

# Table des matières

<b>A. INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>A.1. Contexte .....</b>	<b>3</b>
<b>A.2. Objectifs .....</b>	<b>4</b>
<b>A.3. Approche méthodologique .....</b>	<b>5</b>
<b>A.4. Définition des concepts clés .....</b>	<b>5</b>
<b>B. SYNTHÈSE DE LA SITUATION FONCIÈRE .....</b>	<b>9</b>
<b>B.1. Rappel de la situation.....</b>	<b>9</b>
<b>B.2. Analyse de la disponibilité foncière sur la question recasement.....</b>	<b>11</b>
B.2.1. Aperçu général .....	11
B.2.2. Identification des zones à risque et délimitation des marécages .....	12
<b>C. ANALYSE FAISABILITÉ MISE EN PLACE DU GIFU .....</b>	<b>14</b>
<b>C.1. Cadre réglementaire .....</b>	<b>15</b>
<b>C.2. Les groupements d’initiative foncières urbains (GIFU) .....</b>	<b>19</b>
<b>C.3. Participation des différents acteurs .....</b>	<b>19</b>
<b>C.4. Mise en place d’un GIFU dans le quartier .....</b>	<b>20</b>
C.4.1. Connaissance des populations en matière d’association foncière et condition d’adhésion au GIFU .....	20
C.4.2. Contraintes relatives à la réglementation liée à la création d’un GIFU au Cameroun.....	20
<b>D. ANALYSE DES RÉSULTATS .....</b>	<b>22</b>
<b>D.1. Analyse de la pratique de la copropriété .....</b>	<b>22</b>
D.1.1. Niveau de compréhension des propriétaires/occupants de bonne foi .....	22
D.1.2. Niveau d’adhésion des propriétaires/occupants de bonne foi .....	23
<b>D.2. Analyse du niveau d’adhésion des populations vis-à-vis des opérations d’aménagements fonciers .....</b>	<b>23</b>
<b>D.3. Analyse de l’offre et de la demande de parcelles et bâtiments pour logements, services et commerce .....</b>	<b>25</b>
D.3.1. Demande et offre en logement .....	25
D.3.2. Demande et offre en service et commerce .....	26

---

D.4. Analyse du cadre de production de terrains à bâtir et l'auto construction des bâtiments.....	27
<b>E. ANALYSE DES MOYENS DONT DISPOSE LA PUISSANCE PUBLIQUE POUR PILOTER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS FONCIERS.....</b>	<b>30</b>
E.1. La part du MINH DU .....	30
E.2. La part de la communauté urbaine de Kribi (CUK).....	30
E.3. La part de la commune de Kribi Zieme.....	31
<b>F. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET CULTURELLES .....</b>	<b>32</b>
<b>F.1. Activités économiques.....</b>	<b>32</b>
F.1.1. Secteur primaire .....	32
F.1.2. Secteur secondaire.....	33
F.1.3. Secteur tertiaire .....	33
F.1.4. Les principaux métiers pratiqués par les populations d'Afan-Mabe .....	35
<b>F.2. Activités culturelles.....</b>	<b>35</b>

---

---

## A. INTRODUCTION

### A.1. Contexte

L'accès au foncier pour la population et une bonne gestion du foncier sont des conditions préalables pour un développement urbain structuré, justifié et également favorable à l'environnement. Cela nécessite une participation et une solidarité entre les différents acteurs. D'autant plus que les acteurs qui ont le plus de légitimité sont les propriétaires parce qu'ils ont un droit reconnu sur leur terrain par leur titre foncier et peuvent de ce fait influencer le développement de la zone.

Au Cameroun, le régime foncier est en effet marqué par la coexistence d'un régime traditionnel, bien qu'en transition (depuis 1974, date de publication des textes qui fédèrent le régime foncier et domanial du Cameroun Oriental et du Cameroun Occidental), et d'un régime moderne, ce qui a engendré de nombreuses difficultés dans la gestion du domaine privé des particuliers. Ce chevauchement entre droit coutumier et droit positif s'est soldé par un accès difficile des populations à la titrisation, favorisé par une multiplication des conflits fonciers et de la corruption. Le titre foncier demeure cependant l'unique preuve juridique de la propriété foncière au Cameroun, et ses procédures d'obtention engendrent l'exclusion des pauvres de l'accès à la propriété en créant deux types de vulnérabilité : la propriété foncière informelle (coutumière) et l'occupation du domaine national. L'enjeu consistant à garantir les droits fonciers demeure ainsi encore plus d'actualité du fait de la pression démographique sur les ressources foncières. Cette pression est accentuée dans la ville de Kribi qui va bénéficier des grandes infrastructures.

L'insécurité foncière est identifiée au rang des quatre caractéristiques des bidonvilles définis par ONU-Habitat. Elle concerne les résidents ne bénéficiant pas de sécurité d'occupation et qui risquent d'être expulsés. Le diagnostic socio-urbanistique a ainsi révélé une grande précarité des habitants de la zone cible concernant l'occupation des sols. La sécurisation foncière se présente donc comme étant un impératif conformément aux principes du Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles qui vise l'amélioration durable des conditions de vie de 100 millions d'habitants des bidonvilles en 2020. Le programme de sécurisation va en effet permettre de concourir à l'atteinte des objectifs du PPAB, à travers : la résorption de la vulnérabilité foncière à laquelle sont exposés les 15 000 habitants du quartier Afan-Mabe, la préservation du droit au logement et l'amélioration durable du bidonville. La sécurisation foncière va également favoriser l'amélioration du cadre institutionnel, voire normatif, à travers la mise en place d'actions pilotes telles que l'adressage du quartier et la création d'une application fiscale.

Le récent Forum Urbain National tenu à Yaoundé a fait le constat de la précarité du tissu urbain du Cameroun. Ainsi, Dans le cadre de sa politique sectorielle, le Ministère de l'habitat et du développement urbains a intégré la réorganisation de l'espace des quartiers sous-structurés. C'est dans ce sens que le quartier Afan-Mabe situé dans la commune d'arrondissement de Kribi II a été choisi pour faire l'objet d'une restructuration dans la suite du Programme Participatif d'amélioration des Bidonvilles. L'objectif recherché est une émergence territoriale qui améliore non seulement les conditions de vie du plus grand nombre, mais prend également en compte la rentabilité des infrastructures et équipements urbains et sociaux de base apportés. Il s'agit également de contribuer à l'amélioration des conditions de vie par l'accès aux services urbains de base, le désenclavement du quartier sous-structuré, la sécurisation foncière, la production des parcelles susceptibles de favoriser l'augmentation de l'offre en logement, commerces et services dans une approche participative et inclusive. Pour ce faire, six missions ont été recommandées, parmi lesquelles la mission 2, portant sur l'étude de marché des opérations immobilières dans le quartier.

Le présent rapport de La mission 2 s'inscrit dans une logique de continuité de la précédente mission (1) dont l'objectif principal était d'élaboration du diagnostic de la zone d'Afan-Mabe ; cette première mission a consisté à :

- Aborder à la fois l'analyse de l'état actuel (dysfonctionnements, disparités, enjeux, défis, risques, conflits d'usage, acteurs) ;
- Proposer une vision prospective (évolution de l'offre et des besoins, les grands équilibres, les potentialités...)
- Identifier les enjeux majeurs de développement du territoire concerné ainsi que les conditions optimales d'aménagement et de mise à niveau urbaine.

## A.2. Objectifs

La mission d'étude de marché des opérations immobilières dans le quartier vise à déterminer les éléments nécessaires à la réalisation du marché foncier et du marché de logement et des offres en bâtiment à usage d'habitation et commercial. de manière plus spécifique, elle consiste à :

- Actualiser la liste des propriétaires terriens avec titre foncier pour un éventuel regroupement en GIFU ;
- Analyser l'offre et la demande de parcelles et bâtiments pour logements, services et commerce ;
- Analyser le niveau d'adhésion et de compréhension des propriétaires/occupants de bonne foi ;

- Evaluer le poids du secteur informel dans la production de terrains à bâtir et l'auto construction des bâtiments ;
- Analyser et évaluer la situation et la capacité de production des parcelles aménagées et des bâtiments à usage de logement, service et commerce des opérateurs ;
- Analyser les moyens dont dispose la puissance publique pour piloter les opérations d'aménagements fonciers dans le quartier Afan-Mabe ;
- Recenser les principales activités économiques et les métiers pratiqués par les populations ;
- Identifier les zones à risque et délimiter les marécages.

### A.3. Approche méthodologique

En vue de la réalisation des tâches de cette mission, l'approche adoptée a conduit à trois principales activités dont les enquêtes de terrain, le traitement, l'analyse et la synthèse des données assorties d'un tableau SWOT.

S'agissant des enquêtes de terrain, une descente a été effectuée dans le quartier Afan-Mabe pour une période allant du 18 au 24 Décembre 2015. Il a été question d'organiser des réunions d'échanges avec les acteurs locaux (Autorités traditionnelles, membres de l'Association des résidents d'Afan-Mabe, propriétaires de titre foncier et la population) et des entretiens avec le délégué départemental du MINHDU, le Chef de service technique de la Communauté urbaine de Kribi et le conseiller municipal, point focal du projet à la mairie. Par ailleurs, quatre autres descentes sur le terrain ont été effectuées dans le quartier en vue d'observer les activités économiques, identifier les zones à risque et délimiter les marécages, les nouveaux titres fonciers recensés.

