâtiment de l'Inspection d'Arrondissement de l'Education de Base, Case Communautaire, Ateliers municipaux, Marche A, Marché B et bien d'autres immeubles que la Commune se réclame propriétaire n'ont pas de titre de foncier en son nom (Commune d'Eséka). **Il est urgent de sécuriser ces biens immeubles et de les entretenir** afin de mieux les affecter et utiliser avant d'engager la conquête de nouveaux immeubles requis pour la bonne mise en œuvre du POS.

3.1.2. Sur le plan des ressources humaines communales

L'acquis ici est le nombre intéressant de personnel communal jeune de niveau d'étude plus acceptable. L'avantage est qu'ils ont la faculté à apprendre que les anciens et ont encore toute une longue carrière devant eux. Ceci donne beaucoup plus des possibilités de réorienter et les spécialiser dans un métier prioritaire pour

la Commune par le renforcement de leur capacité ou la formation afin de les doter des attitudes et aptitudes à exercer efficacement. Les actions à mener, ici seraient :

D'identifier les familles des métiers prioritaires pour la Commune d'Eséka (urbanisme, Génie civil, cartographie, topographie, fiscalité, économie urbaine, juriste urbain...)

D'analyser les pré-requis chez ces jeunes,

De les orienter vers ces métiers en fonction des prédispositions individuelles,

Et définir un plan de formation ou de remise à niveau pour ces jeunes afin de les rendre performants dans l'accomplissement des services communaux.

3.1.3. Au niveau du partenariat locale

Alimenter et entretenir le partenariat développé entre la PNDP, le FEICOM, la tutelle administratif...

En particulier, respecter scrupuleusement les termes de contrat de partenariat avec le PNDP et le FEICOM et utiliser les mêmes réseaux pour solliciter leurs appuis dans le cadre de la mise en œuvre efficace du POS.

3.1.4. Sur le plan culturel

EKAPE (Festival socio-culturel et économique) dont la deuxième Edition a eu lieu du 19 au décembre 2015 au 3 janvier 2016, la journée de l'artisan devront être maintenus et développés ou améliorés pour prendre une dimension de marketing territorial ou de communication territoriale entre les principaux opérateurs du secteur concernés (artisanat, industrie, commerce, ...) en vue de faire d'eux des partenaires au développement de la ville, de la commune et même du département du Nyong et Kélé.

3.2. Mise en place durable d'un capital humain compétente

La vision telle que développée précédemment oriente la ville actuelle vers une ville compétitivité et attractive. Or la réussite de l'implémentation de cette qualité urbaine, dépend de la qualité et la quantité du capital humain investit dans le processus. Ici, la force de travail ou l'emploi communal devrait être analysé comme un ressource, un investissement rentable à la base de la création ou de l'accroissement des autres ressources (matériels et financiers). En particulier, une ressource communale compétente sera à même de comprendre, de développer une plate-forme de mise en œuvre, de critiquer et même de réorienter les prévisions du POS. Elle pourra identifier, prioriser, monter, suivre et évaluer les projets territoriaux en conformité avec les orientations du POS. Et par là engranger d'importante plus-values à la Commune.

En effet, l'analyse institutionnelle, montre que le personnel communal est très peu qualifié et faiblement outillé surtout en ceux des services techniques. Les actions à mener sont :

- Les recrutements notamment des cadres et agents de maîtrise en particulier au service technique (urgemment un Urbaniste, un ingénieur de Génie Civil...). Une dizaine de compétence de ce niveau requis et concerne : l'urbanisme, le génie civil, la cartographie, le développement économie et fiscal, l'informatique, l'environnement et protection de la nature, ingénierie sociale, coopération/partenariat

local, marketing et communication territorial, paysagiste, ... Ici la quasi-totalité du personnel est constitué des agents de bureau.

- Le renforcement des capacités du personnel actuel en vue de leur spécialisation (déjà développé) et performance à Commencer par les autorités locales en particulier le Maire et ses adjoints. Ce renforcement des capacités institutionnelles peut concerner la maîtrise des textes réglementaires applicables dans le cadre de la décentralisation surtout en matière de la création et la gestion urbaine, la finance et la fiscalité locale, en matière de planification urbaine, l'objectif, la compréhension et la mise en œuvre des prescriptions des documents de planification urbaines, etc.
- La mise en place d'une plate-forme ou d'un plan de formation du personnel tout au long de la vie à commencer surtout en ce qui concerne catégorie permanente et définitive de la commune.
- L'amélioration des conditions de travail. Il s'agit particulièrement de revoir la rémunération, les primes et assurer une cotisation sociale permanente pour les agents communaux surtout pour les agents d'exécution.

