
Table des matières

Introduction	6
Contexte	6
Objectifs	6
Approche méthodologique	7
CHAPITRE 1 : GENERALITES	8
1.1. DEFINITIONS DES PRINCIPAUX CONCEPTS.....	8
1.1.1. Urbanisme	8
1.1.2. Lotissement	8
1.1.3. Restructuration et rénovation urbaine	8
1.1.4. Quartier	9
1.1.5. Habitat	9
1.1.6. Logement.....	9
1.1.7. Décentralisation	9
1.1.8. Quartiers sous-structurés.....	9
1.1.9. Quartiers sous-équipés	10
1.1.10. Développement urbain.....	10
1.1.11. Quartiers précaires	10
1.2. CADRE JURIDIQUE.....	13
1.2.1 Texte règlementaire en urbanisme et Habitat.....	13
1.2.2 Textes de Loi dans le domaine de l'environnement et social	14
1.2.3 Textes dans le domaine foncier	15
1.2.4 Textes relatifs à la décentralisation.....	15
1.2.5 Textes relatifs à la protection des ressources en eau	16
1.2.6 Textes dans le domaine des établissements classés.....	16
1.3. CADRE INSTITUTIONNEL.....	16
1.3.1. Institutions centrales	17
1.3.2. Institutions au niveau local de la Communauté urbaine de Kribi	20
1.4. QUESTION FONCIERE ET INCLUSION URBAINE	22
CHAPITRE 2 : PRESENTATION DE LA SITUATION	
URBANISTIQUE DE LA VILLE DE KRIBI	25
2.1. Occupation du sol à Kribi	25
2.2. Importance des bidonvilles dans l'occupation de l'espace urbanisé	26
2.3. Données socio-économiques de la ville	28
2.4. Contraintes et atouts de la ville de Kribi	29
2.5. Présentation du site de l'étude	30
2.5.1. Situation géographique.....	30
2.5.2 Présentation synthétique des quartiers voisin d'Afan-Mabe.....	31
2.5. 3. Relief et sol.....	42
2.5.4. Hydrographie et Végétation	42
2.5.5. Organisation communautaire.....	42
2.6. Analyse démographique	48
2.6.1. Historique de peuplement.....	48
2.6.2. Caractéristiques socio-démographique	48

2.7. Habitat	51
2.7.1. Statut d'occupation des ménages	52
2.7.2. Nombre de pièces d'habitation	53
2.7.3. Type d'habitat.....	53
CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC, ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX DU QUARTIER AFAN- MABE	57
3.1. Les zones à risque et délimitation des marécages	57
3.2. Les marécages	57
3.3. Les voies de communication : la haute tension et les pilonnes	59
3.4. La végétation	59
3.5. Les sols	60
3.6. L'industrie	61
3.7. L'élevage	62
3.8. Hygiène et assainissement	63
3.8.1. Gestion des eaux usées	63
3.8.2. Gestion des ordures ménagères	64
3.8.3. Accès à l'eau potable	64
CHAPITRE 4 : Equipements de la zone	67
Infrastructures	67
3.1.1. Voirie et accessibilité des ménages.....	67
3.1.2. Assainissement des eaux pluviales	87
3.1.3. Assainissement des eaux usées	88
3.1.4. Gestion des ordures ménagères	90
Equipements sociaux de base	91
3.1.5. Formations sanitaires.....	91
3.1.6. Etablissements scolaires	91
3.1.7. Equipements de loisirs	92
3.1.8. Equipements marchands.....	93
3.1.9. Equipements religieux.....	93
CHAPITRE 5 : Activités économiques et culturelles	94
5.1. Activités économiques	94
5.1.1. Secteur primaire	94
5.1.2. Secteur secondaire	94
5.1.3. Secteur tertiaire	95
5.1.4. Les principaux métiers pratiqués par les populations d'Afan-Mabe.....	96
5.2. Activités culturelles	96
CHAPITRE 6 : SITUATION FONCIERE	99
6.1. Logiques foncières	99
6.2. Mode d'appropriation des terres	99
6.3. Spéculations et transactions foncières irrégulières	101
6.3.1. Les documents justificatifs.....	101
6.3.2. Autorisation de bâtir	102

6.4. Les acteurs.....	104
6.5. Difficultés liées à la procédure d'immatriculation.....	104
6.6. Litiges fonciers et solutions endogènes.....	105
6.6.1. Occupation anarchique	105
6.6.2. Non reconnaissance des occupations par les descendants des propriétaires originels	106
6.7. Présentation des propriétaires terriens du quartier Afan-Mabe.....	106
6.8. Impacts de la situation foncière de la zone sur les ménages et sur les habitations	107
CHAPITRE 7 : Analyse de la situation socio-urbanistique du quartier Afan-Mabe	109
7.1. Mixité socio-fonctionnelle.....	109
7.1.1. Caractéristiques socio-démographiques.....	109
7.1.2. Analyse urbaine du quartier Afan-Mabe.....	110
7.1.3. Logiques foncières à Afan-Mabe	114
7.2. Sociabilité à Afan-Mabe.....	117
7.2.1. Sociabilité dans le quartier.....	117
7.2.2. Sociabilité du quartier face au projet de restructuration.....	119
7.3. Afan-Mabe et précarité	119
7.3.1. Caractéristiques du logement et les conditions d'hygiène à Afan-Mabe.....	119
7.3.2. Sécurité du ménage dans son logement.....	120
7.3.3. Représentations individuelles et collectives de l'aménagement de la zone.....	121
7.3.4. Déterminants sociaux de l'aménagement du bidonville d'Afan-Mabe	122
CHAPITRE 8 : Identification des besoins et formulation des priorités	124
8.1. Besoins dégagés lors des réunions de priorisation	124
8.1.1. Inaccessibilité à plus de 70%	124
8.1.2. Le faible accès à l'eau et à l'électricité.....	124
8.1.3. Mauvais assainissement et insalubrité	124
8.1.4. Absence d'éclairage public.....	124
8.1.5. Insécurité.....	124
8.1.6. Précarité de l'habitat.....	124
8.2. De la définition des priorités des ménages	124
8.2.1. Priorités lors des réunions communautaires	124
8.2.2. Priorités pendant les enquêtes ménages	125
8.3. De la mobilisation des populations	127
8.4. Suggestions des populations	128
Annexes	130
Plan de l' état des lieux	131
Fiches de présences aux réunions et rencontres	132

Tables des illustrations

Liste des figures

Figure 1: Plan de localisation du quartier Afan-Mabe	31
Figure 2: Taille moyenne des ménages.....	49
Figure 3: Nombre d'années dans le Quartier	49
Figure 4: Raison d'Installation dans le Quartier	49
Figure 5: Région d'origine des chefs de ménages	51
Figure 6: Profession des chefs de ménages	51
Figure 7: Statut d'occupation des ménages.....	52
Figure 8: Différents modes d'accès à l'éclairage des ménages	54
Figure 9: Energie utilisée pour la cuisson dans les ménages.....	55
Figure 10: Distance parcourue pour s'approvisionner en eau potable	56
Figure 11 : infrastructure installées dans les marécages. A gauche des habitations et à droite une église.	58
Figure 12 : remblayage des marécages. A gauche, remblayage avec de la terre et à droite, avec du copeau ou de la sciure.	58
Figure 13 : agriculture maraichère dans les marécages.....	59
Figure 14 : haute tension à proximité des habitations.	59
Figure 15 : végétation constitué de plantation de cacao (à gauche) et de clôture de haie vive (à droite).	60
Figure 16 : sols rocheux du quartier Afan Mabe.	61
Figure 17 : sol (érosion) et relief du quartier Afan Mabe.	61
Figure 18 : scierie en matériau provisoire situé à proximité des habitations (à gauche), déchets de scierie (à droite).	62
Figure 19 : élevage de porcs dans les marécages.....	62
Figure 21 : les différents ouvrages d'assainissement autonome du quartier Afan Mabe.....	
Figure 22 : canalisation des déchets liquides et des excréta (WC à canon)	66
Figure 23 : déversement des eaux usées dans la nature	66
Figure 24 : déversement des déchets solides dans les rigoles (à gauche) et sous les bananiers.....	66
Figure 25: Accessibilité des ménages dans la zone	86
Figure 26: Les différents modes d'assainissement dans la zone d'étude.....	89
Figure 27: Modalités de gestion des ordures ménagères	90
Figure 28: Le mode d'appropriation des terres à Afan-Mabe.....	100
Figure 29: Mobilisation des fonds pour l'acquisition d'un logement dans la zone.....	100
Figure 30: Modalités du choix du type d'habitat des propriétaires d'Afan-Mabe	101
Figure 31: Type de documents justificatifs de propriété détenus en l'absence de titre foncier	101
Figure 32: Proportion des propriétaires de maison en possession d'une autorisation de construire	102
Figure 33: Plan d'état des lieux de la zone d'Afan-Mabe.....	103

Figure 34: Arbre à problèmes	116
Figure 35: Expression des priorités des ménages dans la zone	125
Figure 36: Priorités des femmes lors enquêtes ménages dans le quartier	126
Figure 37: Priorités des enquêtes ménages strate spontanée dense.....	126
Figure 38: Priorités des enquêtes ménages strate spontanée	127
Figure 39: Priorités des enquêtes ménages strate périphérique	127

Liste des photos

Photo 1: Illustration du marécage.....	57
Photo 2: Trame viaire dans la zone.....	67
Photo 3: Problème de drainage des eaux dans le quartier	88
Photo 4: Illustration d'une latrine sans fosse dans le quartier	89
Photo 5: illustrations des différents modes de gestion des ordures ménagères.....	91
Photo 6: Centre médical de la zone.....	91
Photo 7: Ecole publique d'Afan-Mabe	92
Photo 8: Collège adventiste.....	92
Photo 9: Aire de jeu (stade)	93
Photo 10: Front commercial de la N8	96
Photo 11: Illustration de l'insalubrité à Afan-Mabe.....	113

Liste des tableaux

Tableau 1: Tableau récapitulatif des données démographiques au niveau de la ville de Kribi	29
Tableau 2: liste des personnes ressources et membres du conseil des notables	44
Tableau 3: listes des chefs de blocs du quartier Afan-Mabe.....	44
Tableau 4: listes des membres du bureau exécutif ARAM.....	45
Tableau 5: Propriétaires avec titre foncier recensés dans le quartier Afan-Mabe.....	107
Tableau 6: Présentation des priorités dégagées durant les réunions dans le quartier	124

Introduction

CONTEXTE

En 2013, le taux d'urbanisation de l'Afrique est estimé à 40%¹ ; 62%² de la population urbaine de l'Afrique subsaharienne réside dans les bidonvilles ce qui représente environ 187 millions d'habitants.

Près de 47,4% de la population urbaine du Cameroun réside dans les bidonvilles ce qui représente environ 6 millions habitants vivant dans des conditions précaires, la croissance de ce phénomène se fait à un rythme conséquent soit une croissance annuelle de 5,5%. La prolifération d'habitat spontané au sein des villes primaires et secondaires du Cameroun devient de plus en plus inquiétante. Cette situation chaotique résulte d'une absence de planification et de réglementation en matière d'urbanisme et d'aménagement foncier, c'est pour cette raison que le gouvernement du Cameroun s'est doté d'un arsenal de textes réglementaires donnant des dispositions particulières en matière d'aménagement urbain et facilitant ainsi la mise en œuvre de politique locale, les plus importantes sont : la loi n°2004/003 du 21 Avril 2004 régissant l'Urbanisme au Cameroun, la loi n° 2004/17 du 22 juillet 2004 portant orientation sur la décentralisation et la loi n°2004/18 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes qui renforceront les compétences communales en terme de gestion urbaine. Le Cameroun s'inscrit dans la logique de la cible 11 de l'objectif N°7 des OMD4 : « Améliorer de manière significative, les conditions de vie des habitants des bidonvilles, au moins pour 100 millions d'entre eux et ceci d'ici 2020 ».

Le taux d'urbanisation du Cameroun était de 55,6%³ en 2010. Le nombre de villes de plus de 10 000 habitants est passé de 40 en 1976 à 102 en 2005. Kribi fait partie des 14 villes moyennes dont la population varie entre 50 000 et 100 000 habitants. En 2005, sa population est évaluée à 59 928 habitants avec un taux de croissance de 5,7% par an. D'après les résultats détaillés du recensement général de la population humaine de 2005, la taille moyenne de ménage serait de 4 personnes dans la ville de Kribi. En 2013, la population de la ville de Kribi serait estimée à 93 000 habitants.

Kribi abrite actuellement un port en eau profonde et une centrale thermique à gaz (Londji) ; mais son développement urbain a été pendant longtemps non maîtrisé entraînant la naissance d'habitats insalubres et précaires repartis dans les quartiers : Ngoye, Petit Paris, Mokolo et Afan-Mabe.

La Communauté Urbaine de Kribi s'est dotée de documents de planification tels que : le plan de développement local de la ville de Kribi 1990 et le Plan Directeur Urbanisme de la ville de Kribi 2025, ce dernier identifie un certain nombre d'actions et opérations à mener afin d'intégrer les quartiers « informels » dans le dynamisme de développement de la localité.

OBJECTIFS

La mission d'élaboration du diagnostic de la zone d'Afan-Mabe a pour objectif :

¹ Hugues DEMEUDE, « sagacités » Jeune Afrique Economique spécial N°4, 2013, P. 8-10

² State of the world's cities 2010/2011 – cities for all: bridging the urban divide. Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat)/Earthscan, 2010

³ Vision Cameroun 2035, page 27

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

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

La collecte des données quantitatives à un niveau statistique très fin, permettant de mettre en lumière les atouts et les faiblesses de la ville de Kribi en général et du quartier Afan –Mabé en particulier, a constitué un préalable incontournable pour la mise en place de ce diagnostic.

Cette analyse s'est déclinée autour de deux principaux axes :

- L'analyse sommaire de la situation urbanistique de Kribi ;
- Le diagnostic urbain du quartier Afan- Mabé.

Pour y parvenir, nous avons eu à étudier:

- Les aspects physiques et urbanistiques des quartiers
- Les caractéristiques socio-économiques des populations
- Le contexte urbain
- L'analyse des acteurs

L'approche adoptée a conduit à trois principales activités dont les enquêtes de terrain, le traitement, l'analyse et la synthèse des données et l'élaboration du bilan diagnostic assorti d'un tableau SWOT.

Des études préalables ont déjà été menées par ERA-Cameroun dans le cadre de la phase 2 du Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles (PPAB) conduit par le MINH DU en partenariat avec UN-Habitat et financé par le FEICOM. La nature de ces études peut varier en fonction des objectifs de l'opération : diagnostic socio-économique, analyse d'opérations passées, politique urbaine, etc. L'état des lieux du quartier avait consisté à l'époque en :

- Un relevé du parcellaire existant, des constructions, des études de sol dans certains cas et un recensement des habitants.
- La définition d'une première stratégie d'intervention et, parfois, étude d'impact social et environnemental, élaboration d'une programmation de l'opération, d'un plan du quartier à restructurer en prenant en compte les dispositions d'urbanisme, les normes et les servitudes urbaines.
- La Préparation d'un plan d'action et de réinstallation des populations lorsque des réinstallations involontaires sont prévues : identification des ayants droit, mesures d'information et d'accompagnement, dispositif de pilotage, de suivi et de recours.
- La Mobilisation dans certains cas d'une assiette foncière supplémentaire afin de reloger tout ou partie des ménages temporairement ou définitivement.

CHAPITRE 1 : GENERALITES

1.1. DEFINITIONS DES PRINCIPAUX CONCEPTS

Dans les dispositifs financiers nationaux, les bonnes pratiques telles que le Fonds Solidarité Habitat (FSH) au Maroc peuvent être adaptées à tous les pays quel que soit leur niveau de développement, cependant la sécurité foncière doit être la priorité de l'utilisation de ces ressources car elle permet par la suite d'asseoir des systèmes de taxation locale et d'alimenter les finances locales, mais aussi la planification urbaine et l'amélioration des infrastructures et services de base. Les politiques publiques de soutien financier au logement ne peuvent être mises en place que dans les pays dont les ressources permettent une intervention massive pour tous les ayants droit, ceci afin d'éviter les phénomènes de corruption et de détournement⁴.

Nous examinerons dans la phase (mission 2) la part du budget d'investissement que l'Etat affecte au financement des projets d'améliorations des bidonvilles, des collectivités territoriales décentralisées, bailleurs de fonds, et quel peut être le taux d'effort des populations de ces bidonvilles pour l'amélioration de leur cadre de vie.

1.1.1. Urbanisme

L'urbanisme est l'ensemble des mesures législatives, réglementaires, administratives, techniques, économiques, sociales et culturelles visant le développement harmonieux et cohérent des établissements humains, en favorisant l'utilisation rationnelle des sols, leur mise en valeur et l'amélioration du cadre de vie, ainsi que le développement économique et social.

1.1.2. Lotissement

Le lotissement est l'opération qui a pour résultat la division d'une propriété foncière en lots.

1.1.3. Restructuration et rénovation urbaine

La restructuration urbaine⁵ est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations.

La rénovation urbaine⁶ est un ensemble de mesures et d'opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles.

Un projet de restructuration ou de rénovation urbaine ne peut intervenir que s'il poursuit les objectifs suivants :

- L'amélioration des conditions de vie et de sécurité des populations, au regard :
 - De la situation foncière ;
 - De l'état des constructions ;
 - Des espaces verts ;
 - De l'environnement ;
 - Des voiries et réseaux divers.

⁴ SORTIR DES BIDONVILLES - "Un enjeu mondial à l'horizon 2020" - Rapport de la conférence-Conférence Internationale Rabat - Maroc, 26-29 Novembre 2012, pg 14

⁵ Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 53 à 58.et Décret N°2008/738/PM du 23 Avril 2008, art. 3 à 11.

⁶ Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 53 à 58.et Décret N°2008/738/PM du 23 Avril 2008, art. 3 à 11.

-
- Le renforcement de la fonctionnalité du périmètre considéré, au regard :
- De la vie économique ;
 - Des équipements collectifs d'ordre social et culturel.

1.1.4. Quartier

Partie du territoire d'une ville ayant une physionomie propre, lui conférant une certaine unité. Les quartiers peuvent être distingués selon leurs fonctions, leurs localisations géographiques, leurs caractéristiques historiques ou architecturales, ethniques ou socio-économiques. Pour certain, la ville n'est qu'une fédération de quartiers auxquels les habitants ont un sentiment d'appartenance⁷.

1.1.5. Habitat

Espace de vie qui comprend des habitations, des équipements collectifs (marchés, centres de santé, écoles, services publics, bâtiments publics), des infrastructures (voiries, fontaines publiques, jardins publics, aires de loisirs, espaces de jeux, places et monuments publics) et des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone, informatique)⁸.

1.1.6. Logement

Un logement⁹ est un lieu d'habitation. C'est un local, un appartement ou une maison et plus généralement tout endroit où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé. C'est un endroit pour s'abriter le jour et la nuit. Par ailleurs, le logement¹⁰ est encore défini comme un besoin essentiel pour l'homme au même titre que la nourriture et le vêtement. En milieu urbain la notion de logement implique un abri contre les éléments naturels, et une série de services (eau, électricité, ramassage des ordures, transports publics, équipements sociaux et collectifs) qui font partie intégrante de l'environnement immédiat de l'implantation.

1.1.7. Décentralisation

La décentralisation¹¹ consiste en un transfert par l'Etat, aux Collectivités territoriales décentralisées, ci-après désignées « les Collectivités territoriales », de compétences particulières et de moyens appropriés. La décentralisation constitue l'axe fondamental de promotion du développement, de la démocratie et de la bonne gouvernance au niveau local.

1.1.8. Quartiers sous-structurés

Ce sont des quartiers qui présentent un déficit criard en voie de communication (réseau de voirie notamment), en d'autre terme ce sont des quartiers qui ne sont pas organisés, ni structurés¹² ;

⁷ Source : Elaboration d'une grille nationale des équipements urbains au Cameroun (TOME 1)

⁸ Source : Arrêté N° 0009/E/2/MINDUH du 21 Aout 2008 fixant les normes d'habitat social.

⁹ <http://fr.wikipedia.org/wiki/Logement>

¹⁰ Document de stratégie de développement du secteur urbain au Cameroun, annexe 1, BREIT Consulting, 2005

¹¹ Loi d'Orientation de la Décentralisation, Loi N° 2004/017 du 22 juillet 2004

¹² L'étude d'identification des quartiers sous-structurés de la ville de Yaoundé, 2013

1.1.9. Quartiers sous-équipés

Ce sont des quartiers qui présentent un déficit en équipements socio-collectifs de base (équipement marchand, éducatif, sportif, sanitaires, transport, tourisme, loisirs)¹³ ;

1.1.10. Développement urbain

En associant les deux mots, l'on déduira que le groupe de mots « développement urbain » signifie croissance de la ville ou encore évolution de la ville. Ramené dans son contexte, en urbanisme, le développement urbain¹⁴ (ou la croissance urbaine) se résume à l'aménagement et à la restructuration de l'espace urbain dans ses grandes lignes (un cadre de vie restauré, amélioré et salubre). Cette croissance urbaine prend en compte aussi bien l'accroissement démographique des villes, l'extension spatiale des villes que la multiplication dans le temps et dans l'espace du nombre des villes. La croissance urbaine n'a tout son sens que si l'un de ces trois critères se vérifie. Aussi, le développement urbain devra-t-il rimer avec la volonté d'une urbanisation cohérente et équilibrée, d'une unité de la ville construite autour de principes fondateurs comme :

- La diversité de l'habitat, et la qualité architecturale des constructions ;
- L'échelle humaine qui donne une âme à la ville ;
- L'esthétique environnementale en ce qui concerne le paysage, les espaces verts ;
- Une offre de services sanitaires, sociaux et culturels, ainsi que d'activités économiques au sens large ;
- La recherche permanente de l'harmonie sociale par la convivialité, le civisme et l'écoute des citoyens.

1.1.11. Quartiers précaires

Selon le dictionnaire « le Robert, Edition 2010 », le mot précaire est un adjectif qui définit toutes choses dont l'avenir, la durée et la stabilité ne sont pas assurés. C'est également tout ce qui présente un caractère ou un état incertain et éphémère.

On dira donc d'un quartier précaire¹⁵, un quartier dont l'existence n'est pas garantie dans le temps.

En urbanisme, on définit la précarité d'un quartier comme un quartier marginalisé sous deux aspects distinct :

- soit, du fait de l'absence ou de l'insuffisance des infrastructures sociales de base notamment d'établissement primaire et/ou secondaire, centre de santé, eau potable, électricité, lotissement et/ou assainissement, voies de desserte, etc. ;
- soit, du fait de la pauvreté des populations qui y vivent, de l'inaccessibilité aux services sociaux de base, logements construits avec des matériaux de récupération, des matériaux de type végétal ou de terre (banco) avec armatures en bois.

Ce type de quartier étant caractérisé par des constructions implantées en désordre dans une grande anarchie visuelle, sur des terrains non assainis. Bref, un quartier qui présente un cadre de vie insalubre et sous équipé en infrastructures sociocommunautaires.

¹³ L'étude d'identification des quartiers sous-structurés de la ville de Yaoundé, 2013

¹⁴ Mémoire en ligne (par Kouame Prosper YAO, Institut national polytechnique Houphouët Boigny de Yamoussoukro - Ingénieur des techniques en bâtiment et urbanisme 2010)

¹⁵ Mémoire en ligne (Par Kouame Prosper YAO, Institut national polytechnique Houphouët Boigny de Yamoussoukro - Ingénieur des techniques en bâtiment et urbanisme 2010)

❖ Stratégie d'amélioration

D'après le Wiktionnaire¹⁶ d'octobre 2014, la **stratégie** est un « ensemble d'actions coordonnées, d'opérations habiles, de manœuvres en vue d'atteindre un but précis »

Dans son approche économique, elle est l'ensemble des méthodes qui maximisent dans un univers conflictuel ou concurrentiel c'est-à-dire face à un rival, un opposant, un adversaire, un concurrent ou un ennemi — les chances d'atteindre un objectif donné malgré les actions de l'autre.

Ceci dit, la stratégie d'amélioration est un « ensemble d'actions coordonnées, d'opérations habiles, de manœuvres en vue de mieux atteindre un but précis et exprimer.

La stratégie consiste en la définition d'actions cohérentes intervenant selon une logique séquentielle pour réaliser ou pour atteindre un ou des objectifs. Elle se traduit ensuite, au niveau opérationnel en plans d'actions par domaines et par périodes, y compris éventuellement des plans alternatifs utilisables en cas d'évènements changeant fortement la situation.

Le plan est l'œuvre qui découle d'un raisonnement linéaire qui privilégie la tension entre objectifs et contraintes. Il s'agit d'atteindre les objectifs tout de suite en éliminant tous les obstacles par la contrainte.

Le raisonnement stratégique est de nature plus complexe : il intègre les ressources dans les données du problème car le fait de disposer ou non des ressources suffisantes peut conditionner fortement la définition des objectifs. La « bonne » stratégie ne peut évacuer *a priori* la question des ressources : elle peut conduire en effet à renoncer à des objectifs pressentis comme « irréalistes » ou du moins à les reformuler.

❖ Bidonvilles

Etant le concept clé de cette étude, nous allons proposer plusieurs définitions de ce concept et ensuite tenter une définition contextualisée.

Selon Vikidia¹⁷, l'encyclopédie junior, Un bidonville est un ensemble de « maisons » où réside la pauvreté. Ces maisons sont souvent construites en matériaux de récupération : plastique, carton. Elles s'étendent sur une très grande superficie. Au Brésil, le terme de favela est employé. Le mot « bidonville » veut dire « maisons en bidons », ce qui signifie qu'elles sont dépourvues d'hygiène et qu'il y a donc de nombreux virus et bactéries pouvant causer des pandémies.

Un bidonville, comme défini par le Programme des Nations unies pour les établissements humains, est la partie défavorisée d'une ville caractérisée par des logements très insalubres, une grande pauvreté et sans aucun droit ou sécurité foncière. D'après les Nations unies, le pourcentage de citoyens qui vit dans des bidonvilles est passé de 47 à 37 % dans les pays en développement entre 1990 et 2005. Cette définition inclut les éléments de base de la plupart des bidonvilles : surpeuplement, habitat de mauvaise qualité, et pauvreté. Mais face aux diverses définitions générales, l'UN-Habitat¹⁸ a eu besoin d'une définition opérationnelle,

¹⁶ Le Wiktionnaire : Moteur de recherche Google – Pg 01

¹⁷ Vikidia, l'encyclopédie junior qui explique aux enfants et à ceux qui veulent une présentation simple d'un sujet. Dernière modification de cette page le 12 novembre 2014 à 18:58.

¹⁸ **La définition du bidonville par ONU-Habitat** : Un bidonville ou taudis (*slum*) est une zone d'habitation contiguë où les habitants sont dotés de logements et de services de base insuffisants. Le bidonville ou taudis n'est souvent pas reconnu ou pris en compte par les autorités comme une partie intégrante et équivalente de la ville. Un ménage habitant un bidonville est un groupe

utilisable par exemple pour recenser le nombre d'habitants des bidonvilles ; elle a donc recensé les caractéristiques communes des bidonvilles, d'après les définitions existantes¹⁹ :

1. *Manque de services de base* : principalement l'accès à l'eau potable et l'assainissement (toilettes et latrines), mais aussi électricité, gestion des déchets, éclairage et pavage des rues...
2. *Habitat non conforme aux normes* : non seulement les habitations peuvent ne pas être conformes aux normes municipales et nationales de construction (mauvais matériaux de construction), mais elles peuvent se situer à un emplacement illégal.
3. *Surpeuplement / hautes densités* : les maisons peuvent être occupées par plusieurs familles ; plusieurs personnes peuvent partager la même pièce pour dormir, manger, voire travailler.
4. *Conditions de vie malsaines et / ou dangereuses* : l'absence d'assainissement entraîne une plus grande propagation de maladies ; les maisons sont parfois bâties sur des terrains inondables, pollués ou sujets aux glissements de terrain.
5. *Précarité du logement* : cette caractéristique est souvent centrale. Elle prend en compte le fait que les occupants des bidonvilles n'ont pas souvent de contrat de location ou de titre de propriété, et que certains quartiers soient construits sur des zones à l'origine non habitables.
6. *Pauvreté et exclusion sociale* : sans être une caractéristique inhérente aux bidonvilles (les pauvres habitent aussi en dehors des bidonvilles, et ceux-ci n'abritent pas que des pauvres), la pauvreté en est une cause et souvent une conséquence.
7. *Taille minimale* : pour qu'une zone soit considérée comme un bidonville et non comme un simple taudis, elle doit comporter plus d'habitations qu'un simple campement.

Afin de pouvoir effectuer un recensement global, l'UN-Habitat a ainsi retenu une définition opérationnelle, adoptée officiellement au sommet des Nations unies de Nairobi en 2002. Elle s'en tient aux dimensions physiques et légales des implantations, et laisse de côté les dimensions sociales, plus difficile à quantifier. Les critères retenus sont :

« L'accès inadéquat à l'eau potable, l'accès inadéquat à l'assainissement et aux autres infrastructures, la mauvaise qualité des logements, le surpeuplement, et le statut précaire de la résidence²⁰. »

Selon Belaadi Brahim²¹, Le bidonville est un quartier situé parfois aux abords de la ville et parfois à l'intérieur<<intra-muros>>, composé d'habitations précaires et insalubres, construites d'une façon anarchique par des matériaux divers (planches et surtout tôles...), non relié aux installations municipales (égouts, gaz, eau courante, électricité, route goudronnée...) et habité par des catégories d'individus de condition inférieure et déclassées dans la hiérarchie sociale>>

de personnes vivant sous le même toit dépourvu d'un ou de plusieurs des éléments suivants :- accès à un approvisionnement en eau amélioré, accès à un système d'assainissement amélioré, accès à une surface habitable suffisante, un logement permanent et durable.

¹⁹ [UN-HABITAT](#), *The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements 2003*, United Nations Human Settlements Programme, Earthscan Publications, Londres, 2003 ([ISBN 1-84407-036-0](#)) ou ([ISBN 1-84407-036-0](#)), partie I « Sharpening the global development agenda », pp. 1-16.

²⁰ [UN-HABITAT](#), *The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements 2003*, United Nations Human Settlements Programme, Earthscan Publications, Londres, 2003 ([ISBN 1-84407-036-0](#)) ou ([ISBN 1-84407-036-0](#)), partie I « Sharpening the global development agenda », pp. 1-16.

²¹ Belaadi Brahim, *Le Bidonville: Histoire d'un concept* pg 6

Pour Julien Damon²², « Un bidonville correspond à un groupe d'individus vivant sous un même toit dans une aire urbaine et manquant d'au moins l'une des cinq aménités suivantes : 1. un logement durable (une structure permanente qui assure une protection contre les conditions climatiques extrêmes) ; 2. Une surface de vie suffisante (pas plus de trois personnes par pièce) ; 3. Un accès à l'eau potable (de l'eau qui puisse être accessible en quantité suffisante, qui soit abordable et sans effort excessif) ; 4. Un accès aux services sanitaires (toilettes privées ou publiques mais partagées par un nombre raisonnable de personnes) ; 5. Une sécurité et une stabilité d'occupation (protection contre les expulsions) ».

Selon le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de L'environnement²³ le bidonville est un ensemble de constructions précaires faites de matériaux de récupération, occupant illégalement le terrain et constituant par leur étendue un quartier, souvent à la périphérie des grandes villes. Les bidonvilles s'organisent spatialement de manière organique et se caractérisent par le déficit des réseaux (assainissement, distribution de l'eau...) et le manque d'équipements.

Après le recensement de ces différentes définitions et selon le contexte Camerounais, nous pouvons ainsi dire qu'un **Bidonville** est un quartier ou un groupement de quartiers caractérisé par son aspect précaire où l'on observe une prolifération de l'habitat anarchique majoritairement auto-construit en matériaux provisoires, auquel s'ajoute un étalement urbain horizontal vertigineux avec un resserrement des constructions, qui entraîne un faible voir une absence de la voirie et réseaux divers et des équipements de base ou socio-collectifs. A ceci se greffe une cohabitation des activités socio-économiques et résidentielles, une occupation illégale des zones à risque et des emprises de voies etc. le tout sur un socle foncier instable et irrégulier.

1.2. CADRE JURIDIQUE

Les textes font le socle de toutes les interventions des pouvoirs publics, lorsqu'un sujet est ignoré par ces textes, il est difficile voir compliqué pour les pouvoirs publics de s'y intéresser. Nous allons ainsi faire un recensement des textes existants pour apprécier la prise en compte du phénomène de bidonville ou encore de quartier sous-structuré et sous-équipé.

1.2.1 Texte règlementaire en urbanisme et Habitat

Les textes les plus en vue sont les suivants :

Loi N° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles

Loi N° 2010/020 du 21 décembre 2010 portant organisation du crédit-bail du Cameroun

Loi N° 2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire

Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun

Loi N° 2009/814 du 30 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière

Loi N° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière

Loi N°2001/020 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier

²² Julien Damon, les bidonvilles : situations – enjeux – perspectives, (article publié par l'ECLAIR)

²³ CAUE (Fédération Nationale)-Glossaire de 2015

Décret 2011/006 du 13 janvier 2011 fixant modalités d'exercice de certaines compétences transférées par l'Etat aux communes en matière de planification urbaine, de création et d'entretien des voiries en terre populaire

Décret N° 2009/1726/PM du 04 septembre 2009 fixant les modalités d'application de la loi N°2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire

Décret N° 2007/1138 du 03 septembre 2007 fixant les modalités d'application de la loi organisant la profession d'agent immobilier

Décret N° 2007/1419 du 02 novembre 2007 fixant les conditions d'application de la loi N°97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière

Décret N° 2008/0736 du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine

Décret N° 2008/0737 du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction

Décret N° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier

Décret N° 2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme

Décret N°2009/1726/PM du 04 septembre 2009 fixant les modalités d'application de la loi N°2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire

1.2.2 Textes de Loi dans le domaine de l'environnement et social

Le cadre juridique est très riche dans ce domaine et comprend, en plus de la Constitution de 1996, un ensemble des lois et règlements nationaux, qui ont été élaborés dans une perspective de protection de l'environnement. Ces textes sont entre autres :

La Loi N°96/06 du 18 janvier 1996 portant révision de la constitution du 2 juin 1972 ;

La Loi N° 96/12 du 5 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement ;

Le Décret N° 2013/0171/PM du 14 février 2013 fixant les modalités de réalisation des études d'impact environnemental et social ;

Le Décret 2012/2809/PM du 26 septembre 2012 fixant les conditions de tri, de collecte, de stockage, de transport, de récupération, de recyclage, de traitement et d'élimination finale des déchets ;

Le Décret 2012/2808/PM du 26 septembre 2012 fixant les conditions d'exercice des fonctions d'inspecteur et de contrôleur de l'environnement ;

Le Décret N° 2011/2582/PM du 23 août 2011 fixant les modalités de protection de l'atmosphère ;

Le Décret N° 2011/2583/PM du 23 août 2011 portant réglementation des nuisances sonores et olfactives ;

Le Décret n°2001/718/PM du 03 septembre 2001 portant organisation et fonctionnement du Comité Interministériel de l'Environnement ;

L'Arrêté N° 0070/MINEP du 22 avril 2005 fixant les différentes catégories d'opérations dont la réalisation est soumise à une étude d'impact environnemental ;

L'Arrêté n°00001/MINEP du 03 février 2007 définissant le contenu général des termes de référence (TDR) des études d'impacts environnementaux ;

L'Arrêté N°00004/MINEP du 03 juillet 2007 fixant les conditions d'agrément des bureaux d'études à la réalisation des études d'impact et audits environnementaux ;

L'Arrêté conjoint N005/MINEPDED/MINCOMMERCE du 24 octobre 2012 fixant les conditions de gestion des équipements électriques et électroniques ainsi que l'élimination des déchets issus de ces équipements ;

L'Arrêté N° 003/MINEPDED du 15 Octobre 2012 fixant les conditions spécifiques de gestion des déchets médicaux et pharmaceutiques ;

L'Arrêté N°002 /MINEPDED du 15 octobre 2012 fixant les conditions spécifiques de gestion de déchets industriels (toxiques et/ou dangereux).