Toutefois, avant de mener ces activités proprement dites, une réunion de concertation et de préparation a été organisée avec les autorités traditionnelles (chef de 3<sup>eme</sup> degré et chefs de blocs) et les membres du bureau exécutif de l'ARAM le 19 Décembre 2015 au sein de la chefferie du quartier Afan-Mabe. L'objectif de cette réunion était d'informer les acteurs locaux de la continuité des activités du projet de restructuration entamée par le programme participatif d'amélioration des bidonvilles. Elle visait également à solliciter leur implication dans les activités à mener.

### A.4. Définition des concepts clés

#### i. Foncier

Le mot foncier dérive du terme fond qui désigne tout ce qui se rapporte au fonds de la terre. L'immeuble par nature (les constructions, les bâtiments). Selon Etienne Le Roy, le foncier est l'« ensemble des rapports sociaux qui sont déterminés par la terre ou le territoire comme

enjeu d'un certain type d'activités»<sup>1</sup>. Il ajoute que la nature de ces rapports est déterminée par trois types de variables : économiques, juridiques et politiques. Le foncier peut aussi se définir comme l'ensemble des rapports qui s'établissent entre les hommes pour l'accès à la terre et son contrôle. Il est au cœur d'enjeux politiques, économiques, sociaux et environnementaux.

Pour notre part, dans cette étude, nous utilisons le concept foncier en tant que terre (espace) et support d'activités productives ou économiques, tant dans sa gestion, c'est-à-dire l'accès et le contrôle que sur sa valeur sociale, c'est-à-dire les relations qui se créent entre acteurs, des réseaux d'alliances ou situations conflictuelles autour de la terre.

## **ii. Droit foncier**

Le Droit foncier est l'ensemble des règles régissant les questions relatives à la propriété de la terre et des constructions qui y sont réalisées. Il est dominé par la propriété privée immobilière appartenant tant aux personnes physiques que morales. S'il est vrai que le droit de propriété conserve la plénitude des prérogatives d'une personne sur une chose, cette puissance individuelle connaît cependant des restrictions légales dont l'une des plus importantes est l'expropriation pour cause d'utilité publique à laquelle il faut ajouter toute la réglementation relative à l'urbanisme ainsi que le respect de la propriété publique.

## **iii. Sécurité foncière**

Selon Lavigne Delville (1998), elle signifie que les droits que l'on détient de façon légitime, quel que soit le contenu de ces droits, ne sont pas remis en question sans raison et que, s'ils sont contestés, des mécanismes d'arbitrage existent pour les confirmer.

## **iv. Quartier précaire**

Avant de définir ce concept, nous définissons ce qu'on entend par précarité. La précarité renvoie à la détérioration des conditions de vie des populations et se traduit par une situation de paupérisation accrue selon Sévérin Cécile Abéga. Un quartier précaire se présente ainsi comme un habitat caractérisé par son insalubrité et par un sous-équipement en infrastructures.

L'habitat précaire est une caractéristique de nombreux quartiers de grandes villes du tiers-monde. Il s'agit souvent d'un habitat construit par l'occupant du logement sur un terrain qui ne lui appartient pas, à partir de matériaux de récupération. Selon les régions du monde, ces quartiers d'habitat précaire portent différents noms : bidonvilles en Afrique francophone, favelas au Brésil, villa miserias en Argentine... Le plus souvent, ils sont situés dans des parties de la ville délaissées par les catégories plus aisées : sur de fortes pentes, à proximité

---

<sup>1</sup> Le Roy Etienne, *L'appropriation de la terre en Afrique Noire*

de zones industrielles, ce qui les rend d'autant plus dangereux. Les équipements collectifs (eau, électricité) y sont réduits, les transports collectifs ne les desservent pas, ce qui en fait également, au moins au départ, des ghettos. Il peut arriver qu'avec le temps les municipalités les intègrent dans leur plan d'aménagement, si elles ne décident pas de les détruire...

Un quartier précaire sera considéré dans le cadre de notre étude comme un ensemble plus ou moins vaste d'habitats précaires, où la misère est concentrée. La qualité de l'habitat y est singulièrement pauvre, et certaines habitations sont constituées de matériaux de construction provisoire (brique de terre non cuite, terre battue, bois non traités ...).

#### **v. Domaine national**

Ce sont tous les terrains ne faisant partie ni du domaine public, ni du domaine privé, et non appropriés par un particulier sous le régime de la propriété privée. Ce sont souvent les terrains coutumiers occupés et exploités qui peuvent faire l'objet d'un titre foncier, ainsi que les terrains non occupés (rares à Yaoundé). Le domaine national est défini comme l'ensemble des terres camerounaises non immatriculées en dehors des terres du domaine public. La deuxième dépendance du domaine national concerne les terres libres de toute occupation ou de toute exploitation. Les terres de cette dépendance suivent la procédure de concession. Il comprend tous les terrains qui ne sont pas domaine public, pas domaine privé, pas appropriés selon la loi, donc tous les terrains vacants et sans maître, auxquels il faut ajouter les terrains coutumiers, sous réserve que leurs détenteurs ne puissent pas accéder à la propriété.

#### **vi. Propriété privée**

Individuelle en général, la propriété privée demeure l'objectif ultime de presque toutes les procédures dans la quasi-totalité des systèmes juridiques, même si les procédures domaniales pour y arriver sont longues, souvent décourageantes, et même si, comme cela sera indiqué plus loin, le législateur a prévu, presque partout, des possibilités de remise en cause du droit de propriété si absolu juridiquement.

Le régime juridique de la propriété est presque partout organisé par le régime juridique de l'immatriculation, et donc fondé sur le livre et le titre fonciers. Le résultat est que le titulaire d'un titre foncier dispose d'un droit définitif, inattaquable, qui ne pourra être modifié ou transféré que par la volonté de son détenteur légitime, et par l'action du conservateur foncier. A Yaoundé, 29 301 titres avaient été faits en 2001, 85% obtenus par morcellement et le reste par immatriculation directe. Toutefois les terrains appartenant à l'État et qui peuvent être vendus, attribués ou cédés à des particuliers ou à des personnes morales de droit public (collectivités, SIC, MAETUR...) sont du domaine privé de l'État.

**vii. Domaine public de l'Etat**

Il s'agit de tous les biens fonciers mis à la disposition des usagers ou affectés à un service, soumis au droit administratif (éléments naturels, édifices publics, équipements collectifs, gares, etc., cimetières...). Une partie des habitants des quartiers spontanés se trouve sur le domaine fluvial, notamment dans les zones marécageuses. Ces zones sont en plus inconstructibles pour des raisons de sécurité.

**viii. Transactions foncières**

C'est l'ensemble des spéculations qui caractérise la monétarisation des terres (vente, location, gage...) qui s'effectue dans les deux terroirs. Ainsi, les indicateurs observés sont : les types de vente de terre, les causes de décapitalisation, le prix des parcelles, les acteurs en présence, leurs stratégies et leurs logiques, d'une part, pour l'accès à la terre et le contrôle et la gestion, d'autre part.

---

## **B. SYNTHÈSE DE LA SITUATION FONCIÈRE**

### **B.1. Rappel de la situation**

La situation foncière dans la ville de Kribi de façon générale, se caractérise par une coexistence au sein de la zone urbanisée, des quatre types de statut foncier définis par la loi : le domaine public, le domaine privé de l'Etat, le domaine privé des particuliers et le domaine national. Ceci a favorisé à Afan-Mabe, l'occupation par les populations pauvres du domaine national, en dépit d'un risque constant d'expulsion. D'autre part, en raison de différents facteurs tels que le chevauchement entre droit coutumier et régime d'immatriculation moderne, on répertorie un nombre important de résidents ne possédant pas de titres fonciers, soit la quasi-totalité des ménages de la zone.

Les propriétaires coutumiers ne sont toutefois pas en mesure d'envisager la sécurisation des parcelles acquises en raison des difficultés réelles inhérentes à la procédure d'immatriculation, qui reste longue et coûteuse, malgré les dispositions du décret de 2008 sur les aménagements fonciers. Il se signale en outre, un propriétaire détenteur d'un titre foncier sur une superficie de 22 ha, soit le tiers de la superficie du quartier. Ce dernier a initié un plan de découpage de son titre foncier dans le cadre duquel il procède régulièrement à des expulsions, malgré le fait que plusieurs ménages soient installés sur la parcelle, certains avant l'obtention du titre foncier. La sécurisation foncière constitue donc une solution adaptée à la consolidation des droits fonciers des habitants de la zone et la diminution des risques d'implosion sociale issus des évictions. Les acteurs de la gestion urbaine pourront également bénéficier de l'allègement et de la clarification des mécanismes de la gestion urbaine.

La question foncière est de plus en plus évoquée dans les sociétés d'autant plus que c'est un élément essentiel pour l'aménagement d'un territoire. Cependant, la croissance démographique grandissante et l'exode rural entraînent d'énormes besoins en terre par conséquent la recherche effrénée d'un lopin de terre. Tout ceci concourt à la naissance des quartiers précaires encore appelés Bidonvilles.