3.3. Mise à niveau du capital matériel

- Un cadre de travail adapte, éventuellement après la construction du nouvel Hôtel de ville
- Du matériel topographique, informatique, de télédétection
- Des moyens de locomotions (pic up pour le service technique,
- Matériel et logistique de pré-collectent et collecte des déchets solides : en priorités des camions spécialisés, des bacs appropriés,
- Des logiciels de Gestion de projets, cartographie et génie civil,
- Des imprimantes A4, A3 et tables traçantes
- Scanner A3, table à dessin
- Etc.

3.4. Développement de partenariats

L'analyse des finances communales a montré que les recettes budgétaires, pire celle des investissements (qui devront normalement porter le développement) sont faibles face aux estimations du coût de la réalisation du POS à l'échéance de 15ans. En réalité, même si l'exécution des recettes d'investissement venait à atteindre les deux Milliards par an, les objectifs à terme ne seraient pas atteints. Il est donc clair que la Commune d'Eséka seuls ne peut pas porter ce projet. Son rôle devrait être la mise en place d'un cadre propice et de réguler, avec les appuis des institutions étatiques, le processus de mise en œuvre du POS à travers les différents leviers qui lui sont dévolues par la réglementation en vigueur. Le partenariat en est un des outils privilégiés. On peut distinguer en fonction des secteurs d'intervention divers types de partenariat requis pour le POS d'Eséka.

3.4.1. Partenariat avec les Tutelles Administratives et financières

Le MINATD représenté localement par le Préfet est la tutelle administrative de la Commune. A ce titre, plusieurs leviers lui sont dévolus pour contrôler l'action de cette dernière ainsi que son accompagnement dans la mise en œuvre efficace des projets de développement. Un cadre de collaboration parfaite et de partenariat

avec cette instance est requis non seulement pour éviter les blocus dans les procédures administratives de mise en œuvre du POS. Il faut rappeler que cette mise en œuvre requiert :

- L'accroissement vertigineux du budget communal,
- Le recrutement de nombreux cadres et agents de maîtrise,
- Beaucoup de concertation entre acteurs locaux (GIFU, formation de comité locaux de développement ...)
- Transfert des ressources ;
- Les expropriations et indemnisation pour DUP ;
- Etc.

Toutes ces actions nécessitent l'approbation de la tutelle.

Le MINFI : le partenariat avec la tutelle financière devrait concerner la mise en place d'un système de gestion financière efficace et adaptée aux grands enjeux de développement que dessinés par le POS. Entre autre on peut citer :

- la facilitation de l'attrait des établissements financiers en particulier les banques commercial ;
- les innovations dans le système financier communal,
- la mise à niveau permanent du personnel financier de la Commune ;
- l'appui à l'élargissement de l'assiette fiscale de la commune
- la numérisation du système financier,
- l'appui à la mise en place d'un système fiscale incitative à l'effet d'attirer les investisseurs,
- etc.

De plus en plus le FEICOM de par ses activités est devenu de nos jours le premier partenaire financier des communes et de celle d'Eséka en particulier en dehors de l'Etat. A ce titre beaucoup le perçoivent comme une tutelle financière bien qu'elle ne soit pas. La base de partenariat est déjà jetée entre la Commune d'Eséka et le FEICOM et devrait rapidement se développer avec le POS qui est la boussole de développement de la commune. Ainsi, la Commune devrait identifier, monter les projets et mettre en place un service de partenariat/coopération compétent pour porter ce projet devant les instances comme le FEICOM. .