1.2.3 Textes dans le domaine foncier

En matière foncière, les textes suivants doivent être pris en compte :

L'Ordonnance n°74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier et qui détermine le cadre d'allocation des terres ;

Loi n° 80-21 du 14/07/1980, modifiant et complétant certaines dispositions de l'Ordonnance n° 74-1 du 06/07/1974.

L'Ordonnance n°74-2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial ;

Le Décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier ;

Le Décret n°76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national ;

Le Décret n°74/412 du 24 avril 1974 portant délimitation des périmètres nationaux d'aménagement agro-pastoraux et définissant le statut desdits terrains ;

La Loi n°19 du 26 novembre 1983 modifiant les dispositions de l'article 5 de l'ordonnance n°74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier ;

Le Décret n°84/311 du 22 mai 1984 portant modalités d'application de la loi n°80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière.

Décret n°90/1482 du 9 Novembre 1990, modifiant et complétant certaines dispositions du Décret n°76-165 du 27 Avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

Décret n°2005/481 du 16/12/2005, modifiant et complétant certaines dispositions du Décret n° 76-165 DU 27/04/1976 du 27/04/1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

1.2.4 Textes relatifs à la décentralisation

Les bénéficiaires ou partenaires du projet seront également les collectivités locales (communes) où sont construits les drains. Les textes relatifs au processus de décentralisation sont :

Loi n°2004/017 portant orientation sur la décentralisation ;

Loi n°2004/018 et 019 fixant les règles applicables aux Communes et aux Régions et leurs compétences.

Décret N° 2012/0882/PM du 27 mars 2012 fixant les modalités d'exercice de certaines compétences transférées par l'Etat aux communes en matière d'environnement.

Texte de loi portant fiscalité locale

1.2.5 Textes relatifs à la protection des ressources en eau

Les sites du projet concernent les ressources en eau et sont susceptibles de porter atteintes aux eaux de bas-fonds et celles du Wouri. Par ailleurs, les investissements qui seront prévus dans le cadre du projet notamment la construction de certaines infrastructures et équipements ainsi que leur fonctionnement s'accompagneront d'une importante consommation en eau. Les textes qui concernent l'eau sont les suivants :

La loi n° 98/005 du 14 avril 1998 portant régime de l'eau

Le Décret n°2001/164/PM du 08 mai 2001 précisant les modalités et conditions de prélèvement des eaux de surface ou des eaux souterraines à des fins industrielles ou commerciales ;

Le Décret n°2001/165/PM du 08 mai 2001 précisant les modalités de protection des eaux de surface et des eaux souterraines contre la pollution ;

Le Décret N°99/780/PM du 11 octobre 1999 modifiant et complétant les dispositions de l'article 3 alinéa (1) du décret N°2001/165/PM du 08 mai 2001 précisant les modalités de protection des eaux de surface et des eaux souterraines contre la pollution.

Les textes ci-dessus protègent aussi les ressources en eau contre les déversements divers, y compris ceux des biocarburants et des produits connexes.

1.2.6 Textes dans le domaine des établissements classés

La loi N° 98/015 du 14 Juillet 1998 relative aux établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes ;

Cette loi régit, dans le respect des principes de gestion de l'environnement et de protection de la santé publique, les établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes. Elle stipule dans ses Articles 5, 7, 9 et 12 que le responsable d'un établissement de première classe est tenu de procéder, avant l'ouverture dudit établissement, à une étude des dangers suivant les modalités fixées par voie réglementaire. En outre, le Ministre chargé des établissements classés délimite autour de ces établissements un périmètre de sécurité à l'intérieur duquel sont interdites les habitations et toute activité incompatible avec leur fonctionnement. L'exploitant de tout établissement classé est tenu d'établir un plan d'urgence devant être agréé par l'administration compétente et ceux générateurs de pollutions doivent procéder à l'auto-surveillance de leurs rejets.

Le Décret N°99/81/PM du 09 novembre 1999 fixant les modalités d'implantation et d'exploitation des établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes.

Du cadre juridique et réglementaire présenté en amont, l'on constate que la question des bidonvilles a été négligée par les forces qui soient. On observe une absence des textes sur la gestion des quartiers sous-structurés et sous-équipés. Malgré la multitude des textes sur le domaine de l'aménagement foncier et les questions d'urbanisme, il n'existe aucun texte sur les bidonvilles et aucune définition du mot « bidonville » ou encore « quartier précaire » n'a été formulée jusqu'ici. Cette vision sera approfondie au cours de la mission suivante.

1.3. CADRE INSTITUTIONNEL

Sont concernés par l'élaboration d'une stratégie d'amélioration des bidonvilles, les acteurs institutionnels qui se retrouvent tant au niveau de l'administration centrale, des organismes parapublics et privés qu'au niveau local des quatorze communautés urbaines. Il s'agit :

1.3.1. Institutions centrales

Les institutions centrales interviennent dans ce projet pour le compte de l'Etat dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique. A ce titre ils interviennent pour faire respecter les textes en vigueur et mettre en œuvre les politiques spécifiques relevant de leur département ministériel respectif, dans le cadre conventionnel avec la CTD territorialement compétente. En particulier, ils prennent en charge les dépenses liées aux équipements structurants et stratégiques, notamment:

- Les grands équipements sanitaires, éducatifs et sportifs;
- Les voies et réseaux primaires;

a) Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) et sa délégation départementale

Il est chargé de la mise en œuvre de la politique nationale en matière d'habitat et de développement urbain. A ce titre, il est notamment chargé :

- De la définition des normes en matière d'assainissement et de drainage, et du contrôle du respect de ces normes ;
- De la définition des normes en matière d'hygiène et de salubrité, d'enlèvement et/ou de traitement des ordures ménagères, ainsi que du contrôle du respect de ces normes ;
- De l'embellissement des centres urbains en liaison avec les départements ministériels et les collectivités territoriales décentralisées intéressées ;
- De l'élaboration et de la mise en œuvre des stratégies de gestion des infrastructures urbaines.

En matière d'aménagement foncier, le MINHDU apporte l'appui technique au CTD en particulier. Il propose les sites qui doivent être restructurés ou rénovés à l'Etat ou à la Commune qui arrête provisoirement son périmètre.

Dans le cas où le projet est initié par lui-même, il prend un arrêté qui précise :

- Les modalités d'exécution ;
- Les sources de financement ;
- Les acteurs impliqués dans l'opération et leur rôle ;
- La destination finale de l'opération ;
- Les modalités de reconnaissance et d'indemnisation des propriétaires avec ou sans titre foncier ;
- les modalités de la création de la zone de recasement et d'attribution des parcelles dans ladite zone ;
- Les modalités de récupération des coûts.

La commune ou le groupement de communes concerné dispose d'un délai de trente (30) jours pour formuler leurs observations sur l'opération projetée après information des populations intéressées.

Dans le cas d'un projet de restructuration ou de rénovation émanant d'une commune ou d'un groupement de communes, le MINH DU reçoit leur proposition motivée accompagnée des observations et revendications écrites des populations et dispose d'un délai de soixante (60) jours pour prendre un arrêté.

Il prend ensuite un texte particulier qui fixe les modalités de consultation des populations concernées.

Dans le cas d'une proposition de restructuration ou de rénovation émanant d'un groupement d'initiative foncière urbaine, (3) Le Maire dispose d'un délai de trente (30) jours pour examiner et transmettre cette proposition, avec avis motivé, au Ministre chargé de l'urbanisme qui prend, le cas échéant, un arrêté suivant les dispositions de l'article 6 ci-dessus.

Il examine la proposition du Maire sur la l'initiative du GIFU et prend, le cas échéant, un arrêté suivant les dispositions de l'article 6 du décret d'application en la matière.

Le Ministre chargé de l'urbanisme arrête un modèle de convention et de cahier de charges types pour toutes les zones d'aménagement concerté.

Il apporte l'appui technique au GIFU après approbation de sa création et de ses objectifs par la Commune de la localité.

Le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF)

Il est chargé de la préparation, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique domaniale, foncière et cadastrale du pays. Il est chargé plus spécifiquement :

- de la protection des domaines public et privé de l'Etat contre toute atteinte, en collaboration avec les administrations concernées ;
- de l'acquisition et de l'expropriation des biens immobiliers au profit de l'Etat et des établissements publics administratifs et des sociétés à capital public, en collaboration avec les administrations et organismes concernés.

Gardien du support du projet : le foncier. Il intervient dans toutes les phases du projet notamment l'information sur le statut foncier, la DUP, la régularisation foncière (titre de propriété).

b) Le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières et sa délégation départementale

Le Ministre des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière domaniale, cadastrale et foncière. A ce titre, il est chargé :

- de l'élaboration des textes législatifs et réglementaires relatifs aux secteurs domaniaux, cadastraux et fonciers ;
- de la gestion des domaines public et privé de l'Etat ;
- de la gestion du domaine national et des propositions d'affectation ;
- de la protection des domaines public et privé de l'Etat contre toute atteinte, en liaison avec les administrations concernées ;
- de l'acquisition et de l'expropriation des biens immobiliers au profit de l'Etat, des établissements publics administratifs et des sociétés à capital public, en liaison avec le Ministre des Finances et les administrations et organismes concernées ;

- de la gestion et de l'entretien du patrimoine immobilier et mobilier de l'Etat ;
 - de la gestion et du suivi des locations administratives.
 - de l'élaboration et de la tenue des plans cadastraux ;
 - de la réalisation de toutes études nécessaires à la délimitation des périmètres d'intégration cadastrale ;
 - de la constitution et de la maîtrise des réserves foncières, en relation avec le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain et les Administrations concernées ;
- (3) Il exerce la tutelle sur la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR).

c) *Le Ministère de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement Durable (MINEPDED) et sa délégation départementale*

Créé par Décret Présidentiel N° 2004/320 du 08 Décembre 2004 portant organisation du Gouvernement, le Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature est devenu par Décret N° 2011/408 du 09 décembre 2011 Ministère de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement Durable (MINEPDED) et a été organisé par le Décret N° 2012/431 du 1er octobre 2012. Celui-ci est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière d'environnement et de protection de la nature dans une perspective de développement durable.

Il identifie, évalue, coordonne, suit, inspecte et audite les activités économiques humaines organisées afin de protéger l'environnement et de préserver les ressources naturelles. Il est l'autorité compétente en matière d'évaluation, du suivi et de surveillance des plans de gestion environnementale en général et/ou d'urgence pour les installations classées d'autre part.

Cette administration dispose au niveau central des services traitant des questions relatives aux études d'impact sur l'environnement. Il s'agit de la Direction du Développement des Politiques Environnementales et plus précisément de la Sous-Direction des Evaluations Environnementales. Il est également représenté au niveau déconcentré. En ce qui concerne le présent projet, les services extérieurs du MINEPDED concernés sont la Délégation Régionale du Littoral et la Délégation Départementale du Wouri.

En outre, il assure la tutelle du Comité Interministériel de l'Environnement (CIE), lequel donne les avis sur les rapports d'étude d'impact environnemental.

d) *Le Ministère de l'Eau et de l'Energie (MINEE) et sa délégation départementale*

Le MINEE est l'autorité de tutelle du secteur de l'énergie. Dans la zone du projet, il dispose d'une délégation régionale et d'une départementale qui traitent les questions connexes d'eau et d'énergie. La Camerounaise des Eaux et AES-SONEL assurent dans les villes respectivement les services de l'eau de consommation et d'électrification urbaine. Ces institutions ont pour tutelle commune le MINEE.

e) *Le Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT) et sa délégation départementale*

Le Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire a été institué par le Décret N° 2007/268 du 07 septembre 2007, modifiant et complétant certaines dispositions du décret N° 2004/230 du 08 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement. Il est chargé de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique économique de la nation ainsi que de l'aménagement du territoire. Il est responsable en

matière d'aménagement du territoire, de la coordination et de la réalisation des études d'aménagement du territoire, tant au niveau national que régional, de l'élaboration des normes et règles d'aménagement du territoire et du contrôle de leur application, du suivi et du contrôle de la mise en œuvre des programmes nationaux, régionaux ou locaux d'aménagement du territoire, du suivi des organisations sous-régionales s'occupant de l'aménagement ou de la préservation de l'écosystème sous régional.

Il assure la tutelle de l'INS que a pour rôle d'assurer la bonne qualité des données statistiques indispensable à la programmation et la planification des interventions.

Le Ministère des Affaires Sociales (MINAS) et sa délégation départementale

Le Ministère des Affaires Sociales (MINAS) est la tutelle du secteur social national. Il est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière de prévention, d'assistance et de protection des personnes socialement vulnérables. Dans le cadre de la présente étude, il interviendra dans l'élaboration du diagnostic des problèmes sociaux.

f) *Les autres Ministères et leurs délégations départementales*

Le Ministère de la Santé Publique (MINSANTE), le Ministère de l'Education de Base (MINEDUB), le Ministère des enseignements Secondaires, le Ministère de la jeunesse et de l'Education Civique, le Ministère des Sports et de l'éducation Physique, le Ministère du Tourisme et des Loisirs etc., participeront de manière dans le cadre de la réalisation dans les quartiers où un ou des équipements de leur ressort est requis.

1.3.2. Institutions au niveau local de la Communauté urbaine de Kribi

A ce niveau, se trouvent :

a) *Les Délégations Départementales*

Il s'agit de celles des Administrations Centrales ci-dessus mentionnées, qui mettent en œuvre et suivent dans leur ressort territorial de compétence les missions qui leur sont dévolues ;

b) *La Communauté Urbaine de Kribi*

Autorités territorialement responsables des stratégies d'amélioration des bidonvilles, car selon la loi sur la décentralisation elles sont garante du développement économique, social et urbain de son territoire. Ce faisant elles assurent :

- La création, l'entretien, la gestion des espaces verts, parcs et jardins communautaires ;
- La gestion des lacs et rivières d'intérêt communautaire ;
- Le suivi et le contrôle de la gestion des déchets industriels ;
- La collecte, l'enlèvement et le traitement des ordures ménagères ;
- La création, l'aménagement, l'entretien, l'exploitation et la gestion des équipements communautaires en matière d'assainissement, eaux usées et pluviales ;
- L'élaboration des plans communautaires d'action pour l'environnement, notamment en matière de lutte contre les nuisances et les pollutions, de protection des espaces verts ;
- La création, l'entretien et la gestion des cimetières publics ;

- La création et la gestion de toutes installations à caractère sportif d'intérêt communautaire ;
- Les opérations d'aménagement d'intérêt communautaire ;
- La constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire ;
- La création et la gestion de centres culturels d'intérêt communautaire ;
- La construction, l'équipement, la gestion, l'entretien et la maintenance des équipements marchands d'intérêt communautaire, notamment les marchés, gares routières et abattoirs ;
- La participation à l'organisation et la gestion des transports urbains de voyageurs ;
- L'élaboration et l'exécution de plans communautaires d'investissement ;
- La passation avec l'Etat ou la région de contrats de plan pour la réalisation d'objectifs de développement communautaire ;
- La création, l'aménagement, l'entretien, l'exploitation et la gestion des voiries communautaires primaires et secondaires, de leurs dépendances et de leurs équipements, y compris l'éclairage public, la signalisation, l'assainissement pluvial, les équipements de sécurité et les ouvrages d'art ;
- La création et l'aménagement d'espaces publics urbains d'intérêt communautaire ;
- La coordination des réseaux urbains de distribution d'énergie, d'eau potable, de télécommunications et de tous intervenants sur le domaine public viaire communautaire ;
- Les plans de circulation et de déplacement urbains pour l'ensemble du réseau.
- Les opérations d'aménagement foncier (restructuration, rénovation et aménagement) peuvent être initié par la CUK, et réalise sous sa responsabilité avec l'appui technique du ministère de l'urbanisme dans un cadre conventionnel. Il a aussi la responsabilité de la recherche de financement.
- Les collectivités décentralisées que sont les communes d'arrondissements de douala ont les mêmes prérogatives que la CUK en matière d'aménagement foncier mais seulement sur leur territoire de compétence ;
- Les ONG et associations représentant la société civile ;
- Les chefferies traditionnelles et les populations locales.

De nombreuses expériences à travers le monde ont prouvé que la bonne gouvernance est une clé du succès des programmes d'amélioration des bidonvilles. Cela doit comprendre un cadre institutionnel cohérent et opérationnel permettant de porter des programmes souvent très complexes. Une décentralisation avancée et des compétences effectivement attribuées aux collectivités territoriales font partie de ces prérequis. Egalement, l'association aux processus décisionnels des partenaires tels que les ONG, la société civile et les organisations représentant les habitants des bidonvilles, et particulièrement les femmes et les jeunes, est essentielle à la réussite des programmes. Les processus participatifs doivent être définis dans les textes règlementaires régissant la gestion urbaine. Cela va de pair avec

une meilleure connaissance des populations des zones ciblées et l'existence d'une planification stratégique associée à des stratégies effectives de mobilisation des ressources.²⁴ Nous examinerons si cette vision est vérifiée ou pas dans la prochaine mission.

1.4. QUESTION FONCIERE ET INCLUSION URBAINE

Face à l'incapacité du secteur privé comme du secteur public à satisfaire les besoins en logement, la grande majorité des familles n'a d'autre choix que de recourir aux filières informelles de production de terrain pour l'habitat : la diminution des filières d'accès non marchandes, la faible solvabilité de la demande, l'écart croissant entre revenus des ménages et prix du sol, l'urbanisation accélérée de la plupart des régions du monde et la rareté du sol exercent des pressions sur les zones urbaines et périurbaines des villes et sur leur environnement rural. L'habitat s'accroît sans maîtrise spatiale, ni développement des infrastructures et services de base.

Le foncier constitue, avec le financement, l'une des clés pour agir en faveur de la production d'un habitat décent et d'une maîtrise du développement des villes. Régulation des marchés fonciers, sécurisation de l'occupation dans les quartiers informels, renforcement du rôle des collectivités locales dans la gestion de leur territoire : ces évolutions sont à promouvoir et accompagner. Elles dépendent souvent de réformes foncières profondes qui reconnaissent la complexité des modes d'appropriation du sol pour l'habitat et offrent d'autres alternatives de sécurisation aux habitants que le seul titre foncier (propriété collective, prescription acquisitive, location-vente, etc.).

Le territoire et la planification constituent deux conditions préalables fondamentales pour aborder les taudis existants et ce, par l'adoption d'une approche proactive positive visant à endiguer la formation de nouveaux bidonvilles et limitant ainsi l'expansion des bidonvilles existants. L'urbanisme et le design sont de plus en plus reconnus comme des aspects importants du développement urbain durable. Des mesures devront être prises aux niveaux national et local. Au niveau national, les politiques urbaines peuvent orienter la croissance urbaine et le développement des pays par l'intégration de nombreux secteurs qui sont traditionnellement abordés individuellement. Au niveau local, cinq interventions sont nécessaires et se résument comme suit:

- 1) Prévoir en avance les extensions de la ville (pour au moins 20 ans qu'une approche lot par lot)
- 2) Procéder à la densification des quartiers
- 3) Développer des pôles périphériques
- 4) Soutenir la création des espaces publics qui doivent être une priorité

Les processus d'urbanisme et d'aménagement du territoire sont tout aussi importants. Les planificateurs doivent passer d'un paradigme de contrôle à un paradigme de promotion de villes productives et habitables. Toutes les parties prenantes doivent adopter une approche proactive pour orienter le développement urbain d'une manière planifiée et équitable. L'informalité doit être prise en charge, plutôt que de la combattre. Les politiques et les programmes devraient profiter des processus informels urbains afin de maximiser leur

²⁴ SORTIR DES BIDONVILLES - "Un enjeu mondial à l'horizon 2020" - Rapport de la conférence-Conférence Internationale Rabat - Maroc, 26-29 Novembre 2012, pg 12

contribution au développement urbain. Pour la gestion des terres, il faut adopter une bonne gouvernance qui doit être renforcée et intégrée, en particulier en termes de transparence, de responsabilité et en incluant la participation d'un large éventail de parties prenantes.

Il y a plusieurs outils fonciers participatifs pro-pauvres qui permettent aux communautés, aux villes et aux gouvernements de faire face aux défis de la croissance urbaine et des bidonvilles. Cependant, des efforts accrus sont nécessaires pour élargir et intensifier ces outils afin de s'attaquer au problème de manière systématique et structurelle. Dans ce sens, des systèmes et processus adéquats de gestion des terres sont fondamentaux pour rendre la terre disponible à une échelle que l'urbanisation croissante exige. Un tel suivi peut aider à prévenir la formation de nouveaux bidonvilles et l'expansion des bidonvilles existants.

En termes pratiques pour l'amélioration des bidonvilles, il faut adopter une approche à l'échelle de la ville permettant de relier une meilleure gestion des terres destinées à l'urbanisme et au design. L'amélioration des bidonvilles dans toute la ville devrait donner aux autorités locales la capacité de diriger le processus d'amélioration, qui doit aussi être soutenu d'une part, par les politiques nationales en proposant des cadres réglementaires et financiers, et d'autre part, par les communautés à travers une participation significative. Une approche systématique dans toute la ville peut : améliorer la gestion des terres, aider à réduire les effets négatifs de la gentrification²⁵ en faisant des interventions simultanées dans tous les bidonvilles de la ville et contribuer à la prévention et au relogement des ménages grâce à une offre accrue des terres dans les extensions de la ville.

Les participants ont posé des questions et ont partagé leurs expériences régionales et nationales. Une question fondamentale soulevée concernait l'importance de la mise en œuvre, obstacle le plus fréquent à franchir par la planification urbaine et l'amélioration des processus de gestion des terres. Les participants ont souligné la nécessité d'une approche progressive. Dans la plupart des pays, les ressources humaines et financières sont insuffisantes pour répondre à l'ampleur du défi des bidonvilles. Cette réalité a réaffirmé la nécessité de faire preuve de réalisme dans la formulation de politiques et de plans, en particulier dès les premières étapes, et faire l'effort de les adapter aux différents pays. Les discussions ont souligné l'importance de rendre les villes inclusives, et plus particulièrement pour les pauvres. La question de la gentrification a été soulevée comme une question cruciale dans toute amélioration des bidonvilles et programmes de prévention. Le défi consiste à créer des logements abordables qui sont une alternative intéressante aux bidonvilles: les logements et les bidonvilles mis à niveau doivent répondre aux besoins sociaux, culturels et économiques des bénéficiaires visés. Les participants ont souligné la nécessité d'évaluer jusqu'à quelle mesure les programmes ont atteint les couches pauvres et les bénéficiaires visés. Ce fut un facteur important à considérer lors de la planification, de la mise en œuvre et de l'évaluation de l'amélioration des bidonvilles et des programmes de prévention afin d'assurer leur pérennité. Pour des villes inclusives, les collectivités ont un rôle clé à jouer dans la mise à niveau, en encourageant à utiliser les terres et les outils de planification ainsi que leur implication dans l'élaboration des politiques. Les communautés peuvent résister aux évictions et être impliquées dans la planification des projets d'amélioration, créant ainsi un sentiment d'appartenance qui permet au processus et au produit d'être adapté à leurs besoins et aspirations, réduisant ainsi les effets de la gentrification et contribuant à

²⁵ La gentrification (anglicisme créé à partir de *gentry*, « petite noblesse »¹), ou embourgeoisement urbain, est un phénomène [urbain](#) par lequel des arrivants plus aisés s'approprient un espace initialement occupé par des habitants ou usagers moins favorisés, transformant ainsi le profil économique et social du quartier au profit exclusif d'une couche sociale supérieure. Définition selon Wikipédia encyclopédie

l'amélioration des processus de gouvernance²⁶. Au vu de ce qui précède nous examinerons quelle est la nature prédominante du statut foncier dans les bidonvilles.

²⁶ SORTIR DES BIDONVILLES - "Un enjeu mondial à l'horizon 2020" - Rapport de la conférence-Conférence Internationale Rabat - Maroc, 26-29 Novembre 2012, pg 10-12

CHAPITRE 2 : PRESENTATION DE LA SITUATION URBANISTIQUE DE LA VILLE DE KRIBI

Situé au fond du Golfe de Guinée, au contact entre l'Afrique de l'Ouest et l'Afrique Centrale, le Cameroun s'étend entre le deuxième et le treizième degré de latitude Nord d'une part, et entre le huitième et le seizième degré de longitude Est d'autre part. D'une superficie totale de 475 445 km², le Cameroun possède près de 590 km de côtes très découpées le long de l'Océan Atlantique, et des frontières terrestres qu'il partage avec la république fédérale du Nigéria à l'Ouest, la république du Tchad au Nord-Est, la république Centrafricaine à l'Est et les républiques du Congo, du Gabon et de Guinée Equatoriale au Sud.

La ville de Kribi est située sur la côte atlantique de la Région du Sud Cameroun. En plus d'être l'une des 4 principales villes côtières que compte le Cameroun, elle fait partie de la nébuleuse de 20 villes de plus de 50 000 habitants que compte le pays. Au plan administratif, la ville de Kribi est le chef-lieu du département de l'Océan ; C'est également une communauté urbaine composée de deux communes d'arrondissements (l'Arrondissement de Kribi Ier 220 km² et l'Arrondissement de Kribi IIème 101 km²). La ville de Kribi ainsi définie est limitée à l'Ouest par l'océan Atlantique, au Nord par l'arrondissement de Lokoundje, au Nord-Est par l'arrondissement de Bipindi à l'Est par l'arrondissement d'Akom II et le district de Nyeté, au Sud par l'arrondissement de Campo.

2.1. OCCUPATION DU SOL À KRIBI

Le territoire de la Communauté Urbaine de Kribi couvre une superficie de 321 km² subdivisée en deux communes d'arrondissement : La commune d'arrondissement de Kribi 1^{er} (220 km²) et la commune d'arrondissement de Kribi 2^{ième} (101 km²). La ville est située sur un site relativement plat avec des altitudes faibles (2-32m) vers la partie océanique et plus élevées vers la partie continentale (47-62 m). Les sommets culminent à 100m au plus. Ce site propice à l'urbanisation, rend possible et facile l'installation des infrastructures. La zone la plus urbanisée est constituée des parties Nord/Nord-Ouest et centrales de la ville.

L'expansion de la ville de Kribi se fait de façon horizontale ; tout d'abord le long des 48 Km de côte et ensuite le long des voies structurantes (voie Kribi-Edéa), (voie Kribi-Lolodorf), (voie Kribi-Akom II), (voie Kribi-Campo). Un zonage de la ville suggère un découpage en quatre zones principales : Zone NORD et NORD-OUEST, Zone EST, Zone CENTRALE et Zone SUD.

La zone CENTRALE est l'une des zones les plus densifiées de la ville. Elle regorge de bâtiments vétustes datant de la période coloniale tels que l'ancien centre commercial et la gare routière. C'est dans cette zone que l'on retrouve les principales activités économiques : banques, assurances, téléboutiques, etc. Les possibilités d'extension de cette zone sont limitées à cause de sa proximité avec le quartier administratif et la mer.

La zone NORD/NORD-OUEST est située à l'entrée principale de la ville, le long de la route Kribi-Edéa. Elle bénéficie notamment de la présence d'un grand nombre d'équipements scolaires et hôteliers. C'est dans cette zone que l'on retrouve le grand marché de Kribi et la gare routière.

La zone SUD, très peu densifiée, accueille majoritairement les populations autochtones. Elle comprend aussi le plus grand port de pêche de la ville. Elle est séparée du reste de la ville par la rivière Kienké²⁷. Cette zone dispose d'équipements de loisirs tels que l'aéroport de Kribi, les

²⁷ Cours d'eau prenant sa source dans les environs d'Akom II à 90 km à l'Est, et serpentant en direction de l'ouest pour se jeter dans la mer en plein cœur de kribi

établissements scolaires et les hôtels. Certains lotissements de la MAETUR et privés existent déjà dans cette zone.

La zone EST, est circonscrite au Sud par le fleuve Kienké qui limite son expansion. C'est une zone mixte où l'on retrouve des logements dans la partie urbanisée et les champs dans la partie agricole.

En 1998, un schéma de développement local a été élaboré afin d'avoir une connaissance de la situation urbaine et de maîtriser l'expansion de la ville. L'adoption de la loi n°2004/003 régissant l'urbanisme au Cameroun a conduit le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain et la Communauté Urbaine de Kribi à élaborer un PDU en 2010 conforme à la nouvelle réglementation.

2.2. IMPORTANCE DES BIDONVILLES DANS L'OCCUPATION DE L'ESPACE URBANISÉ

L'espace urbain de Kribi et son environnement immédiat se présentent comme une juxtaposition de noyaux constructibles ceinturés par des axes structurants. Ces noyaux se distinguent les uns des autres par leurs densités et leurs formes d'occupation et d'utilisation du sol.

Il faut ainsi distinguer le noyau ancien de la ville avec ses vieux bâtiments administratifs et commerciaux. C'est autour de ce premier noyau urbain que la ville s'organise et se développe suivant 4 zones géographiques spatialement bien délimitées (la zone centrale ; la zone Nord/Nord ouest ; la zone Sud ; la zone Est).

Le PDU de Kribi distingue 5 types de tissu urbain à savoir : tissu central peu dense (Administratif), tissu planifié, tissu résidentiel, tissu central à forte densité, tissu périphérique très peu dense. Seul l'habitat spontané dense et le tissu périphérique se développent sans aucun contrôle et sans planification.

Le tissu central à forte densité concerne les quartiers Mokolo, New-town et Afan-mabe. Il est caractérisé par une forte densité des habitations et par :

- Un tissu urbain dense structuré : il s'agit du quartier New-town avec ses rues tracées mais des habitations en matériaux provisoires mal structurées à l'intérieur des différents lots semblable à des bidonvilles.
- Un tissu urbain dense non structuré (habitations construites anarchiquement) : Il s'agit des quartiers Afan-Mabé et Mokolo

Les quartiers sous-équipés de la ville sont :

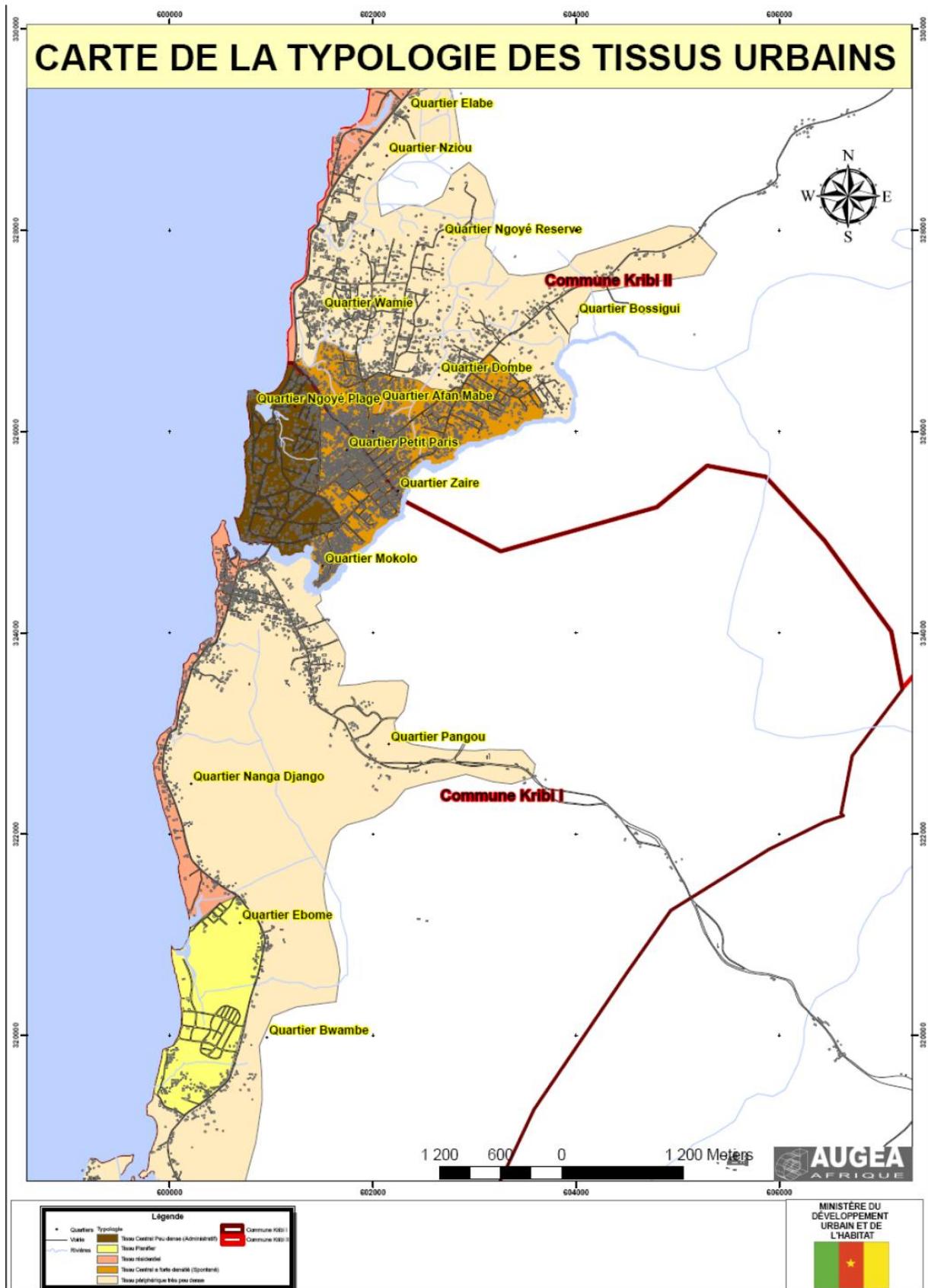
- Arrondissement de Kribi 1^{er}, chef-lieu MASSAKA : New-Town I, Petit-Paris, Mokolo, Zaïre ;
- Arrondissement de Kribi 2^{ième}, chef-lieu DOMBE : Elabe, Bebwambwe I, Ngoye-Wamie, Ngoye-Réserve, Afan-Mabe, New-Town II

Ces quartiers occupent principalement des sites centraux et périurbains. Les quartiers Mokolo, Zaïre, New-Bell, Petit Paris occupent la zone centrale et leur proximité d'accès aux équipements a contribué à désigner anarchiquement ces quartiers qui atteignent aujourd'hui 51 habitants à l'hectare.

L'habitat spontané dense répond aux critères des bidonvilles. Ces quartiers sont caractérisés par :

- l'étroitesse des parcelles et des maisons (qui peuvent se confondre bien souvent) ;
- la disposition anarchique des habitations très souvent en matériau provisoire ;
- une desserte se faisant essentiellement par des sentiers ;
- une densité de 30 structures par hectare ;

- une forte densité de la population ;
- l'absence de réseaux d'assainissement ;
- l'accès difficile aux services de base.



2.3. DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES DE LA VILLE

Les données du dernier recensement de la population ne nous permettent pas de caractériser la population de la ville de Kribi par âge. Les données disponibles sont celles de la Région du Sud de 1987. Elles sont réputées refléter la situation de la ville de Kribi qui regroupe l'essentiel de la population urbaine du département de l'Océan (52%). Comme pour l'ensemble des villes de la Région, la population est majoritairement jeune :

- 40% de la population ont moins de 15 ans ;
- 46% de la population ont entre 15 et 64 ans et
- 14% de la population ont 65 ans et plus.

La ville, à l'instar de la Région du Sud, se singularise pour avoir le taux le plus bas pour la tranche d'âge des 0 à 14 ans du pays (Littoral 43,16% ; Centre 43,45%). Par contre, la ville a un taux particulièrement élevé des 65 ans et plus. Près de 40% de la population se trouvent dans les tranches d'âge actif (15 à 55 ans). Le ménage ici est compris non seulement comme une unité économique, mais aussi comme un espace familial comprenant, outre le chef du ménage, éventuellement son conjoint, ses enfants mais aussi ses parents, d'autres membres de sa famille, et même des personnes sans lien de parenté avec lui, au nom de la solidarité africaine. C'est ainsi qu'on aura des ménages monoparentaux (chef du ménage uniquement) et des ménages à plusieurs personnes (plus de 9).