Un état des lieux du quartier est ainsi réalisé par l'ARAM, en intégrant dans une base de données des photographies aériennes, le métrage des parcelles et le recensement de chaque habitation. Cette étude visait en premier lieu la connaissance des différents types d'appropriation foncière du quartier.

La majorité des terrains dans la zone était des propriétés coutumières. C'est-à-dire un bien collectif et inaliénable. La loi interdit d'ailleurs leur vente. Ce système fonctionne de façon satisfaisante pour le partage du sol entre les membres des collectivités coutumières mais

dès qu'il s'agit d'accueillir des allogènes au groupe, la vente n'étant pas permise, la transaction donne lieu à la délivrance d'un « **permis d'occuper** » ou « **certificat de vente** » précaire et révocable. La situation de ces ménages est alors fragile.

**Tableau 1: Propriétaires de titre foncier recensés dans le quartier Afan-Mabe**

Noms et prénoms	Numéro du titre foncier	Superficie du terrain	Localisation des terrains	Année d'obtention	Numéro de téléphone
Djofang Emmanuel	1116	504 m <sup>2</sup>	Bloc 8	05 Avril 1986	677813641
Sayou Théodore	4012	593 m <sup>2</sup>	Bloc 3	07 Septembre 2009	675023737/698303086
Ngo Tjom Odile	3252	896 m <sup>2</sup>	Bloc 3	05 Avril 2007	691200761
Patchamen Joseph	1442	750 m <sup>2</sup>	Bloc 1	12 Novembre 1993	699813025/674586184
Révérénd Pasteur Mana Saguiga Emmanuel	984	225254 m <sup>2</sup>		18 Avril 1986	673410903

Les populations du quartier Afan-Mabe font face à de nombreux problèmes liés à leur cadre de vie. Il s'agit notamment de l'accès à l'eau potable, à l'énergie électrique, à l'insalubrité, à l'absence de voie d'accès et au foncier. Afin d'améliorer leur condition de vie, celles-ci ont développé des mesures d'adaptation pour l'accès à l'eau et à l'énergie électrique. En effet, dans le domaine de l'eau, elles ont aménagé des puits pour l'utilisation courante et s'approvisionnent chez le voisin pour l'eau potable. Pour l'énergie électrique, certains ménages se connectent chez le voisin et parfois sur de très longue distance. Les fils électriques se greffent entre eux en forme de toile d'araignée sur l'ensemble du quartier et les coûts de ce branchement sont facturés en plus de la consommation mensuelle.

Par ailleurs, pour le problème foncier, aucune stratégie communautaire n'a été développée. Cependant, la population d'Afan-Mabe pense que le problème foncier peut être résolu (97%). La résolution du problème foncier passe soit par la création d'un comité de résident ou aider les populations à obtenir des titres. En effet, 80% des ménages pensent qu'il faudrait juste aider les populations à obtenir des titres et 19% pensent que la résolution du problème foncier passe par la mise en place d'un comité de résident. Le fait que les ménages souhaitent qu'on les aide à obtenir des titres fonciers témoigne y parvenir est difficile tant il est vrai qu'elles sont confrontées à leur propre ignorance, leurs difficultés financières et les blocages des propriétaires initiaux. De ce fait, elles souhaitent un encadrement dans le processus d'obtention des titres. De plus, au regard de la participation des populations à l'aménagement du quartier, on se rend compte que ces derniers sont prêt

à participer dans tous les cas d'abord en idées 33%, en nature 31% et financièrement 31% et 5% autres vu l'importance de la problématique foncière dans le quartier. Un autre facteur qui ressort est le fait que ces populations souhaitent que ce soit l'Etat l'acteur clé pour résoudre le problème foncier soit 83%.

Le problème foncier se pose avec acuité dans le quartier Afan-Mabe. La résolution de ce problème passe par un réel encadrement de la population dans le processus de sécurisation foncière tout d'abord parce qu'elle ignore la procédure et le fait que la plupart de ces ménages sont démunis. Mais aussi parce qu'il existe un sérieux blocage des propriétaires initiaux. La sécurisation foncière dans ce cadre renverrait d'abord à la résolution des conflits entre les propriétaires initiaux et les acquéreurs ensuite à un processus de reconnaissance de tous les droits acquis et de leur légalisation et une réorganisation du foncier pour améliorer le cadre de vie.

## **B.2. Analyse de la disponibilité foncière sur la question recasement**

### **B.2.1. Aperçu général**

Le recasement dans le même quartier des populations déguerpies se fait pour des raisons d'efficacité et d'efficience des opérations. En effet le déplacement des populations sur un autre site de recasement rend plus lourd et couteux les opérations.

- Il peut engendrer l'étalement urbain qui est une grosse consommatrice des infrastructures et équipement. De plus, le site de recasement a besoin en plus des infrastructures (voiries, eau, électricité, assainissement etc.) et d'équipements (écoles, centre de santé, aire de jeux etc.) mais aussi de la reconstruction des logements des populations déplacées.
- On risquera pour cette option de doubler le besoin, en termes d'équipement et d'infrastructure à apporter dans les quartiers identifiés alors qu'il existe des possibilités telles que la densification par la hauteur ou verticale ;
- En causant au niveau des populations de nombreuses pertes tant au niveau relationnel, matériel que financier : rupture des liens sociaux, perte d'activités, coût énorme de transport pour se rendre au centre-ville ou au travail, coût de déménagement et d'aménagement, etc.
- Le risque élevé de création d'un nouveau bidonville dans un contexte urbain marque par le besoin énorme de parcelle constructible et de logements. Ce qui contribue à perpétuer le fléau.

A contrario, il est possible en étant conforme et en mettant en application des textes réglementaires en vigueur tels la loi sur la copropriété (qui n'est pas véritablement appliquée au Cameroun), le code d'urbanisme camerounais (notamment la partie concernant les opérations d'aménagement foncier), la loi sur la promotion immobilière, etc. de maintenir les populations sur place à l'effet de rentabiliser les équipements et infrastructures du quartier en y préservant la paix et la cohésion sociale existantes. Tout résidera dans l'approche tant sur le plan technique, institutionnel et surtout social. L'étude de faisabilité précisera les modalités de mise en œuvre. (Voir mission 3)

La clé de voûte de la réussite de l'opération est de trouver avant l'entame des travaux, un consensus avec les populations à déguerpir, sur le lieu et les conditions de relogement provisoire ; afin de libérer sans heurte les emprises du projet (emprise des infrastructures et équipements). Le regroupement des concernées en GIFU serait un atout important. C'est à ce niveau que réside l'enjeu de l'accompagnement social. La maîtrise d'œuvre sociale devra être faite par des véritables spécialistes.

Concernant le relogement provisoire, on peut explorer les options telles que :

- La mise à profit des établissements scolaires pendant les périodes de grande vacance ;
- L'hébergement des déguerpis par les voisins comme ce fut le cas pour le projet NYLON ;
- La mise en valeur de friches existantes dans le quartier ;
- Les parties inondables du quartier viabilisé,
- etc.

### **B.2.2. Identification des zones à risque et délimitation des marécages**

Par définition, une zone à risque est une zone impropre à toute construction. Dans le quartier Afan-Mabe, on distingue deux types de zone à risque à savoir les marécages et les ravins. On retrouve les marécages dans la partie nord-ouest, plus précisément dans les blocs 1 ; 2 ; 3 ; 7 ; 9 ; 10 ; 11 ; 13 ; 17. Cependant, on note une concentration des marécages dans les 2 ; 3 ; 9 ; 10 ; 13 ; 17. Ces marécages occupent une superficie de 8 1045 m<sup>2</sup> soit 8,1ha. Cette zone est caractérisée par une végétation herbacée et arborée (bananiers, palmiers, cocotiers, pruniers, manguiers avocatier) présente en toute saison. Elle est également caractérisée par des occupations anarchiques (constructions en matériaux et semi-définitifs) ayant pour corollaire la prédominance des puits et latrines non aménagés. Les ménages de marécages exercent des activités telles que l'agriculture (légumes, le maïs) ; l'élevage (porc, Volaille), la pêche (crevettes et poissons).

S'agissant des ravins, ils sont le fait des éboulements de terre provoqués par l'action des hommes ou par l'érosion. Plusieurs ravins ont été identifiés avec des dénivellations variant entre 2 mètres et 10 mètres. Il retrouve des habitations à proximité de ces ravins ce qui peut constituer un danger pour ces ménages. Seuls les marécages feront l'objet de viabilisation par des espaces verts. Les ravins quant à eux ne peuvent pas être aménagés ni exploités pour une quelconque fin.

## **C. ANALYSE FAISABILITÉ MISE EN PLACE DU GIFU**

La création d'un GIFU est un cadre adéquat pour que les propriétaires puissent participer à la bonne restructuration de la zone en favorisant une négociation efficace entre tous les acteurs en vue d'une meilleure gestion foncière de la zone. La prise en compte des différents contraintes (institutionnelles, sociales, réglementaires) et des attentes des propriétaires fonciers permet de définir les conditions de cette mise en œuvre.