3.4.2. Partenariat avec Ministère techniques

Le MINHDU : place au protocole de partenariat

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique de développement urbaine, le MINHDU apporte son appui aux CTD garantes du développement économique, social, environnement... de leur territoire à travers un cadre partenarial matérialisé par le contrat de ville pour les Communautés urbaine ou le protocole de partenariat pour les autres Communes comme celle d'Eséka. Il vise à :

1. contractualiser la gestion urbaine avec les communes (quels que soient leurs niveaux de ressources) et à accroître leur implication dans l'exécution et le suivi des engagements pris respectivement ;
2. optimiser les résultats attendus tant dans les phases d'exécution des programmes et projets retenus de façon consensuelle que de la pérennisation des ouvrages dans un environnement institutionnel décentralisé ;

3. accompagner et à conforter les communes dans l'exercice des compétences qui leur sont transférées ;
4. renforcer les capacités du personnel technique dans l'exercice de la maîtrise d'ouvrage locale ;
5. promouvoir la création des emplois locaux par l'utilisation des approches à haute intensité de main d'œuvre dans la mise en œuvre des programmes et projets d'investissement public ;
6. soutenir l'appropriation par les bénéficiaires des investissements réalisés sur leur territoire, et favoriser l'implication des acteurs locaux dans l'amélioration du niveau de service et dans la pérennisation des investissements mis en place.

Le Protocole de Partenariat comprend quatre principaux programmes : (i) le Programme d'Amélioration de l'Accès aux Services urbains de base (PAAS); (ii) le Programme de développement de l'habitat ; (iii) le Programme d'Appui Institutionnel (PAI) et (iv) le Programme d'Entretien Voirie (PEV).

On comprend bien qu'un protocole de partenariat doit être développé dans le cadre de la réalisation du POS de la ville d'Eséka afin de pouvoir réaliser les équipements urbains, les voies et l'habitat projetées ainsi que l'amélioration ou la mise à niveau du cadre urbain actuel.

Le MINDCAF

La commune devra être en parfait collaboration avec le MINDCAF dans les processus de mise en œuvre du POS pour plusieurs raisons :

- pour l'établissement du titre foncier sur les immeubles appartenant à la Commune ;
- parce que l'Etat est le plus grand pourvoyeur foncier urbain, et devra dans le cadre de la constitution des réserves foncières pour les projets du POS, céder une partie de ce foncier à la Mairie;
- pour accompagner technique la commune dans la procédure d'expropriation et d'indemnisation des propriétaires privés à l'occasion de la constitution de réserve foncière requis pour les projets du POS ;
- pour le cadastre fiscal ;
- Etc.

Le MINEPAT

Le partenariat à développer avec ce département ministériel peut viser

- L'inscription des projets structurants de la ville d'Eséka dans le BIP ou la recherche du financement extérieur ;
- La sélection des sites (zone d'industries lourdes, zone Universitaire et centre de recherche, zone d'agropole...) dans la Commune d'Eséka à intégrer dans les futures zones économiques, ce, dans le cadre de l'élaboration du schéma national d'aménagement et du développement durable du territoire ;
- L'accompagnement de la Commune dans la mise en œuvre de ces zones économiques par la création des incubateurs d'entreprise ou les pépinières d'entreprise...
- L'appui technique dans le cadre du montage des projets territoriaux bancables,
- Etc.

3.4.3. Partenariat avec les acteurs locaux non étatiques

Quand on parle du partenariat nous voyons ici l'échange de bien ou de service : le donnant-donnant

En réalité, ce sont les privés qui détiennent la richesse. Le partenariat Commune – partenaires privés locaux cherche à mobiliser les finances ou forces locales pour l'intérêt de tous. Dans le cadre de la réalisation des projets contenus dans le POS plusieurs formes de partenariat de ce type peuvent se créer :

- Partenariat avec les propriétaires fonciers pour la mise à dispositions de la Commune l'assiette foncière requise pour abriter les projets du POS, en occurrence dans le cadre du GIFU,
- Partenariat avec les opérateurs économiques pour le financement de la construction des équipements marchands. Ceci peut intervenir dans le cadre de l'extension et de la spécialisation des Marchés A et B, du complexe touristique, etc. L'exemple sur le plan National qu'on peut citer est celui de la CUY dans le cadre de l'extension du marché Mokolo à Yaoundé et marché central financé par les fonds privés.
- Un cadre de partenariat peut être développé en matière de gestion des ordures et la production du compost. La commune peut concéder l'exploitation du compost à un opérateur privé mais en revanche, celui l'appui dans l'opération d'enlèvement et traitement des ordures en zone urbaine.
- Le partenariat avec les OSC beaucoup plus dans le cadre de la maîtrise d'œuvre sociale des projets du POS (opération de restructuration/ rénovation, appui institutionnelle, etc.). Il est donc nécessaire si elles n'existent pas de les créer afin d'avoir un interlocuteur suffisamment outillé pour accompagner le processus de la mise en œuvre du POS. Ainsi, les autorités devront se rassurer que de véritables comités de développement de la ville et des quartiers sont en place, les GIFU sont constitué selon les normes dans le cadre d'une opération foncière...