D'après « Les Etudes Socio –Economi­ques Régionales au Cameroun » Province du Sud, février 2000, la taille moyenne des ménages est de l'ordre de 5 personnes par unité domestique. Elle correspond à la moyenne nationale. Cette moyenne révèle une structure monogamique majoritaire sous la double influence du Christianisme et de l'occidentalisation de la cellule familiale.

Le secteur primaire est le plus important en termes d'emplois et de revenus, il est essentiellement constitué des activités agricoles, de pêche et de pisciculture.

- L'agriculture vivrière est pratiquée sous forme traditionnelle : le palmier à huile
- La pêche est la plus ancienne et la principale activité des populations locales qui en tirent l'essentiel de leurs revenus. La pêche artisanale maritime est pratiquée le long des côtes de Kribi sur des fonds de moins de 30 mètres. La pêche artisanale continentale est pratiquée dans les cours d'eau qui arrosent la ville (la Lobé et la Kienké) le plus souvent par les populations autochtones et pour les besoins de subsistance. Les femmes y jouent un rôle essentiel au niveau de la capture des crevettes.
- L'aquaculture est une activité également très marginale à Kribi et se caractérise par des rendements faibles, de nombreuses pertes après les récoltes du fait de la non maîtrise des techniques de conservation par les producteurs.

Le secteur secondaire est peu développé et non structuré. 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 production 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.

Le secteur tertiaire 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.

Le potentiel touristique de la ville réside surtout au niveau de ses plages de sable fin auxquelles s'ajoutent d'autres curiosités telles que les sites touristiques comme : les chutes de la Lobé ; les campements pygmées de la Lobé et de Makouré ; le phare de Mboamanga ; le village des pêcheurs de Londji ; la Marina de Kribi ; le débarcadère moderne de Mboamanga ; le musée d'Arts de Grand Batanga ; le Golf club de la ville.

2.4. CONTRAINTES ET ATOUTS DE LA VILLE DE KRIBI

Le Plan Directeur d'Urbanisme 2025 de Kribi recommande des opérations de restructuration ainsi que la densification des quartiers anciens (Ngoye, Petit Paris, Mokolo, Afan-Mabe). Le Tableau 1 donne les données générales sur la ville de Kribi.

Tableau 1: Tableau récapitulatif des données démographiques au niveau de la ville de Kribi

Population totale de la ville (en 2013)	93 246 habitants (47 057 hommes, 46 189 femmes)
Taux de masculinité	101,88
Population urbaine	59 928 habitants (30 098 hommes, 29 830 femmes)
Superficie de la ville de Kribi	32 100 ha dont la superficie urbanisée : 12 840 ha
Densité de la population	2,90 hbts/ha, dont 46 habitants/ha dans la zone urbanisée
Taille moyenne des ménages de la ville	4 personnes/ménages
Pourcentage de femmes affectées par le VIH/SIDA	5%
Revenu mensuel moyen	60 000 FCFA (91,6 EUR)
Taux de chômage	2,8%

Les principaux atouts de la ville de Kribi sont :

1. Sa situation sur la côte, avec une plage sur une longueur de près de 77 km qui attire beaucoup de touristes dans la ville. Cette position a entraîné le développement de plusieurs hôtels et établissements d'accueil ;
2. Le nombre et l'importance des projets structurants projetés autour de la ville de Kribi. Ces projets vont à terme induire une amélioration de la desserte de cette ville à partir

des deux capitales que sont Douala et Yaoundé. On espère un développement de l'offre d'emplois dans la ville et la revalorisation du secteur de l'habitat tant au niveau du nombre que de la qualité des services ;

Les faiblesses relevées pour la ville de Kribi sont :

1. L'absence de dispositions prises par la ville pour bénéficier des projets structurants qui y seront installés, notamment en termes de formation des jeunes orientées vers les besoins des entreprises. La création d'emplois attendue de ces projets risque d'être peu profitable pour les populations locales qui ont un faible niveau de technicité pour répondre aux besoins de construction et même à l'exploitation de nouvelles usines qui seront installées. On a déjà pu constater pendant les travaux de construction de la centrale à gaz de Kribi, que les jeunes de la ville recrutés dans les chantiers, n'étaient pas habitués aux exigences des entreprises de BTP. ; (On peut en dire de même de la création de logements dont les besoins vont exploser avec les projets sus-évoqués.
2. La Capacité de soutenabilité du développement de la collectivité locale (Commune d'arrondissement et Communauté Urbaine) est du reste très faible. Le personnel technique est presque absent dans les Communes d'Arrondissement et les budgets sont très faibles.
3. L'insuffisance de la concertation entre les acteurs locaux, notamment les délégations départementales des ministères intervenant dans le domaine de l'urbanisme et des affaires foncières, est également signalée comme un facteur handicapant. Ainsi, pendant que le PPAB se mettait en place, ces acteurs ont validé un plan de découpage du parcellaire sur un titre foncier de 22 ha dans le quartier Afan-Mabe, ceci sans tenir compte des dispositions légales en matière d'urbanisme. Il a fallu l'intervention du Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme pour que le Préfet ne demande de sursoir à la procédure de mise en application de ce document dont le caractère illégal était manifestement avéré.

Les défis à relever sont donc d'arriver à mettre tous les acteurs autour de la table afin de définir des actions cohérentes et acceptées par tous pour l'amélioration du bidonville d'Afan-Mabe. Le principal atout est qu'il existe déjà un cadre de concertation dans le quartier pour améliorer les conditions de vie en général et sécuriser les parcelles en particulier.

2.5. PRÉSENTATION DU SITE DE L'ÉTUDE

2.5.1. Situation géographique

Le quartier Afan-Mabe est situé à environ 2,5 Km du centre administratif de Kribi I et 0,5 km du centre Administratif de Kribi II (Massaka), la zone est subdivisée en 17 blocs, chacun sous l'autorité d'un chef de bloc. Situé dans la commune d'arrondissement de Kribi 2ième, le quartier Afan-Mabe est limité: Au Nord-Est par le ruisseau BUNDI et le quartier Dombè, à l'Est par le quartier Newton II, à l'Ouest par le quartier Ngoyé Wamiyé ; au Nord par le quartier Ngoyé Réserve, et au Sud par le quartier Diyodé (Petit-paris).

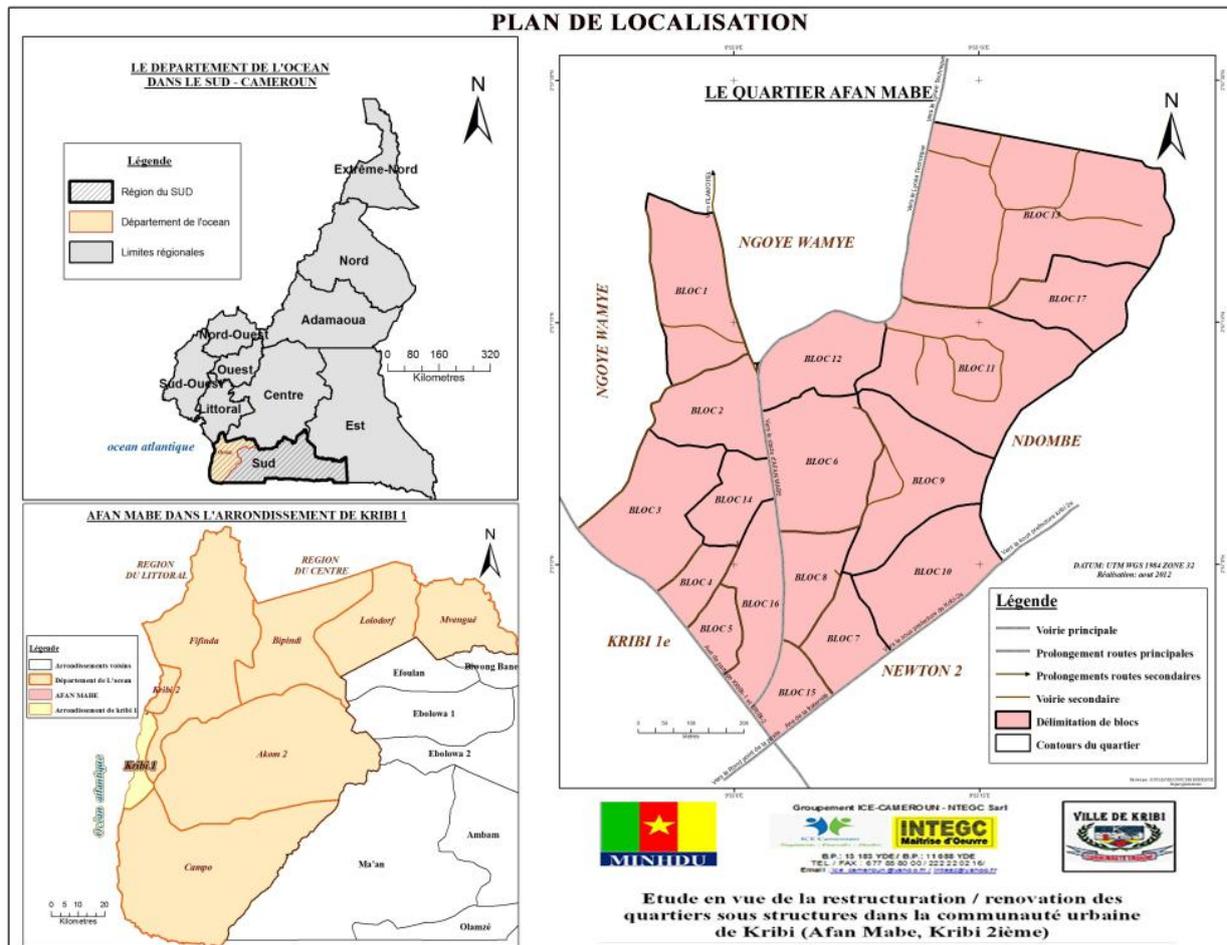
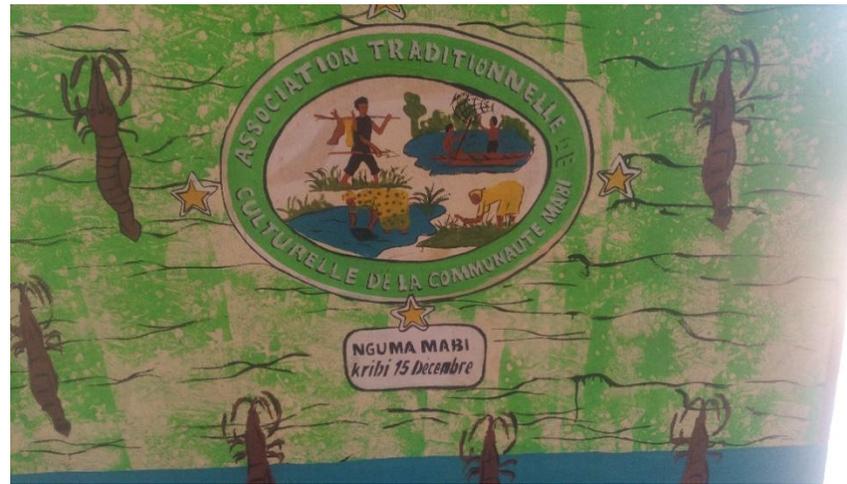


Figure 1: Plan de localisation du quartier Afan-Mabe

2.5.2 Présentation synthétique des quartiers voisin d'Afan-Mabe

Quartier **DOMBE**

NOM DU CHEF	NANBVOULOU Prudence Française	
DELIMITATION	Les deux ponts d'ABONGUE sur la rivière Bundi - préfecture de Kribi II.	DOMBE est également le Chef-lieu de l'Arrondissement Kribi II
ORIGINE	Village devenu un quartier cosmopolite	
DECOUPAGE	sous quartier divisé en blocs et lotis en partie	DOMBE, NKULMINBUM, BOSSIGUE, MIMBOUGUE
ETHNIES	autochtone et allogènes bamiléké, bassa	
ACTIVITES ECONOMIQUES	agriculture, et pêche des crevettes	
EQUIPEMENTS	présence des établissements scolaires en grand nombre (complexe, lycée et école publique), existence de deux centres de santé privés. Présence d'un stade à DOMBE camp militaire.	
VOIRIES	8m, 10m et 20m	
FONCIER	Présence des marécages	Les populations payent les terrains sans faire de mise en valeur. Prédominance des locataires
CONSTRUCTIONS	Mixité de constructions en dur (prédominance) et constructions en bois	



Images du quartier Dombe

QUARTIER MOKOLO

NOM DU CHEF	GASTON Boscaud	
DELIMITATION	limité au Nord par le quartier Zaïre au niveau de la total l'axe SICO, à l'EST par l'Attengué (fleuve qui ceinture la Kienké), à l'ouest par la CNPS au niveau de la délégation de l'emploi, au Sud par le pont de la Kienke	
ORIGINE	Ancien lieu d'exécution des Hommes	
DECOUPAGE	Cinq (5) Blocs	Bloc 1 : Madame MBIDA Rosine Bloc 2 : Monsieur NGIE Marc Bloc 3 : Madame KEBE Jacqueline Bloc 4 : Monsieur EYENGA Emile Bloc 5 : Monsieur EPELE Melor
POPULATION	3 000 Habitants	
ETHNIES	Dix-huit (18) ethnies	Les principales sont : Batanga, Mabé, ngoumba, bassa, Anglophones, bamilekés, Nkolou
ACTIVITES ECONOMIQUES	Commerce (Marché Mokolo), Agriculture, pêche	
EQUIPEMENTS	présence d'une école publique, école publique de mokolo mais pas de lycée, collège Adventiste. Existence d'un centre de santé (ENONGAL) et d'un équipement de sport (gymnase) dans un état de délabrement avancé. Equipements religieux présent : (2). Présence d'un foyer communautaire.	
VOIRIES	Insuffisance des routes en dehors de l'axe central. Les autres voies sont en mauvais état. Voirie desservie par Hysacam.	



Images du quartier Mokolo

QUARTIER **ZAIRE**

NOM DU CHEF	MANYO Simon Antoine
DELIMITATION	Au Nord il se limite au niveau de la mosquée, au sud par l'école maternelle, l'entreprise SICO, à l'EST par le Quartier MOKOLO
ORIGINE	il tire son origine du quartier BASSA et du fait que le ZAIRE était un grand pays
DECOUPAGE	il est découpé en blocs mais tous ces blocs sont gérés par le chef et les notables
POPULATION	environ 3000 habitants
ETHNIES	diversifié : zaïrois, togolais, haoussa, bamiléké avec prédominance des allogènes
ACTIVITES ECONOMIQUES	petit commerce, agriculture
EQUIPEMENTS	présence d'une école, mais pas de lycée. Absence d'aire de jeu ni de foyer communautaire. Inexistence d'un centre de santé. présence d'un abattoir municipal mais archaïque
FONCIER	Présence de propriétaires terriens dans le quartier. absence de litige foncier du fait de la présence de lotissement et de planification (Jan Lefèvre)
CONSTRUCTIONS	Les constructions sont en majorité en dur mais de bas standing. Suite aux fortes pluies du 25 Janvier nombreuses d'entre elle ont été détruites.
VOIRIES	Voies en terre d'emprise 10 m – 12 m



Images du quartier Zaïre

QUARTIER **PETIT PARIS**

NOM DU CHEF	MFOULA Oscar Seth
DELIMITATION	carrefour poste-carrefour kingue, carrefour ngoyé-mosquée Bamoun- Ruisseau de ngoyé limite petit paris et ngoyé I et quartier Assaka.
DECOUPAGE	5 Blocs
ORIGINE	1939-1940 un Ngouba du nom de jeune vieux avait donné le nom de petit paris parce qu'il possédait une maison très propre avec les couverts cassables et un puits.
POPULATION	15 000 habitants
ETHNIES	Nord Cameroun, Est Cameroun, Béninois, centrafricains, bassas, bulu, beti, bamiléké
HABITAT	constructions anarchiques avec prédominance des constructions en bois et d'autres en semi durs
VOIRIES ET RESEAUX DIVERS	Voirie en mauvais état, Présence dans le quartier d'Hysacam pour l'hygiène et salubrité. Existence du réseau d'eau potable ainsi que les forages et puits Absence d'éclairage public
ACTIVITES ECONOMIQUES	commerces avec la présence de grossistes bamiléké, présence des hôtels et auberges ainsi que boites de nuits. Existence d'une boulangerie (boulangerie du peuple)
EQUIPEMENTS	absence d'école ni de centre de santé juste une école de formation (CEFOR-Hôtellerie)
FONCIER :	la majorité des populations possèdent un titre foncier. 50% des propriétaires terriens vivent dans le quartier et 50 autres sont des locataires

QUARTIER NGOYE WAMYE

NOM DU CHEF	-
DELIMITATION	A l'Est Ngoye Reserve, Au Sud Afan Mabe – Ngoye Administratif, Ouest l'Océan Atlantique
DECOUPAGE	Découpage en 4 Blocs
SUPERFICIE	Environ 7Ha
POPULATION	Environ 900 Habitants (55% Halogènes)
ETHNIES	Le quartier est composé en majorité des Batanga, Mabéa, Bulu, etc...
HABITAT	Logement de Moyen standing car il y'a une proximité avec la mer
VOIRIES ET RESEAUX DIVERS	Les routes ne sont pas ouvertes, obstruées par les constructions
ACTIVITES ECONOMIQUES	Vente des boissons, restaurants, Pêche, élevage, etc.
EQUIPEMENTS	Ecole publique d'Afan Mabe, Collège Jean charles, La plage est sollicitée pour les loisirs, Présence de Foyer communautaire
FONCIER :	Absence d'un document sur le quartier, les populations possèdent des titres fonciers mais occupent également le domaine de l'Etat



Images du quartier Ngoye Wamye

QUARTIER **NGOYE ADMINISTRATIF**

NOM DU CHEF	NTONGA Joseph
DELIMITATION	Carrefour Tradex-Derrière la mosquée Bamoun - Pharmacie de Gloire - Pont sur le rivière Ngoye - Océan
ORIGINE	C'est le découpage administratif qui a donné naissance à ce quartier
POPULATION	1200 Habitants
ORIGINE	Ouest Cameroun, Bulu, Ewondo, ...
CONSTRUCTIONS	La majeure partie des constructions sont en dur
VOIRIES	Il existe un plan de lotissement car c'est l'un des plus vieux quartiers de la ville. Mais les voies ne sont pas entretenues et sont insuffisantes
EQUIPEMENTS	Absence total d'équipements, Absence de puits du fait de la proximité avec l'océan
ACTIVITES ECONOMIQUES	Pêche, commerce et restauration



Images du quartier Ngoye administratif

2.5. 3. Relief et sol

Le relief du quartier Afan-Mabe est peu accidenté. Il est constitué d'un vaste plateau qui s'étend du bloc 13 au quartier Petit-paris du Nord vers le Sud. Le plateau se prolonge en pente douce (environ 3%) vers l'Est jusqu'au point de rencontre avec le ruisseau BUNDI au niveau du pont. C'est la zone inondable.

Le climat chaud et humide favorise la décomposition des roches et la formation d'un sol de type ferrallitique rouge. La couleur varie en fonction de la pente et des conditions de drainage, passant ainsi du rouge au sommet d'interfluve au fauve au bas du versant.

2.5.4. Hydrographie et Végétation

Le réseau hydrographique est constitué du ruisseau BUNDI qui représente la limite entre Afan-Mabe et le quartier Dombè et de quelques rivières secondaires.

La végétation naturelle est constituée de lianes et d'arbustes que l'on rencontre le long du ruisseau BUNDI et au milieu du bloc 6 au lieu-dit « ancien cimetière ».

Quant à la végétation anthropique, elle est constituée d'arbres fruitiers (avocatiers, manguiers, goyaviers, bananiers, etc.), les influences humaines sont aussi marquées par les défrichements et les feux de brousse.

2.5.5. Organisation communautaire

a. Organisation de la chefferie traditionnelle

Afan-Mabe est une chefferie traditionnelle de 3^{ème} degré par décision d'homologation n°347/AP/L11/BRP/S1. Elle est composée :

- **Le Chef Traditionnel** de 3^{ème} degré, Sa Majesté MEKOUNDE Roger en poste depuis l'an 2000. Il est le deuxième chef de ce quartier après monsieur Abanda Lucas.
- **Le Secrétariat Général** : il est chargé d'assurer toutes les correspondances de la chefferie avec l'extérieur. Il se réunit une fois par mois sur convocation du Chef de quartier.
- **Le Conseil de Notable** : est constitué des chefs de blocs et de personnalités ressources habitants du quartier. Le Conseil de Notable est l'organe d'exécution. Il est chargé de la mise en pratique des différentes résolutions et orientations prises par la chefferie, notamment le suivi de la propreté du quartier tous les jeudis matins. Il se réunit en plénière une fois par mois sur convocation du chef de quartier.
- **Le Conseil de Chefs de Blocs** : est constitué du chef de quartier et les chefs de blocs. Il se réunit deux fois par mois. C'est la cellule de réflexion. Le conseil des chefs de blocs décide des travaux à faire dans le quartier, veille à la sécurité des populations et fixe les orientations futures, etc.
- **La Chambre de Conciliation** : est l'organe judiciaire de la chefferie. Elle gère les litiges éventuels entre les habitants et représente la chefferie en justice en cas de besoin. Elle est composée des Notables et se réunit une fois par mois.

- **Le Comité de Développement** : il est de création récente (juin 2012). Son rôle est de conseiller la chefferie sur le plan économique et de rechercher les fonds pour le financement des projets sociaux du quartier. Pour l'instant il n'a aucune réalisation à son actif.

Tableau 2: liste des personnes ressources et membres du conseil des notables

Noms et Prénoms	Contacts
Boweye Charles Joseph	677452426
Mbondji Denis	699329394
Bibanca Dieudonné	699315281
Bonfo Anne	699857048
Dr Dibath Raymond	677499103
Onguene Marguerite	
Bamboa épouse Dikongue Berthe	
Mboutchem Raphael	677459179
Nyamsi Guilain	677003652
Biyong Vivianne	699645133

Tableau 3: listes des chefs de blocs du quartier Afan-Mabe

Blocs	Noms et Prenoms chefs de bloc	Contacts
1	Djoukang Benoît	699352135
2	Poste vacant	
3	Nyemeck Bruno	651343140/699255964
4 et 5	Tene Ambroise	677562787
6	Ndong Elom Luc	680057234/656066266
7	Poste vacant	
8	Ondoua Jacques	694540104
9	Koloko Olembé Gaston	699010441
10	Aka'a Christian	680535206/651284312
11	Ntonga Aymé Francis	696343640
12	Mbida Martine	699585277
13	Mabally Claire Suzelle	699283707
14	Oumbe Rigobert	676358592
15	Poste vacant	
16	Bissa Annette Marie	675404245/694482348
17	Nyamsi Guilain	677003652

b. Association des Résidents d'Afan-Mabe (ARAM)

L'Association des résidents d'Afan-Mabe (ARAM) a été créée en août 2013 dans le cadre de la mise en œuvre de la phase 2 du PPAB dans le quartier. Son but tel que défini dans le statut adopté le 15 octobre 2013 est de : (1) regrouper les résidents du quartier Afan-Mabe, (2) développer un cadre de réflexion et de concertation pour la résolution des problèmes de développement du quartier, (3) engager et superviser des initiatives de développement local, dans la disponibilité des moyens financiers et logistiques de l'association et/ou des subventions diverses. Le conseil de cette association comprend 100 représentants élus dans les 17 blocs

du quartier. Ces représentants ont été désignés par chaque chef de bloc et soumis à l'approbation des populations du bloc lors des réunions publiques organisées en juillet 2013. Certains représentants peu disponibles ont été remplacés par les populations lors de ces réunions. Un bureau de dix membres sera mis en place en Novembre 2013. Un des objectifs de cette association est de renforcer la participation des habitants dans le choix des priorités, mais aussi dans l'instance de concertation mis en place au niveau de la ville.

Les membres du Comité des résidents se composent de 70% d'hommes pour 30% de femmes. Cette représentativité du genre permettra, dans le cadre des missions dévolues au Comité, d'intégrer un large éventail d'aspects attendant à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie à Afan-Mabe. Il s'agira d'élaborer une vision qui permettra tout autant aux hommes qu'aux femmes de s'identifier de façon harmonieuse au nouvel environnement du quartier. Le Comité des résidents d'Afan-Mabe compte également 13% de jeunes. Ce faible taux de jeunes observé au sein du Comité des résidents correspond, de même qu'en ce qui concerne la parité hommes/femmes, à l'influence du modèle social de type patriarcal. Les hommes sont en effet généralement considérés non seulement comme les chefs de famille, mais aussi comme les adultes, les sages. Les rôles de représentativité leur sont donc naturellement dévolus. Ce pourcentage, bien que réduit permettra d'assurer une participation significative des jeunes dans le cadre de la priorisation des actions de restructuration urbaine et de l'identification des projets communautaires.

Le Comité des résidents d'Afan-Mabe compte en outre 86% de propriétaires sans titre foncier contre 9% de locataires, 3% de propriétaires avec titre foncier, 1% de propriétaires de droit coutumier et 1% de propriétaires avec titre foncier en cours de procédure d'obtention. Il apparait que les propriétaires sans titre foncier constituent la catégorie la plus représentée au sein du Comité. Ce pourcentage élevé constitue en effet une répercussion de la répartition foncière d'Afan-Mabe. Toutefois, en ce qui concerne les locataires, la faiblesse du pourcentage obtenu obéit à une logique de désintéressement développée par ces derniers. Dans le cadre de l'opération de communication de proximité, la majorité des locataires a en effet affirmé à l'équipe de mission ne pas se sentir concernée par les activités du projet, aucune obligation ne les liant au quartier. Malgré l'insistance de l'équipe, les différents blocs ont ainsi eu du mal à intégrer au sein de leurs listes de représentants, des locataires. Les autorités traditionnelles présentent quant à elle une proportion significative au sein des mandataires du Comité des résidents (17% de l'effectif). Ceci s'explique par le fait que la quasi-totalité des chefs de blocs a intégré d'emblée la liste des mandataires, avec le consentement de leurs administrés.

La liste des mandataires se compose de 23% de commerçants, 21% de sans emploi, 13% de retraités, 11% d'employés du privé, 10% de personnes en auto emploi, 8% d'employés du public, 6% d'agriculteurs et d'artisans ainsi que 2% d'étudiants. Les activités socioéconomiques des mandataires sont donc représentatives de celles de la population du quartier.

Tableau 4: listes des membres du bureau exécutif ARAM

Nombres	Noms et prénoms	Postes	Contacts
1	Bidja Michel Gervais	Président	699840862
2	Ntonga Aimé	1er vice-présidente	696343640
3	Samé Eyango Elyse	2eme vice-présidente	699957792
4	Sédar Ben	Secrétaire général	690178911
5	Tchoffo Dieudonné	Secrétaire général adjoint	Décédé
6	Koda Florence	Trésorière	691665714

Nombres	Noms et prénoms	Postes	Contacts
7	Evehe Martin	Commissaire aux comptes des entrées	654339840
8	Mbarga Jean	Commissaire aux comptes des sorties	699315281
9	Bibanga Dieudonné	Chargé de la communication n°1	699315281
10	Abanda Fredy	Chargé de la communication n°2	699598848
11	Ndiford Emmanuel	Conseiller n°1	677972943
12	Baboua Berthe	Conseiller n°2	En remplacement

c. Associations locales

Le quartier Afan-Mabe se caractérise sur le plan communautaire par la faible présence d'associations et organisations assimilées. Celles qui existent sont fondées sur des bases bénévoles et ne connaissent pas une forte adhésion des populations. En effet, seul 28,13% des personnes enquêtées sont membres d'une association comme le démontrent les données contenues dans le tableau ci-dessous. La plupart des associations dans lesquelles adhèrent les habitants ne sont pas installées dans le quartier et n'y mène aucune activité.

Le taux élevé de non adhésion est révélateur de la quasi-inexistence d'associations formelles ou d'organisations dans le quartier. Les enquêtes réalisées ont permis de constater qu'il existe en réalité très peu d'associations dont le siège social est situé dans le quartier Afan-Mabe. Comme élément marquant, l'on peut souligner l'éloignement géographique entre les sièges sociaux des associations et les lieux de résidence des populations. Quelques fois, les membres des associations parcourent des distances importantes pour participer aux activités de leur groupe. Par ailleurs, ces associations présentent un caractère informel.

Les associations qui se développent à l'échelle des familles ou encore à l'échelle des blocs revêtent des formes diverses. L'on recense entre autres : des associations à caractère ethnique (elles sont les plus nombreuses et constituent 41,8% des associations recensées), des associations de blocs (19,4%), des associations de femmes (17,9%), des associations religieuses ; et des associations de jeunes ou encore de professionnels en de faibles proportions.

Bien que ne jouissant pas d'une reconnaissance formelle, ces entités font néanmoins partie intégrante de l'organisation de la communauté vivant à Afan-Mabe. Les femmes constituent l'essentiel de leurs effectifs. En effet, elles sont fortement impliquées et occupent même des postes de responsabilité au sein des instances dirigeantes. En ce qui concerne de façon spécifique les jeunes, il faut également relever que leur taux d'adhésion est relativement élevé.

Au niveau des populations, l'appréciation des associations n'est guère reluisante. En effet, 55,5% des acteurs interrogés n'ont pas d'opinion sur la pertinence de ces associations dans l'aménagement du quartier Afan-Mabe, tandis que 12,6% d'entre eux estiment que leur action est non significative. C'est ce qui pourrait entre autres expliquer le taux élevé de non adhésion de 72%.

Les associations sont des communautés de substitution. L'adhésion à une association permet aux membres de bénéficier d'un nouvel élan de solidarité et d'une chaleur humaine que les réseaux sociaux divers ne sont pas toujours capables de leur dispenser. En effet, l'une des principales conséquences du fait urbain est le sentiment de marginalité. Il s'en suit automatiquement un besoin de renforcement de la solidarité villageoise face à l'agression urbaine et la concurrence en milieu urbain. Ainsi, les associations de solidarité se mettent en

place non plus sur la base de la seule appartenance à un même lignage, mais selon des affinités plus étendues : femmes, jeunes, professions, quartiers, religions, etc.

Sur un tout autre plan, le rôle des entités religieuses est primordial dans le bien-être des populations qui se tournent vers la spiritualité pour répondre à leurs problèmes. Plus que tout autre type, les organisations confessionnelles se trouvent dans toutes les communautés et touchent la vie quotidienne de plusieurs personnes. Au niveau local, de nombreux leaders religieux sont source d'orientation spirituelle, affective et pratique, de soutien et d'espoir. A dessein ou involontairement, les organisations à vocation religieuse forgent les valeurs et les attitudes des individus dans le domaine de la vie de famille.

La constitution de ces associations répond au besoin individuel de sortir de la situation de pôle de marginalité caractérisé par l'habitat précaire, l'insalubrité, la pauvreté, l'insuffisance ou le délabrement des infrastructures et services urbains existants. Pour l'instant, toutes ces structures ne jouent malheureusement pas un rôle majeur dans la coordination et la gestion du processus de développement urbain du quartier Afan-Mabe. Elles ne sont du reste pas reconnues comme des partenaires privilégiés par l'Etat et leur caractère informel ne les rendent pas éligibles à une allocation de fonds de la part des bailleurs de fonds internationaux et d'autres institutions de développement.

d. Stratégies des acteurs locaux dans la gestion urbaine d'Afan-Mabe

i. Stratégies des autorités traditionnelles

Le pouvoir coutumier joue un rôle dans le processus d'urbanisation en particulier pour ce qui est de la question foncière. Dans le cas précis du quartier Afan-Mabe, il semble que les autorités mettent à profit leur position pour le maintien de l'équilibre et de l'harmonie au sein du quartier. De façon spécifique, elles s'investissent dans les campagnes d'hygiène et de salubrité au sein du quartier et règlent les différends relatifs à la gestion de l'espace. Grâce à une organisation fortement décentralisée qui implique la participation des principales composantes du quartier, des actions de proximité sont menées favorisant ainsi une franche collaboration avec les habitants.

Les différents organes de la chefferie d'Afan-Mabe tentent tant bien que mal de remplir leurs missions respectives et à cet effet, la Chambre de conciliation et le conseil des chefs de bloc semblent particulièrement actives. Si le conseil des chefs de blocs a bénéficié en janvier 2012 d'un renforcement des capacités de ses membres en ce qui concerne la loi portant organisation des chefferies traditionnelles au Cameroun, ces structures rencontrent des difficultés dues au manque de matériels bureautique et informatique.

ii. Stratégies des propriétaires fonciers traditionnels

La mise en valeur rapide des terres dans l'emprise du programme par certains grands propriétaires est une stratégie déployée afin d'amener l'Etat à composer avec eux. C'est le cas notamment d'un propriétaire d'une surface de 22 ha qui a entrepris de réaliser un plan de découpage de son terrain. Pariant sur la compréhension des pouvoirs publics, ils agissent avec l'espoir d'obtenir une grande indemnité comme mesure compensatrice de l'aménagement urbain envisagé par les pouvoirs publics.

iii. Stratégies des locataires

En l'état actuel, il n'est pas possible de parler réellement d'une stratégie mise en œuvre par les locataires pour améliorer leur environnement. Beaucoup de locataires ne sentent pas concernés car ils ne sont pas propriétaires des logements habités. Ils ont davantage tendance s'insérer dans les actions menées de façon générale dans le quartier.

2.6. ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

2.6.1. Historique de peuplement

Bien avant l'indépendance du Cameroun, l'Administration coloniale avait réservé dans la ville de Kribi, un vaste domaine national baptisé « Ngoé Réserve » pour l'installation future des services publics. Face à la situation démographique toujours croissante, cet espace a connu l'intrusion des populations migrantes venant majoritairement du Centre et de l'Est du pays entraînant de ce fait l'éclatement de ce grand bloc en quatre quartiers autonomes dont: Ngoé Réserve actuel, Nkol-Ngok, Nkol-Biteng et Afan-Mabe.

L'ancien quartier Ngoé Réserve abritait le cimetière municipal de la ville de Kribi. Les principaux clients de ce cimetière étaient les allogènes et les prisonniers. La route qui conduisait au cimetière était dans un premier temps baptisée en langue Béti « NDJONGB'WOLO » qui signifie la route des cercueils et par la suite toujours en langue Béti « AFAN MABE'E », la forêt des cuisses, en raison de la profondeur des fosses qui étaient à la hauteur des cuisses. D'où l'origine du nom Afan-Mabe

Autour des années 1959 et 1960, le quartier Afan-Mabe, à l'instar de Ngoé Réserve dont il est issu, connaîtra l'infiltration d'importantes colonies venant du Centre et de l'Est Cameroun et particulièrement des ressortissants d'Akonolinga et de Nanga-Eboko avec pour chef de file un certain Abanda Lucas qui jouera même le rôle de chef de quartier en son temps. Le dynamisme de ces populations qui vivaient de la chasse du petit gibier, de l'agriculture et de la cueillette du vin de palme attira les autochtones (Batanga, Mabéa) et d'autres populations dans la localité.

2.6.2. Caractéristiques socio-démographique

a. Structure de la population

La majorité de la population est comprise dans la tranche de jeunes âgés de 20 à 25 ans avec une représentativité de 18%, suivie des personnes dont l'âge est compris dans la tranche [25-29[avec un pourcentage de 17%, puis de celles comprises dans l'intervalle [30-34[avec 14%. Seulement 12% des personnes enquêtés sont âgés de plus de 55 ans. La population d'Afan-Mabe est ainsi une population relativement jeune.

Il apparaît par ailleurs que dans le quartier Afan-Mabe, 25,6% des chefs de ménages sont les femmes contre 74,4% des ménages dont le chef est de sexe masculin. Un ménage sur quatre dans le quartier Afan-Mabe est dirigé par une femme. L'analyse de ces résultats suggère deux principales hypothèses. En premier ressort, il s'agit de lier la forte représentativité des hommes au statut de Chef de ménage, à leur rôle de « chercheurs de revenus ». Dans la majorité des sociétés africaines, les hommes sont en effet considérés comme les principaux pourvoyeurs de richesses au sein du foyer, les activités des femmes étant généralement consacrées à l'auto consommation. Avec les changements intervenus au niveau social ces dernières décennies cependant, les femmes deviennent de plus autonomes et assurent le rôle de pourvoyeur de richesses au même titre que les hommes. Leur faible représentativité quant au statut de chef de ménage est donc à rechercher dans d'autres hypothèses, en particulier dans le système de lignage traditionnel. La majorité des sociétés africaines présentent en effet un système héréditaire de type patriarcal. Cette structure confère automatiquement le statut de Chef de ménage à l'homme, indépendamment de ses capacités financières.