## C.1. Cadre réglementaire

Nous présentons dans cette partie la décentralisation au Cameroun ainsi que la gouvernance urbaine et la gestion participative du foncier en Afrique.

Sujets/problèmes	Noms (avec les années d'adoption) de politiques, lois, règlements	Dispositions facilitant l'amélioration des bidonvilles	Lacunes et contradictions	Recommandations pour les améliorations
Décentralisation	La loi N°2004/17 d'orientation de la décentralisation du 22 juillet 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le transfert de compétence en matière d'urbanisme aux CTD facilite les opérations d'aménagement au sein des quartiers défavorisés</li> <li>Possibilités de réception des initiatives de développement permettant aux populations cibles de donner leur point de vue</li> <li>Ils ont pour mission de promouvoir le développement économique, social, sanitaire, éducatif, culturel et sportif de la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les communes et régions ne jouissent pas pleinement de leur indépendance financière et restent, au travers de leurs pratiques, dépendantes de l'administration centrale au Cameroun</li> </ul>	Les CTD ressentent le besoin d'avoir une autonomie financière et administrative ce qui n'est toujours pas le cas. De plus elles devraient être sensibilisées sur le rôle qu'elles jouent sur le développement local et régional
	La loi N°2009/11 portant régime financier des Collectivités Territoriales Décentralisées.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elle consolide la culture des projets de développement locaux</li> <li>Elle rend obligatoire la consécration d'une ligne budgétaire aux fins de réalisation des programmes d'investissements et de projets élaborés par les communes</li> <li>Elle facilite la réceptivité aux initiatives de développement urbain et l'impulsion d'initiatives nouvelles et endogènes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certaines CTD ne sont pas conscientes du rôle qu'elles doivent jouer dans le processus de leur territoire</li> </ul>	

Sujets/problèmes	Noms (avec les années d'adoption) de politiques, lois, règlements	Dispositions facilitant l'amélioration des bidonvilles	Lacunes et contradictions	Recommandations pour les améliorations
Urbanisme et aménagement du territoire	La loi N° 2004/003 régissant l'urbanisme au Cameroun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle définit les modalités d'un habitat sain et d'un environnement urbain structuré, c'est en fait le modèle à suivre pour les constructions précaires</li> <li>• Les règles générales d'urbanisme, d'aménagement urbain et de construction en vigueur</li> <li>• Elle définit les opérations d'aménagement correspondant à des scénarios bien précis</li> <li>• Elle définit les règles relatives à l'acte d'utiliser le sol et de construire</li> <li>• La loi d'urbanisme réaffirme le rôle des organismes non étatiques dans la promotion du développement urbain structuré et pose le cadre idoine à l'amélioration et la prévention des bidonvilles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les lois portant aménagement du territoire ne sont pas encore complètement mises en application au niveau local</li> <li>• Inadéquation entre les lois et les usages actuels</li> </ul>	Promouvoir la vulgarisation des lois relatives à l'urbanisme afin de susciter une prise de conscience chez les habitants des bidonvilles et les occupants de nouveaux quartiers.

Sujets/problèmes	Noms (avec les années d'adoption) de politiques, lois, règlements	Dispositions facilitant l'amélioration des bidonvilles	Lacunes et contradictions	Recommandations pour les améliorations
Le régime foncier	Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 Fixant le régime foncier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'immatriculation est le seul mode d'accès et de preuve à la propriété foncière, c'est le moyen ultime permettant de sécuriser le foncier dans les zones à habitat précaire</li> <li>• Elle suggère la transformation des titres et actes existant alors en titres fonciers pour les populations ne possédant pas encore de titre foncier</li> <li>• Elle définit les différentes terres inaliénables permettant de protéger certains propriétaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les lois sont méconnues et non appliqués</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vulgarisation et application rigoureuse des lois</li> </ul>
	Loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 Relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle donne la possibilité à l'état d'intervenir sur un terrain privé pour des opérations d'objectifs d'intérêts général ce qui peut être le cas dans les bidonvilles lorsqu'il y'a l'urgence de mener des opérations de restructuration</li> <li>• Elle donne le droit aux indemnisations pécuniaires pour les dépourvus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'indemnisation prévue par la loi en vigueur n'est toujours pas remise à tant et lèse les populations qui ne sont pas dotés d'un titre foncier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'état devrait suivre immédiatement les expropriations y correspondant.</li> <li>• Des mesures supplémentaires doivent être prises pour les populations ne possédant pas de titre foncier mais plutôt des documents divers d'appartenance de la terre. Par exemple l'état peut faciliter la transition des documents en titre foncier avant de procéder à l'expropriation.</li> </ul>
	Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle prévoit l'accroissement de l'offre d'emplois décents</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démission des politiques vis-à-vis de l'insertion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter l'implication de l'état</li> </ul>

Sujets/problèmes	Noms (avec les années d'adoption) de politiques, lois, règlements	Dispositions facilitant l'amélioration des bidonvilles	Lacunes et contradictions	Recommandations pour les améliorations
	(DSCE) en 2009	permettant de répondre aux besoins des populations <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en adéquation de la demande d'emploi</li> <li>• Amélioration de l'efficacité du marché de l'emploi</li> </ul>	professionnelle, principalement dans le secteur privé <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le droit du travail relatif au secteur privé ne correspond pas au contexte économique dans la mesure où l'employeur est favorisé.</li> <li>• Il n'existe pas d'adéquation fonctionnelle entre les écoles professionnelles et universités, et le monde de l'emploi</li> </ul>	dans l'insertion professionnelle des jeunes <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser des formations techniques et professionnelles</li> </ul>

## **C.2. Les groupements d'initiative foncières urbains (GIFU)**

Les acteurs coutumiers peuvent, à la rigueur, être constitués dans certains cas en associations permettant d'obtenir une personnalité juridique, afin de pouvoir gérer les patrimoines fonciers communautaires, notamment sous la forme des groupements d'initiative foncière urbaine. En effet, prévus dans les dispositions de l'article 74 de la loi n°2004 /003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, ces groupements « sont constitués entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations ... » spécifiquement énumérés à l'article 75, à savoir : « les opérations de remembrement de parcelles, la modification corrélative des droits de propriété, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ; le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement ; la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrage d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, espaces verts ou de loisirs ; la conservation, la restructuration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ; les opérations de restructuration ou de rénovation urbaine »

La création de ces groupements est autorisée par l' « autorité administrative », le préfet, qui demande préalablement l'avis du maire sur l'opération envisagée qui justifie la création du groupement.

## **C.3. Participation des différents acteurs**

La majorité des propriétaires (90.38%) sont disposés à participer dans le projet. Bien que le projet soit susceptible d'engendrer de nombreuses destructions d'habitations qui suscitent une crainte généralisée, certains ménages ne pensent en effet pas être affectés de manière négative par le projet étant considéré qu'il va améliorer le niveau de services dans le quartier, avec l'apport des infrastructures et des services urbains de base (eau, électricité, voies...).

Cela explique leur volonté de participation. Cette dernière est toutefois purement matérielle (main d'œuvre, idées ; présence, portion de terrain), et peu nombreux sont les propriétaires qui voudraient participer financièrement. Ils ne trouvent pas ce type de participation nécessaire, compte tenu du financement dont bénéficie le projet.

La majorité des propriétaires trouve leur participation nécessaire, mais pas obligatoire car il est pour eux important de prendre part aux activités qui visent au développement de leur zone, sans pour autant que cette non-participation ne puisse constituer un frein. Certains propriétaires de grands titres (autochtones), et même de petits titres pensent par contre que leur non association dans le projet pourrait engendrer des boycotts et des soulèvements.

Ils ont ainsi envisagé de se réunir en comité afin de défendre leurs intérêts en cas d'une non association ou de menace de leurs intérêts.

## **C.4. Mise en place d'un GIFU dans le quartier**

La mise en place d'un GIFU dans la zone présente plusieurs contraintes liées à la réglementation relative au GIFU, mais aussi celles relatives aux différents acteurs dans le cadre de la sécurisation foncière. Avant de ressortir ces contraintes, il est cependant important d'analyser la connaissance des populations en matière d'associations foncières.

### **C.4.1. Connaissance des populations en matière d'association foncière et condition d'adhésion au GIFU**

La plupart de personnes interrogées font partie d'une organisation ou d'une association à but culturel ou religieux. Mais aucun propriétaire n'a déjà entendu parler d'une association foncière. L'acceptation d'un GIFU incluant comme acteurs les propriétaires de grands titres est ainsi très mitigée et les avis sont partagés. Selon l'ARAM, il apparaît clairement que la sécurisation foncière encadrée par les propriétaires de grands titres serait une bonne idée. Les propriétaires seraient des acteurs phare si l'on souhaite parvenir à une sécurisation foncière.

Toutefois la zone ne compte qu'un seul grand titre. Les autres propriétaires quant à eux ne se sentent en outre pas concernés par la résolution des conflits fonciers, car possédant déjà leurs titres fonciers. Ils pensent néanmoins apporter des idées dans le cadre des réflexions sur la sécurisation foncière des occupants. Pour l'ensemble des acteurs, le principal objectif est de protéger leurs intérêts et non ceux des populations et non d'un seul individu. Il est donc impossible d'aborder la mise en place du GIFU dans le quartier Afan-Mabe.