Dans le cadre de ce type de partenariat, clé même de la réussite dudit POS, l'appui du CARPA est d'une importance capitale. En effet, Le Conseil d'Appui à la Réalisation des Contrats de Partenariats (CARPA) est une personne morale, mandataire de l'État, elle a pour rôle de conseiller le gouvernement sur toute question relative aux PPP et constitue également un centre d'expertise et d'information en matière de partenariat public-privé (PPP). Elle devrait être composée de professionnels de haut niveau bénéficiant d'une expérience pertinente leur permettant de conduire l'analyse multiforme des projets qui se présentent.

Le CARPA doit fournir aux organismes publics tout service d'expertise relatif à l'évaluation de la faisabilité de projets en PPP, la négociation, la conclusion et la gestion de tels contrats. Les ministères et autres démembrés de l'Etat sont tenus, de par la loi, de recourir aux services du CARPA pour la réalisation de leurs projets de PPP. Les projets concerneront principalement les Transports (autoroutes, ponts, ports...), la Santé (infrastructures hospitalières...), le Sport (stades) et la Culture (salles de concert, etc)

3.4.4. Partenariat avec divers programmes d'appui institutionnel

Certains programmes sont les bras séculiers des Départements Ministériels pour l'implémentation d'un volet précis et stratégique de leur politique. Beaucoup sont devenus et ont pour champ d'action la CTD. La

commune devrait aussi aller vers ces programmes afin qu'ils puissent prendre une part active aux projets de développement territorial contenus dans le POS.

- PNDP intervient dans le cadre de la mise en œuvre de développement local contenu dans le PCD qui devrait intégrer un volet du POS : appui institutionnel, les projets socio-économiques,
- Programme national de formation aux métiers de la ville pour la formation/renforcement des capacités des agents communaux en matière de gestion urbain;
- CVUC, PGU, PIAASI, le PAJER-U, PNVRA, PIAJA,
- Etc.

3.4.5. Partenariat avec les opérateurs officiels de la création urbaine ;

Les opérateurs officiels de la création urbaine sont de nos jours, la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux(MAETUR), la Société Immobilière du Cameroun(SIC), et la MAGZI. Ces principaux opérateurs ont pour principal bailleur de fonds le Crédit Foncier du Cameroun. Si la MAETUR s'occupe des secteurs urbains autres que les zones industrielles destinées à la MAGZI, la SIC quant à elle s'occupe de la construction des édifices pour logement. Dans le cadre de la mise en œuvre du POS des partenariats peuvent avec ces opérateurs :

- l'aménagement des secteurs urbains sous-structurés et anarchique à l'occasion de la restructuration et la Rénovation urbaine ainsi que la création de nouveaux quartiers à travers les grandes opérations de lotissement, la MAETUR étant compétente pour ce cas,
- l'aménagement de la zone industrielle (constitué des zones d'industries lourdes et légères) ainsi que la zone d'agropole projetée, en ce qui concerne la MAGZI,
- La construction des logements sociaux d'envergure comme l'annoncé et qui est en projet au niveau de la Commune d'Eséka, pour ce qui est de la SIC.

3.4.6. Partenariat avec les organismes internationaux,

Sur le plan international la loi sur la décentralisation régit les conditions de l'établissement du partenariat avec les partenaires étrangers à l'instar des Communes amies, des ONG, des organisations non gouvernementales, et des Institutions Onusiennes (OMS, UNESCO, ...). Ici les élites extérieures (la Diaspora) devraient pleinement jouer leur rôle, la Communication et la marketing territorial.