Plus de quatre chefs de ménages sur cinq sont par ailleurs dans la tranche active, avec un âge compris entre 25 et 55 ans. Les chefs de ménage de plus de 55 ans ne représentent qu'un ménage sur six. Les jeunes (moins de 25 ans) chefs de ménage représentent 2,6% de la

population Les chefs de ménage d’Afan-Mabe sont donc en moyenne de sexe masculin, actif, âgés de plus de 25 ans.

En outre, la taille moyenne de ménage dans ce quartier est de 7,1 personnes. Elle est largement supérieure à la moyenne nationale qui est de 5 personnes par ménage. De même, 39% des ménages du quartier ont une taille comprise entre 1 et 5 personnes.

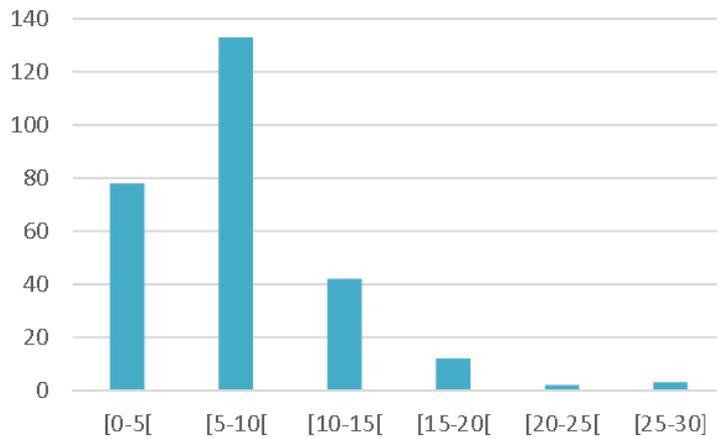


Figure 2: Taille moyenne des ménages

Plus de 4 ménages sur 5 dans le quartier sont composés d’entre 1 à 10 personnes, avec plus de la moitié ayant plus de 5 personnes. On relève également 10% de ménages inclus dans l’intervalle 11 à 15 habitants. Toutefois, il est important de noter que 3% de ménages sont unipersonnels et la propension des ménages à vivre en très grand nombre est donc très relative. De tels résultats pourraient être expliqués par le nombre de pièces que comprennent généralement les habitations à Afan-Mabe, en ce sens qu’il est avéré que les populations ont une préférence réduite pour les grandes habitations.

b. Clivage Natifs/migrants

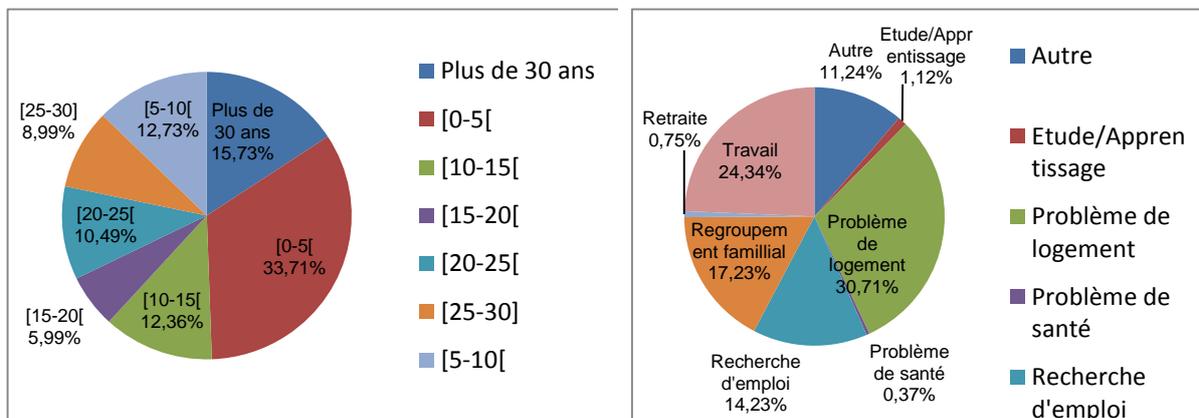


Figure 3: Nombre d'années dans le Quartier

Figure 4: Raison d'Installation dans le Quartier

Le graphe ci-dessus indique que 55% de personnes dans le quartier ne sont pas anciens, contre 45% qui le sont. Ces résultats permettent d’émettre l’hypothèse d’un important taux de mobilité qui est consolidé par le nombre d’années à l’actif des populations dans le quartier. L’ancienneté des populations dans le quartier est particulièrement diversifiée. On retrouve majoritairement dans le quartier des personnes installées il y’a moins de 5 ans. Toutefois la proportion de ménages installés depuis plus de 30 ans, donc avant l’obtention du titre foncier dans la zone, est conséquente (15,73%). La population d’Afan-Mabe est ainsi en constant renouvellement en ce sens que la majorité des ménages a moins de 10 ans d’ancienneté dans

la zone. Les mouvements migratoires y semblent en effet très importants conformément à l'hypothèse déjà énoncée précédemment.

30,7% de ménages se sont installés dans le quartier à cause d'un problème de logement, suivi du pourcentage de 24,3% pour des raisons de travail, 17,2% pour cause de regroupement familial, 14,2% pour des raisons de recherche d'emploi et 11,2% pour des raisons autres. Le quartier d'Afan-Mabe se présente alors comme un quartier de transit comme en témoignent les très faibles taux de critères de choix pouvant sous-tendre la sédentarité à l'instar de la retraite (0,75%) et même du regroupement familial (17,2%). Il peut ainsi être déduit qu'Afan-Mabe est un quartier envers lequel les ménages migrants n'ont pas un attachement spécifique en ce sens qu'il apparaît comme une option comme une autre.

c. Situation matrimoniale des chefs de ménages

La majorité des chefs de ménage sont des mariés-monogames, à hauteur de 43%, 18,52% sont en union libre et de 13% célibataires. Par ailleurs, 11,48% de chefs de ménage sont mariés-polygames et 9,3% sont veufs (ves). Les couples en union libre vivent maritalement sans aucun engagement entre les deux personnes. La femme est souvent très vulnérable dans ce type de couple, où l'enfant n'est pas automatiquement reconnu par le père. Ce phénomène est très récurrent dans la ville de Kribi et a déjà été signalé comme un problème de développement de cette ville, identifié dans le profil urbain de Kribi élaboré en 2006.

d. Niveau d'instruction des chefs de ménages

Le niveau d'instruction des chefs de ménage dans le quartier Afan-Mabe est relativement faible comparé au quartier Nkolbikok à Yaoundé. En effet, 31,7% des chefs de ménages ont le diplôme terminal du cycle primaire (CEPE, CEP, First School Living Certificate).

De même, 29,8% des chefs de ménages ont un niveau Secondaire Général 1er cycle, et 22,90% ont le niveau Secondaire Général 2nd cycle. Il est à noter que seulement 6,11% ont un niveau d'instruction supérieur, mais seulement 4% ont obtenu un diplôme supérieur (Licence, master) Seulement 15,4% des chefs de ménage de ce quartier n'ont aucun diplôme. Ces niveaux d'instruction expliquent la prédominance de petits métiers et de professions libérales comme commerçant, ambulant ou artisan Les chefs de ménage du quartier exercent pour la plupart des emplois non-salariés, souvent précaires.

En effet, 21,8% des chefs de ménage sont des commerçantes 17,9% des artisans. Par ailleurs, 15,7% sont des employés du public, contre 13% qui exercent dans le privé, et 10,7% sont en auto-emploi. Cependant, 7,25% sont sans occupation ou retraités.

On relève également que 64,6% de chefs de ménages n'ont pas d'autres sources de revenus que ceux de leur emploi principal, contre 35,4% qui ont plus d'une source de revenus. La précarité des revenus des chefs de ménages est d'autant plus grande que près de 70% des chefs de ménage du quartier Afan-Mabe n'ont pas de revenus réguliers.

Les chefs de ménages sont majoritairement rémunérés en fonction des bénéfices issus de leurs activités (40,24%). Par ailleurs, 30,49% ont un salaire fixe, 26,42% sont rémunérés à la tâche et 2,85% en nature, c'est-à-dire à travers des dons divers qui vont des denrées alimentaires aux meubles.

Presque tous les chefs de ménages du quartier Afan-Mabe sont chrétiens, majoritairement des chrétiens catholiques (47,4%) ou des protestants (25,2%). La religion musulmane n'est pratiquée que par 8% des chefs de ménage du quartier.

e. Région d'origine

Au vue de la diversité ethnique du Cameroun « plus de 206 ethnies » [Source : JC BARBIER, Les groupes ethniques, ORSTOM, Douala, MEA, 1991, P239] nous avons opté pour une analyse basée sur la région d'origine des chefs de ménages.

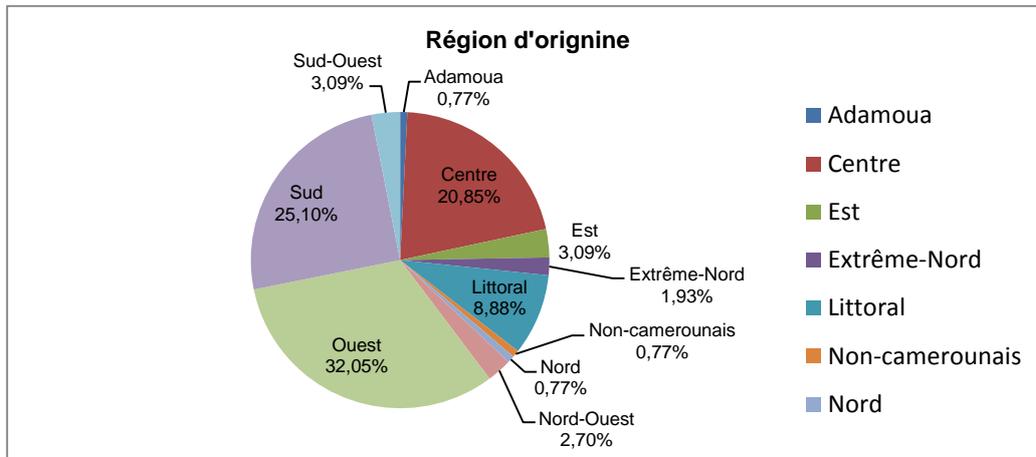


Figure 5: Région d'origine des chefs de ménages

La majorité des chefs de ménages sont des ressortissants de l'Ouest avec 32,05%, suivi des ressortissants de la région du Sud (25,10%), du Centre (20,85%), du Littoral (8,88%), de l'Est (3,09%). Il est à remarquer la présence de Non-camerounais avec 0,77%. La population d'Afan-Mabe est donc une population cosmopolite, elle n'est pas majoritairement composée de natifs, mais d'avantage de migrants, qu'ils soient internes ou alors externes confirmant l'historique.

f. Profession des chefs de ménages

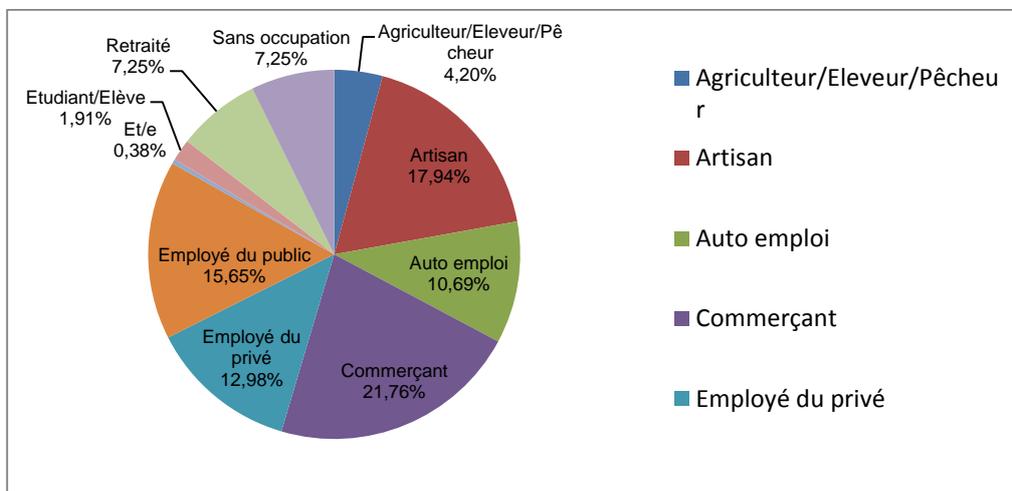


Figure 6: Profession des chefs de ménages

21,76% des chefs de ménage sont des commerçants, et 17,94% sont des artisans. Par ailleurs, 15,65% sont des employés du public, contre 12,98% exerçant dans le privé, et 10,69% sont en auto-emploi. Cependant, 7,25% sont respectivement sans occupation ainsi que retraités. Ces résultats dévoilent une situation professionnelle des habitants assez précaire, principalement face aux revenus que procurent aux ménages leurs différentes activités.

2.7. HABITAT

Ce chapitre a pour objet de procéder à une minutieuse description et à une analyse de l'état de l'habitat dans le quartier Afan-Mabe. Elle s'appuiera notamment sur des caractéristiques telles que le statut d'occupation des ménages, le nombre de pièces des différentes habitations,

les matériaux du mur, les matériaux du toit, les matériaux du sol, le type d'énergie de cuisine et le mode d'approvisionnement en eau de ménage.

2.7.1. Statut d'occupation des ménages

L'occupation de l'espace du quartier Afan-Mabe se présente telle que 1,1% de ménages sont logés gratuitement, 1,1% sont en location-vente, 14,6% de personnes détiennent le titre foncier du terrain bâti sur lequel ils logent, 33% ne possèdent pas le titre foncier du terrain sur lequel ils ont bâti et 49,81% sont de simples locataires, qui se sont retrouvés dans le quartier suite à la recherche d'un logement. La grande majorité des habitants d'Afan-Mabe est en effet composée de personnes que l'on pourrait considérer comme étant en transit dans la mesure où le pourcentage des propriétaires, avec ou sans titre foncier, soit 47,6%, est mineur par rapport aux autres catégories d'occupants. Ces chiffres corroborent l'hypothèse développée par les taux d'ancienneté dans le quartier à savoir que moins de la moitié des habitants (45,2%) d'Afan-Mabe y aurait toujours vécu.

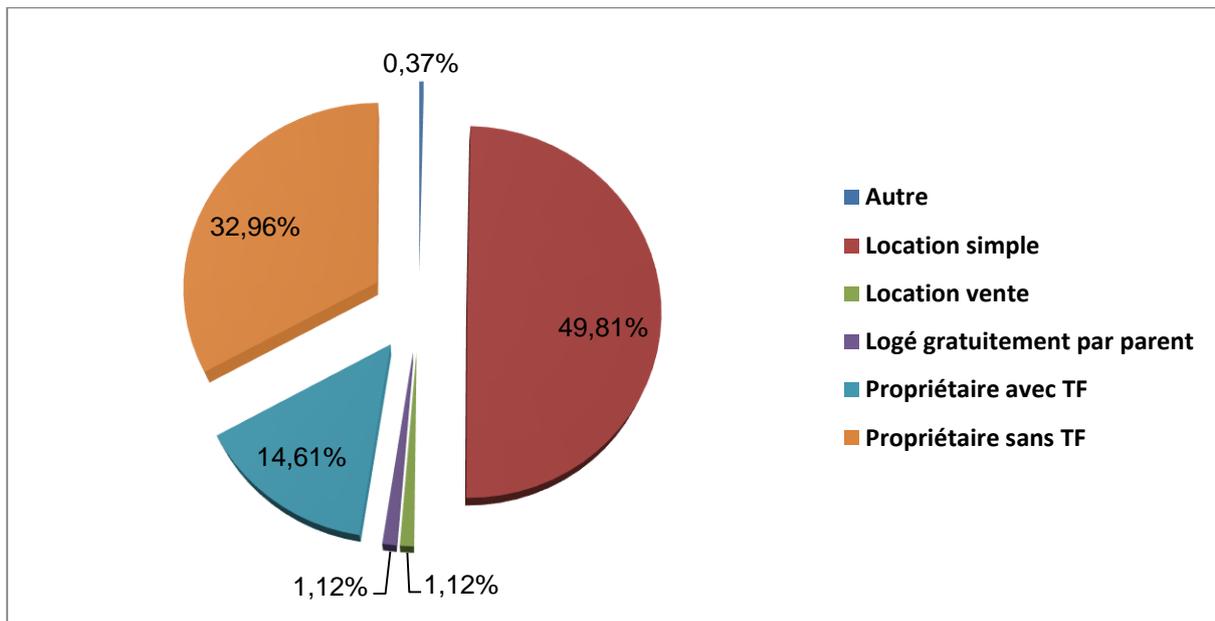


Figure 7: Statut d'occupation des ménages

Ces résultats pourraient par ailleurs permettre de souligner le petit nombre d'autochtones présents dans la zone d'étude. Le taux de mixité ethnique est en effet important au sein d'Afan-Mabe ; taux que les habitants expliquent par le fait que les natifs de Kribi, principalement composés des ethnies *Batanga* et *Mabéa*, auraient vendu presque toutes les terres du quartier, y compris les marécages ne ressortissant pourtant pas de leurs patrimoines, conformément au droit positif. L'irrégularité de ces ventes permet principalement de mettre en relief la situation d'absence quasi-généralisée de titre foncier et les difficultés que rencontrent aujourd'hui les propriétaires terriens pour s'en faire établir.

De façon générale, on distingue dans le quartier deux grands groupes d'occupants. Le premier concerne les populations qui migrent de plus en plus car elles sont à la recherche d'un logement. Le second groupe, minoritaire, est constitué des natifs de la zone. Ces derniers, qui sont bien de fois les premiers occupants des lieux et parfois propriétaires des terres, réalisent de nombreuses transactions foncières qui concourent en définitive à un agrandissement du quartier. Cependant, certaines de ces transactions (pratiques frauduleuses et dolosives, ventes multiples de la même surface, occupation des zones marécageuses) et les conflits qui en résultent pourraient expliquer de prime à bord le taux élevé de ménages ne possédant pas un titre foncier.

2.7.2. Nombre de pièces d'habitation

Le nombre de pièces des différentes habitations d'Afan-Mabe apparaît ici important dans la mesure où il permet de mettre en lumière le degré d'exiguïté desdits logements. Mais aussi, parallèlement au nombre de personnes résidant à l'intérieur d'une habitation, l'ampleur du critère de promiscuité qui semble très caractéristique de l'habitat à Afan-Mabe. Ainsi, le pourcentage de ménages ayant un nombre de pièces compris dans l'intervalle [5-10] est de 24%, et celui de l'intervalle [0-5] est de 76%. Le nombre moyen de pièces par habitation est de 2.

La majorité des maisons présente des pièces aux dimensions réduites, il faut tout de même relever le nombre important de personnes qui y logent. En fait, il s'agit beaucoup plus d'avoir « *un abri, une base* » pour se loger. Pour les habitants, la recherche du confort n'est pas un critère fondamental dans le choix de leur lieu d'habitation. On observe en fin de compte une très forte promiscuité. Certains ménages abritent jusqu'à 15 personnes alors qu'ils ne disposent que de deux pièces. Plus grave encore, beaucoup de parents partagent la même chambre que leurs enfants.

2.7.3. Type d'habitat

Pour ce qui concerne le type d'habitat, il apparaît des données de terrain 0,37% d'immeubles à appartements, 0,75% de villas modernes, 10,8% de concessions, 41% de personnes vivant dans des maisons à plusieurs logements et 47% de personnes vivant dans des maisons isolées. La tendance générale est donc celle des habitations communes. Les ménages d'Afan-Mabe ont en effet très bien intégré la maxime selon laquelle une parcelle de terrain n'équivaldrait pas à une maison. On rencontre ainsi très souvent plusieurs familles vivant dans un même appartement. Dans cette configuration, la famille propriétaire fait louer à d'autres familles certaines pièces internes ou externes de la maison. C'est ce qui explique le fait qu'on retrouve plusieurs personnes dans une même maison. Cette configuration peut cependant aussi renvoyer à une maison familiale où chaque enfant aurait créé sa propre famille et tous vivent ensemble.

a. Type des matériaux des murs

Dans le quartier Afan-Mabe les matériaux des murs sont de : 0,4% en terre battue, 7,8% en carabot, 41,1% en parpaing et béton et la majorité (50,7%) est en planche. Les raisons évoquées quant au choix du type de matériau sont multiples. Il s'agit premièrement de l'insécurité foncière. Le manque de moyens financiers ou alors l'opportunité même de ces moyens explique également le paysage des matériaux des habitations.

La première et l'une des plus avancées est l'insécurité foncière, dans la mesure où la plupart des gens ne possède pas de titre foncier. Comme le fait remarquer un habitant « *on ne peut pas construire en sachant qu'on va casser demain* ». En effet, la plupart des personnes ne possèdent pas de titre foncier et n'envisagent pas de construire avec des matériaux définitifs avant la régularisation de leur situation. La deuxième raison, et non la moindre, est relative au manque de moyens financiers. Il est difficile de construire car les revenus ne sont pas assez importants. De surcroît, l'accès aux matériaux est entravé par leur coût élevé. Certains par contre ressentent un confort dans ces maisons. Ils affirment par exemple qu'*il fait moins chaud dans les maisons en planche*. Pour d'autres enfin les maisons en parpaing sont économiques, car durables.

L'environnement apparaît en outre déterminant dans la mesure où certains ménages évoquent le facteur selon lequel il ferait moins chaud dans les maisons en planche plutôt que dans les autres types d'habitation par exemple. Le critère principal à considérer ici correspond à ceci

que le choix du matériau reste essentiellement rationnel et permettra ainsi de sous-tendre tous types d'arguments : solidités, effet de mode, etc.

b. Types de matériaux du toit

7,0% des toitures sont construites en ciment et 93% le sont en tôles. L'on rencontre très peu de maisons à étages car, plusieurs zones sont confrontées à des problèmes d'inondations au sein d'Afan-Mabe ainsi qu'à la porosité du sol marécageux qui ne facilite pas leur implantation. C'est dire que dans l'imaginaire collectif, les toitures en ciment équivalent très souvent aux constructions en étages et par analogie, celles en tôles aux maisons à plain pieds. Les autres types de toit sont complètement inexistant, situation reflétant l'idée selon laquelle les populations d'Afan-Mabe ont des idées fixes en ce qui concerne les matériaux du toit.

c. Types de matériaux du sol

Il ressort de ce graphique que 6,30% des sols des habitations sont en terre contre 6,67% en carreaux et 0,37% en bois. Le matériau privilégié est donc à hauteur de 86,67% le ciment ou le béton. Il est difficile dans ce schéma d'associer une croyance collective à l'utilisation du ciment ou du béton qui apparaît d'entrée de jeu comme naturelle, indépendamment du type de matériau des murs ou encore du toit.

d. Mode d'éclairage des ménages

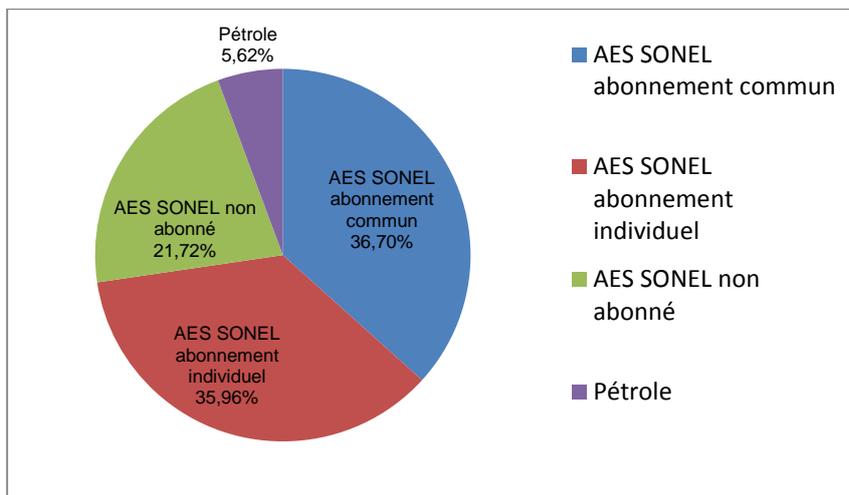


Figure 8: Différents modes d'accès à l'éclairage des ménages

Pour ce qui concerne l'éclairage domestique, il ressort des données de terrain que 5,6% de personnes utilisent le pétrole, 21,7% font usage de l'électricité sans abonnement ENEO, 36% ont un abonnement ENEO individuel, et 36,7% ont un abonnement ENEO commun. La couverture prépondérante en électricité est donc largement celle fournie par le réseau électrique national. Il est cependant important de souligner qu'il existe au sein d'Afan-Mabe des zones ne bénéficiant pas d'éclairage en raison de leur caractère enclavé. La portion des ménages s'éclairant au pétrole traduit ainsi les conditions d'extrême pauvreté auxquelles est confrontée une tranche plus ou moins significative de la population d'Afan-Mabe. Une habitante du Bloc 1 faisait à cet effet remarquer qu'elle voudrait bien avoir de l'électricité, mais, compte tenu de l'état de santé de son fils de 12 ans souffrant d'une méningite depuis déjà 2 ans, elle ne pouvait plus se permettre de telles dépenses. Cet exemple met en exergue le statut de l'électricité et particulièrement de l'abonnement ENEO qui reste dans l'imaginaire du pourcentage de la population n'y ayant pas encore accès, un service privilégié. Cela

répercute la satisfaction que les usagers des services d'électricité lui confèrent au-delà de celle de l'éclairage public qui serait quant à lui complètement inexistant à Afan-Mabe.

Les prestations en électricité offertes par ENEO ont une appréciation mitigée auprès des populations. Bien que 36.5% de personnes soient satisfaites des services d'ENEO, 63.5% de personnes déplorent la qualité des services reçus. Les baisses de tension récurrentes ou les coupures et délestages intempestifs sont des griefs qui sont entre autres les raisons du mécontentement des populations riveraines.

Ladite satisfaction a ici pour principal socle l'abonnement à la Société Nationale d'Electricité comme l'affirmera une habitante « *quand tu as ton compteur Sonel, il n'y a pas de problèmes. Tu paies seulement tes factures à la fin du mois. Alors que quand tu prends chez quelqu'un, il te donne le prix qu'il veut. Sans compter les surcharges* ». Les raisons évoquées en ce qui concerne les désagréments causés sont en effet principalement les baisses de tension dues à l'alimentation illégale en électricité et les frais qui résultent de celle-ci, mais aussi les délestages qui seraient propres à la ville de Kribi et le manque de suivi de la part d'ENEO. Au cours de la collecte de données dans le Bloc 12, il a pu être observé un poteau électrique jonchant à même le sol, ainsi que dans le Bloc 1. Les ménages des habitations jouxtant ces poteaux électriques affirment cependant avoir entamé des démarches auprès de la Société Nationale depuis plus d'une année pour établissement de nouveaux poteaux, sans suite favorable. Nonobstant, l'abonnement à ENEO semble être une option de choix pour les ménages.

e. Types d'énergie de cuisine

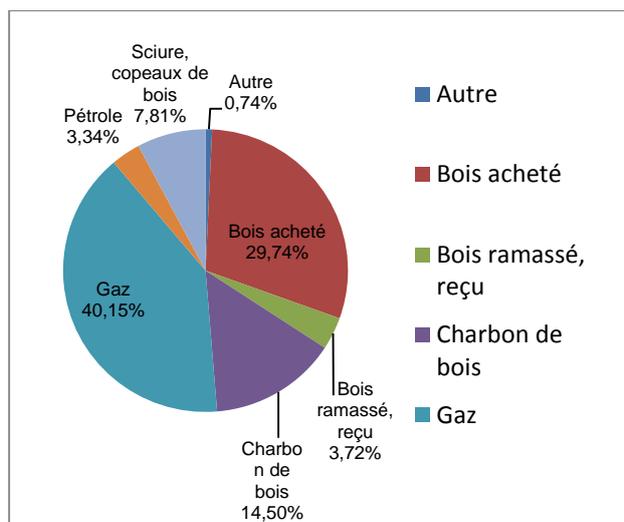


Figure 9: Energie utilisée pour la cuisson dans les ménages

3,3% de ménages font usage du pétrole au quotidien comme principale énergie de cuisine, 3,7% en revanche ont recours au bois ramassé ou reçu, 7,8% utilisent de la sciure ou des copeaux de bois, 14,1% du charbon de bois, 29,7% du bois acheté, et 40,15% du gaz domestique. Cela illustre le fait que l'énergie de cuisine reste principalement du domaine du traditionnel au sein d'Afan-Mabe, eu égard à la faible couverture des ménages en gaz domestique et à l'inexistence de l'énergie électrique. Les ménages expliquent également cet état de choses par le manque de moyens financiers.

Les principaux déterminants de l'habitat au sein d'Afan-Mabe ayant été déterminés, il convient à présent de s'intéresser au cadre de vie des populations, aussi bien sur le plan infrastructurel que conjoncturel.

f. Mode d'approvisionnement en eau

Dans le quartier 69% de ménages disposent de puits à domicile tandis que la part des personnes se référant à d'autres alternatives est de 31%, il est à noter que les puits sont peu profonds et donc de mauvaise qualité ceci à cause de l'infiltration des eaux usées de surface. Une très importante portion de la population interrogée s'approvisionne en eau de boisson auprès des revendeurs d'eau, soit 61% des ménages enquêtés. 17% uniquement se ravitaillent auprès des forages et 1% auprès de bornes fontaines gratuites. On note aussi un certain recours à l'eau dite du « robinet » pour faire référence au réseau de couverture national en eau, soit 9,3% disposant d'un robinet individuel à abonnement individuel, 4,8% d'un robinet individuel d'abonnement commun, 0,4% d'un robinet individuel sans abonnement et respectivement 0,74% de ménages disposant d'un robinet commun... L'approvisionnement en eau de boisson reste donc un défi de tous les instants dès lors que l'on se rend compte que les ménages n'ont pas, pour la grande majorité, un accès immédiat à de l'eau potable et que la qualité de l'eau n'est pas toujours garantie.

63,2% des ménages n'est en effet pas satisfaite l'accès à l'eau potable. Deux grands facteurs explicatifs sous-tendent ces résultats. Il s'agit de la distance parcourue pour s'approvisionner d'une eau dont la qualité n'est pas toujours garantie. L'eau serait sale, colorée, odorante et contiendrait des dépôts de particules. Les eaux étant mises en cause correspondent surtout à celles provenant du réseau de couverture national. Certains enquêtés l'affirmeront : « *est-ce que l'eau de la SNEC est souvent propre ?* »

Le graphique suivant présente une estimation de la distance parcourue par les ménages afin de s'approvisionner en eau buvable.

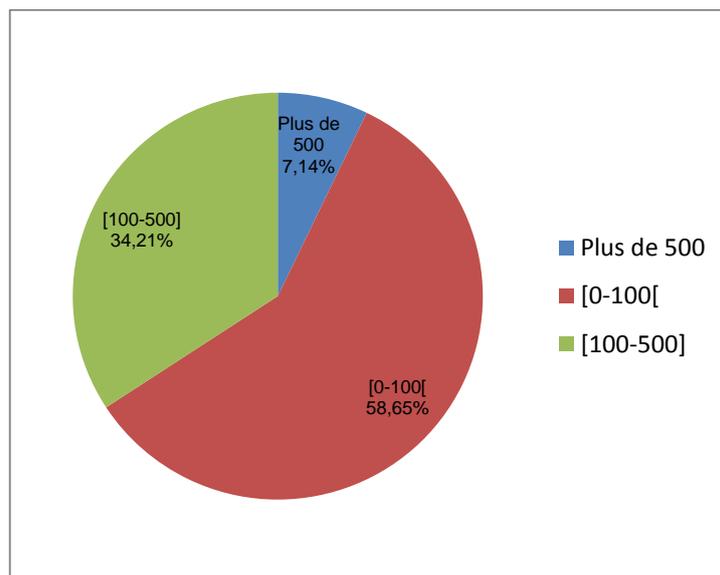


Figure 10: Distance parcourue pour s'approvisionner en eau potable

58,6% parcourent entre 0 et 100 mètres afin d'avoir accès à leur eau de boisson, 34,2% entre 100 et 500 mètres et 7,1% plus de 500 mètres. La distance parcourue pour s'approvisionner en eau à boire est donc extrêmement significative.

Au-delà de l'eau de boisson, l'eau d'utilisation courante présente aussi quelques désagréments pour les populations d'Afan-Mabe en ce sens que 69% de la population uniquement disposerait d'un puits chez elle, contre une portion de 30,1% étant livrée à la débrouillardise. En définitive, l'approvisionnement en eau présente aussi un aspect difficile et s'ajoute à la liste des caractéristiques du bidonville d'Afan-Mabe.

CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC, ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX DU QUARTIER AFAN- MABE

3.1. LES 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 81 045 m² soit 8,1ha (Voir carte état des lieux). Cette zone est caractérisée par une végétation herbacée et arborée (bananiers, palmiers, cocotiers, pruniers, manguiers avocats) présente en toute saison.



Photo 1: Illustration du marécage

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 et 10 mètres. On retrouve des habitations à proximité de ces ravins ce qui peut constituer un danger pour ces ménages.

3.2. LES MARÉCAGES

Le quartier Afan Mabe présente un relief relativement plat. Cependant, l'on y rencontre un vaste plateau et des bas-fonds marécageux. Ces bas-fonds marécageux situés le long des ruisseaux (Bundi et ruisseaux secondaires) et dans les blocs (10, 9, 3 et 2) sont des zones inondables de par leur situation. En plus du niveau de saturation du sol en eau, ces milieux sont les réceptacles de l'essentiel des eaux de ruissellement.

L'aménagement à Afan Mabe est de type anarchique et incontrôlé aussi bien dans le temps que dans l'espace. Cet aménagement s'est poursuivi jusque dans les zones marécageuses où les populations ont remblayé l'essentiel des zones humides et y ont bâti des habitats, avec

des moyens limités et sans aucun respect des règles d'aménagement. Ces aménagements ont contribué à coloniser les marécages et jusque dans les lits des ruisseaux.

La jonction de ces deux phénomènes, d'une part les zones inondables et d'autre part les aménagements anarchiques et incontrôlés entraîne de fortes inondations des habitations à chaque moindre pluie.

Ces zones humides sont également utilisées pour l'agriculture maraîchère. Les sols sont humides et abondants en eau, ce qui contraint les agriculteurs à y faire des sillons pour que leurs cultures ne soient pas inondées. En saison des pluies, l'arrosage des cultures n'est pas nécessaire mais en saison sèche, les eaux des ruisseaux sont utilisées pour l'arrosage des cultures. C'est une eau chargée en polluants organiques provenant des déchets ménages solides, des eaux usées des ménages et des matières fécales issues des WC à canon situées le long des ruisseaux.



Figure 11 : infrastructures installées dans les marécages. A gauche des habitations et à droite une église.



Figure 12 : remblayage des marécages. A gauche, remblayage avec de la terre et à droite, avec du copeau ou de la sciure.



Figure 13 : agriculture maraichère dans les marécages

3.3. LES VOIES DE COMMUNICATION : LA HAUTE TENSION ET LES PILONNES

Une ligne de haute tension traverse le quartier Afan Mabe dans sa partie centrale du Sud-ouest au foyer culturel de la Mifi au Nord-ouest entre le carrefour stade et le carrefour Django en passant par l'église "Native Baptist Church". Une voie secondaire (Profil T1) est supposée supporter cette ligne de haute tension. Cependant, du fait des aménagements anarchiques et incontrôlés, elle se trouve surplombée des habitations sur l'essentiel de sa traversée. Plus marquant encore sont les poteaux de cette haute tension qui sont parfois logés dans des concessions, collés aux habitations et qui servent quelques fois de séchoirs de vêtements pour certains résidents.

La situation d'installation des pylonnes de réseaux (MTN, Orange...) est similaire à celle de la haute tension car ces installations sont faites en pleins milieux des habitations et parfois très proches de celles-ci.



Figure 14 : haute tension à proximité des habitations.