### **C.4.2. Contraintes relatives à la réglementation liée à la création d'un GIFU au Cameroun**

C'est la Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun, dans sa section III qui la définit. Tout d'abord, il faut noter qu'il n'a jamais été créé un Gifu dans tout le Cameroun d'où la première difficulté. En l'absence d'un cas palpable de GIFU, il est difficile de s'appuyer uniquement sur la loi, d'autant plus que les acteurs en charge de l'aménagement urbain eux-mêmes n'ont pas une parfaite connaissance sur ce type d'association innovante. Quant à la loi, elle offre des paragraphes peu détaillés de ce type de groupement conduisant ainsi à complexité de compréhension.

En résumé on constate qu'un projet de restructuration urbaine constitue un défi énorme pour l'Etat et pour les propriétaires. Par conséquent il y a deux possibilités pour effectuer ce projet de restructuration. L'Etat peut le faire par l'acquisition du terrain (c'est-à-dire par le

droit de préemption ou par expropriation) ou les propriétaires peuvent le faire eux-mêmes (par l'établissement d'un GIFU).

Dans notre cas où nous avons un seul grand propriétaire, l'Etat devrait exercer son droit de préemption et d'expropriation pour cause d'utilité publique dans la zone de restructuration. Premièrement il essaie d'acheter le terrain au propriétaire par son droit de préemption. S'il ne veut pas le vendre au prix proposé par l'Etat, ce dernier exproprie au fur et à mesure pour cause d'utilité publique dans la zone de restructuration, afin de régulariser la situation foncière et de mettre en place l'infrastructure. L'Etat les indemnise selon la loi. Après le projet de la restructuration il offre aux expropriés la possibilité de réacquérir leur terrain à un prix à déterminer.

---

## D. ANALYSE DES RÉSULTATS

### D.1. Analyse de la pratique de la copropriété

Depuis 2010, le Cameroun s'est doté de textes statutaires sur la question de copropriété ; il s'agit de la loi No 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles et son décret d'application No 2011/1131/PM du 11 mai 2011 fixant les modalités d'application de la loi No 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeuble. En dépit de tout ce cadre règlementaire sur la question de copropriété, la notion reste mal connue du grand public. Les habitants du quartier Afan-Mabe ne font pas exception à ces constats. C'est partant de ces constatations que les accompagnateurs sociaux de la présente mission se sont fixés pour objectif d'expliquer d'une part aux populations ce qu'est la copropriété dans sa globalité et d'autre part d'analyser leur niveau d'adhésion vis-à-vis de la pratique de la copropriété dans le quartier.

#### D.1.1. Niveau de compréhension des propriétaires/occupants de bonne foi

Le projet de restructuration du quartier Afan-Mabe se voulant participatif, les populations se doivent d'être informées sur chaque point leur concernant : notamment la question sur la copropriété. L'approche adoptée était les échanges suite à une présentation du concept de la copropriété afin de mieux édifier les participants sur ses exigences, ses avantages et les règles à adopter lorsqu'on est copropriétaire. En effet, il leur a été expliqué que la copropriété est régie par la loi sur la copropriété des immeubles, qui venait compléter la loi du 07 juillet 1981 fixant le statut de la copropriété des immeubles. La copropriété vise ainsi à regrouper un grand nombre de personnes dans un immeuble en leur apportant des services urbains de base.

Cette pratique permettrait d'économiser les terrains et de garantir le recasement d'un grand nombre de personnes en hauteur dans la même zone. Les occupants deviendront propriétaires de leur logement car il leur sera remis des titres de copropriété. Ce sont des titres qui protégeront leurs droits. Toutefois, pour garantir le bon fonctionnement et la bonne administration de la copropriété, un règlement de copropriété devra être rédigé et des organes tels que le syndicat de copropriété, le syndic de copropriété et le conseil syndical de copropriété devront être créés. Il leur a également été expliqué qu'un statut portant sur la copropriété précisant les rôles et les différentes charges pour l'entretien des espaces communs devra être élaboré.

### D.1.2. Niveau d'adhésion des propriétaires/occupants de bonne foi

L'analyse du niveau d'adhésion des propriétaires/occupants de bonne foi vis-à-vis de la pratique de la copropriété s'est faite à travers l'analyse SWOT. Le tableau ci-dessous résume les différents avis recueillis sous forme de bilan SWOT.

<p><b><u>Forces</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le désir de vivre décentement</li> <li>- Le recasement dans la même zone</li> <li>- La sécurité</li> <li>- La bonne gestion des responsables d'Afan-Mabe</li> </ul>	<p><b><u>Faiblesses</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La rigidité des lois relatives à la copropriété</li> <li>-</li> </ul>
<p><b><u>Opportunités</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet de restructuration du quartier constituait déjà une opportunité</li> <li>- Les bonnes relations qui existent les résidents</li> </ul>	<p><b><u>Menaces</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La diversité des cultures</li> <li>- Le titre foncier de Mr MANA</li> <li>- Le faible niveau de vie populations</li> <li>- Les égoïsmes de certains propriétaires</li> <li>- Les mauvaises habitudes</li> </ul>

Il ressort de ce tableau que la pratique de la copropriété constitue une opportunité pour la population car elle sera recasée dans la même zone. La pratique de copropriété permettrait d'assurer les bonnes relations entre occupants. Par ailleurs l'application de cette pratique pourrait être impulsée par le désir des populations de vivre décentement, leur recasement dans la même zone et la sécurité tant urbaine que foncière qu'elle leur apportera. Cependant, la cohabitation s'avère compliquée compte tenu de la diversité culturelle, les mentalités égoïstes, les règles de gestion des espaces communs.

La pratique de la copropriété s'avère également difficile compte tenu de l'inexistence de réserve foncière. Cette pratique a soulevé plusieurs préoccupations. Il s'agit de l'attribution des logements en copropriété pour des personnes possédant plusieurs maisons et la prise en compte du standing de ces habitations et le niveau de vie des populations. C'est dire que la pratique de la copropriété à Afan-Mabe repose sur la prise en compte du niveau de vie, du standing de l'habitation autre fois occupé, de la superficie du terrain et du nombre de maisons situées sur les terrains déguerpis.

## D.2. Analyse du niveau d'adhésion des populations vis-à-vis des opérations d'aménagements fonciers

L'adhésion des propriétaires/occupants de bonne foi aux opérations d'aménagements fonciers suppose une connaissance préalable des sacrifices à consentir par ces derniers pour régulariser leur situation précaire et illégale. Ainsi, pour recueillir des données nécessaires à l'évaluation du niveau d'adhésion des populations concernant les aménagements fonciers à entreprendre au quartier Afan-Mabe, nous avons adopté

l'approche participative axée sur un échange avec les différents participants portant sur leur capacité d'adhésion au projet. Il s'en suit que les populations du quartier Afan-Mabe adhèrent au projet d'aménagement en général.

Cette adhésion se fait ressentir sur le nombre des membres de l'ARAM qui est d'environ 400. S'agissant des opérations d'aménagements fonciers, il ressort que le foncier est le premier problème qui risquerait de limiter l'adhésion des propriétaires/occupants. En effet, les populations vivent dans la peur bien qu'adhérant au projet. Selon elles, il serait judicieux de sécuriser le foncier compte tenu du conflit existant entre Mr Mana et la population pour garantir leur adhésion. Ceci permettrait de rassurer les uns et les autres. D'autres participants ont également suggéré que le projet use d'une Déclaration d'utilité publique dans le cas de la confirmation de l'existence du titre de Mr Mana. Par contre, dans le cas où l'annulation de ce titre est proclamée, le terrain de ce titre devra être réintégré dans le domaine national et redistribué aux populations. Cependant, dans l'optique d'une meilleure évaluation de l'adhésion des populations, nous avons procédé à une analyse SWOT ou encore les forces, les faiblesses, les opportunités et menaces. Le tableau suivant résume les résultats de cette analyse.

<p><b><u>Forces</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrivée des services urbains de base qui desservira le quartier</li> <li>- La volonté et la disponibilité des résidents</li> </ul>	<p><b><u>Faiblesses</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le non adhésion de la Mairie de Kribi 2 au projet</li> <li>- Le refus d'enregistrement des résidents du bloc 17 à la chefferie</li> <li>- Les installations anarchiques et non justifiées dans le quartier</li> </ul>
<p><b><u>Opportunités</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'existence du projet de restructuration</li> <li>- La présence des associations qui œuvrent pour le développement du quartier</li> </ul>	<p><b><u>Menaces</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pseudo propriétaire du titre foncier de 22 ha</li> <li>- Le déguerpissement des personnes installées sur les espaces verts et emprises au cas où il n'y aurait pas de zones de recasement</li> <li>- Le non recasement des personnes situées sur les emprises des voies avant l'effectivité des projets d'aménagement fonciers</li> </ul>

Il ressort de cette analyse que le projet de restructuration du quartier Afan-Mabe ainsi que les aménagements fonciers sont bien accueillis par la population. Ce sont des opportunités que devront saisir les populations car elles contribueraient à l'amélioration du cadre de vie et des conditions de vie de ces dernières. Toutefois, il existe des menaces qui limiteraient l'adhésion des populations. Il s'agit de :

- Le déguerpissement des personnes installées sur les espaces verts et emprises au cas où il n'y aurait pas de zones de recasement ;

- Le non recasement des personnes situées sur les emprises des voies avant l'effectivité des projets d'aménagement fonciers.