3.4.7. Intercommunalité

Plusieurs projets du POS ont une influence (directe ou indirecte) sur plusieurs Communes voisines. Et même la réussite du POS dépend de la réalisation d'un certain nombre de projet à influence intercommunal. Les plus importants sont : la reconstruction des routes régionales R10 et R09 qui desservent plusieurs Commune du Département du Nyong et Kéllé, le projet de construction du barrage de Lipipi, ainsi la construction de l'hôpital départemental d'Eséka... Ces projets de route émanent du ressort de MINTP, font partie des problèmes vitaux pour les communes desservies en particulier Eséka. Il est donc impératif que des actions conjointes soient

menées entre les Communes d'Eséka, Makack et Messondo afin d'obtenir auprès du MINTP le Bitumage de la R09. Les mêmes types d'action devraient être menés entre les Communes d'Eséka, Lolodolf et Nigog Mapubi pour le cas de la R10, entre les Communes d'Eséka, Biyouha et Dibang pour la D83, etc.

De même de telles pratiques pourraient être développées pour d'autres projets d'intérêts communs en particulier pour l'acquisition d'outils requis à la gestion urbaine des deux communes voisines ou le partage des expériences...

3.4.8. Mise à profits outils réglementaires en matière de Gestion urbaine

Pour une mise en œuvre efficace des opérations de renouvellement et création urbaine, la Commune doit s'approprier d'un certain nombre d'outils prévus par la réglementation en matière d'urbanisme pour, non seulement contrôler le processus d'urbanisation mais aussi collecter les ressources financières significatives. Il s'agit de : des actes d'urbanisme, le droit de préemption, la copropriété...

- Les actes d'urbanisme

Il est important que le comité de suivi de la mise en œuvre du POS ainsi que le service technique communal maîtrisent les contours et les implications des actes d'urbanisme sur le processus de développement urbain à l'effet de faire respecter le règlement d'urbanisme du POS. Ces actes sont : le Certificat d'Urbanisme, l'Autorisation de Lotir, le Permis d'Implanter, le Permis de Construire, le Permis de Démolir, le Certificat de Conformité.

- Le droit de préemption :

Selon la Loi d'urbanisme de 2004, le droit de préemption est un droit qui permet à la puissance publique de se porter acquéreur prioritaire d'un bien immobilier qu'un propriétaire désire vendre, s'applique dans les zones où la puissance publique souhaite s'assurer de la maîtrise du sol, veut contrôler l'évolution des prix fonciers ou acquérir certains immeubles bâtis ou non bâtis, sans toutefois avoir recours à la procédure d'expropriation

Le droit de préemption s'applique sur les terrains classés dans les documents de planification urbaine approuvés en tant que :

- quartier à restructurer et/ou à rénover ;
- immeuble à démolir pour non-respect d'un plan d'alignement ou de servitude de construction ;
- espace à aménager en : voie ou place, espace vert public ou de loisirs, équipement collectif, zone de logements sociaux, zone de restauration de bâtiment, zone d'activités industrielles, zone sensible à sauvegarder pour des raisons environnementales, culturelles, historiques ou touristiques, réserve foncière.

La commune se doit de s'approprier cette notion de droit de préemption car c'est un outil quasi indispensable pour la mise en œuvre efficace du POS.

La copropriété peut être explorée dans le cadre des opérations d'aménagement foncier ou d'une option de la densification par la hauteur.

3.5. Mise en place d'un cadre d'exécution, du suivi et évaluation du POS

Le POS tel qu'il est monté est un instrument stratégique de gestion urbaine à ce titre requiert une attention particulière avec l'œil de professionnel et de stratège. Laisser cette activité entre les seules mains de la Commune risque d'être fatale connaissant le niveau de technicité actuel, la disponibilité du magistrat municipal, ... Il convient de constituer une véritable plate-forme locale chargée de suivi et de l'évaluation de l'exécution du POS. Il peut être présidé par les autorités Communales dont le secrétariat est assuré par les services techniques, avec pour membres les différents sectoriels et les groupes d'influences locales stratégiquement identifiés. Cette plate-forme aura pour rôle de préciser le phasage et la priorisation des interventions, le montage et la participation à la passation du marché, le suivi et évaluation de l'exécution des projets du POS.

3.6. Une nécessité d'être accompagné par un expert urbaniste

L'exécution fidèle des prescriptions du POS demande une bonne compréhension de l'esprit du planificateur. Or, les services locaux (à l'instar de ceux de la Commune d'Eséka) ne disposent pas souvent de compétences requises pour un tel exercice. Ceci peut engendrer un blocus dans le processus de mise en œuvre. Il serait stratégique pour les autorités de faire appel à un consultant urbaniste qui pourrait intégrer les membres du Comité technique de mise en œuvre du POS de préférence celui qui l'a élaboré.