3.4. LA VÉGÉTATION

De par sa structure et sa position, Afan Mabe comporte deux types de végétation : d'une part une végétation naturelle faites de lianes et de d'arbustes bordant les zones humides et

d'autres parts une végétation anthropique mise en place et entretenue par les habitants. Cette dernière est constituée essentiellement de fruitiers dont les plus importants sont : cocotier, bananier-plantains, manguiers, orangers, pruniers, avocats, pommiers de citerne (cassimanga), canne à sucre, de cacaoyer, palmier à huile...

A côté de ces fruitiers, l'on trouve des fleurs, des plantes ornementales et médicinales diverses (Ndolè, Aloès vera, citronnelle, ramier) qui soit ornent les devantures des habitations ou alors constituent des barrières de haies vives pour les habitations et les concessions.

Les espaces interstitiels non bâtis entre les habitations sont occupés par des herbes de divers genre. Ces espaces sont soit abandonnés avec de très hautes herbes, soit défrichés et brûlés pour la petite agriculture ou alors servent de pâtures pour les bêtes.



Figure 15 : végétation constituée de plantation de cacao (à gauche) et de clôture de haie vive (à droite).

3.5. LES SOLS

Le relief est relativement plat et les sols sont en général sableux et rocheux. Cependant, l'on observe des traces d'érosion dans le quartier. En effet, les espaces non bâtis et non couverts par la végétation sont généralement sujets à l'érosion lors des pluies. C'est le cas de la cours de l'école publique où l'on peut observer des sillons mise en place par l'érosion. Ce phénomène est également à constater aux blocs 9 et 10 où les voies sont serpentées et entrecoupées par des fosses de drainage des eaux de pluies.



Figure 16 : sols rocheux du quartier Afan Mabe.**Figure 17 : sol (érosion) et relief du quartier Afan Mabe.**

3.6. L'INDUSTRIE

Dans sa partie nord, le quartier Afan-Mabe comporte sa seule industrie qui est une scierie. Cette scierie, nouvellement installée est située au bloc 17 entre le stade municipale d'Afan-Mabe et les habitations. Elle occupe une surface d'environ 4 ha.

Situées à proximité des habitations, les installations de la scierie sont faites en matériaux provisoires. Ainsi, les activités de sciage, d'entreposage et autres se font presque en pleine air.

Les équipements mécaniques sont conséquents et fonctionnent toutes les journées. Il s'en suit des vibrations de sol, des fruits de moteurs et un dégagement fréquent de poussière de bois. Pour les employés et les populations environnantes, les trois activités suscitées sont pénible à supporter. Les poussières encore plus nuisible que les bruits et bien plus que les vibrations, peuvent constituer des risques pour la santé humaine (attaque cutanée, infection pulmonaire et hémorragie en fonction de l'essence sciée).

Les autres déchets produits par la scierie sont la sciure, le copeau les écorces et déchets de bois. L'essentiel de ces sous-produits est récupéré par les ménages venant de toute part à travers la ville pour des besoins de cuisson en remplacement du bois de chauffe ou du gaz domestique. Outre la cuisson, la sciure et du copeau sont également utilisé pour le remblaye des marécages et les étales dans les fermes de volailles.

Certains patrons de scierie chargent le trop plein de leurs déchets dans des camions pour les déverser dans des milieux non aménagés autour de la ville. Cependant, d'autres les deversent dans le stade municipale, sur les voies publiques ou tout autour de la scierie.



Figure 18 : scierie en matériau provisoire située à proximité des habitations (à gauche), déchets de scierie (à droite).

3.7. L'ÉLEVAGE

La porcine et la volaille sont les principaux élevages du quartier Afan-Mabe. C'est un élevage de petite échelle mais très représentatif car pratiqué par une tranche importante de la population et surtout très à proximité des habitations.

L'élevage des porcs se fait généralement dans les milieux marécageux (le long de Bundi, aux blocs 2, 3, 9, 10) avec les porcheries construites sur pilotis avec un matériau provisoire.

Les déchets de ces installations (lisier de porc, eaux usées) constituent avec les odeurs nauséabondes qui émanent de celles-ci des sources de nuisance pour l'environnement et les populations environnantes.

L'élevage de la volaille se pratique presque de la même sorte que celui des porcs mais les installations sont un peu plus aménagées et parfois à l'intérieur des enclos. Cependant, la nuisance olfactive constitue la principale limite de cette pratique car les populations voisines sont sans cesse exposées aux fortes odeurs nauséabondes que dégagent ces fermes.



Figure 19 : élevage de porcs dans les marécages.

3.8. HYGIÈNE ET ASSAINISSEMENT

Le mot hygiène dérive du nom de la déesse grecque Hygie, qui était la déesse de la santé et de la propreté. Fille d'Asclépios, le dieu de la médecine, Hygie, symbolise la prévention alors que sa sœur Panacée est la déesse guérisseuse reliée au traitement médical et aux médicaments. Dans la Grèce antique et la Rome antique, l'hygiène est symbole de santé et se concrétise par exemple par la fréquentation des bains publics.

L'hygiène environnementale est le fait de vivre dans un environnement salubre en fonction de la qualité environnementale. Pour cela, il est possible d'aérer, de nettoyer, de ranger et d'organiser son logement.

L'assainissement d'après le Dictionnaire Robert, est l'action d'assainir c'est-à-dire l'ensemble des opérations visant à rendre sain un environnement. Cependant, le terme assainissement est polysémique et son sens peut varier selon les contextes (alimentaire, numérique...).

La précarité de l'habitat à Afan Mabe renseigne fort bien sur les conditions d'hygiène et d'assainissement qui prévalent dans ce quartier.

En effet, le Rapport préliminaire sur cette étude fait état de ce que seulement 41% des ménages ont des logements en matériaux définitifs et 59% en matériaux provisoires. 61% des ménages n'ont pas accès à l'eau courante et se ravitaillent chez des revendeurs d'eau ; plus de 20% des ménages n'ont pas accès à un système d'aisance viable.

3.8.1. Gestion des eaux usées

Afan-Mabe ne dispose pas de réseau d'assainissement adéquat. L'évacuation des eaux usées se fait de manière individuelle. En dehors de quelques maisons qui disposent des fosses d'aisance moderne, la plupart des ménages déversent leurs eaux usées dans la cours, dans les rigoles ou encore dans des latrines traditionnelles mal aménagées et à ciel ouvert. La géomorphologie et la plénitude du terrain font que les eaux usées sans traitement déversées dans la nature, créer de nombreux point de stagnations où se développement des germes pathogènes, des parasites et des vecteurs de maladies infectieuses.

Les lieux d'aisance sont en majorité des latrines traditionnelles, généralement à fond perdu ou sans fond fait en matériau provisoire (feuilles de tôle, bois, tissu...) avec des technologies variant en fonction des milieux ; dans les marécages, elles sont faites sur pilotis à l'aide des buses, des lattes ou des parpaings. La matière fécale stockée dans ces latrines est généralement évacuée vers les cours d'eaux voisins au moyen des canalisations aménagées à cet effet (WC à canon) ou lors dans grandes pluies. Tout ceci traduit les conditions dérisoires d'hygiène et d'assainissement dans lesquelles vivent les populations du quartier Afan-Mabe.

Toutefois, l'école publique d'Afan-Mabe dispose d'un système d'assainissement convenable. En effet, il s'agit des latrines de types *ecosan*. Ce sont des latrines écologiques, ventilées à

double fosse, permettant une séparation des urines et des excréta pour une potentielle valorisation agricole ultérieure de ces deux sous-produits.

3.8.2. Gestion des ordures ménagères

La gestion des déchets ménagers solides est anarchique à Afan-Mabe. Dans la partie du quartier qui est traversé par la route, les agents de la compagnie HYSACAM collectent régulièrement les déchets parfois plusieurs fois par jours. La grande majorité de la population jette leurs déchets derrière leurs habitations où celles-ci peuvent servir d'engrais naturel pour les bananier-plantains ou pour les plantes à condiments. Certains habitants jettent les leurs en pleine nature dans les espaces non occupés, ce qui sous l'action des vents sont transportés partout dans les rues et rejoignent en général les rigoles. Les berges et les lits des ruisseaux sont également utilisés. Dans ces deux derniers cas, la mauvaise gestion des déchets solides ménagers rejoint celle des eaux usées dans la pollution organique du quartier Afan-Mabe.

3.8.3. Accès à l'eau potable

La majorité des populations d'Afan-Mabe n'a pas accès à l'eau potable. Selon le rapport préliminaire d'étude sur la situation socio-économique d'Afan-Mabe, seulement 40% de la population a accès à l'eau potable, le reste se ravitaillant dans les points de vente d'eau. L'eau évoquée ci-dessus n'est que celle destinée à la consommation immédiate. Cependant, au quotidien les populations utilisent de l'eau pour usages divers (cuisson, ménages, lessives, lavages des mains et du corps...). L'essentiel de l'eau pour ces autres usages et la consommation immédiate se puise dans des puits privés ou publics. Ces puits sont en général peu profond (de 30 cm à 1.5 m du sol), très peu aménagés, sans couverture, à proximité des habitations et plus souvent en aval des points d'aisance à fond perdu ou sans fond.



Figure 20 : puits d'eau public aménagés (à gauche) et non aménagés (à droite)



Figure 21 : les différents ouvrages d'assainissement autonome du quartier Afan-Mabe.



Figure 22 : canalisation des déchets liquides et des excréta (WC à canon)



Figure 23 : déversement des eaux usées dans la nature



Figure 24 : déversement des déchets solides dans les rigoles (à gauche) et sous les bananiers

CHAPITRE 4 : Equipements de la zone

INFRASTRUCTURES

3.1.1. Voirie et accessibilité des ménages

a) Présentation de la trame viaire

Dans la zone d'étude, aucune hiérarchie des voies apparentes ne peut être observée. Toutefois, le schéma de structure paraît lisible, avec quelques liaisons organiques avec le reste des quartiers à travers les nœuds et les axes primaires qui l'entourent.

La "trame viaire" correspond au "réseau des voies de circulation». Le tracé et le caractère des voies s'expliquent en grande partie par la topographie du site qui est relativement plat. Les résultats des observations faites sur le terrain ont donné un linéaire total des voies de 7 Km que l'on peut hiérarchiser comme suit :

- **Les voies principales**, Elles traversent le quartier de part en part et constituent, avec une file de circulation à deux sens, la voie de desserte locale, la plus utilisée par les populations. Son emprise varie de 8m à 17m ;
- **Les rues secondaires** prennent naissance sur les voies principales. Elles permettent d'accéder dans le quartier jusqu'à un certain niveau, leurs emprises varient de 6m à 8m ;
- **Les ruelles**, de 2 à 4 mètres de largeur, sont les voies dans lesquelles la spécificité du tissu s'exprime avec le plus de force. Ces ruelles sont un témoignage d'un type de partage et de rentabilisation des sols.

On observe sur la carte que le réseau de desserte du quartier n'est pas maillé. On dénombre de nombreuses voies en impasse (cul de sac) qui sont greffées sur les axes principaux ou sur certaines voies secondaires. Ces impasses parfois distantes de quelques mètres ne sont pas reliées par un cheminement piéton. Le réseau viaire apparaît ainsi peu structurant et encore moins hiérarchisé. Cette situation trouve sa justification dans l'occupation anarchique et instantanée de l'espace. Elle s'est réalisée au fur et à mesure des extensions urbaines en fonction des besoins de chaque opération, elle rend difficile la hiérarchisation des circulations et conduit notamment à une absence de repères.



Photo 2: Trame viaire dans la zone

Dans le quartier Afan-Mabe, sur les 7 km de voirie sont rencontrés deux types de revêtements :

- Le bitume ;

- La latérite tassée ;

Nous ne prendrons en compte que les voies primaires et secondaires dans notre description étant donné que l'emprise des voies tertiaires toutes non aménagées sur le site ne permet que la desserte de proximité avec une emprise faible.

Pour ce qui est des voies bitumées, elles ont une longueur totale de 1,9 km dont l'ensemble fait partie du réseau des voies primaires. Elles représentent donc 83% des voies primaires et 27,1% du réseau global des voiries du quartier Afan-Mabe.

S'agissant des voies en latérite tassée, elles ont une longueur totale de 1,8 km répartie essentiellement sur le réseau des voies secondaires. Il convient de noter que les routes recouvertes de latérite tassée occupent 37,3% des voies secondaires correspondant à 25,7% du linéaire total des voies dans le quartier Afan-Mabe.

A côté de voies revêtues, il existe des voies non revêtues sur un linéaire de 3,3 km. Les voies principales non revêtues ont une longueur totale de 0,4 km tandis que les voies secondaires non revêtues ont une longueur totale de 2,9 km. Ces voies non revêtues représentent donc 47,1% du réseau global. Les voies non revêtues représentent 17,4% du réseau des voies primaires soit 5,7% des voies du réseau global. Pour ce qui est du réseau secondaire, les voies non revêtues représentent 61,7% du linéaire total équivalent à 41,4% du réseau global de voirie du quartier Afan-Mabe.

Il vient des données sus mentionnées que l'ossature des voiries urbaines du quartier Afan-Mabe fait une longueur de 7 km avec 2,3 km de voies primaires soit 32,9% du réseau pour 4,7 km de voies secondaires représentant 67,1% du réseau global.

Selon l'état de la voie, on distingue les routes en bon état de fonctionnement et les routes délabrées.

Pour ce qui est de voies en bon état de fonctionnement, sur le réseau des voies primaires, l'on estime à 1,07 km (soit 15,27% du réseau total et 46,5% du réseau des voies primaires) le linéaire fonctionnel et pour ce qui est des voies secondaires, l'on estime à environ 1,06 km (soit 15,19% du réseau total et 22,5% du réseau des voies secondaires) le linéaire viable. Ainsi donc on estime de manière globale que le réseau de voirie fonctionnel dans le quartier Afan-Mabe est estimé à 30,5% du réseau du quartier.

En ce qui concerne les voies délabrées, elles sont prépondérantes dans la zone traduisant ainsi le faible taux d'accès aux infrastructures de transport dans le quartier avec un pourcentage de voies en mauvais état estimé à 69,5%. En effet, environ 1,23 km du réseau des voies primaires sont dans un mauvais état (soit 17,59% du réseau total et 53,5% du réseau des voies primaires) et 3,64 km du réseau secondaire (soit 51,95% du réseau total et 77,5% du réseau des voies secondaires) le linéaire des voies qui sont dans un mauvais état.

b) ETAT DES LIEUX DES VRD.

QUARTIER : AFAN MABE

NOM DE L'ENQUÊTEUR :

FICHER ROUTIER : Voir

CODE	REPERES		EMPRISE					
	début	Fin	Longueur	Chaussée			Accotement/ trottoirs	
				m	largeur	Structure	Etat	largeur
	263	264	131	9	BB	BE ME		
	265	266	103	2	NB	ME		
	266	267	59	2	NB	ME		
	267	268	61	2	NB			
	267	269	106	2	NB	ME		
	269	270	92	2	NB	ME		
	270	271	132	9	BB	BE		
	272	273	257	2	NB	ME		
	266	274	79	2	NB	ME		
	273	275	143	5	NB	ME		
	273	276	156	2	NB	ME		
	276	277	92	4	NB	ME		
	277	278	174	2	NB	ME		
	277	279	56	2	NB	ME		
	279	280	128	2	NB	ME		
	279	281	112	2	NB	ME		

FICHER ROUTIER : Voirie Primaire ; Secondaire ; Tertiaire

EMPRISE								Nbre de VOIES	Hauteur Max bat	Réseau
Chaussée			Accotement/ trottoirs		Fossés		Etat général			
largeur	Structure	Etat	largeur	encombrement	forme	section				eaux
3	NB	ME						1	R+4	N
2	NB	ME						1	3.5	N
3	NB	ME						1	3.5	N
3	NB	ME						1	3.5	N
3	NB	ME						1	3.5	N
2	NB	ME						1	3.5	N
6	NB	ME						1	3.5	N
2	NB	ME						1	3.5	N
5	NB	ME						1	3.5	N
2	NB	ME						1	3.5	N
4	NB	ME						1	3.5	N
3	NB	ME						1	3.5	N
7	NB	ME						1	3.5	N
3	NB	ME	herbes					1	3.5	N

FICHER ROUTIER : Voirie Primaire ; Secondaire ; Tertiaire

EMPRISE									Nbre de VOIES	Hauteur Max bat	Réseaux	
r	Chaussée			Accotement/ trottoirs		Fossés		Etat général				
	largeur	Structure	Etat	largeur	encombrement	forme	section					
	2	NB	ME						1	3.5	N	C
	2	NB	ME						1	3.5	N	C
	3	NB	ME						1	3.5	N	C
	2	NB	ME						1	3.5	N	C
	6	NB	ME						1	R+1	O	C
	7	NB	ME						1	3.5	O	C
	7	NB	ME						1	3.5	O	C
	4	NB	ME						1	3.5	O	C
	5	NB	ME				50*30		1	3.5	O	C
	3	NB	ME						1	3.5	O	C
	5	NB	ME				50*30		1	3.5	O	C
	2	NB	ME						1	3.5	O	C
	5	NB	ME						1	3.5	O	C
	4	NB	ME						1	3.5	O	C

FICHER ROUTIER : Voirie Primaire ; Secondaire ; Tertiaire

EMPRISE								Nbre de VOIES	Hauteur Max bat	Réseaux divers	
Chaussée			Accotement/ trottoirs		Fossés		Etat général				
Num	Structure	Etat	largeur	encombrement	forme	section				eaux	elec
	NB	ME						1	3.5	O	O
	NB	ME						1	3.5	N	O
	NB	ME						1	3.5	N	O
	NB	ME						1	3.5	N	O
	NB	ME						1	3.5	N	O
	NB	ME						1	3.5	N	O
	NB	ME						1	3.5	N	O
	NB	ME						1	3.5	N	O
	NB	ME						1	3.5	O	O
	NB	ME						1	3.5	N	O
	NB	ME						1	3.5	N	O

FICHER ROUTIER : Voirie Primaire ; Secondaire ; Tertiaire

EMPRISE								Nbre de VOIES	Hauteur Max bat	Réseau eaux
Chaussée			Accotement/ trottoirs		Fossés		Etat général			
largeur	Structure	Etat	largeur	encombrement	forme	section				
2	NB	ME						1	3.5	N
2	NB	ME						1	3.5	N
3	NB	ME						1	3.5	N

MINISTERE DE L'HABITAT ET									
COMMUNAU									
COMMUNE D'AN									
QUARTIER : AFAM MABE									
FICHER ROUTIER : VOIRIE									
CODE	REPERES		LONGUEUR En m	CHAUSSEE			ACCOTEMENT/ TROTTOIRS		FO
	DEBUT	FIN		LARGEUR	STRUCTURE	ETAT	LARGEUR	EMCMBREM ENT	
	609	610	54	2	NB	ME	NEANT		
	610	611	15	2	NB	ME			
	611	612	8	8	NB	ME			
	612	613	26	3	NB	ME			
	613	614	13	3	NB	ME			
	614	615	23	4	NB	ME			
	612	616	104	3	NB	ME			
	616	617	31	4	NB	ME			
	619	620	103	2	NB	ME			
	621	622	76	1	NB	ME			
	623	624	63	1	NB	ME			
	618	625	270	4	NB	ME			

BB : Béton Bitumineux **NB** :Non bitumé **GLN** :Grave latéritique naturelle **ME** : M
VS : Voirie secondaire **VT** : Voirie tertiaire **VQ** : voirie quaternaire **N** : Non **O** : Oui **Vide** : Néant

MINISTERE DE L'HABITAT ET

COMMUNAU

COMMUNE D'AN

QUARTIER : AFAM MABE

FICHER ROUTIER : VOIRIE									
CODE	REPERES		LONGUEUR En m	CHAUSSEE			ACCOTEMENT/T ROTTOIRS		FO
	DEBUT	FIN		LARGEUR	STRUCTURE	ETAT	LARGEUR	EMCMBREM ENT	
	627	626	61	4	NB	ME			
	627	628	53	3	NB	ME			
	628	629	88	1	NB	ME			
	629	631	54	2	NB	ME			
	630	633	18	2	NB	ME		PUIT	
	632	634	102	3	NB	ME		PUIT	
	634	635	125	2	NB	ME			
	636	631	132	5	NB	ME			
	637	638	34	2	NB	ME			
	638	639	65	1	NB	ME			
	639	640	48	1	NB	ME		PUIT	

MINISTERE DE L'HABITAT ET DU DEVELOP

COMMUNAUTE URBAINE I

COMMUNE D'ARRONDISSEME

QUARTIER : AFAM MABE

FICHER ROUTIER : VOIRIE PRIMAIRE SE

CODE	REPERES		LONGUEUR En m	CHAUSSEE			ACCOTEMENT /TROTTOIRS		FOSSES		G
	DEBUT	FIN		LARGEUR	STRUCTURE	ETAT	LARGEUR	EMCMBREM ENT	FORME	SECTION	
	643	645	92	2	NB	ME					
	646	644	32	1	NB	ME					
	648	647	58	2	NB	ME					
	648	650	33	3	NB	ME					
	650	649	22	2	NB	ME					
	649	651	26	2	NB	ME					
	652	651	50	3	NB	ME					
	653	654	44	2	NB	ME					
	654	655	35	2	NB	ME					
	655	656	30	2	NB	ME					

NEANT

BB : Béton Bitumineux **NB** : Non bitumé **GLN** : Grave latéritique naturelle **ME** : Mauvais
BE : Bon état **HT** : Haute tension **MT** : Moyenne tension **BT** : Basse
tension **VS** : Voirie secondaire **VT** : Voirie tertiaire **VQ** : voirie quaternaire **N** : Non **O** :
Oui **Vide** : Néant

	MINISTERE DE L'HABITAT
	COMMUN
	COMMUNE D
QUARTIER : AFAM MABE	
	FICHER ROUTIER : VOIR

CODE	REPERES		LONGUEUR En m	CHAUSSEE			ACCOTEMENT/TROTTOIRS	
	DEBUT	FIN		LARGEUR	STRUCTURE	ETAT	LARGEUR	EMCOMBEMENT
	657	656	30	3	NB	ME		
	654	651	108	2	NB	ME		
	651	658	57	1	NB	ME		
	659	647	42	3	NB	ME		
	642	660	139	7	NB	ME		NEAN
	629	662	25	3	NB	ME		
	662	663	55	2	NB	ME		
	663	664	12	2	NB	ME		
	664	661	78	1	NB	ME		

BB : Béton Bitumineux **NB** :Non bitumé **GLN** :Grave latéritique naturelle **ME** : Mauvais
BE : Bon état **HT** :Haute tension **MT** :Moyenne tension **BT** :Basse tension
VS : Voirie secondaire **VT** : Voirie tertiaire **VQ** : voirie quaternaire **N** : Non **O** : Oui
Vide : Néant

MINISTERE DE L'HABITAT ET D									
COMMUNAU									
COMMUNE D'AR									
QUARTIER : AFAM MABE									
FICHER ROUTIER : VOIRIE P									
CODE	REPERES		LONGUEUR En m	CHAUSSEE			ACCOTEMENT/T ROTTOIRS		FO
	DEBUT	FIN		LARGEUR	STRUCTURE	ETAT	LARGEUR	EMCMBREM ENT	
	665	666	26	3	NB	ME			
	667	660	137	7	NB	ME			
	667	668	41	7	NB	ME			
	668	669	160	10	NB	ME			NEANT
	670	671	100	4	NB	ME			
	672	673	223	5	NB	ME			
	673	674	76	3	NB	ME			
	674	669	96	6	NB	ME			
	674	675	68	4	NB	ME			

BB : Béton Bitumineux **NB** : Non bitumé **GLN** : Grave latéritique naturelle **ME** : Mauvais
tension **VS** : Voirie secondaire **VT** : Voirie tertiaire **VQ** : voirie quaternaire **N** : Non **O** : Oui **Vic**

MINISTERE DE L'HABITAT ET D

COMMUNAU

COMMUNE D'AR										
QUARTIER : AFAM MABE										
FICHER ROUTIER : VOIRIE P										
CODE	REPERES		LONGUEUR En m	CHAUSSEE			ACCOTEMENT/ TROTTOIRS		EMC NT	FORME
	DEBUT	FIN		LARGEUR	STRUCTURE	ETAT	LARGEUR	EMC NT		
	674	675	68	4	NB	ME				
	673	676	88	1	NB	ME				
	676	677	31	1	NB	ME				
	676	678	29	1	NB	ME				
	678	679	11	2	NB	ME				
	679	680	20	2	NB	ME				
	680	681	39	1	NB	ME				
	679	682	41	0.5	NB	ME				

BB : Béton Bitumineux **NB** : Non bitumé **GLN** : Grave latéritique naturelle **ME** : Mauvais
BE : Bon état **HT** : Haute tension **MT** : Moyenne tension **BT** : Basse tension
VS : Voirie secondaire **VT** : Voirie tertiaire **VQ** : voirie quaternaire **N** : Non
O : Oui **Vide** : Néant.

c) Accessibilité des ménages

L'accessibilité aux logements est un véritable parcours du combattant car on dénombre plus de pistes, ce qui rend difficile l'accès aux véhicules. A cet effet, On compte uniquement 5, 2% des logements sont accessibles par une voie bitumée et 24,3% par une voie non bitumée au sein du quartier, Par ailleurs, 70,5% des ménages accèdent à leurs domiciles par le biais de pistes ne pouvant pas être empruntées par les véhicules.

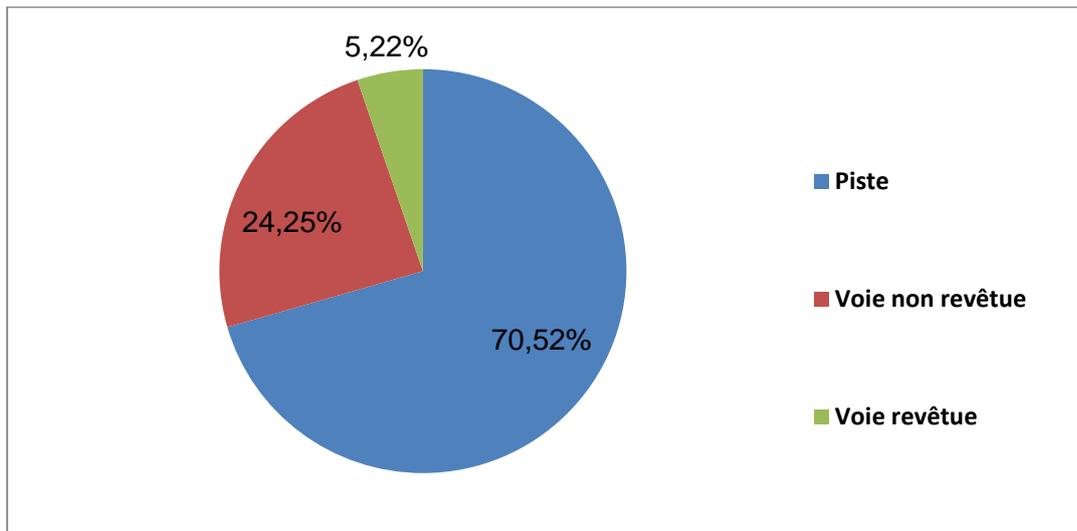


Figure 25: Accessibilité des ménages dans la zone

L'irrégularité des dimensions des voies d'accès d'Afan-Mabe s'explique par plusieurs facteurs. Il s'agit notamment du non-respect des emprises de départ prévues par les premiers habitants du quartier, de la vente anarchique de terrains et de l'occupation de zones interdites telles les marécages. L'insatisfaction des populations vis-à-vis des voies d'accès du quartier d'Afan-Mabe est conséquente. De fait, 62,3% des personnes interrogées expriment leur mécontentement pour ce qui concerne l'accessibilité du quartier Afan-Mabe, tandis que 37,7% avouent ne pas éprouver de problème particulier avec le tracé de leur zone d'habitation.

Il s'avère cependant important de souligner que la tranche du panel enquêté se satisfaisant du tracé du quartier varie sensiblement selon les zones d'étude. En effet, dans les blocs appartenant principalement aux strates spontanées et périphériques, à l'exemple du Bloc 1, les voies sont accessibles aux automobiles. Les blocs appartenant alors à la strate dite spontanée dense comme le Bloc 2, jouxtant pourtant le précédent, les voies d'accès sont de petits sentiers étroits bien souvent très cahoteux. Plusieurs ménages affirment avoir déjà risqué des chutes surtout la nuit et éprouvé des désagréments importants tels de ne pouvoir transporter un malade vers l'hôpital en cas d'urgence par automobile et motorcycle.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer l'insatisfaction quasi-généralisée des habitants du quartier Afan-Mabe en ce qui concerne son accessibilité. Il s'agit de :

La distance de la route carrossable : 47% des ménages sont situés à plus de 50 mètres de la voie carrossable la plus proche, contre 18,7% qui sont situés à moins de 10 mètres. Cela fait montre du degré d'enclavement de certaines zones d'habitation du quartier d'Afan-Mabe.

Le temps nécessaire pour sortir du quartier : la situation de ce quartier proche du centre-ville est un atout pour les habitants. En effet, malgré son enclavement, 63,7% des habitants

mettent moins de 5 minutes pour atteindre une route bitumée. Seulement 10,5% des populations mettent entre 20 et 30 minutes de marche à pied pour atteindre une route goudronnée. L'impraticabilité des voies internes constitue un des facteurs d'insatisfaction des ménages sur l'accessibilité dans leur quartier.

La praticabilité des routes en temps de pluies : 55% des ménages sont d'avis que les différentes voies d'accès du quartier et plus précisément à leurs habitations sont praticables en tant de pluies tandis que 45% éprouvent des difficultés à regagner leurs domiciles en saison pluvieuse. La plupart des inconvénients sont liés à la qualité de la route qui devient ainsi boueuse, glissante et regorge d'innombrables mares d'eau qui à l'occasion peuvent se transformer en inondations.

3.1.2. Assainissement des eaux pluviales

Il est question de faire une classification des supports de drainage des eaux pluviales dans le quartier Afan-Mabe. Ainsi nous les regrouperons suivants la taille et de la liaison qui existe entre les différents drains inventoriés.

Ce sont les cours d'eau principaux qui assurent l'évacuation des eaux pluviales dans le quartier Afan-Mabe. Ce sont les drains qui drainent les plus grands débits de pointe par temps de pluie et auxquels se connectent les autres drains secondaires et tertiaires.

Ainsi nous en avons identifié deux (02) à savoir :

- La rivière Bundi qui est le drain principal le plus important de la zone. N'ayant pas de géométrie uniforme sur l'ensemble de son lit, la description de la section de cette rivière ne peut se faire que par la largeur de gueule et la profondeur. Sa section est très variable sur l'ensemble du quartier. On a la largeur de gueule qui a une moyenne de 4,8 m au début au niveau du bloc 10 et une moyenne de 6 m au niveau du bloc 13. Il est tout de même à noter qu'au niveau de certaines tronçons particuliers, cette largeur de gueule est largement supérieure à l'intervalle ci-dessus mentionné atteignant jusqu'à 10 m. Tout comme la largeur de gueule, la profondeur de la rivière est très variable. Elle oscille entre 0,05 m et 0,60 m. la rivière Bundi ne fait l'objet d'aucun aménagement donc ses parois sont en terre stabilisées par la végétation.
- Le ruisseau du Bloc 1 qui est un drain principal d'un gabarit largement faible devant celui de la rivière Bundi. En effet sa largeur de gueule moyenne est de 2 m tandis que sa profondeur est variable.

a) La topographie du site

Le relief de la ville de Kribi en général et du quartier Afan-Mabe en particulier étant plat, l'écoulement gravitaire des eaux pluviales ne se fait pas aisément. Ceci donne donc place à des vitesses d'écoulement des eaux pluviales faibles favorable à la stagnation de ces dernières.

b) Les déchets solides

Les déchets solides ont une influence très grande sur l'écoulement des eaux pluviales dans les drains. En effet, le service de collecte et de pré collecte des déchets solides ne touchant pas l'ensemble des populations du quartier Afan-Mabe, ces dernières se trouvent obligées de déverser leurs déchets dans les drains situés à proximités de leurs ménages. Outre le déversement des ordures dans les drains, des tas d'ordures sont créés à proximités des drains pour que ceux-ci emportent les déchets en cas de pluie.

c) La végétation

La végétation bien qu'étant un atout pour la stabilité des berges pour les drains non aménagés, cette dernière engendre des problèmes d'écoulement des eaux pluviales. En effet, étant donné la présence dans le drain des déchets solides, lorsque cette dernière s'incruste dans le lit du drain, non seulement elle retient les particules solides mais elle s'oppose aussi à l'écoulement des eaux pluviales. En plus de cela elle réduit la section d'écoulement des eaux dans le drain.

d) Les constructions environnantes

Les constructions environnantes des drains posent aussi des problèmes à l'écoulement des eaux pluviales. Le développement urbanistique du quartier Afan-Mabe s'étant fait de manière anarchique, les constructions se sont implantées sans prendre en considération l'écoulement des eaux pluviales. Ainsi donc certaines maisons se sont implantées sur les chemins des drains principalement tertiaires imposant ainsi aux eaux de se trouver de nouveaux chemins et augmentant de ce fait les points de singularité qui ont pour caractéristiques premières de réduire les vitesses d'écoulement des eaux.



Photo 3: Problème de drainage des eaux dans le quartier

3.1.3. Assainissement des eaux usées

L'assainissement est assimilé dans le cadre de cette étude aux lieux d'aisance des ménages, plus particulièrement aux sanitaires. Le graphique ci-dessus présente les différentes modalités d'assainissement s'offrant aux populations.

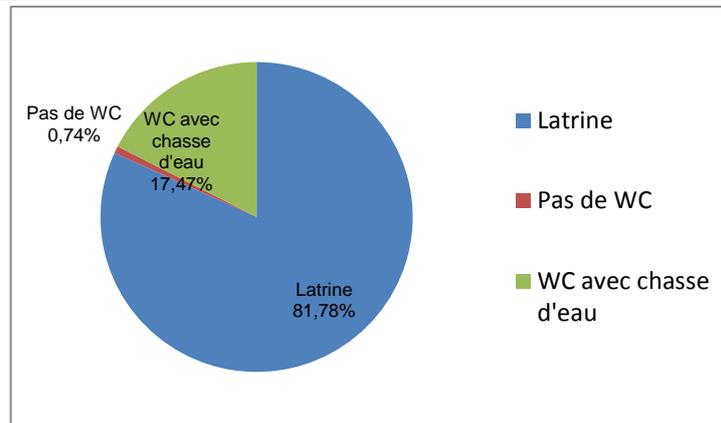


Figure 26: Les différents modes d'assainissement dans la zone d'étude

Il apparaît ainsi que 82% correspondant à la majorité des populations ont à leur disposition des latrines contre 17,5% bénéficiant de WC avec chasse d'eau au sein de leurs habitations. On note aussi un faible pourcentage de ménages ne disposant pas de WC ou ayant recours à un autre type d'assainissement. La question de l'assainissement reste toutefois une question préoccupante en ce sens que de nombreux ménages déplorent, notamment pour ce qui concerne la tranche disposant de latrines aménagées ou non, le partage de ces ouvrages d'assainissement avec leurs voisins. Lors de la construction des maisons, ainsi que le font remarquer certains ménages interrogés, les propriétaires ne prévoyaient pas toujours des ouvrages d'assainissement conséquents et la construction de latrines intervenait en dernier recours et une seule latrine pouvait être attribuée à plus de trois ménages.

Malgré les désagréments liés au partage de leurs latrines avec leurs voisins, la majorité des ménages s'estiment satisfaits de leurs ouvrages d'assainissement à 61,87%. Cette satisfaction ne vient cependant pas tant du fait qu'ils trouvent que le standing desdits ouvrages est appréciable, mais de leur habitude. « *On va encore faire comment ? On est habitué* ». Le facteur explicatif latent qui se révèle alors consiste en ceci que l'utilisation des latrines, même si elle n'apparaît pas toujours commode, s'impose aux ménages comme étant acceptable dans la mesure où ils associent le plus souvent le standing de leurs ouvrages d'assainissement à leurs moyens financiers. Leur "pauvreté" les obligerait à s'en accommoder.