Il existe également des faiblesses qui limiteraient l'adhésion des propriétaires. En effet, les populations ont noté la non adhésion et la non implication de la commune d'arrondissement de Kribi II car ne gérant pas directement les fonds du projet. Comme autres faiblesses, les populations ont évoqué la peur d'être cassés car conscients des occupations anarchiques.

En somme, la garantie de l'adhésion des populations dans le cadre des opérations d'aménagements fonciers réside dans la sécurisation foncière de tout un chacun. Cette sécurisation foncière consisterait à annuler le titre foncier de Mr Mana et faire justice aux occupants. Mr Mana quant à lui est prêt à céder des emprises pour des voies dans l'intérêt général. Toutefois, il exige un rachat des parcelles pour les occupants qui resteront après l'aménagement des voies.

### **D.3. Analyse de l'offre et de la demande de parcelles et bâtiments pour logements, services et commerce**

L'analyse de l'offre et de la demande vise à évaluer la capacité de production en logements et analyser par la suite cette offre par rapport à la demande c'est-à-dire les besoins des populations en bâtiments, services et commerces. Dans le cadre de l'analyse de l'offre et de la demande de parcelles et bâtiments pour logements, service et commerce, des échanges avec les populations sur l'existant en matière de logement ont été faites. Il était également question de savoir si le besoin en logement s'exprimait réellement dans la zone, de recueillir des informations sur la potentielle existence des espaces libres, des réserves foncières ou des espaces réservés par l'Etat en vue des opérations d'aménagement futures dans le quartier.

#### **D.3.1. Demande et offre en logement**

Actuellement, on enregistre sur le territoire national une forte demande en logement tant dans les grandes métropoles que dans les petites agglomérations. Face à cette demande, l'offre de logement social s'avère nettement insuffisante. De plus, on relève la prédominance de l'habitat spontané donnant lieu au développement incontrôlé des quartiers à habitat spontané. Le quartier Afan-Mabe de la commune de Kribi 2 n'en est pas du reste. En faisant un zoom sur ce dernier, nous pouvons constater que l'habitat en son sein est très diversifié en fonction du mode d'occupation des populations. En effet, le mode d'occupation des logements à Afan-Mabe permet de classer les ménages en trois groupes :

- les ménages propriétaires ;
- les ménages locataires et,

- les ménages logés gratuitement.

Dans l'ensemble, Il apparait que 50,6% des personnes vivant à Afan-Mabe sont propriétaires de leur logement contre 49,4% de personnes non propriétaires, essentiellement locataires. Ces chiffres permettent d'affirmer qu'Afan-Mabe est un quartier où le foncier occupe une place de choix dans la mesure où plus de la moitié de la population est propriétaire de la maison dans laquelle elle réside.

A l'issue de l'échange avec les populations du quartier Afan-Mabe, il ressort qu'il n'existe pas de réserves foncières dans le quartier. Les espaces jadis libres sont totalement occupés par les habitations. Par ailleurs, les marécages qui constituent le domaine national de l'Etat et qui avait été identifiés comme zones de recasement sont en proie à de perpétuelles occupations (porcheries, maisons d'habitation, latrines non aménagées). Il a également été noté que le tissu le bâti est certes dense à Afan-Mabe mais les maisons sont construites en matériaux provisoires pour la plupart et dans les marécages pour d'autres d'où le fait que la demande en logements décents reste toujours supérieure par rapport à l'offre.

### **D.3.2. Demande et offre en service et commerce**

La demande et offre en service et commerce se fait beaucoup plus ressentir dans le secteur tertiaire. Il est essentiellement représenté dans la ville de Kribi par les activités commerciales et financières. Les contraintes relatives au développement du secteur tertiaire dans la ville de Kribi sont nombreuses. Il s'agit de :

- La prédominance de petits commerçants détaillants ;
- L'insuffisance des commerçants grossistes qui limite la concurrence des produits commercialisés ;
- L'insuffisance du financement bancaire ;
- La préférence du commerce général au commerce spécialisé.

De plus, les échanges avec les populations lors de la descente sur le terrain dans le cadre de l'analyse de l'offre et de la demande de parcelles et bâtiments pour logements, service et commerce ont révélés un crucial besoin en la matière et ont accentués la réponse a cette préoccupation au niveau des potentialités physiques du quartier notamment les espaces libres les zones inondables, des réserves foncières ou des espaces réservés par l'Etat en vue des opérations d'aménagement futures. Mais néanmoins, a l'issue des différentes entretiens il en ressortait qu'il n'existe pas de réserves foncières dans le quartier De plus, les espaces jadis libres sont totalement occupés par les habitations. Par ailleurs, les marécages qui constituent le domaine national de l'Etat et qui avait été identifiés comme zones de recasement sont en proie à de perpétuelles occupations (porcheries, maisons d'habitation, latrines non aménagées). Il a également été noté que le tissu le bâti est certes dense à Afan-Mabe mais les maisons sont construites en matériaux provisoires pour la plupart et

dans les marécages pour d'autres d'où le fait que la demande en logements décents reste toujours supérieure par rapport à l'offre.

En résumé, il est important de mentionner que de façon générale la faible capacité technique des acteurs et la faible valorisation des matériaux locaux limitent l'offre de logements accessibles.

## **D.4. Analyse du cadre de production de terrains à bâtir et l'auto construction des bâtiments**

L'objectif de cette activité était d'analyser avec les différents acteurs des impacts ou répercussions des constructions anarchiques et illégales sur la production des terrains à bâtir et sur l'auto construction des bâtiments. Pour atteindre cet objectif, nous nous sommes appuyés sur une série d'échanges interactifs entre les acteurs et l'équipe du consultant. Il ressort après échanges que le principal impact reste l'exposition aux destructions massives du fait des constructions anarchiques.

La problématique des normes en matière de construction et d'habitat est étroitement liée à celle plus globale du développement de nos villes. En effet, l'analyse de la situation actuelle dans la zone fait apparaître d'importantes carences. Les plus marquantes sont relatives :

- à la prolifération de l'habitat anarchique et précaire corrélée à l'insuffisance de l'offre publique et privée en logements décents et en parcelles ;
- aux difficultés d'approvisionnement en matériaux de construction se traduisant par des pénuries fréquentes et une inflation régulière des prix ;
- au déficit organisationnel des filières de production ;
- à l'insuffisance de l'accès aux services urbains de base.

S'il est indéniable que l'insuffisance du cadre normatif en matière de construction et d'habitat, consécutive à l'absence d'un véritable code de l'habitat et de la construction, explique en partie cette situation, force est de constater que d'autres causes plus profondes sont à élucider.

Sans être exhaustif, on peut citer :

- L'ignorance et le non-respect des normes et règlements en matière de construction et d'habitat existants par divers acteurs publics et privés ;
- Le non recours systématique à l'expertise des professionnels du secteur (Urbanistes, Aménageurs, Architectes, Ingénieurs, Environnementalistes, Economistes, Juristes...) pour conduire les études et les travaux d'aménagement de l'espace, et de constructions des édifices ;

- L'insuffisance de contrôle des implantations et des constructions des édifices par les services habilités ;
- La faiblesse de la filière de production des matériaux de construction et l'insuffisance de son organisation encore artisanale, se traduisant notamment par le manque de diversité, la rareté des unités de production et des centrales d'achat ainsi que la récurrence des pénuries.

En effet, la plupart des personnes possesseurs de terrain sont en réalité propriétaires des vieilles cases. Cependant, par appétit du terrain, elles se sont installées sur des zones réservées et interdites et ont de ce fait construit de façon anarchique entraînant un lot de problèmes. Il s'agit de l'occupation des emprises des voies, les conflits fonciers, les problèmes d'assainissement contaminant la nappe phréatique. Les constructions sont faites sur toute la surface du terrain laissant ces maisons sans cours et autres espaces indispensables pour un cadre de vie normal. En d'autres termes, ces habitudes contribuent à la faible production de terrain à bâtir.

A cet égard, les lois n°2004/003 du 23 avril 2004, régissant l'urbanisme et n°2004/017 et 018 du 22 juillet 2004, d'orientation de la décentralisation et fixant les règles applicables aux communes, s'avèrent comme deux étapes décisives traduisant la ferme volonté de l'Etat d'améliorer le visage de nos villes en matière d'urbanisme, d'habitat et de construction.

En effet, ces textes législatifs d'une portée considérable, enrichis par cinq décrets d'application en 2008, pour ce qui est de la loi régissant l'urbanisme, ont permis de définir les éléments normatifs et réglementaires fondamentaux en matière de planification, de contrôle, d'utilisation des sols et des constructions, d'aménagement, de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction, mais aussi ont clarifié le niveau de gestion de ces compétences en les ramenant au niveau des Communes, par souci d'efficacité et d'efficience.