3.7. Mise en place d'un système de veil territorial

Les villes sont toujours en permanence mutation. La mutation peut se faire dans le bon sens (implantation planifiée ou selon les règles de l'art) ou mauvais sens (anarchique ou non-respect des dispositions règlementaires). Le système de veil territorial permet de déceler les actions qui sont contraires à un développement harmonieux et cohérent de l'ensemble. Ainsi, le processus d'urbanisation anarchiques sera stoppé et le travail ne restera qu'à traiter l'habitat spontané existant... L'activité de vieille territoriale est généralement attribuée à l'observatoire urbain rattaché au service technique. Pour ce service, des moyens de locomotion sont indispensables ainsi que la maîtrise et l'équipement en matière de SIG.

3.8. Une communication territoriale efficace

Une des clés du succès des opérations de la mise en œuvre du POS est la communication territoriale à l'effet d'informer les populations, les intégrer au processus et obtenir leurs contributions. Ceci peut se faire à travers un journal commis par la Commune, des plate-formes de concertations, des réunions de sensibilisation

3.9. Un marketing territorial et de projets communaux efficaces

Une ville lancée dans le processus de son émergence a besoin d'accueillir des entreprises (moteurs de la croissance) et des touristes (porteurs de devises). Au cas où le cadre de vie venait à s'améliorer, l'impact sur le processus de croissance ne serait pas autant que l'attrait des entreprises industrielles gros pourvoyeur

d'emplois. Or pour les attirer ainsi que les managers, il faut leur vendre une image du territoire à travers laquelle une opportunité durable d'affaires se fait ressentir ou bien que celui-ci remplisse des conditions pour une vie paisible grâce aux facteurs comme des sites touristiques de qualité, des opportunités d'emplois, etc. Ici un travail de professionnel est requis.

Elle consiste à utiliser les médias pour communiquer sur :

- les mesures incitatives pour le développement du secteur privé entreprises par la puissance publique: réduction des impositions, disponibilité du foncier, disponibilité d'un potentiel en ressources/intrants, etc.
- l'idée de projet territorial,
- un projet territorial d'envergure,
- etc.

Cette stratégie devrait être utilisée dans le cadre de la mise en œuvre du POS de la Commune d'Eséka pour attirer les potentiels investisseurs pour la réalisation du complexe touristique, l'aménagement du CBD, l'implantation d'instituts d'enseignement supérieur dans la zone Universitaire, la création de l'agropole d'Eséka...

Ici, toutes les mesures incitatives prévues par la réglementation en vigueur devraient être mobilisées pour aiguïser l'appétit des investisseurs. Ceci déboucherait au développement du partenariat public-privé fort.

3.10. L'approche HIMO

La stratégie de promotion des approches HIMO au Cameroun a pour objectif principal de contribuer à la création massive d'emplois décents, à l'utilisation des ressources locales, afin de réduire la pauvreté, notamment dans le cadre des investissements. Les résultats attendus sont : un impact social plus élevé par une création plus importante d'emplois décents et une amélioration des revenus des couches défavorisées ; une utilisation accrue des ressources et de la main d'œuvre locales ; une meilleure redistribution des revenus ; une économie de devises ; une baisse des coûts des travaux ; un renforcement des capacités des acteurs appelés à mettre en œuvre cette approche. Elle permet par conséquent l'amélioration durable des conditions de vie des populations, et soutient une croissance forte et équitable.

Le comité de suivi et d'évaluation de l'exécution du POS devrait privilégier le recrutement de la main d'œuvre locale lors de la réalisation des projets du POS selon l'approche HIMO. Pour optimiser cette opération la formation des locaux aux métiers de la ville est requise. Ceci peut être en partenariat avec le Programme National de Formation aux Métiers de la Ville.

3.11. L'ADRESSAGE

L'adressage permet ici d'avoir un meilleur inventaire des activités que les chiffres contenus dans la base des données des différents services des impôts. En effet, les données sont plus fiables et elles permettraient à terme d'avoir un registre fiscal complet.

La difficulté de mettre ce plan à exécution est le problème logistique auquel la Commune d'Eséka pourra s'atteler.