Photo 4: Illustration d'une latrine sans fosse dans le quartier

Du reste, il existe de réels problèmes concernant les ouvrages d'assainissement au sein du quartier d'Afan-Mabe, particulièrement liés à leur insalubrité à l'instar des latrines débordantes

et sinistres ou même à leur inexistence. De plus en plus, ainsi que le faisait constater la cheftaine du bloc 12, on observe aujourd'hui à Afan-Mabe des personnes préférant faire leur toilette ou se soulager de leurs besoins naturels en pleine nature. Ce qui apporte des problèmes d'un nouveau genre comme les atteintes à la pudeur.

La plus grande partie des ménages, 34,2%, se débarrassent de leurs eaux usées dans des rigoles. La proportion suivante est celle des ménages les rejetant en pleine nature soit 22,3%, puis dans leurs fosses septiques à hauteur de 21,6%, 20,4% dans la cour ou sur la chaussée et 1,5% prennent d'autres mesures. Le problème de gestion des eaux usées peut dès lors apparaître comme étant dans une certaine mesure lié au contexte d'hygiène et de salubrité prévalant à Afan-Mabe. En effet, de très nombreux ménages se plaignent des eaux stagnantes qui sont autant dues à la mauvaise gestion des eaux ménagères que des eaux pluviales. Des facteurs extérieurs peuvent donc être cause de la situation d'insalubrité généralisée.

3.1.4. Gestion des ordures ménagères

L'interrogation centrale à la base de cette thématique est de déterminer si les populations d'Afan-Mabe rencontrent des problèmes d'hygiène et de salubrité.

Il apparaît de ce graphique que 53,3% des ménages déclarent rencontrer des problèmes d'hygiène et de salubrité contre 46,7% qui n'y font pas face. La nature desdits problèmes est assez diverse. Il convient ainsi d'étudier plusieurs critères pouvant permettre d'expliquer la prédominance de l'insalubrité. Il s'agit ici de comprendre comment est-ce que les ménages se débarrassent de leurs ordures ménagères.

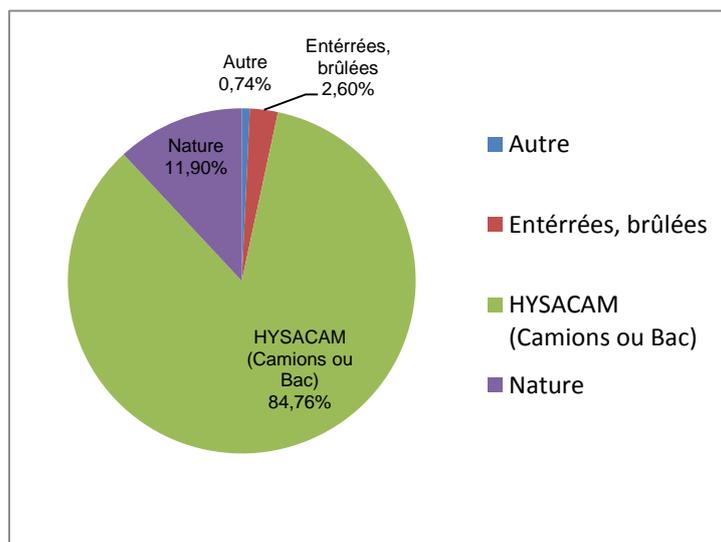


Figure 27: Modalités de gestion des ordures ménagères

Le principal recours des ménages en matière de gestion des ordures ménagères est celui des camions de ramassage des ordures ou des bacs à ordures d'HYSACAM, société nationale d'assainissement urbain (84,8%). Le reste des ménages (11,9%), se débarrasse de ses déchets ménagers en pleine nature, quand ils ne sont pas enterrés ou brûlés (2,6%) ou autrement traités (0,7%). La gestion des déchets ménagers n'est donc pas une déterminante caractéristique des problèmes d'hygiène et de salubrité des habitants d'Afan-Mabe.



Photo 5: illustrations des différents modes de gestion des ordures ménagères

EQUIPEMENTS SOCIAUX DE BASE

Le quartier Afan-Mabe possède en termes d'infrastructures et équipements de base les hôpitaux, établissements scolaires, religieux, de loisirs et marchands :

3.1.5. Formations sanitaires

Le quartier compte un seul centre médical public. Il est localisé dans le bloc 11. Cette structure sanitaire est insuffisante pour la satisfaction des besoins des populations, car elle est trop étroite et moins équipée. Elle est suppléée par deux formations sanitaires privées de moindre importance.

Les services de santé sont également discrédités par les ménages interrogés. La qualité des services de santé n'est pas mise en cause, mais le sont plutôt les coûts très élevés de l'unique centre de santé, l'absence de spécialistes et l'insuffisance des bâtiments.



Photo 6: Centre médical de la zone

La consultation en ophtalmologie par exemple se fait tous les lundis auprès d'un spécialiste venant tout spécialement de Yaoundé. Le reste des jours de la semaine, il est impossible de pouvoir se faire soigner. C'est dire que l'unique centre de santé ne permet pas de satisfaire à la demande en soins de santé des populations d'Afan-Mabe. Encore que les populations se plaignent des frais de santé qui ne seraient pas à la hauteur de leur porte-monnaie et du nombre réduit de salles d'hospitalisation.

3.1.6. Etablissements scolaires

L'éducation des enfants au quartier Afan-Mabe est assurée par deux établissements scolaires dont :

- l'école publique qui est dans un état de délabrement avancé et un nombre insuffisant de bâtiments. Elle compte 4 groupes scolaires qui font la mi-temps.

- Le Collège Adventiste qui assure les enseignements secondaires de la 6ème en terminale.



Photo 7: Ecole publique d'Afan-Mabe



Photo 8: Collège adventiste

Outre ces deux structures scolaires, les établissements des quartiers voisins sont aussi sollicités dans la scolarisation des enfants d'Afan-Mabe. Il s'agit de :

- Ecole primaire et maternelle Cité de l'Enfance au quartier Newton II,
- Une petite école primaire privée au carrefour Kingue
- Ecole Publique de Dombè,
- Ecole publique bilingue de Dombè,
- Collège d'Enseignement Secondaire (CES) de Dombè
- Lycée Technique de Ngoyé Wamyé
- Lycée Bilingue de Ngoyé Wamyé

3.1.7. Equipements de loisirs

Il existe une seule aire de jeu dans le quartier. Il s'agit d'un stade de football situé au bloc 13 qui est trop sollicité pendant les vacances par de nombreux jeunes. Il n'est pas entretenu. L'on y rencontre de grandes surfaces couvertes de flaques d'eau qui empêchent une bonne circulation du ballon.



Photo 9: Aire de jeu (stade)

Afan-Mabe est dépourvu de cases communautaires publiques où des réunions et autres activités culturelles peuvent se dérouler. Dans certains blocs, les réunions se tiennent dans les débits de boisson. Le cadre de la chefferie que l'on utilise pour des rencontres est étroit et non équipé en chaises. L'on y rencontre néanmoins quelques foyers culturels tels que les foyers des ressortissants Bandjoun, Bameka et Balengou. Ces foyers sont trop étroits et peu utilisés (une fois par semaine) en raison de leur caractère tribal. Notons aussi que la tribune dudit stade ne peut contenir plus de 50 personnes.

3.1.8. Equipements marchands

Le « petit marché » est le seul équipement marchand d'Afan-Mabe. Ce marché n'est pas en mesure de répondre aux besoins quotidiens de la population, il est plutôt destiné aux achats occasionnels. Les raisons de cet état de choses sont le coût élevé des denrées alimentaires, mais aussi l'absence de tables marchandes. Ce mini marché est situé au bloc 2 bien que ne satisfaisant pas totalement les populations en approvisionnement en vivres, il parvient quand même à subvenir aux besoins de première nécessité.

3.1.9. Equipements religieux

On note la présence d'un grand temple pour l'Eglise Adventiste dans le bloc 5 et quelques petites églises dans le bloc 8.

En ce qui concerne l'administration territoriale d'AFANG-MABE, il faut préciser que le quartier se trouve dans le département de l'OCEAN à environ 1 km de sa préfecture, qui elle-même est voisine de la Communauté Urbaine de Kribi (C.U.K.) les deux se trouvant au « quartier administratif » où l'on retrouve également la plupart des délégations départementales des différents ministères.

Par ailleurs, le quartier soumis à notre étude est plongé dans l'arrondissement de KRIBI II dont la sous-préfecture se trouve au quartier NDOMBE à au moins 800m du bloc 13, unité d'AFANG-MABE la plus proche de celle-ci. La mairie de KRIBI II quant à elle se trouve toujours à NDOMBE mais cette fois-ci à environ 300 m du point le plus proche d'AFANG-MABE, point du bloc 17. Le quartier est donc assez éloigné des services du MINATD et surtout de la Commune.

Il est à noter que les distances ci-dessus sont des distances à vol d'oiseau et non suivant un axe routier quelconque.

CHAPITRE 5 : 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.

5.1. 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 regroupés ces activités en trois principaux secteurs à savoir le secteur primaire, secondaire et tertiaire.

5.1.1. 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.

5.1.2. 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 m² au bloc 17 créé 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.

5.1.3. 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 sont rencontrées 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.



Photo 10: Front commercial de la N8

5.1.4. 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, sa proximité avec l'océan 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.

5.2. 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

CHAPITRE 6 : SITUATION FONCIERE

La situation foncière fait référence à toutes les caractéristiques de la question foncière au sein du quartier Afan-Mabe. Au-delà des déterminants de la situation urbanistique liés aux équipements de base et aux infrastructures sociales, ainsi que du cadre de vie, il s'agit de comprendre les dynamiques foncières de la zone d'étude. Quelles sont les logiques qui prévalent ? Quel est le mode d'acquisition des terres ? Qu'en est-il de la spéculation et quel est le poids des transactions foncières irrégulières ?

6.1. LOGIQUES FONCIÈRES

L'exercice dans cette partie consiste à déceler toutes les considérations entourant la propriété foncière dans la zone d'Afan-Mabe en s'appuyant sur des critères tels le statut de l'habitat et la possession d'un titre foncier.

Il apparaît 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 sensiblement la majorité de la population est propriétaire de la maison dans laquelle elle réside.

68,3% des ménages et propriétaires de leurs terrains ne possèdent pas de titre foncier. 31,7% uniquement de la population cible déclarent en posséder un. Plusieurs facteurs expliquent ces résultats. A l'époque des premiers habitants d'Afan-Mabe, la question du titre foncier était mineure. Les ventes de terrain se faisaient de manière traditionnelle, c'est-à-dire étaient issues d'un arrangement entre deux parties, lequel pouvait se faire en présence des autorités traditionnelles ou non. Aujourd'hui, avec l'arrivée de tous les projets de restructuration, les habitants se rendent compte de l'importance d'un tel document. Plusieurs ménages indiquent en effet avoir engagé des procédures en ce sens.

Parmi les ménages en possession d'un titre foncier, 47,4% déclarent avoir un titre foncier dont les limites s'étendent au-delà de leur parcelle de terrain, et 52,6% le contraire. Cela traduit le fait qu'un peu moins de la majorité des ménages à Afan-Mabe sont titulaires de vastes propriétés. Les propriétaires terriens ont donc une préférence quasi-relative pour les grands espaces.

Par ailleurs, pour enrayer ces occupations irrégulières des terrains appartenant soit au domaine national, soit au domaine privé de l'Etat et quelquefois à des privés, le Gouvernement doit prendre des mesures curatives et préventives à travers d'une part, la restructuration et la régularisation foncière et de l'autre, l'aménagement anticipé des extensions urbaines de la ville de Kribi appelée à connaître une forte croissance démographique et spatiale avec la venue du port en eau profonde de Kribi. Enfin, pour mieux assurer la maîtrise foncière et corriger toutes les distorsions constatées dans la gestion de la tenure foncière, l'Etat devrait mener un processus devant aboutir à une réforme foncière dont la mission principale est de faire l'état des lieux en matière foncière et domaniale.

6.2. MODE D'APPROPRIATION DES TERRES

Sous ce vocable, l'objectif est de comprendre le processus d'acquisition des terres et toutes les caractéristiques dudit processus.

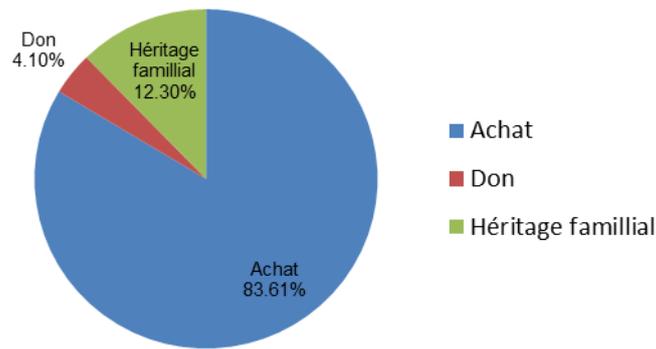


Figure 28: Le mode d'appropriation des terres à Afan-Mabe

83,6% des ménages propriétaires de leurs terres le sont devenus par le biais d'un achat. 12,3% uniquement sont des héritiers et 4,1% sont bénéficiaires d'un don. Afan-Mabe est donc un quartier où on retrouve très peu de populations autochtones.

D'après le rapport sur le Plan National de Gestion de l'Environnement, la région vit une insécurité foncière parce que « La législation foncière et domaniale présente des lacunes qui ne permettent pas une gestion harmonieuse des espaces et de ressources » (PNGI, 1996). En effet, le régime foncier est assez complexe et confie la plus grande partie des terres à quelques propriétaires. La superposition du droit coutumier et du droit moderne sur les terres est très perceptible, et on relève des relations quelques fois tendues entre l'administration publique et l'administration locale. L'insécurité et la pression foncières constituent des obstacles à l'appropriation de certaines actions du projet, notamment des aménagements. L'insécurité foncière est en effet reconnue parmi les éléments qui bloquent le processus d'aménagement urbain.

La mobilisation des fonds pour achat se fait le plus souvent par épargne personnelle (75,2%), mais aussi à travers l'assistance d'une tontine (22,9%).

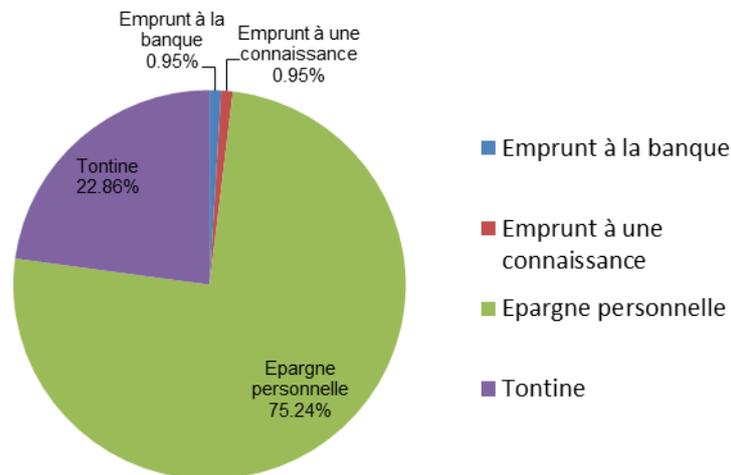


Figure 29: Mobilisation des fonds pour l'acquisition d'un logement dans la zone

Les ménages ont rarement recours à un emprunt à la banque (0,9%) ou encore à l'emprunt à une connaissance (0,9%). Ces données interrogent le coût des logements à Afan-Mabe. Mais aussi le choix du type d'habitat quand on sait que la majorité des habitations sont en matériaux provisoires.

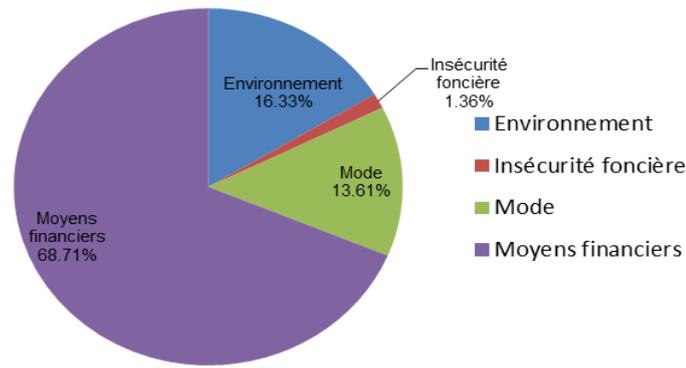


Figure 30: Modalités du choix du type d'habitat des propriétaires d'Afan-Mabe

La majorité des ménages a choisi son type d'habitat en fonction de ses moyens financiers (68,7%). 16,3% en revanche se sont intéressés à l'environnement de leur habitation avant de l'acheter et 13,6% affirme avoir penché pour un effet de mode. Seul 1,4% déclare avoir étudié la question de l'insécurité foncière. L'effet de mode autant que l'insécurité foncière et dans une certaine mesure les moyens financiers expliquent la prédominance des maisons en planche. Ainsi que le fait remarquer un propriétaire très âgé, à l'époque, les populations d'Afan-Mabe et de Kribi de manière plus générale avaient choisi de construire en planches en raison des conditions climatiques. En période de forte chaleur, les planches retiendraient moins la chaleur. Au fil du temps cependant, elle serait apparue comme étant un matériau provisoire permettant de pallier à la crainte de se voir expulsé de son terrain ou encore comme une solution pouvant permettre d'acquérir un logement à moindre coût. Le béton/parpaing autant que les autres types de matériaux s'expliquent quant à eux essentiellement par les moyens financiers.

6.3. SPÉCULATIONS ET TRANSACTIONS FONCIÈRES IRRÉGULIÈRES

Il s'agit dans ce volet d'étudier la question des transactions foncières irrégulières, c'est-à-dire les aspects particuliers du foncier qui bien qu'ils soient récurrents, se trouvent en dehors des normes du droit positif. Il s'agit premièrement des types de documents dont les propriétaires sans titre foncier sont en possession et de leur autorisation de construire.

6.3.1. Les documents justificatifs

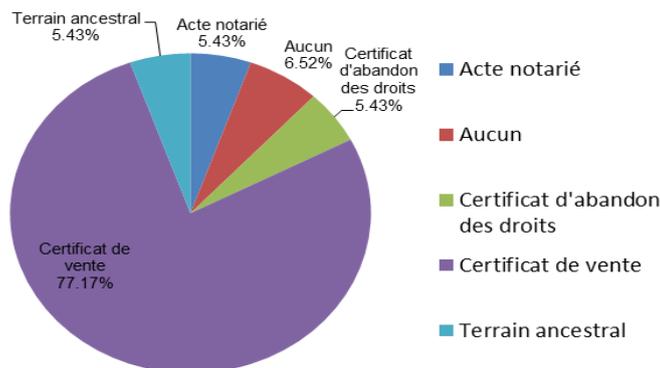


Figure 31: Type de documents justificatifs de propriété détenus en l'absence de titre foncier

La très grande majorité des propriétaires sans titre foncier, 77,2%, sont en possession d'un certificat de vente. 5,4% sont respectivement en possession d'un terrain ancestral, d'un acte notarié et d'un certificat d'abandon des droits coutumiers. 6,5% uniquement ne disposent

d'aucun document. C'est dire qu'à défaut de titre foncier, la majeure partie des ménages est en mesure de justifier de la propriété de leur terrain.

Cependant, Ces achats se faisaient de façon informelle au détriment du droit positif. En effet, la vente se faisait entre les propriétaires coutumiers et les futurs acquéreurs en présence des autorités traditionnelles, qui, représentaient l'autorité chargée des questions foncières au sein de leur quartier. Considérée comme un village à une époque, le système d'acquisition des terrains est essentiellement marqué par le droit coutumier dans la zone. Cette situation justifie la quasi absence de morcellement dans la zone, et, également, la quasi absence de titre foncier dans la zone d'Afan-Mabe.

6.3.2. Autorisation de bâtir

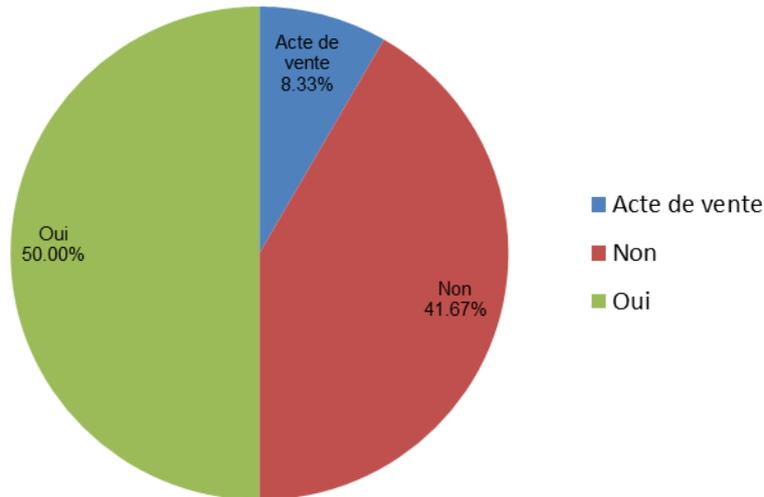


Figure 32: Proportion des propriétaires de maison en possession d'une autorisation de construire

50% des propriétaires de maison disposent d'une autorisation de construire et 8,3% d'un acte de vente en guise de pièce justificative contre 41,67% n'en disposant pas. Il apparait que les populations ont construit leur quartier avec l'aval des autorités compétentes. Cependant, selon les dires d'un habitant, de nombreuses autorisations ont été accordées sans pour autant que les autorités aient conscience des zones ciblées ou même de la gestion de l'espace.

La zone est dominée en grandes parties par des morcellements parcellaires irréguliers. Bien de fois, les acquéreurs sont mis devant les faits accomplis. En effet, l'achat de parcelles situées dans certaines zones par des procédures douteuses et irrégulières les expose à des problèmes de régularisation compliqués. La plupart de ces terrains n'ont jamais été matérialisés selon les règles du droit. Lorsque des bornes existent, elles sont sommairement matérialisées. Du fait de la force du droit, les acquéreurs de terrains deviennent des victimes d'un système foncier très mal adapté aux exigences du développement urbain. La question foncière est donc aujourd'hui une question majeure de la restructuration du quartier d'Afan-Mabe car elle est composite de nombreuses spécificités.

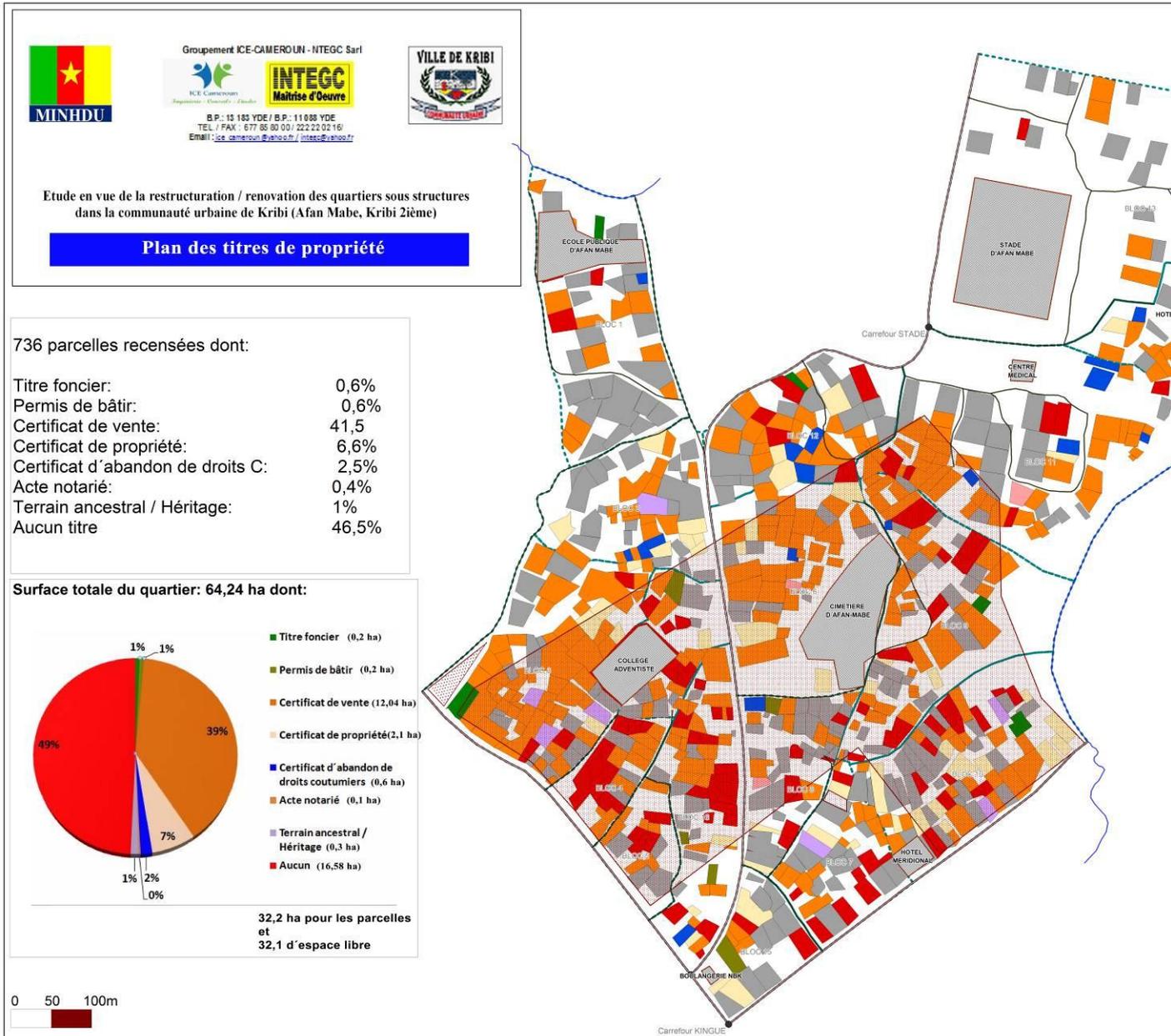


Figure 33: Plan d'état des lieux de la zone d'Afan-Mabe

6.4. LES ACTEURS

Trois catégories d'acteurs interviennent dans la gestion foncière à Kribi. Il s'agit des acteurs de l'offre, les acteurs intermédiaires et les acteurs de la demande. En somme, la gestion du foncier met en scène des acteurs laxistes traitant les questions foncières avec légèreté.

Les acteurs de l'offre : on retrouve dans cette catégorie d'abord les autochtones (Batanga, Mabéya, Yassa), pêcheurs artisanaux cabotant le long des côtes, ou travailleurs indépendants exerçant une activité de subsistance génératrice de revenus modestes souvent aléatoires, mais détenteurs coutumiers de la terre, leur unique patrimoine..

Les intermédiaires : Dans cette catégorie, on retrouve d'une part des « démarcheurs » dont la fonction est de mettre en relation l'offre et la demande, et d'autres parts, des fonctionnaires, qui opèrent directement ou par prête-noms interposés. Les démarcheurs se recrutent parmi les sans-emploi, mais aussi, et surtout, parmi les agents des services municipaux, départementaux, régionaux ou centraux. Leur rôle est de faciliter l'obtention de titres de propriété aux autochtones et de leur chercher des acquéreurs ou bien de repérer des terrains en vente, d'en négocier les prix et parfois de se substituer au vendeur. Dans ce cas, ils réalisent un double bénéfice, en vendant d'abord le terrain plus cher que le prix demandé par le propriétaire, et en touchant ensuite leur commission sur le prix d'achat en tant qu'intermédiaires. Les seconds sont en fait certains hauts fonctionnaires de la ville, bien informés et maîtrisant la législation foncière. Ils prennent à leur solde les démarcheurs du type précédent qui négocient directement avec les autochtones et interviennent plutôt en "spéculateurs" ou en "facilitateurs" auprès d'acheteurs éventuels. Ils achètent des terrains de préférence à vil prix et les revendent à prix d'or.

Les acteurs de la demande : Ce sont, à 95 %, des entreprises (éventuellement confessionnelles), des expatriés, des Camerounais les plus aisés. Ainsi, 60 % des achats sont le fait d'expatriés, 35 % de personnalités nationales (membres du Gouvernement, directeurs généraux dans l'administration, hommes d'affaires, etc...). Les 5 % restant appartiennent à la bourgeoisie locale.

Cependant, on note un laxisme de ces acteurs dans la gestion du foncier. En effet, Afan-Mabe, ancien village marqué par une forte prédominance du domaine national, la gestion foncière se fait par les autorités traditionnelles garants du foncier. D'après les enquêtes faites en 2012, le chef traditionnel est un référent en ce qui concerne les questions foncières. A cela viennent s'ajouter, des morcellements parcellaires irréguliers dans le quartier. En effet, La plupart de ces terrains n'ont jamais été matérialisés selon les règles du droit. Lorsque des bornes existent, elles sont sommairement matérialisées. On note également que les permis de construire sont octroyés sans vérification des zones d'implantation de terrain. Ce qui conduit à une occupation anarchique de l'espace.

6.5. DIFFICULTÉS LIÉES À LA PROCÉDURE D'IMMATRICULATION

Au regard du décret N°2005/481 du 16 décembre 2005, la procédure d'immatriculation a été simplifiée afin d'amener la population à immatriculer leur terre. Malgré cette volonté du législateur à rapprocher la population, la quasi-totalité des ménages ne dispose toujours de titre foncier sur leur parcelle qu'elle occupe. Plusieurs raisons peuvent expliquer cette situation. Il s'agit de l'ignorance des procédures, le manque de moyens financiers et le blocage des propriétaires terriens.

En effet, L'analyse des données révèle que 53.53% des ménages ignorent la procédure d'immatriculation contre 47.47% des ménages qui la connaissent la procédure. C'est dire qu'un

ménage sur deux ne connaît pas la procédure. Par ailleurs, les données croisées sur la connaissance de la procédure et la procédure entamée ressortent que seulement 23% des ménages qui connaissent la procédure ont entamée l'immatriculation et 44% ne l'ont pas fait.

Ceci peut s'expliquer par le fait qu'ils font face aux blocages des propriétaires et aux problèmes financiers. Un occupant sans titre foncier déclarait d'ailleurs : « je connais la procédure, mais le propriétaire actuel du grand titre ne reconnaît pas l'acte de vente que j'ai effectué avec son défunt père, et me demande de payer près de deux millions de francs CFA pour une superficie de 400 m² si je veux avoir un morcellement, mes enfants où vais-je trouver cet argent ? ». On peut conclure que la connaissance de la procédure d'immatriculation n'est pas un facteur qui garantit l'immatriculation des terres dans la zone. S'agissant des ménages ignorant les procédures d'obtention du titre foncier 68% ont déclaré ignorer la procédure, 6% ne l'ont pas fait du fait des problèmes d'argent et 4% des ménages ont été bloqué par le propriétaire terrien, les ménages sont confrontés à des problèmes qui constituent des obstacles.

La prédominance des ménages qui ignorent la procédure d'immatriculation peut également s'expliquer par la profession du chef de ménage. En effet, en croisant les données de la connaissance de la procédure et emploi du chef de ménage, il ressort que 15% des 25% des commerçants ignorent la procédure, 9 sur 12% des artisans, 2.38 sur 2.60% des auto-emplois et 4% sur 6% des agriculteurs /éleveurs/pêcheurs ne connaissent pas la procédure d'immatriculation de leur terre. En effet, on se rend compte que ce sont les ménages qui exercent le commerce et les petits métiers dans la zone, qui constituent trois ménages sur quatre ignorant la procédure d'immatriculation. Une dame âgée déclarait encore : « ma fille si quelqu'un pouvait me dire où commencer je le ferai, mais je ne sais, mon fils était allé se renseigner mais on l'a tourné. J'ai besoin qu'on me dise c'est ce qui me reste »

6.6. LITIGES FONCIERS ET SOLUTIONS ENDOGÈNES

Les cessions informelles et la quasi absence de titre foncier ont créé des litiges de plusieurs ordres dans le quartier Afan-Mabe. Il s'agit de l'occupation anarchique et de la non reconnaissance des occupations par les descendants des propriétaires originels.

6.6.1. Occupation anarchique

La loi de 2004 portant sur l'Urbanisme stipule dans la partie concernant les règles de construction au Cameroun que toute construction ne peut être autorisée après l'octroi d'un permis de construire par les autorités compétentes. Seulement, l'octroi d'un permis de construire se fait suite à l'obtention d'un titre foncier. Ceci se comprend dans la mesure où le titre foncier permet dans un premier temps de sécuriser la parcelle mais également de connaître la situation du terrain. Ce n'est qu'après la réalisation d'un plan de construction par un architecte ou un ingénieur assermenté que le permis de construire peut être autorisé.

Dans le cas du quartier Afan-Mabe, on note une quasi absence de permis de construire. Et bien même lorsqu'il en existe, certains aspects tels que le type de terrain, l'emplacement de la construction et les matériaux de constructions ne sont pas vérifiés. Ceci entraîne l'occupation des emprises des voies de desserte qui est même la principale cause de l'inaccessibilité dans la majorité. Cette situation contribuera également à la quasi inexistence des services urbains de base. Les vendeurs et les acquéreurs se rejettent mutuellement les responsabilités. Ce type de conflit se rencontre dans l'ensemble des 17 blocs du quartier. Les vendeurs accusent les acquéreurs d'avoir construit illégalement sur les emprises des voies tandis que les seconds accusent les premiers d'avoir vendu les voies de desserte. A ce jour ce problème n'a pas encore trouvé de solution.

6.6.2. Non reconnaissance des occupations par les descendants des propriétaires originels

Ce type de conflit témoigne de la fragile relation existant entre les propriétaires et les occupants sans titre foncier. Compte tenu du caractère informel de certaines ventes, certains descendants de propriétaires réfutent l'idée selon laquelle les occupants aient acheté les terrains. De ce fait, ils exigent que ces deniers y remédient par l'achat des terrains sous peine d'expulsion et de destruction des habitations. A titre d'exemple, nous avons le titre Foncier n°984/O délivré le 18 avril 1984 à Mr BOKALLY Pierre, où Mr Mana Saguina, héritier de ce dernier a marqué par des croix de st André les habitations en guise de sommation pour la régularisation de la situation. En effet, ce dernier estime que les occupations de son terrain sont informelles car aucune somme d'argent n'a été versée. Par conséquent, il exige de ces populations le versement d'une somme oscillant entre 20 000 FCFA et 25 000 FCFA par mètre carré occupé.

En guise de solution pour ce litige, les mises en cause qui possédaient des titres de propriétés présentant la signature du détenteur de ce titre ont rédigé une requête adressée au chef de quartier le 19 novembre 2011 aux fins de saisir les autorités compétentes pour arbitrage. Par la suite, par le biais d'un rapport circonstancié élaboré par le conseil de notables, la chefferie d'Afan-Mabe clarifie la situation du quartier par rapport à ce T.F en vue de la préservation des acquis des populations (achats des terrains, construction des cases). Par ailleurs, elle dénonce la procédure d'immatriculation qui a abouti à l'obtention dudit T.F litigieux jusqu'à sa mutation au sieur MANA SAGUIGA (sans considérer les mises en valeur des acquéreurs) à fin de permettre à l'Administration de mieux apprécier cette délicate situation qui trouble la paix sociale et la sérénité des populations vivant sous la menace d'expulsion, d'escroquerie et autres actes d'arnaque opérés par les propriétaires et mandataires dudit Titre Foncier.

Le Préfet du Département de l'Océan, Président du Comité Ad hoc chargé du règlement des litiges fonciers et domaniaux dans l'ensemble du Département, a organisé et présidé une réunion de concertation dudit Comité le 27 septembre 2012 à la préfecture de Kribi. L'objet de cette dernière était l'examen du litige foncier opposant l'Etat à monsieur MANA SAGUIGA Emmanuel. Etaient conviés à cette réunion les membres statutaires, le Délégué du Gouvernement de la Communauté Urbaine de Kribi, le Chef de quartier Afan-Mabe avec deux de ses notables, MANA SAGUIGA Emmanuel, propriétaire du TF source des litiges au quartier et Maître Charles TCHUENTE. A ce jour, les tensions se sont tassées car Mr Mana a été sommé d'arrêter ses investigations.