Plusieurs autres textes législatifs et réglementaires encadrent le sous-secteur de l'habitat dont les plus significatifs sont relatifs à la promotion immobilière (Loi de 1997, décret et autres textes de 2007 et 2008), à la vente d'immeubles à construire (2009), et à la copropriété (loi de 2010 et décret de 2011). Dans ce registre, il convient d'insister sur l'arrêté n°0009/E/2/MINDUH du 21 août 2008, fixant les normes d'habitat social, dont nous avons parlé plus haut, qui : (i) spécifie les normes d'aménagement des voiries et des parcelles, ainsi que celles relatives au financement ; (ii) décline les caractéristiques techniques minimales des logements ; et (iii) fixe les modalités relatives aux prix de cession et de location des logements.

En matière de construction, d'autres productions normatives significatives sont à signaler, notamment les textes relatifs au contrôle de la qualité des sols ; aux matériaux de

construction ; à l'assurance obligatoire des risques liés à la construction ; au contrôle et aux études géotechniques, etc.

D'autres textes réglementaires et normatifs à caractère transversal impactant la construction et l'habitat ont été édictés. Dans ce registre, on peut évoquer de manière non exhaustive, les textes sur l'environnement, sur les équipements sportifs et socio éducatifs, ainsi que ceux relatifs aux établissements de tourisme ou encore aux stations de service.

Comme autres acquis non négligeables, je voudrais également porter à votre attention plusieurs autres études à caractère normatif finalisées ou en cours dans mon département ministériel. Il s'agit des études relatives à : i) la classification et à la normalisation des voiries, qui permet non seulement d'obtenir une classification fonctionnelle des voiries urbaines, mais également de définir leurs caractéristiques techniques minimales ; ii) la grille et aux normes d'équipements urbains, qui décline leurs typologie et caractéristiques techniques optimales ; et iii) la mise en place d'une base des données urbaines, qui a permis, avec l'appui de la Banque Mondiale, d'identifier les indicateurs du sous-secteur, et de définir les éléments conceptuels de cet outil d'aide à la décision et à la programmation en milieu urbain.

Par ailleurs, il convient de relever qu'en 2002, la MIPROMALO, a mené des réflexions ayant conduit à l'homologation de six (06) normes nationales sur les matériaux, notamment sur les blocs de terre.

En outre, avec l'avènement en 2009 de l'ANOR, des avancées significatives ont été enregistrées dans le domaine de la normalisation en matière de construction (bâtiments et travaux publics). C'est ainsi qu'en 2014, deux cent une (201) normes relatives aux constructions (matériel et outillage, maçonnerie, sécurité des bâtiments, revêtement des chaussées, etc.) ont été homologuées.

## **E. ANALYSE DES MOYENS DONT DISPOSE LA PUISSANCE PUBLIQUE POUR PILOTER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS FONCIERS**

L'objectif de la présente analyse est de mener des entretiens auprès des autorités administratifs et municipaux en vue de recueillir des informations fiables et crédibles sur les moyens dont ils disposent pour piloter les opérations d'aménagement foncier dans le quartier Afan-Mabe. Pour y parvenir, nous avons mené une série d'entretiens avec les acteurs de l'aménagement urbain tel le délégué départemental du MINH DU, le chef service technique de la CUK, le point focal de la mairie de Kribi 2°.

### **E.1. La part du MINH DU**

L'entretien a eu lieu avec le délégué départemental du MINH DU ; celui-ci portait sur les prévisions financières et le plan d'action du MINH DU en vue de l'aménagement du quartier Afan-Mabe. Ainsi, le délégué a souligné que le rôle du MINH DU serait de réaménager l'existant en vue de sa viabilisation.

- S'agissant de la question sur les moyens dont dispose le MINH DU pour piloter les opérations d'aménagement, le délégué a déclaré ne pas pouvoir se prononcer sur ce sujet qu'il trouve délicat.
- S'agissant du projet en lui-même, notamment en ce qui concerne les opérations d'aménagement foncier, compte tenu des litiges fonciers qui existent dans la zone, il devient difficile d'envisager ces opérations. Il a suggéré de ce fait de trouver un compromis ou un terrain d'entente en vue de la collaboration de Mr Mana. Un point focal du MINH DU a été mis à la disposition de l'équipe. Il s'agit de Mr ONANA PATRICK chargé des opérations d'aménagements urbains dans ladite délégation.

### **E.2. La part de la communauté urbaine de Kribi (CUK)**

IL était question dans cet entretien de recueillir les informations relatives aux moyens dont dispose la CUK en vue de piloter les opérations d'aménagement dans le quartier Afan-Mabe et les mécanismes de financement pouvant faciliter l'accès à la propriété foncière à Kribi. D'entrée de jeu, le chef service technique de la CUK a apprécié les travaux réalisés par ERA- Cameroun dans le cadre du PPAB. Ensuite il a relevé le faible niveau de vie des populations qui constituerait d'après lui un frein pour l'aménagement du quartier du fait des faibles contributions que pourraient apporter les populations dans le cadre de la copropriété. S'agissant des moyens dont dispose la CUK pour piloter les opérations d'aménagement, le chef service technique a déclaré que la CUK ne dispose pas de moyens financiers à cet effet, ni de plan d'action pour le quartier Afan-Mabe. Il a ajouté par la suite que c'est au MINH DU qu'incombe la charge de tout ce qui concerne les opérations d'aménagements

urbains dans la ville. Il a relevé par la suite que les mécanismes de financement facilitant l'accès à la propriété foncière en place sont du ressort du Crédit Foncier du Cameroun et du FEICOM.

### **E.3. La part de la commune de Kribi 2ieme**

Deux entretiens ont été faits Mr ETJEKE BITI Victor en tant conseiller municipal et représentant du propriétaire de titre foncier de 22ha. L'objectif du premier entretien était d'échanger avec Mr Etjeke en tant que point focal du projet à la mairie de Kribi 2e sur les moyens dont dispose la commune pour piloter les opérations d'aménagement fonciers dans le quartier ainsi que leur plan d'action en vue de restructurer le quartier Afan-Mabe. Il ressort de cet entretien que la commune dispose d'un budget de 75 millions pour les opérations d'aménagement d'Afan-Mabe.

Le délégué du gouvernement auprès de la CUK a précisé que ce sont les fonds de l'Etat tirés du budget d'investissement public transférés à la commune pour ces travaux d'aménagements. Selon ses propos, des engins seraient déjà disponibles au niveau de la mairie en vue de tracer le quartier. En ce qui concerne leur plan d'action pour l'amélioration des conditions de vie des populations, il souligne qu'il existe plusieurs projets communaux parmi lesquels le projet de recasement des populations dont les maisons seront touchées du fait de l'aménagement des voies ; le site de recasement choisit à cet effet est le lieu-dit « l'antenne orange ».

Le second entretien Ensuite, nous avons échangé avec lui en tant que représentant du propriétaire du titre foncier de 22 ha au nom de Mr Mana sur son adhésion ou non aux opérations d'aménagements fonciers du quartier en général et sur la copropriété en particulier. S'agissant du 1<sup>er</sup> volet de cet entretien

S'agissant du deuxième volet de cet entretien qui concerne le fameux titre foncier de Mana, il a déclaré que ce propriétaire de grand titre est prêt à adhérer à tous les projets relatifs à l'aménagement du quartier en cédant volontiers les parcelles qui seront sollicitées par les projets. Par ailleurs, il insiste sur le fait que Mr Mana est le seul propriétaire légitime de ce titre foncier et que rien ni personne ne pourra l'en déposséder. A cet égard, il propose de choisir la voix citoyenne pour résoudre ce problème foncier qui se trouve dans tous les tribunaux de Kribi et Ebolowa.

## F. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET CULTURELLES

Le quartier Afan-Mabe abrite de nombreuses activités génératrices de revenus tant dans l'informel qu'au niveau formel. Il est important de relever que l'activité dominante dans le quartier est le commerce, en effet, la présence de la plage attire de nombreux touristes dans la ville, et les retombées les plus visibles sont sur les activités commerciales.

### F.1. Activités économiques

L'une des activités que nous avons à mener dans le cadre de la restructuration du quartier Afan-Mabe était le recensement des activités économiques et des métiers pratiqués par les populations y résidants, pour le faire, nous nous sommes appuyés sur l'observation directe sur le terrain. Il ressort de cet exercice que le quartier abrite de nombreuses activités génératrices de revenus tant dans l'informel qu'au niveau formel avec une prédominance des activités commerciales. Nous avons regroupé ces activités en trois principaux secteurs à savoir le secteur primaire, secondaire et tertiaire.

#### F.1.1. Secteur primaire

Le secteur primaire est le plus palpable en termes d'emplois et de revenus, il est constitué de l'agriculture, de l'élevage et de pêche.

##### a) L'Agriculture

Les populations du quartier Afan-Mabe pratiquent l'agriculture vivrière et maraichère de manière traditionnelle. Les principaux produits issus de ces activités agricoles sont : les légumes, les céréales, le palmier à huile, manioc, canne à sucre... La pratique de l'agriculture est plus perceptible dans les zones marécageuses au Nord et Nord-ouest du quartier précisément aux blocs 9, 11,13, et 17.