6.7. PRÉSENTATION DES PROPRIÉTAIRES TERRIENS DU QUARTIER AFAN-MABE

Afan-Mabe est un quartier qui résulte de l'éclatement de NGOE Réserve, domaine national réservé à l'époque par l'administration coloniale pour l'installation future des services administratifs. Pris sous cet angle cet espace est resté dans le domaine national jusqu'en 1981 malgré son occupation par les populations bien avant l'ordonnance n°74 -1 du 07 juillet 1974, fixant le régime foncier et le régime des terres domaniales. De ce fait nous avons deux types propriétaires. Il s'agit des propriétaires coutumiers et les propriétaires légaux.

Le propriétaire coutumier habituellement appelé possesseur est celui qui, du fait de l'occupation d'un terrain, la société lui confère le statut propriétaire sans pour autant qu'il ne possède de titre foncier. S'agissant du propriétaire légal, il est celui-là qui détient un titre foncier sur la parcelle occupée.

Au regard de la gestion foncière actuelle, l'on constate que les terrains du quartier Afan-Mabe sont une propriété coutumière des collectivités Batanga et Mabéa.

Les parcelles appartenant à la grande famille Batanga sont gérées sous la supervision de la chefferie de 3ème degré d'Afan-Mabe. Par contre les Mabéa ont deux grands propriétaires que sont MANA SAGUIGA, héritier de feu BOKALLY Pierre avec 22 ha 52 a 54 ca et MADJIA Faustin qui gère 4 ha.

En décembre 2015, nous avons tenu de mettre à jour la liste des propriétaires de titres fonciers du quartier Afan-Mabe. Pour ce faire, nous avons dans un premier temps, incité les autorités locales à sensibiliser les propriétaires avant la tenue de cette réunion pour qu'ils y assistent. Par la suite, une liste fournissant les informations relatives aux titres fonciers a été dressée en vue de faciliter la collecte des informations séance tenante. Il s'agissait des informations telles que le nom du propriétaire, le numéro de titre, la superficie et la date d'obtention du titre foncier.

Trois propriétaires ont été enregistrés séance tenante. Le chef traditionnel de 3^{ème} degré a déclaré l'existence de 20 à 25 titres fonciers obtenus sur le domaine national. Les superficies de ces titres varient entre 500 à 1000 m². S'agissant des titres de grande superficie, seul celui de Mr Mana est connu. Ce titre fait l'objet des litiges fonciers. En effet, les autorités traditionnelles et la population affirment que c'est un titre acquis de façon frauduleuse. De ce fait, il fait l'objet d'un procès en vue de son annulation.

La réunion a cependant été marquée par l'absence des propriétaires ce qui a constitué un handicap à l'actualisation des données foncières. Plusieurs raisons justifient ces absences. Il s'agit du fait que certains ne résident pas dans la ville. Certains par contre sont en déplacement du fait des fêtes de fin d'années. Toutefois, pour d'éventuels enregistrements de propriétaires non recensés, la liste d'enregistrement a été mise à la disposition du chef de quartier. Une autre descente sur le terrain nous a permis de constater que certains propriétaires terriens refusent de présenter leurs titres fonciers. Le tableau suivant nous présente la liste des propriétaires de titres fonciers que nous avons pu recensé dans cette descente sur le terrain

Tableau 5: Propriétaires avec 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 ²	Bloc 8	05 Avril 1986	677813641
Sayou Théodore	4012	593 m ²	Bloc 3	07 Septembre 2009	675023737/ 698303086
Ngo Tjom Odile	3252	896 m ²	Bloc 3	05 Avril 2007	691200761
Patchamen Joseph	1442	750 m ²	Bloc 1	12 Novembre 1993	699813025/ 674586184
Révérend Pasteur Mana Saguiga Emmanuel	984	225254 m ²		18 Avril 1986	673410903

6.8. IMPACTS DE LA SITUATION FONCIÈRE DE LA ZONE SUR LES MÉNAGES ET SUR LES HABITATIONS

Comme effets de cette situation foncière, il ressort aujourd'hui une véritable cacophonie dans la gestion du foncier. Ce désordre a des conséquences graves sur le cadre de vie mais aussi sur les occupants. En effet, les occupations sont exposées à des empiètements, des ventes illégales. Les occupants quant à eux, se retrouvent parfois dans une situation de dépendance

vis-à-vis des propriétaires et s'exposent aux escroqueries et duperies de toute sorte. La qualité des logements est parfois le reflet de cette dépendance bien qu'étant prévu au départ pour contribuer à la réduction de la chaleur dans les habitations et également compte tenu des moyens limités pour acquisition d'un logement . Certains de ces ménages se confortent cependant dans ce choix de matériaux de construction car animés par la peur d'être expulsés à tout moment. Ainsi, D'une manière générale, on note une précarité de la qualité du logement. Les ménages privilégiant la quantité des pièces plutôt que la qualité de l'habitat. Presque toutes les constructions sont faites en rez-de-chaussée et seulement 0,4% des logements du quartier sont en étage. La quasi-totalité des logements sont de bas ou moyen standing, seul 0,8% sont de haut standing. Près de 41% des parcelles abritent plus d'un logement. Les matériaux de construction des murs des logements sont aussi des signes de précarité. En effet, 51% des logements du quartier ont des murs en planche, tandis que 8% ont les murs en carabot (bois sciés par les propriétaires eux-mêmes). Seulement 41% des logements ont les murs en parpaing.

CHAPITRE 7 : Analyse de la situation socio-urbanistique du quartier Afan-Mabe

7.1. MIXITÉ SOCIO-FONCTIONNELLE

7.1.1. Caractéristiques socio-démographiques

D'entrée de jeu et au regard des graphes présentés et commentés plus haut sur un échantillon représentatif de 270 ménages, les femmes ont une forte représentativité dans la population cible à Afan-Mabe et la majeure partie de la population est comprise dans la tranche d'âge [25-40] et [40-55]. C'est dire que, ce quartier est constitué d'individus de tranches d'âge actif et de très peu de personnes vieillissantes. La répartition des différents blocs du quartier par strate, permet de relever que la majeure partie du quartier appartient à la strate spontanée dense. En effet, cette strate traduit aisément le paysage d'Afan-Mabe qui est meublé par la promiscuité, le désordre urbain, les habitations « touffues » et très vétustes ne répondant pas aux normes urbanistiques. De plus, le manque de servitude entre les maisons, la difficile gestion des déchets ménagers et des eaux usées, ainsi que la quasi-inexistence des routes, renforce cet état des lieux global du quartier, et conforte de ce fait son classement dans cette strate spécifique.

La taille moyenne des ménages à Afan-Mabe est 7 personnes par unité domestique. Cette moyenne justifie une structure monogamique majoritaire dans le quartier, sous l'influence du christianisme et de l'occidentalisation de la cellule familiale. De plus, la majorité des ménages ont un nombre de 0 à 5 personnes âgées de plus de 10 ans. En effet, au regard de la taille moyenne des ménages et du nombre de personnes âgées de plus de 10 ans, l'on comprend que la moitié des personnes dans les ménages sont des enfants de moins de 10 ans en pleine croissance. La majorité des ménages à Afan-Mabe y sont installés depuis au moins 1 an et au plus 5 ans, seulement 15,7% de ménages y sont depuis plus de 30 ans.

Cette tendance justifie aisément le statut d'occupation du quartier qui est dominé par la location simple, suivi des propriétaires terriens ; mais également la raison d'installation dans le quartier qui donne le problème de logement comme principale cause d'installation dans le quartier. L'on comprend de ce fait, que même les locataires qui y vivent ont une très faible ancienneté dans le quartier et cela peut se justifier par les mauvaises conditions de vies, le manque d'infrastructures sociales, et d'équipements urbains de base. Cette faible ancienneté se confirme du fait qu'à Afan-Mabe la majeure partie des ménages sont des migrants internes qui quittent d'un quartier vers un autre à la recherche des meilleures conditions de vie. Mais lorsqu'ils ne sont pas satisfaits de celles-ci, la migration s'accroît dans la ville.

Par ailleurs, les hommes sont majoritairement les chefs de ménages, dans la tranche d'âge active, de profession commerçante et originaire de l'Ouest du Cameroun. De plus les chefs de ménages ont en majorité un niveau d'instruction primaire, avec le CEPE/CEP/FSLC comme diplôme le plus élevé. En effet, l'on peut ainsi comprendre qu'à Afan-Mabe les chefs de ménage ont un faible niveau d'instruction, ce qui justifie le fait que la majeure partie s'investisse dans le commerce et l'artisanat pour pourvoir à leurs besoins et obtienne leurs gains par bénéfices, d'où n'ont pas d'autres sources de revenus que leurs activités premières qui relèvent du secteur tertiaire ou encore de la débrouille. Toutefois, il est à noter qu'une part importante des ménages est employée par le public et par le privé, et ceci est renforcé par la deuxième raison d'installation des ménages dans le quartier qui est le travail, car ces chefs de ménages sont proches de leurs services respectifs car le quartier se trouve en plein centre-ville.

La mise en exergue des données sociodémographiques et de l'habitat à Afan-Mabe, en termes de présentation sexo-spécifiques des populations, de la trajectoire des ménages, du profil du

chef de ménage dans le quartier, ainsi que de la texture des habitations a permis de planter le décor de l'état des lieux du quartier et de ses composantes humaines. Il en ressort que :

- Afan-Mabe est un quartier cosmopolite, où les populations autochtones côtoient les allogènes venant surtout d'autres régions du pays et des pays voisins ;
- 43,3% de la population cible se trouvent dans les tranches d'âges actifs ;
- Faible proportion des personnes âgées (plus de 55 ans) avec 9,7% ;
- Forte proportion de chefs de ménage à niveau d'instruction primaire et ayant le CEPE/CEP/FSLC comme diplôme le plus élevé ;
- Forte proportion de chefs de ménage exerçant dans le secteur tertiaire ;
- Tissu urbain dense non structuré, aux habitations construites anarchiquement ;
- Prépondérance du type d'habitat en planches.

7.1.2. Analyse urbaine du quartier Afan-Mabe

L'analyse urbaine du quartier a commencé par l'identification des paramètres de mesures et d'appréciation de la qualité urbanistique des lieux. Pour ce faire, cinq variables essentielles ont été sélectionnées et concernent : l'habitat ; la trame urbaine ; l'hygiène et salubrité ; l'accès aux services urbains de base et le foncier.

Globalement, la structure spatiale du quartier Afan-Mabe est caractérisée par des habitations en forme irrégulières, agencé dans une architecture touffue et précaire avec des rues très étroites ne permettant pas une circulation fluide de personnes et de véhicules. Le développement anarchique et incontrôlé des habitations a engendré une forte promiscuité des maisons avec moins de 5 m² par habitant dans un logement. Les habitations occupent environ 40% de l'espace du quartier.

L'analyse de la situation urbaine dans le quartier nous montre que l'environnement sanitaire a besoin d'une gestion efficace des déchets solides et liquides, car on observe un envahissement des rues et des terrains vagues par des dépôts d'ordures sauvages et des eaux stagnantes abritant des gîtes larvaires de moustique. Il y a aussi les difficultés d'accès à l'eau potable, au centre de santé et à l'école publique. Les solutions alternatives résident dans la construction des puits d'eau de qualité douteuse par les ménages.

Nous avons observé trois grands groupes d'irrégularité dans le quartier :

- **L'irrégularité urbanistique** : le quartier Afan-Mabe n'a pas fait l'objet préalablement d'un plan d'aménagement (lotissement) et n'a pas été viabilisé. Il est prévu que ce quartier soit restructuré dans le projet de PDU de la ville de Kribi.
- **L'irrégularité foncière** : les terrains du quartier sont des terrains acquis en dehors des procédures formelles d'accès au sol (titre foncier). Près de 40% du terrain d'étude appartient à un seul propriétaire. L'occupant possède en général un papier, souvent un acte de vente ou de cession, parfois qui n'est même pas authentifié par un notaire ou une autorité locale.
- **La non-conformité de la mise en valeur** : Plusieurs maisons du quartier, construites en matériaux provisoires, ne répondent pas aux normes de construction.

a) Habitat

La densité considérée dans le cadre de ce diagnostic mesure un rapport entre la population et la surface au sol, ou un rapport entre le bâti et la surface au sol. En urbanisme, la notion de densité peut avoir de nombreuses significations. Sa caractérisation oscille entre détermination purement technique, approches sociales voire psychosociales (appréhension qualitative) et connotations sensibles.

La densité du bâti répartie par strate donne 53 maisons par hectare pour la strate spontanée dense 32 maisons à l'hectare pour la strate spontanée et 14 maisons à l'hectare pour la strate périphérique.

De plus, l'architecture des maisons à Afan-Mabe met en exergue un panorama de maisons de type isolée et de maisons à plusieurs logements faites en majorité en planches comme matériaux du mur, des tôles comme matériaux du toit, du ciment comme matériaux du sol, et ayant en majeure partie avec 76,03% au moins une pièce (1) et au plus cinq (5). C'est dire que, le décor urbain du quartier Afan-Mabe est dominé par des constructions traditionnelles en matériaux provisoires. En effet, cette spécificité de l'habitat dans ce « village »²⁸, en ville tient lieu de deux principaux facteurs à savoir : la situation foncière et les moyens financiers.

Évoquer les moyens financiers comme facteurs déterminants du type d'habitat tient du fait que, les ménages ont exprimé cet indicateur à 68,7%, comme ayant motivés leurs choix pour des habitations en planches, compte tenu de leur revenu financier, après avoir acquis leur parcelle par achats sur la base d'épargne personnelle. Cette tendance peut être appréhendée du fait que la majeure partie des chefs de ménage sont des commerçants (21,8%) et des artisans (18%), n'ayant pas de revenus stables, mais plutôt axés sur les bénéfices et ne pouvant pas bénéficier de certains crédits bancaires tels que les employés du public ou du privé. Ceci se justifie également par le prix abordable des planches en adéquation avec les revenus des ménages ; du fait de la prépondérance des scieries et d'abondants espaces forestiers exploitables facilement à une période donnée dans la ville.

Toutefois, il importe de noter l'influence socio-culturelle sur le choix du type d'habitat, qui se traduit par le fait que les ménages choisissent d'utiliser des planches comme type d'habitat, en fonction du paysage observé autour d'eux dans le « village-quartier », mais également du fait de l'environnement. En effet, ce type d'habitat favorise selon les ménages enquêtés un climat frais, agréable et moyennant les effets de la chaleur en saison sèche.

b) Trame urbaine et organisation des tissus urbains

Dans la zone d'étude, aucune hiérarchie des voies apparente ne peut être observée. Toutefois, le schéma de structure paraît lisible, avec quelques liaisons organiques avec le reste des quartiers à travers les nœuds et les axes primaires qui l'entourent. La "trame viaire" correspond au "réseau des voies de circulation". Le tracé et le caractère des voies s'expliquent en grande partie par la topographie exceptionnelle du lieu, c'est à dire le relief. Le site s'est implanté sur un terrain plat dans l'ensemble.

Le schéma viaire du quartier laisse apparaître des îlots de taille différenciée selon l'occupation du sol. Le site se structure autour d'axes. Le gabarit des voies est de 10 mètres au maximum et 2 mètres au minimum, avec un axe central beaucoup plus large qui divise le quartier en deux. La trame est ponctuée que par deux petites placettes de quartier identiques. Les

²⁸ Propos recueilli auprès d'un chef de ménage

résultats des observations faites sur le terrain ont donné un linéaire total des voies de 7 Km dont 33% sont des voies principales et 67% des voies secondaires.

Le réseau de voies est hiérarchisé, et l'on peut regrouper ces voies en quatre catégories :

- Les voies périphériques, qui contournent la zone, marquent ainsi une limite géographique entre la zone et le reste de la ville d'une part et entre les blocs de la zone entre eux. Elles sont plutôt larges (10 à mètres environ). Ces voies assurent un rôle de transit en matière de circulation.
- Une voie principale, large d'une bonne dizaine de mètres divise le quartier en deux parties. Elles traversent le quartier de part en part et constituent, avec une file de circulation à deux sens, la voie de desserte locale, la plus utilisée par les populations.
- Les rues secondaires, dont la largeur avoisine les 6 mètres, prennent naissance sur les voies périphériques et la voie principale. Elles permettent de pénétrer le quartier jusqu'à un certain niveau
- Les passages, de 2 à 4 mètres de largeur, sont les voies dans lesquelles la spécificité du tissu s'exprime avec le plus de force. Ces ruelles sont un témoignage d'un type de partage et de rentabilisation des sols.

On dénombre de nombreuses voies en impasse qui sont greffées sur les axes principaux ou sur certaines voies secondaires. Ces impasses parfois distantes de quelques mètres ne sont pas reliées par un cheminement piéton. Le réseau viaire apparaît ainsi peu structurant et encore moins hiérarchisé. Cette situation trouve sa justification dans l'occupation anarchique et instantanée de l'espace. Elle s'est réalisée au fur et à mesure des extensions urbaines en fonction des besoins de chaque opération, elle rend difficile la hiérarchisation des circulations et conduit notamment à une absence de repères. Les difficultés de lisibilité sont aussi liées au gabarit des voies.

c) Afan-Mabe un quartier insalubre

Aujourd'hui, la question de l'indécence, et notamment de l'insalubrité, est au cœur des problématiques institutionnelles et renvoie à un enjeu d'ordre public. Elle apparaît comme une thématique essentielle sur laquelle les pouvoirs publics désirent agir par l'intervention d'actions sociales, notamment par l'accompagnement des ménages connaissant des conditions de logement inacceptables. Face à une précarisation toujours existante de l'habitat au Cameroun, notamment ici en matière d'insalubrité du logement. Le logement décent est un logement ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (d'après UN-habitat).



Photo 11: Illustration de l'insalubrité à Afan-Mabe

Il s'agit donc ici d'un phénomène se rapportant à la dignité humaine, au droit de l'homme et à la santé publique. L'action des pouvoirs publics demeure indispensable, ces derniers sont plusieurs à jouer un rôle dans la résorption de l'insalubrité, et grâce à des procédures de plus en plus simplifiées, comme nous allons le voir, l'action est possible afin de permettre la correction de ce fléau.

i. Une mauvaise gestion des eaux usées

Le déficit d'assainissement dans les quartiers précaires, amène les ménages à déverser leurs eaux usées dans la cours, les rigoles ou encore la voie publique. La prolifération des déversoirs d'eaux usées constitue de graves menaces pour la santé des populations. Ces déversoirs sont favorables à la prolifération de vecteurs des maladies tels que les mouches, les rats, les insectes, les cafards et divers autres arthropodes. Le développement de ces vecteurs nuisibles à la santé se trouve d'autant plus accentué que la structure anarchique et insalubre des quartiers s'y prête.

ii. Un quartier plein d'immondices

Un des problèmes qu'on rencontre de façon récurrente dans nos villes est celui de l'évacuation des ordures ménagères. Il n'est pas rare en effet de voir des espaces libres, des devantures de maisons ou les voisinages de cours d'eau se transformer en dépotoirs sauvages. Il ressort de l'analyse urbaine du quartier Afan-Mabe qu'il y a plus de tas d'ordures sauvages que de bac dans le quartier. Les seuls bacs dont dispose le quartier sont situés sur les axes principaux. 4 ménages sur 5 prétendent pourtant durant les enquêtes versées les ordures directement dans les camions HYSACAM au passage. Nous pouvons noter que 40 % des tas d'ordures sauvages se situent sur les voies d'accès secondaires du quartier et que les 60% restant sont déversées dans les ruisseaux, les rigoles ou derrière les maisons tout simplement. Leur emplacement renforce la position des populations sur l'inaccessibilité du quartier par les camions HYSACAM.

L'environnement du quartier se caractérise donc par des dépôts sauvages dans les voies et espaces libres. Cette situation est le signe d'une gestion insuffisante des ordures. La

décomposition de ces ordures ménagères non collectées est nuisible à la santé. L'analyse de la situation concernant les dépôts sauvages montre que le bloc 3 est celui dont l'espace comporte le plus de dépôts sauvages. Il enregistre à lui seul 38% des tas d'ordures sauvages du quartier.

d) Cadre de vie des populations du quartier

D'après la description faite plus haut, il apparaît que être habitant du quartier Afan-Mabe, c'est vivre entassé (promiscuité) dans un espace insalubre. Les déchets s'entassent dans les rues faites de boues dues aux eaux pluviales ou à l'écoulement des eaux usées. Cette situation constitue un grand risque de propagation des maladies.

Par ailleurs on note l'absence totale d'éclairage public dans le quartier. Ceci est la première cause de l'insécurité que déplorent les populations. L'eau potable est très rarement disponible et quand elle ne l'est pas, elle coûte très cher car les réseaux sont éloignés des populations et la revente d'eau par les ménages branchés est l'unique alternative des populations de consommer de l'eau courante. Le nombre de puits dans les ménages décrit mieux la situation. Ces puits sont de mauvaise qualité, peu profonds et avec infiltration des eaux usées en surface due au manque de drainage. Nous avons dénombré près de 300 ménages disposant des puits à domicile. Il ressort de notre observation sur le terrain que tout le quartier ne possède que 16% de points de ravitaillement en eau potable soit donc 53 points (forage, borne fontaine privée, bornes fontaines publiques et puits aménagé avec pompe et filtre) pour une population de 8 500 habitants. Il est à préciser que la majorité de ces points d'eaux sont privés et donc payants. Le prix moyen de vente est 2 000 FCFA le mètre cube.

Autre difficulté à gérer : l'accessibilité aux grands axes de circulation. La majorité des ménages se situent souvent bien loin des axes routiers de grande circulation et le rapport distance temps est souvent énorme du fait du manque de routes. Le mode de transport en moto, avec tous les risques que cela comporte, reste le mode le plus utilisé lié à la non-adaptation des routes. Ensuite être habitant du quartier Afan-Mabe c'est ne pas avoir accès au service de santé et d'éducation, ce qui reproduit la misère de génération en génération et condamne les populations à une vie de misère dès leur naissance.

Pour faire face à ces conditions de vie des moyens de survie s'organisent. Il est très difficile de gagner sa vie légalement quand on vit dans ce quartier. Il faut alors profiter des activités informelles, activités illégales mais essentielles pour la survie des habitants. On peut souligner la prostitution, la location des pièces de maison comme « chambre de passe », les taxis motos.... Ces activités ont l'avantage d'être un moteur d'intégration car elles suscitent une mobilité socio spatiale.

Afan-Mabe est un monde organisé avec ses règles, ses pratiques et ses activités. En effet, malgré l'importance et le nombre des difficultés rencontrées les milliers d'habitants parviennent chaque jour à survivre et les moyens de s'organiser pour survivre en font l'unité.

7.1.3. Logiques foncières à Afan-Mabe

Le foncier est une question au cœur du réaménagement d'Afan-Mabe en ce sens que plus de la moitié de la population se déclare propriétaire terrien. Plusieurs logiques entourent ainsi la question foncière. Elles se résument en des thématiques telles la primauté du droit coutumier dans le système d'acquisition des terres, l'impact des transactions foncières informelles et l'insécurité foncière.

La primauté du droit coutumier dans le système d'acquisition des terres se matérialise par le faible taux de titre foncier parmi les propriétaires terriens (31,7%) à Afan-Mabe. En effet, ainsi que l'expliquent de nombreux enquêtés, à l'époque à laquelle la vente de terrain était très

courante dans le « village », il suffisait que les deux parties se mettent d'accord et en présence du chef traditionnel et de quelques notables, pour que l'affaire soit entendue. De ce fait, il ressort des enquêtes de terrain que les ménages ont pour principal référent en ce qui concerne l'autorité chargée des questions foncières au sein de leur quartier, le chef traditionnel. Rares sont les ménages ayant désigné la commune et le cadastre comme autorité de tutelle. C'est dire qu'Afan-Mabe traduit un système de représentation où dans l'imaginaire collectif, les autorités traditionnelles restent le premier recours en cas de difficultés. « Elles sont le relais entre l'administration et nous, le petit peuple ». Afan-Mabe est en effet une terre ancestrale, comme en témoigne la présence de la chefferie traditionnelle ainsi que l'organisation communautaire du quartier. Elle était naguère principalement occupée par les ethnies Mabéa et dans une certaine mesure Batanga. L'expansion de ce petit village, devenu un quartier selon les découpages administratifs, s'est donc effectuée tant bien que mal et explique le poids actuel des transactions foncières informelles.

La situation foncière à Afan-Mabe est très délicate, étant considéré le faible taux de propriétaires sans titre foncier. Elle l'est d'autant plus que les pièces justificatives attestant de la propriété foncière peuvent prêter matière à discussion. En effet, entre les transactions foncières effectuées de manière traditionnelle et celles illégales venues se greffer à un système déjà mal organisé, il est aujourd'hui difficile d'envisager fonder un critère permettant de normaliser la situation foncière. Il est effectivement imputable à ce système les habitations construites à même les marécages et au niveau des servitudes, sans aucune vision urbanistique. (Facteurs explicatifs : la pauvreté des habitants)

L'insécurité foncière résulte de toutes les transactions informelles susmentionnées. Elle correspond à ceci que les populations sont très conscientes de leur situation irrégulière face au foncier déjà à travers l'absence de pièces justificatives règlementaires et l'occupation illégale d'aires réservées (marécages, servitudes), mais aussi dans la mesure où Kribi est aujourd'hui une ville en pleine expansion et fait l'objet de nombreux projets de développements. C'est cette insécurité foncière qui explique en partie le paysage urbain dans la mesure où les populations se refusent à faire des constructions en matériau définitif. La face latente de ce concept d'insécurité foncière réside aussi dans le fait que les populations sont psychologiquement préparées à voir leurs habitations être détruites que ce soit en raison de la nécessité de tracer des routes à l'intérieur du quartier ou alors à cause de leur situation d'irrégularité que la plupart acceptent. Certains enquêtés expliquent en effet qu'ils étaient très conscients de ce que signifiait la construction d'habitations au sein de marécages ou des servitudes. Ils ajoutent même avoir osé demander auprès des autorités municipales des permis de bâtir soit avec de fausses indications sur l'emplacement des terrains, soit en ne précisant pas ; les municipalités ne contrôlant pas toujours la véracité de leurs indications.

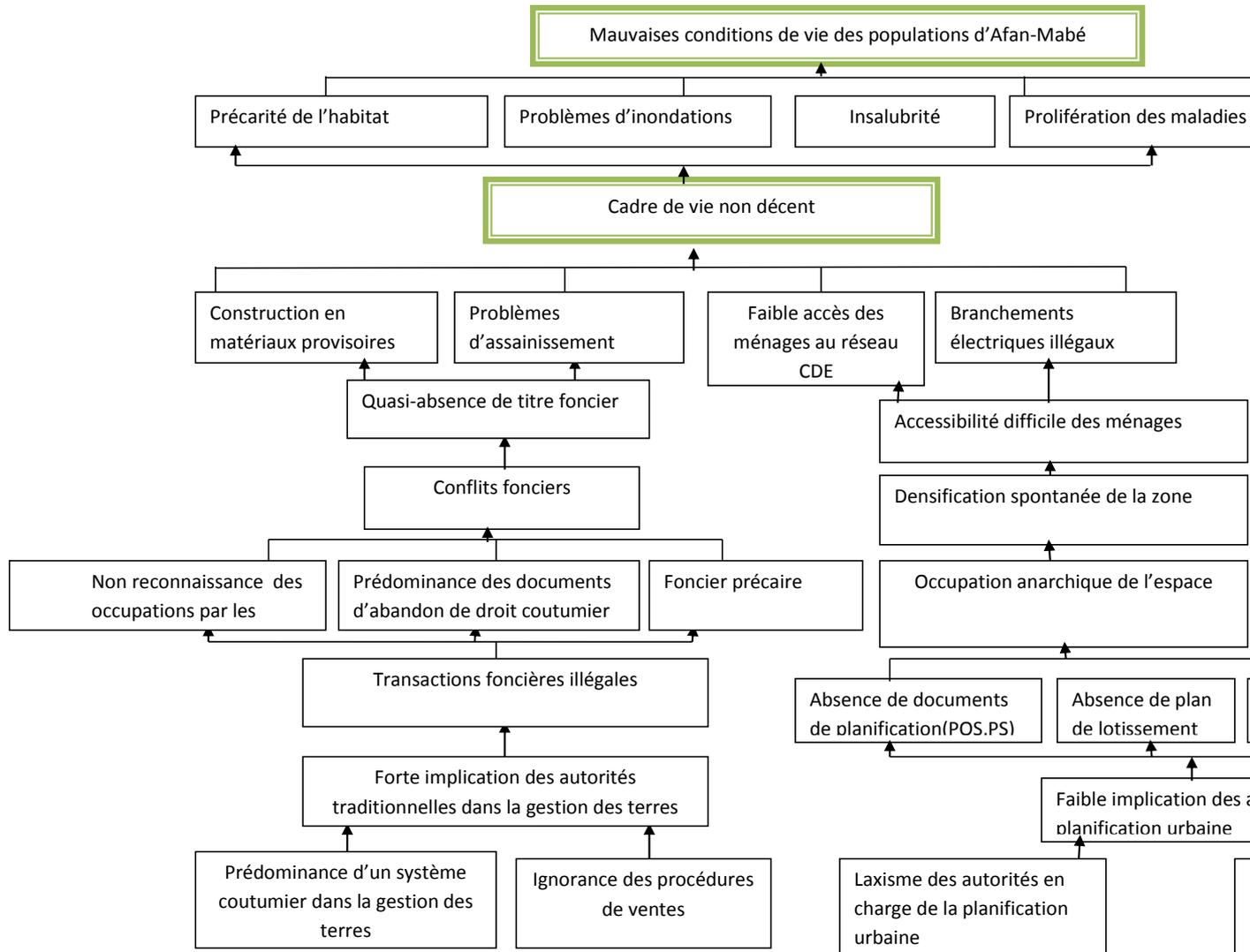


Figure 34: Arbre à problèmes

7.2. SOCIABILITÉ À AFAN-MABE

Le concept de sociabilité désigne un ensemble de pratiques socialement différenciées qui mettent en présence les groupes ou les individus. En effet, l'intérêt de ce concept dans le cadre de l'étude socio-urbanistique d'Afan-Mabe, est de permettre la mise en exergue des rapports concrets, via des interactions entre individus d'un même milieu social d'une part ; mais également de mesurer la cohésion sociale au sein du quartier face à des facteurs extérieurs déterminants sa dynamique future. C'est dire que le contexte de sociabilité à Afan-Mabe peut être appréhendé suivant une double approche à savoir : la sociabilité dans le quartier et la sociabilité du quartier par rapport au projet.

7.2.1. Sociabilité dans le quartier

La sociabilité est la capacité d'un individu ou d'un groupe d'individus à évoluer en société, et à pénétrer au sein de nouveaux réseaux sociaux. Souvent déterminée par le capital social de l'agent considéré, elle peut prendre de multiples formes, telles que la capacité à tenir une conversation, à respecter une étiquette, la norme sociale, ou à ménager la face des interlocuteurs. Elle se développe notamment par la socialisation. Le concept de sociabilité peut être analysé par rapport aux interactions sociales conscientes et inconscientes entre les personnes. Dans le cadre de cette étude, et pour des questions de faisabilité, seules les interactions conscientes sont prises en compte. La finalité est de comprendre comment les populations du quartier Afan-Mabe vivent leurs rapports aux autres dans leur environnement et comment ils perçoivent le sens de leurs actions.

a) Forme des groupes sociaux

Le premier axe d'analyse porte sur la forme des groupes sociaux existants à Afan-Mabe. La formation d'une communauté nécessite la présence de deux conditions majeures. Il faut d'abord une opportunité commune, soit des conditions favorables à l'établissement de liens sociaux sur une base régulière. Il faut ensuite une capacité de coopération déterminée par la capacité de ses membres à s'organiser. Les mécanismes de régulation du groupe permettent de maintenir l'identité sociale du groupe et sa capacité d'action.

Les communautés présentes à Afan-Mabe sont de plusieurs types et de dimensions variables. On recense au-delà des divers types familles, des associations à caractère ethnique, des associations de quartiers, des associations de femmes, des associations religieuses ; et des associations de jeunes ou encore de professionnels. Cette forme sera déterminante dans la formation de ses propres mécanismes de régulation et de son organisation à travers une division des rôles, la constitution du système normatif, etc. Ces mécanismes de régulation sont des moyens d'assurer le maintien du groupe et prennent la forme de règles, de valeurs, d'appartenance, etc. En fait, c'est à travers la culture des groupes que se déploient ces mécanismes. Les membres des communautés partagent des codes, des croyances, des valeurs, une culture et des intérêts communs.

Si l'on revient à la formation de communautés d'Afan-Mabe, on peut ainsi comprendre qu'elles se sont formées aussi selon des mécanismes sociaux complexes, qui vont au-delà de la simple interaction. Comme toute communauté, elles ont pris forme à travers l'établissement de mécanismes sociaux et s'impregnent dans la conscience de ses membres. Ainsi, chaque communauté a aussi ses particularités.

On peut délimiter différents types de groupes quant à la forme de l'identification ou de l'appartenance. On retrouve notamment le « groupe de référence normatif » auquel l'individu s'identifie sans avoir à y adhérer, et le « groupe d'appartenance » qui exige pour sa part une adhésion tout en fournissant un ensemble de valeurs.

Il est aussi important de s'intéresser aux concepts de « groupe primaire » et de « groupe secondaire ». En effet, les groupes dans lesquels l'individu s'intègre relèvent une importance majeure dans le processus de socialisation global des personnes. D'abord, le groupe primaire se caractérise par un cadre rigide, sa permanence et sa forte influence sur ses membres. Le groupe primaire, comme la famille, privilégie des rapports constants, une forte intimité et affecte l'individu dans de nombreuses dimensions de sa vie. Par contre, le groupe secondaire s'appuie davantage sur une association des individus dans un contexte passager, autour de domaines spécifiques, comme dans le cas des associations professionnelles.

Évoquer cet aspect permet de relever le fait que 72% de ménages interrogés ne font pas partie des associations au sein du quartier, seul 28% en font partie et majoritairement des associations ethniques (42%), suivi des associations de quartier (19%). En effet, l'on comprend aisément qu'il y a une faible cohésion sociale dans le quartier entre les habitants de couches sociales différentes et d'appartenances ethnico-religieuses diverses, mais plutôt une forte présence de solidarités familiales et ethniques. Cet état traduit la transcendance des solidarités ethniques du village en ville qui n'ont d'incidences principales, que l'entraide entre les membres ressortissants d'un même milieu social, ce qui justifie que 31,93% jugent les associations d'un intérêt significatif, contre 55,46% qui sont sans opinion.

Cette tendance permet de dégager le fait que, ces associations n'œuvrent guère pour le développement du quartier et pour l'amélioration des conditions de vie des populations. Leur intérêt est mû en majorité par des logiques individuelles en vue d'une satisfaction personnelle, au détriment de l'intérêt collectif de l'ensemble du quartier. Toutefois, il sied de noter que la majeure partie (73,11%) des ménages à Afan-Mabe vive en convivialité, seulement 26,89% ont des différends avec leurs voisins liés principalement à l'hygiène et salubrité.

b) Cohabitation entre les habitants d'Afan-Mabe

De façon générale, Afan-Mabe vit dans un climat de tolérance et d'acceptation réciproque. Les résultats de l'enquête montrent que 73% des ménages cohabitent de façon pacifique avec leurs voisins. On constate toutefois des conflits de cohabitation chez 27% des habitants du quartier. En raison des conditions de vie difficiles dans certains blocs du quartier, la cohabitation est d'autant plus marquée par l'incompréhension et les conflits de voisinage. Dans la plupart des cas, les différends, qui sont dus à la mauvaise gestion des eaux usées, les porcheries, et des ordures ménagères, rendent les rapports extrêmement difficiles entre les habitants.

De plus, on observe beaucoup de conflits entre les natifs et les populations venues d'ailleurs. Les «étrangers» sont en partie tenus pour responsables de l'insécurité qui se développe dans le quartier. À cela s'ajoute la remise en question de certaines valeurs, normes, habitudes et certains modes de vie à cause de la présence «d'étrangers», d'où la naissance d'un malaise lorsque les propres conditions de vie sont ressenties comme négatives.