##### b) La Pêche

La pêche est la plus ancienne et constitue la principale activité des populations locales qui en tirent l'essentiel de leurs revenus. La pêche artisanale continentale est pratiquée dans les cours d'eau BUNDI et KIENKE. Cette activité est le plus souvent pratiquée par les populations autochtones ceci pour leurs besoins de subsistance. Les femmes y jouent un rôle essentiel au niveau de la capture des crevettes.

##### c) L'élevage

Outre les activités agricoles mentionnées plus hauts, nous avons pu observer la pratique de l'élevage (porcin, volaille...) présente le long des zones inondables pour des raisons de pollution et d'évacuation des déchets produits par les animaux. Cette activité est destinée à la commercialisation.

## F.1.2. Secteur secondaire

Le quartier Afan-Mabe comme tout autre quartier de la ville regorge d'une multitude d'activités artisanales dont la menuiserie, la cordonnerie, la couture, la coiffure, la mécanique auto, la réparation moto, l'électricité auto, la peinture, la tapisserie et bien d'autres encore. Le secteur secondaire est peu développé et non structuré. Nous avons également noté la présence d'un **grand marché à bois sur 9 950 m<sup>2</sup> au bloc 17 créée il y a deux ans.**

Les activités artisanales à Kribi souffrent d'un certain nombre de problèmes parmi lesquels :

- L'insuffisance des structures de financement pour acheter l'outillage nécessaire, résoudre les problèmes de fonds de roulement ou pour étendre l'activité ;
- L'insuffisance de l'encadrement du secteur qui est un frein à son développement ;
- Les moyens de productions éphémères.

Quelques ministères offrent un appui aux artisans. Il s'agit de Ministère des PME et de l'Artisanat, Ministère de l'Emploi, la Chambre de Commerce, d'Industrie, des Mines et de l'Artisanat, le Fonds National de l'Emploi. Certaines de ses structures bien que représentées à Kribi, ne sont pas suffisamment sollicitées par les artisans. L'apport de ces structures réside essentiellement dans la formation, l'assistance technique voire l'octroi de petits crédits de production.

## F.1.3. Secteur tertiaire

Le secteur tertiaire est essentiellement représenté par les activités informelles et formelles.

### *a) Les activités informelles*

Les activités informelles se recensent dans les blocs et le long des rues. Les axes bitumés sont les plus sollicités avec un regroupement autour du carrefour Django. Elles sont constituées du petit commerce, des petits services, de la location des chambres ou de maisons.

#### **i. Le petit commerce**

Le petit commerce s'exerce dans tout le quartier. En dehors des petits boutiquiers qui sont mieux abrités, les autres se contentent des petites tablettes posées devant la cour ou en bordure d'une piste sur lesquelles les commerçants exposent leurs produits dont l'essentiel est constitué des produits de première nécessité. Les acteurs dans ce domaine se recrutent à la fois parmi les hommes, les femmes et les enfants.

Globalement les femmes exercent dans la vente des beignets avec bouillie et haricot le matin, des fruits comme la banane douce, les oranges, la papaye, les avocats les mandarines, du poisson braisé près des zones de forte affluence humaine tels les bars, de la nourriture dans les bars le jour et la nuit, la vente du bois de cuisine, des cigarettes et bien

d'autres.

Les hommes en général font dans la vente de la viande braisée, du poulet ou du bœuf, des médicaments (produits pharmaceutiques), du café ambulancier, des produits de quincaillerie.

#### **ii. Les petits services**

Les petits services sont constitués de la vente des crédits de communication et des appels téléphoniques (calls box), la coiffure, des moulins à écraser et la prostitution. Ce dernier service est plus développé dans la partie Sud du quartier. Les hommes exercent également dans le transport notamment le transport par bicyclette communément appelé les « motos-taximen »

#### **iii. La location des chambres ou des maisons**

La location des chambres ou des maisons est une activité bien présente dans le quartier. Les prix du loyer sont négociés en fonction du standing de la maison et de son emplacement dans le quartier. Cette activité est plus développée dans la partie Sud où certains propriétaires ont transformé leurs habitations en chambres de passe.

### ***b) Les activités formelles***

Les activités formelles sont constituées de commerce et de services.

#### **i. Les activités formelles de services**

Elles sont constituées des salons de coiffure hommes et femmes, des garages automobiles, des menuiseries, (bois et métallique) des cordonneries, des horlogeries, des banques, des Cyber café ou des secrétariats. Elles se rencontrent le long des axes bitumés du quartier.

#### **ii. Les activités formelles de commerce**

Elles sont les plus abondantes et se matérialisent par des boutiques. Elles comprennent également les bars, les restaurants, les alimentations, les établissements de commerce général, les boulangeries, les parfumeries, les quincailleries, les brocantes, les ateliers de réparation divers, etc. Ces activités sont localisées en bordure des grands axes.

Les activités économiques présentes dans le quartier sont inégalement réparties. Cette inégale répartition se justifie par la forte présence des allogènes dans certains blocs que d'autres (les ressortissants de l'Ouest, du Nord-Ouest, du Noun, du Nord-Cameroun) qui exercent dans les petits métiers tels que l'agriculture et l'élevage. C'est le cas des blocs 8, 6, 16, 13 et 17 où sont concentrés la plupart des activités du secteur primaire, secondaire et tertiaire.

En ce qui concerne les établissements bancaires, notons qu'ils sont peu développés dans le quartier en raison de l'insuffisance du financement bancaire dans la ville. Néanmoins, la présence de la SCB (Société Camerounaise des Banques) et Express Union dans le quartier est d'une importance capitale dans la mesure où ces deux établissements permettent aux populations d'effectuer autant que faire se peut des transactions financières.

La majeure partie des activités du secteur secondaire et tertiaire sont localisées sur les voies N8, P8 et la pénétrante du quartier depuis le quartier NBK. Il est à préciser que ces activités sont illégales et informelles.



Figure 1: Front commercial de la N8

#### **F.1.4. Les principaux métiers pratiqués par les populations d'Afan-Mabe**

Les principaux métiers que nous avons recensés dans le quartier Afan-Mabe sont nombreux et diversifiés, la plupart des populations exercent dans les activités informelles. A cet effet, un inventaire des métiers a été réalisé suivant le degré de représentativité dans la zone. Il s'agit notamment des commerçants, des agriculteurs, pêcheurs et éleveurs, les artisans, les employés du privé, les fonctionnaires, l'auto-emploi, les élèves, les retraités et les sans-emplois. Notons que les jeunes de ce quartier souffrent de l'oisiveté et du sous-emploi, toutes choses les exposant à toutes formes de vandalisme et d'incivisme.

S'agissant des potentialités économiques et naturelles du quartier Afan-Mabe, nous avons sa proximité à l'océan qui offre des belles plages susceptibles d'attirer des investisseurs, comme autre potentialité, nous avons le relief relativement plat favorable aux opérations d'aménagements fonciers dans la zone.

## **F.2. Activités culturelles**

Les habitants du quartier participent annuellement aux manifestations suivantes :

- Les fêtes commémoratives de la déportation des peuples Batanga avec leurs rites initiatiques autour de l'eau les 14 février et les 09 mai de chaque année,
- Le Festival Ngouma Mabi tous les 15 décembre
- Le Challenge de la Pêche Sportive entre le 15 et le 25 mai.

---

## CONCLUSION

La mission 2 intitulée « *étude de marché des opérations immobilières* » visait à déterminer les éléments nécessaires à la réalisation du marché foncier et du marché de logement et des offres en bâtiment à usage d'habitation et commercial dans le quartier Afan-Mabe. Cette mission était d'autant plus importante qu'elle permettait d'explorer des pistes de solutions pour un relogement futur de la population affectée par le projet.

La majorité des terrains dans la zone étant des propriétés coutumières, c'est-à-dire un bien collectif et inaliénable. Néanmoins, les multiples transactions avec délivrance de « *permis d'occuper* » ou « *certificat de vente* » précaire et révocable étaient effectuées. Aujourd'hui, les populations sont à mesure de présenter une mosaïque de documents mais aucun, ou bien très peu ne garantit une possession réelle du terrain car au Cameroun la propriété est garanti par le titre foncier, mais seulement 0,6% des propriétaires en possède un. La situation de ces ménages est donc fragile.

L'idée de constitution d'un GIFU par les acteurs coutumiers se trouve peu pertinente et encore moins réalisable. Sachant que, la zone ne comporte qu'un seul grand titre. Les autres propriétaires quant à eux ne se sentent en outre pas concernés par la résolution des conflits fonciers, car possédant déjà leurs titres fonciers. Pour l'ensemble des acteurs, le principal objectif est de protéger leurs intérêts et non ceux des populations. Il est donc impossible d'aborder la mise en place du GIFU dans le quartier Afan-Mabe. La copropriété, renforcée par la loi sur la copropriété de 2010 reste l'alternative ultime au recasement de la population sur un foncier disponible en petite quantité.

En définitive, Les différentes initiatives d'amélioration des logements doivent pouvoir répondre aux besoins spécifiques des populations ayant des pratiques propres tout en étant portées par les soutiens financiers et matériels des différents acteurs institutionnels.