Dans le même ordre d'idées, le comportement de jeunes dans les espaces publics suscite généralement des conflits de générations. Les personnes plus âgées ont du mal à s'adapter aux nouveaux besoins des jeunes gens qui ont grandi dans le quartier. Ils sont importunés par leurs jeux turbulents, associent jeunesse et délinquance ou subissent des préjugés, et se sentent agressés par leur mode de vie et leur allure étrange.

Pour réguler ces conflits, des modes de règlement pacifiques ont été mis sur pied, le plus utilisé étant le recours à la médiation du chef de quartier et des chefs de blocs. En faisant appel à l'effort personnel et à la responsabilité de chacun, ces autorités traditionnelles

concourent de façon significative au renforcement du tissu social et encouragent la coopération des habitants.

7.2.2. Sociabilité du quartier face au projet de restructuration

95,44% de la population cible ont une perception positive du projet en termes de retombées avantageuses et favorables à l'amélioration de leurs conditions de vie. D'où le taux élevé de leur éventuelle participation (90,38%) dans la mise en œuvre du projet, notamment par des conseils/idées, suivi de la main d'œuvre, et même de contribution financière. Ceci relève la cohésion de la majeure partie des ménages face à la valeur du projet et met en exergue la sociabilité, la disponibilité et l'accessibilité de ceux-ci à tous les niveaux de mise en œuvre du projet.

Par ailleurs, le fait que la majorité des ménages converge sur le volet conseils/idées pour matérialiser leur participation, traduit la volonté d'intégration sociale de ceux-ci en amont en aval du projet ; mais également la volonté de s'approprier le projet, de le contextualiser en fonction des réalités vécues et de décider tous ensemble de la vision à lui donner. Il se dessine ainsi, une forte cohésion sociale du quartier face à l'ensemble du projet, qui permet de mettre en scène un lien social fort entre les ménages du quartier face à un facteur extérieur susceptible d'entraîner des mutations importantes dans leur sphère géographique.

7.3. AFAN-MABE ET PRÉCARITÉ

La précarité renvoie à la détérioration des conditions de vie des populations et se traduit par une situation de paupérisation accrue²⁹. En effet, la précarité assimilée à la pauvreté, est appréhendée comme un phénomène socio-économique qui se traduit par l'impossibilité de satisfaire ses besoins fondamentaux en termes de logements décents, de soins médicaux, d'éducation, etc. En outre, il caractérise le contexte de précarité comme une situation où règnent « l'insécurité, la peur, la privation, la prolifération de quartiers populeux et la compression des dépenses ».

L'évocation de la précarité caractérisée par une pauvreté accrue, dans le cadre de l'étude socio-urbanistique du quartier Afan-Mabe, s'inscrit dans l'optique de mesurer les caractéristiques du logement et les conditions d'hygiène d'une part, et d'évaluer la sécurité du ménage dans son logement.

7.3.1. Caractéristiques du logement et les conditions d'hygiène à Afan-Mabe

Un logement est un lieu d'habitation où vit un ménage. En outre, un logement décent est un logement ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation³⁰.

Sera considéré comme logement décent tout logement qui répond à un agrégat de quatre indicateurs à savoir :

- La proportion de ménages ayant un logement fait en matériaux définitifs ;
- Localisé sur un terrain qui ne comporte pas de risques (proximité de zone de haute tension, de zone de chemin de fer, construit sur une colline ou dans les bas-fonds marécageux,...) ;

²⁹ Sévérin Cécile Abéga, *Société civile et réduction de la pauvreté*, Yaoundé, Clé, 1999.

³⁰ Cf. UN-HABITAT

- Accès à l'assainissement et l'accès à l'eau potable ;
- N'est pas surpeuplé.

En effet, seulement 41,1% de ménages ont un logement en matériaux définitifs, 36% de ménages ont un abonnement individuel à l'AES-SONEL, et très peu ont accès à l'eau potable car 61,3% se ravitaillent chez des revendeurs d'eau. Par ailleurs, 63,2% des ménages sont insatisfaits de l'accès à l'eau potable, de même que pour l'électricité (63,5%), 59,5% correspondant à la majorité des populations ont à leur disposition des latrines, contre 17,5% ont des W.C avec chasse d'eau. L'existence des problèmes d'hygiène et de salubrité est préoccupante pour la majorité des populations qui l'exprime fortement à hauteur de 53,26% de ménages.

La confrontation des données sur les aspects bien spécifiques des conditions de logement à Afan-Mabe, permet de relever que la majeure partie des ménages réside dans des logements de type rural, contre une infime partie qui vit dans des logements décents fait de matériaux définitifs et ayant un accès facile à l'eau et à l'électricité. Cette situation traduit aisément que la majorité des populations occupent des logements précaires du fait des matériaux rudimentaires des murs, des latrines plus ou moins salubres, de la mauvaise évacuation d'eaux usées versées dans les rigoles et dans la nature. De plus, l'utilisation d'eau non potable dans les travaux ménagers et parfois pour la cuisson des aliments et la consommation, justifie une présence remarquable de puits au sein des habitations ou à proximité (67%).

Il importe également de mettre un accent sur l'accessibilité au quartier, en termes de mobilité des populations. En effet, une forte proportion de ménages accède à leurs domiciles par des pistes (70,5%), et ne sont pas satisfaits de ce niveau d'accessibilité à leur quartier (62,3%) car sont à plus de 50 mètres de la voie carrossable la plus proche. Cette situation est jugée inconfortable par les ménages pour des raisons d'insécurité et d'absence d'éclairage public, car les populations sont victimes d'agression à des heures tardives en empruntant cette voie qui leur sert d'accès à leurs habitations. D'autre part, le malaise des ménages est justifié par des raisons de traçabilité du quartier, car elles éprouvent une réelle difficulté de situer ponctuellement leurs habitations à leurs hôtes, mais également d'y circuler en pleine aisance et sérénité.

Au regard des caractéristiques d'un logement décent, il ressort que les populations d'Afan-Mabe vivent dans des logements précaires et obsolètes, aux conditions de vie difficiles et rudimentaires. Ceci en termes de privation involontaires d'équipements de base nécessaires au bien-être et à une hygiène de vie. Également Ces problèmes d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement tiennent lieu de problèmes prioritaires pour les ménages du quartier avec 40% pour l'eau et 21% pour l'assainissement, d'où laisse transparaître inéluctablement le contexte de paupérisation et de précarité qui caractérise ce quartier.

7.3.2. Sécurité du ménage dans son logement

Un ménage joui de la sécurité de son logement si celui-ci ne laisse aucun risque manifeste. Cette sécurité du logement est caractérisée par la sécurité de la propriété, l'emplacement du logement à un endroit non risqué et par l'absence des animaux et insectes nuisibles. Évaluer donc, la sécurité des ménages dans leurs ménages à Afan-Mabe, revient à mettre en évidence la modalité foncière et celle de l'habitat.

La question foncière qui demeure une préoccupation importante pour les populations se traduit par l'insécurité des ménages dans leurs logements. En effet, le fait qu'une proportion importante des ménages propriétaires de terrains ne détient pas de titre foncier (68,3%), mais

en majorité des certificats de vente (77,2%) comme documents justificatifs de propriété, révèle l'insécurité foncière des propriétaires par rapport à leurs biens immeubles. Ces propriétaires ne disposent d'aucune assurance juridico-administrative sur leurs propriétés acquises pour la majorité depuis au moins 10 ans et au plus 60 ans par achats.

En ce qui concerne l'emplacement des logements, il est à noter qu'une partie non négligeable d'habitations sont construites dans des marécages, et ceci a des incidences en termes d'inondations, dont sont victimes certains ménages (25,2%). Ces inondations sont susceptibles d'engendrer d'autres dommages plus importants tels que l'éboulement des maisons, la perte de biens importants, mais aussi la recrudescence de certaines pathologies tels que le paludisme et le choléra. De plus, implanter les habitations dans des espaces marécageux constitue un obstacle pour l'environnement. En effet, ces espaces sont vouées au développement des espaces verts constituant un maillon important à la viabilisation du paysage urbain, ce qui justifie ainsi que 30,1% sont insatisfaits de la qualité de l'environnement à Afan-Mabe.

Par ailleurs, une proportion importante de ménages (53,3%), font face à des problèmes d'hygiène et salubrité qui ont pour conséquence principale les mauvaises odeurs (43%), suivi des insectes/rongeurs (29,5%) et des maladies (27,5%). Ces données traduisent clairement l'insécurité sanitaire et hygiénique des ménages dans leur cadre de vie.

Il ressort que les ménages à Afan-Mabe présentent tous les indicateurs d'insécurité dans leurs logements respectifs. Ce constat justifie l'état de précarité et de pauvreté dans lequel vivent les populations du quartier Afan-Mabe.

7.3.3. Représentations individuelles et collectives de l'aménagement de la zone

Les populations accueillent avec enthousiasme l'arrivée du PPAB. En effet, plus de 4 ménages sur 5 ont répondu par l'affirmative à la question de savoir si le PPAB aurait des retombées positives. Dans un contexte caractérisé par l'insécurité foncière et une précarité des conditions de vie, l'aménagement urbain du quartier Afan-Mabe à, travers l'implantation du programme, pourrait de prime abord, contribuer à améliorer le sentiment de bien-être et de sécurité des populations riveraines.

Dans un contexte caractérisé par l'insécurité foncière et une précarité des conditions de vie, l'aménagement urbain du quartier Afan-Mabe à, travers l'implantation du programme, pourrait de prime abord, contribuer à améliorer le sentiment de bien-être et de sécurité des populations riveraines. La construction éventuelle ou encore la réfection de voies des infrastructures sociales et des services urbains de base sont perçues comme les principales actions susceptibles d'améliorer le cadre de vie. La conviction de pouvoir obtenir un logement décent et de vivre dans un environnement sain renforcerait la solidarité et le sentiment d'appartenance au groupe. En outre, beaucoup d'enquêtés pensent que les perceptions des populations des quartiers avoisinants se trouveraient améliorées. « *Afan-Mabe, un quartier à l'image des villes occidentales.* » Bien plus, cet aménagement urbain n'offrirait de nouvelles possibilités économiques aux jeunes et aux femmes en leur garantissant une extension des relations commerciales et professionnelles avec l'extérieur. Dans le même ordre d'idées, le programme pourrait permettre la création d'emplois directs ou indirects tout au long de la zone de couverture dudit programme. La main d'œuvre locale pourrait être sollicitée pour les travaux de sondage et de prospection.

Les autorités en charge de l'aménagement urbain de la ville de Kribi sont également enthousiastes en ce qui concerne les projets de restructuration des quartiers sous-structurés

de la ville de Kribi en général et d'Afan-Mabe en particulier. Pour elles, le projet est porteur de grands résultats qui vont contribuer au bien-être des populations urbaines. Ce sentiment est partagé notamment par le délégué départemental du MINHDU et le maire de la commune d'arrondissement de Kribi 2^{ième}.

Si le programme semble satisfaire la majorité des populations, quelques inquiétudes ont été formulées. Elles concernent notamment la peur de se voir tromper une fois de plus par un programme qui ne verra jamais le jour. On peut relever entre autres la déstructuration de l'organisation sociale. Il s'agit en réalité des possibilités d'expropriation, de déguerpissement et de la peur de ne pas être relogé ou indemnisé ; la déstructuration par rapport au mode de vie des populations locales ou encore la destruction des lieux de culte.

7.3.4. Déterminants sociaux de l'aménagement du bidonville d'Afan-Mabe

La vie sociale dans le quartier est niée et ne correspond pas à un modèle reconnu. On peut affirmer l'absence d'une vie associative vouée au développement du quartier. Seuls les groupes ethniques et quelques réseaux de solidarité ou d'entraide existent. Ces groupes vont devoir être la base sur laquelle peuvent grandir des opérations de participation effective dans le cadre de la mise en œuvre du projet de restructuration de la zone. Il sera toutefois plus difficile de créer une dynamique sociale due au manque d'une « convivialité » dans la zone. Nous pouvons donc dire que la vie sociale dans le quartier est déviante et il paraît impératif de créer une autre vie sociale en mettant sur pied des structures associatives vouées à la cause du développement local.

Généralement, ce qui pose problème dans l'application d'une réelle participation des populations, c'est le fossé qui sépare les tenants d'une vraie pratique participative (qui sont les associations d'habitants) et les pouvoirs publics. Les différents acteurs ne sont pas au même niveau d'information et ne partagent pas toujours les mêmes objectifs. Il se crée alors un climat de méfiance et de contestation. Il est question, dans le projet de restructuration de la zone, de passer de la contestation à la concertation.

La concertation ou la participation peut déboucher sur des réalisations très fortes. Elle permet aussi une certaine réinsertion sociale. Les habitants du quartier Afan-Mabe veulent être traités comme un partenaire. Cette concertation contribuera à valoriser socialement les populations et à diminuer l'effet d' « exclusion ».

La participation ou la concertation sur le plan de l'habitat ne peut, comme chacun s'en doute, permettre la résolution de toutes les difficultés, pas plus qu'elle ne peut transformer des situations sociales et économiques très difficiles. Elle est, bien entendu, impuissante à remédier au chômage ou à la prostitution qui sévit dans la zone. Toutefois il faudrait rechercher la dynamique de groupe « qui donne à l'habitant le sentiment d'appartenir à une communauté ». Le sentiment d'avoir soi-même et avec l'aide d'un groupe, contribué et décidé ce que doit être son environnement, permet un meilleur fonctionnement d'un quartier. Sur le plan relationnel (d'affinité et de voisinage) et matériel (la gestion des espaces collectifs ressentis comme réellement collectifs).

A l'issue des réunions de priorisation, quelques suggestions ont été formulées par les populations pour une meilleure gestion du programme :

- Le devoir d'informer les populations locales et de leur préciser ce que les promoteurs du projet de restructuration de la zone attendent d'elles ;

- La nécessité de multiplier des rencontres avec les populations locales pour qu'elles s'imprègnent mieux du programme ; le soutien des chefs de blocs a d'ailleurs été sollicité à cet effet ;
- La nécessité de rassurer les populations locales non seulement sur le caractère apolitique du programme
- L'intégration des ressources humaines locales dans la réalisation des travaux qui seront menés ;
- La création au sein de la chefferie du quartier d'un comité de suivi local du programme ;
- La prise en compte de la question foncière qui est un gros frein au développement du quartier.

CHAPITRE 8 : Identification des besoins et formulation des priorités

8.1. BESOINS DÉGAGÉS LORS DES RÉUNIONS DE PRIORISATION

Quelques problèmes ont été dégagés des différentes rencontres avec les populations du quartier Afan-Mabe.

8.1.1. Inaccessibilité à plus de 70%

Les populations rencontrent d'importants problèmes de mobilité des biens et des personnes. Seuls les principaux axes du quartier sont bitumés. Les routes intérieures au quartier à peine carrossables, lorsqu'elles ne sont pas inexistantes, se terminent souvent en cul de sac ou se prolongent par un sentier de fortune à peine praticable. Elles sont quasiment absentes dans certaines parties du quartier. Quelques pistes assurent la desserte pour les zones inaccessibles en voiture et à moto.

8.1.2. Le faible accès à l'eau et à l'électricité

Tous les blocs ne sont pas raccordés au réseau de distribution placée sous la supervision de la CAMWATER. L'essentiel de la population recourt aux puits et aux sources traditionnelles pour s'approvisionner en eau et faire face aux différentes coupures d'eau. La majorité des ménages du quartier utilise le courant en entente avec les maisons connectées même si elle n'est pas directement connectée au réseau ENEO. Par ailleurs, les ménages ont connu des baisses de tensions et le délestage ces dernières années.

8.1.3. Mauvais assainissement et insalubrité

L'enclavement de certaines zones limite l'accès des ménages au service de collecte des ordures. HYSACAM sillonne seulement les zones accessibles. Des déchets solides sont rejetés dans les rigoles et les cours d'eau, et le réseau d'évacuation des eaux usées et de pluies est non aménagé.

8.1.4. Absence d'éclairage public

Il est inexistant à l'intérieur du quartier et le long des principaux axes.

8.1.5. Insécurité

Les populations subissent des agressions et des vols. Ce phénomène a tendance à s'intensifier. L'on déplore l'absence de services de sécurité.

8.1.6. Précarité de l'habitat

Les maisons sont construites en matériaux provisoires de récupération ou en matériaux les moins chers. Elles sont rarement desservies en équipements collectifs et en réseaux techniques urbains. Ce sont des constructions exigües, aux façades et toits austères.

8.2. DE LA DÉFINITION DES PRIORITÉS DES MÉNAGES

La définition des priorités s'est opérée en deux étapes.

8.2.1. Priorités lors des réunions communautaires

Il a été essentiellement question de proposer des solutions aux problèmes identifiés plus haut afin d'améliorer leur cadre de vie. Le tableau ci-après est un récapitulatif des différents ordres de priorités proposés par les populations, à l'issue de toutes les réunions de priorisation.

Tableau 6: Présentation des priorités dégagées durant les réunions dans le quartier

Propositions	Ordre de priorité
Création des voies de desserte	1
Amélioration de l'état des routes existantes	1

Amélioration de l'accès à l'eau et à l'électricité	2
Amélioration de l'éclairage public	2
Amélioration de l'assainissement et la salubrité	3
Restauration des bâtiments de l'école publique	4
Construction de nouvelles salles de salles de classe	4
Agrandissement et équipement du centre de santé	5
Création d'emplois pour les jeunes	6
Réduction de la pauvreté	6
Création d'un marché	6
Création des infrastructures socioculturelles	7
Amélioration de la sécurité foncière	8
Amélioration de l'habitat	9
Renforcement de la sécurité	10
Création des jardins publics	11
Réduction de la pollution sonore	12
Réduction de la prostitution	13
Création d'un cimetière	14

Sources : Réunions de priorisation

8.2.2. Priorités pendant les enquêtes ménages

L'accès aux services sociaux et équipements de base est indispensable pour garantir la qualité de vie. Il est une exigence préalable pour l'aménagement du quartier Afan-Mabe.

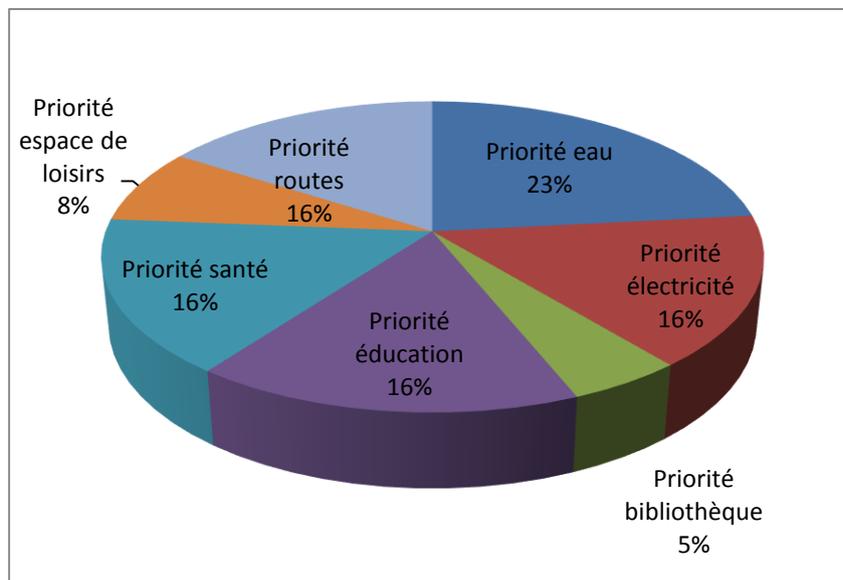


Figure 35: Expression des priorités des ménages dans la zone

Des données récoltées auprès de ménages, il ressort que la première priorité devrait être accordée à l'amélioration de la qualité et à une meilleure distribution de l'eau (23%) au sein du quartier. Les secteurs de l'électricité, la santé, l'éducation et la question de l'accessibilité du quartier (avec respectivement 16% chacun) occupent la suite de l'échelle. S'agissant de l'électricité, les habitants souhaitent être raccordés au réseau AES/SONEL et bénéficier de services de qualité. En outre, elles formulent le vœu de voir l'éclairage public fonctionnel le long des grands axes et à l'intérieur du quartier. En ce qui concerne la santé et l'éducation, il a été proposé de construire de nouveaux édifices et de réhabiliter ceux qui existent. Pour ce

qui est des routes, il faudrait créer des routes intérieures afin de rendre fluide la circulation au sein du quartier. La construction d'équipements culturels et de loisirs constitue également une préoccupation pour les populations.

Les priorités exprimées de façon spécifique par les femmes ne sont pas réellement différentes des attentes collectives. En effet, elles indiquent comme axe prioritaire la résolution de problèmes liés à l'accès à l'eau (24%). Ensuite, par ordre d'importance viennent : l'éducation (17%), l'électricité et les routes (16%). De façon accessoire, elles soulèvent la nécessité de créer des équipements culturels et de loisirs comme le révèlent le graphique ci-dessous.

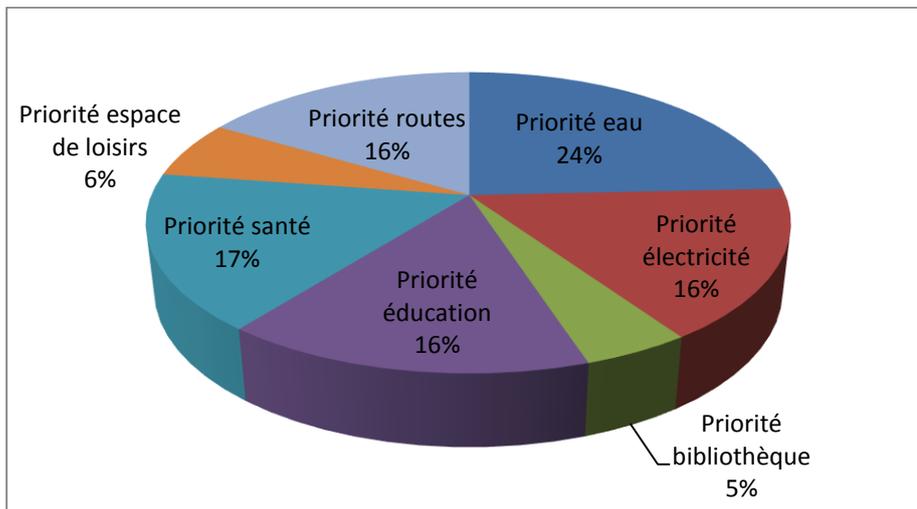


Figure 36: Priorités des femmes lors enquêtes ménages dans le quartier

En fonction des strates existantes dans le quartier Afan-Mabe, des spécificités ont été observées dans l'expression des priorités. Les habitants de la strate spontanée dense privilégient davantage l'amélioration de l'accès à l'eau (24%) et la création des voies de desserte (23%) au sein de leur cadre de vie. La résolution des problèmes relatifs à l'électricité, la santé et l'éducation ont des pourcentages pratiquement identiques (en moyenne 14%). Les espaces de loisirs et la bibliothèque occupent le bas du classement comme le montre le graphe ci-dessous.

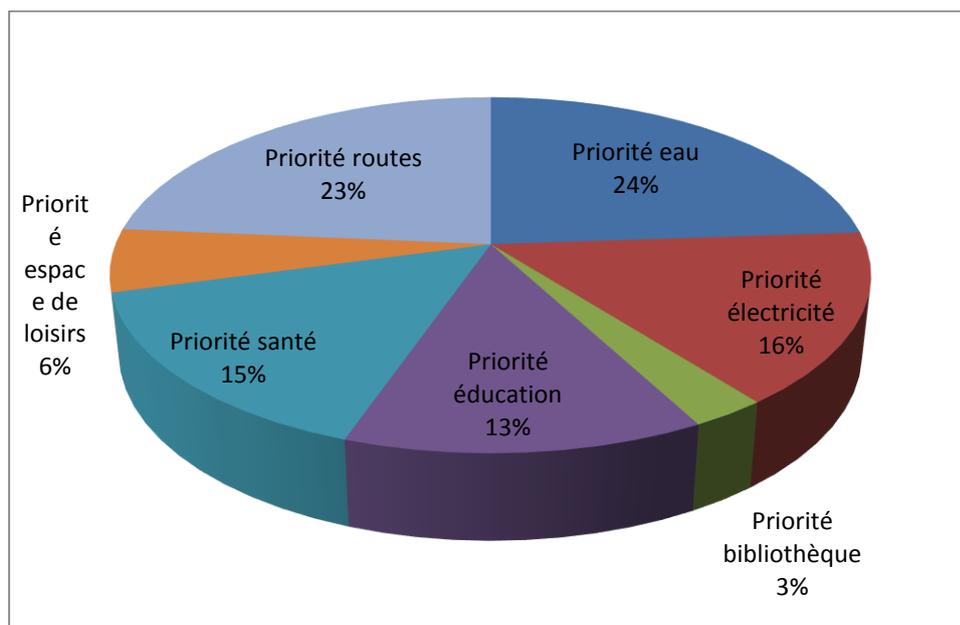


Figure 37: Priorités des enquêtes ménages strate spontanée dense

Dans la strate spontanée, la réalité est différente. Les besoins exprimés sont d'abord relatifs à l'accès à l'eau (22%). Par la suite, les populations souhaitent que la priorité soit

successivement accordée à l'éducation, à la santé et à l'électricité. Dans cette zone, la création de voies de desserte est une préoccupation mineure pour les populations. La création d'espaces de loisirs et la construction d'une bibliothèque occupent une fois de plus le bas du classement dans l'ordre de priorités (respectivement 8% et 7%).

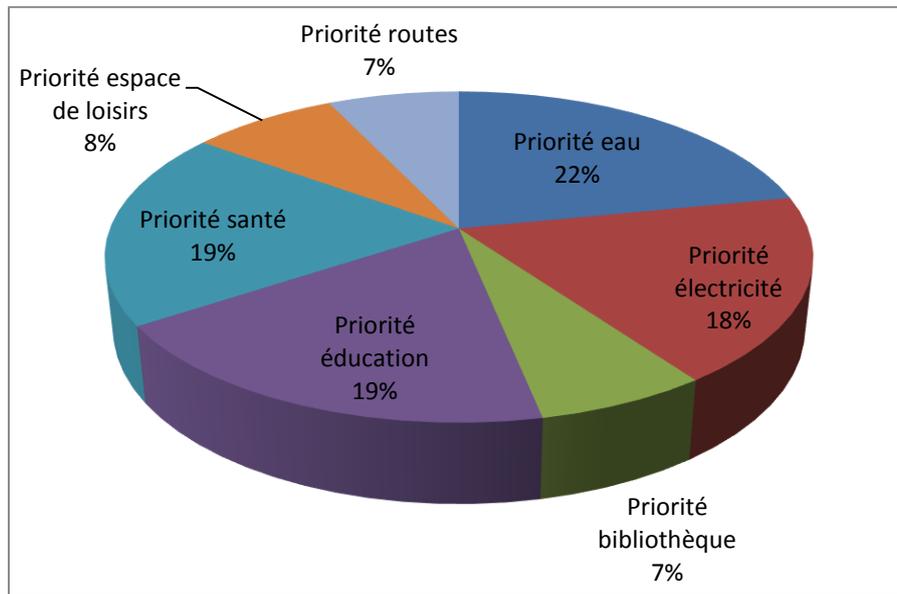


Figure 38: Priorités des enquêtes ménages strate spontanée

L'observation du graphe récapitulatif des priorités recensées dans les strates périphériques du quartier Afan-Mabe permet de constater que les populations riveraines désirent majoritairement que le programme privilégie l'amélioration des secteurs de l'eau (23%) et de l'électricité (21%). Ensuite, elles souhaitent que des établissements scolaires (19%) et des centres de santé (17%) soient créés. La création d'espaces de loisirs obtient 11% des priorités exprimées. Enfin, la création de voies de desserte (5%) et la construction d'une bibliothèque (4%) sont souhaitées. Il faut relever que ces zones sont relativement récentes et leur aménagement est en cours. Le niveau d'accessibilité est bon et la circulation fluide.

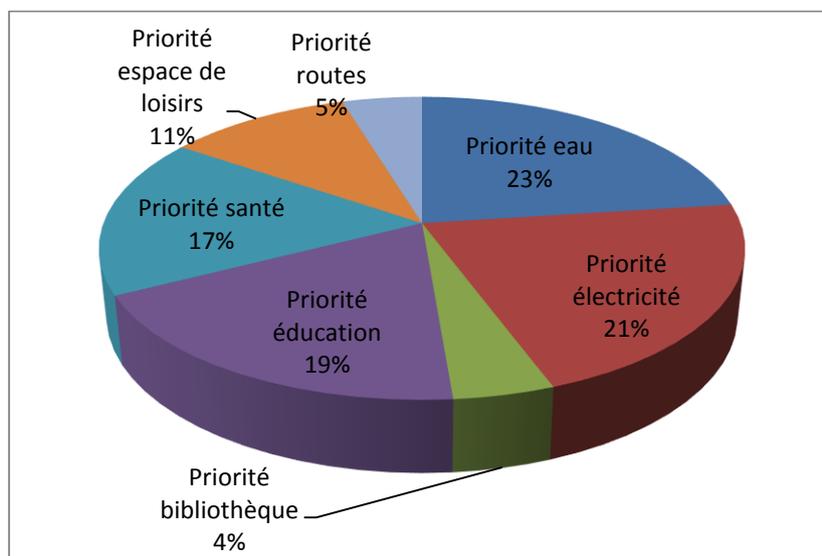


Figure 39: Priorités des enquêtes ménages strate périphérique

8.3. DE LA MOBILISATION DES POPULATIONS

Le degré d'implication et de mobilisation des populations est fonction des représentations et des attentes spécifiques qu'elles ont du PPAB. De manière générale, les populations manifestent de l'enthousiasme et de l'engouement quant aux éventuelles retombées positives

du programme. Elles apprécient également l'approche participative du programme qui leur permet, en tant que principaux bénéficiaires, de s'exprimer et d'être considérées comme les principales actrices de l'amélioration de leur cadre de vie. C'est ce qui justifie le pourcentage élevé de ménages (environ 90%) qui déclarent leur volonté de participer à la mise en œuvre du programme.

Pour la bonne marche du programme, les populations du quartier Afan-Mabe sont prêtes à mettre à contribution leurs conseils et idées (48%) leur main d'œuvre (40%) et une aide financière (12%)

8.4. SUGGESTIONS DES POPULATIONS

La mise en œuvre de la restructuration nécessite la prise en compte des besoins mais surtout des suggestions exprimées par les principaux bénéficiaires. La collecte de ces recommandations s'est effectuée au cours des réunions avec les populations et lors des entretiens menés auprès des différents acteurs concernés.

A l'issue des réunions de priorisation, quelques suggestions ont été formulées par les populations pour une meilleure gestion du programme :

- Le devoir d'informer les populations locales et la nécessité de multiplier des rencontres avec les populations locales pour qu'elles s'imprègnent mieux du programme ; le soutien des chefs de blocs a d'ailleurs été sollicité à cet effet ;
- La nécessité de rassurer les populations locales non seulement sur le caractère apolitique du programme
- L'intégration des ressources humaines locales dans la réalisation des travaux qui seront menés ;
- La création au sein de la chefferie du quartier d'un comité de suivi local du programme ;
- La prise en compte de la question foncière qui est un gros frein au développement du quartier.

Si le projet de restructuration de la zone permet de prime abord de mettre en valeur les infrastructures susceptibles d'apporter le développement du quartier Afan-Mabe (routes, eau, électricité, etc.), les populations sont cependant conscientes de quelques potentiels risques et dommages collatéraux dont l'un des plus importants est la destruction des maisons et édifices existants. C'est ce que démontrent les avis recueillis lors des enquêtes ménages. Pour y faire face, elles proposent que la mise en œuvre du programme aille de pair avec la définition de mesures d'accompagnement (45%), la construction de nouvelles infrastructures sociales (37%) et de nouveaux équipements sociaux (18%).

Des recommandations ont également été émises par les autorités administratives et communales de la ville. En ce qui concerne le Délégué départemental du MINHDU, il préconise pour la bonne marche du projet, de veiller au fait que les édifices qui seront construits ne soient pas l'objet de vandalisme. Le délégué du MINDHU se propose d'insister sur la sensibilisation des populations.

Le maire de Kribi 2ème, quant à lui, souhaite que des partenariats soient établis avec les CTD, les autorités communales et le propriétaire majoritaire des terres du quartier Afan-Mabe. Il se présente comme un partenaire déterminant désireux de jouer les premiers rôles et assure de sa totale participation.

Annexes

FICHES DE PRÉSENCES AUX RÉUNIONS ET RENCONTRES

FEUILLE DE PRESENCES

Réunion du : 19 Décembre 2015 Lieu Chefferie d'ARAM-Dabé

Intitulé : Réunion de concertation avec les acteurs locaux

N°	Noms et prénoms	Qualités	Contacts	Signatures
01	S.M. MEKOUNDE ROGER	chef. trad. 3 ^e d. ARAM/MAN	69488550 672 635252	
02	Nyemeck Bouno	chef bloc 3	699 25 596	
03	AKA CHRISTIAN	- 1 ^{er} M-10	6966 9629	
04	BIDJA Michel Gervais	Président ARAM	69384 0862 67166 2499	
05	SEDA BEN	SG ARAM	69017 29 11 677-46-7700	
06	Pibango Biendoune	Commisat N°1 ARAM	699-31-5281 671 16 3512	
07	TCHOUNFONG-BERNARD	Présid Résid BLOC, N°1	681 672931	
08	PENDA JEAN GILLES	comité de vigilance	691234053	
9	ONSOUR Silvan Jacques	chef de Bloc	96540104	
10	Mabally Claire	chef de bloc 3	699283707	
11	BISSA Annette Marie	chef bloc 4	691482242	
12	KOLOKO Gaston	chef de Bloc 2	69901 0411	
13	NYAMSI GUILAIN	chef bloc 11	677003652	
14	MISA ISA Jean Pascal	Commissaire aux gdes ARAM	697 80 147 677 62 2144	
15	KODO Florenee	trésorière ARAM	691665714	
16	FOKING TEBONCHO NICKY GAELLE	Consultant ICE / INTEGC	67585 2646 69580 4634	
17	Panga Ombou Nadège	Consultant ICE / INTEGC	6759061 74	

FEUILLE DE PRESENCES

Réunion du : 20 novembre 2015 Lieu Chefferie d'Atan-NabéIntitulé : Réunion en vue de l'actualisation des données foncières et évaluation et analyse des aspects de l'aménagement foncier

N°	Noms et prénoms	Qualités	Contacts	Signatures
01	S. M. MEKOUDE ROGER	chef bloc 3° AFAN MABE	699 18 8510 672 63 652	
02	SEDAR - BEN	SG AARAM	690 17 39 11 6 77 46 77 00	
03	Nyameck Bruno	chef bloc 3	699 25 2762	
04	NDI FOR Emmanuel	Conseiller M. 2. AARAM	677 97 2943	
05	MBAH NDONG EUGENE	Abitain	697 97 5033	
06	Ngemhé Bemis	Abitain AFAN MABE	691 9 50 38 651 75 31 33	
07	TAKOKO François	Resident d'AFAN-MABE	675 59 9600 656 52 21 50	
08	ONSANTIAZUEZ	chef de Bloc	9454 07 04	
09	Mme EKOBENA	Resident d'Atan-Nabé	699 86 34 28	
10	PENDA JEAN GILLES	PRÉ COMITE VICE PRÉ VICE PRÉ	694 88 4913	
11	SAMA NKOULOU Cyrille	Resident d'Atan-Nabé	691 95 03 09	
12	YERELONG Pierre O.	AFAN-MABE FACE COME	652 11 62 20	
13	LONTIO Joseph	Retraite	675 76 27 15	
14	BIGBA Tichel Germain	Président AARAM	699 84 08 62 671 66 24 93	
15	PENDA ALAIN	Resident	655 94 02 38	
16	NLEND ANTOINE	Resident	697 26 99 52	
17	Niambe EPOUSE Divo	Mairie Couturière	696 65 91 65	
18	Patchamen Joseph	AFAN-MABE	699 81 30 25	
19	TCHOUNFENG BERNARD	Présid Résid bloc 1 AFAN-MABE	661 67 28 31	
20	EPOUSE FAHO KAMI J-L.	AFAN-MABE	675 94 99 75	
21	MA KOVA Patience	Residente	695 04 16 93	

