

République du Cameroun

Paix – Travail – Patrie

Ministère de l'Habitat et du
Développement Urbain



Republic of Cameroon

Peace – Work – Fatherland

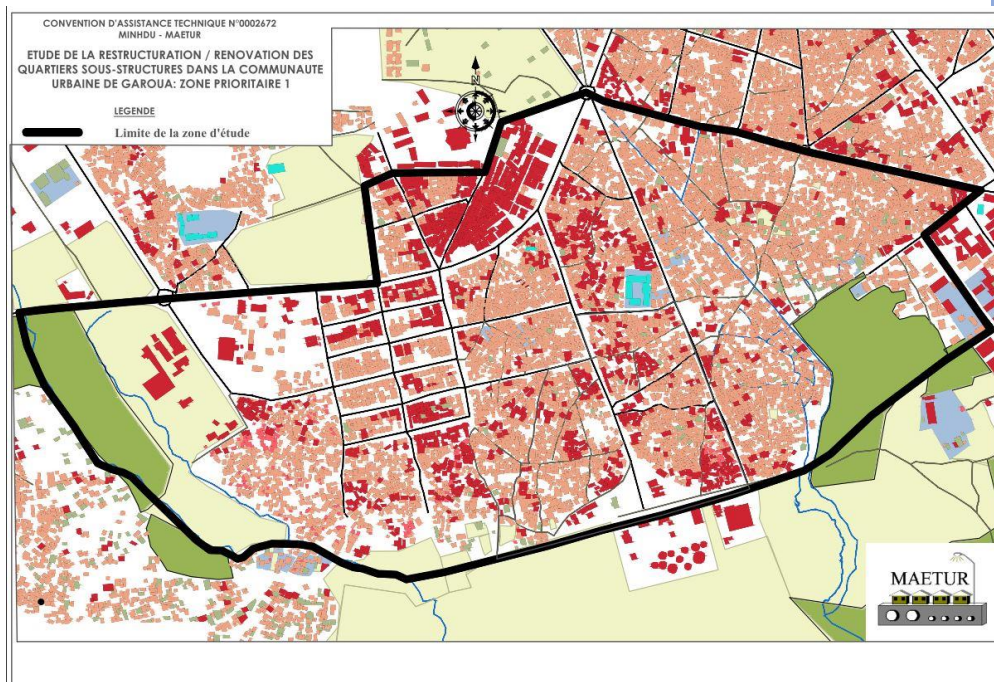
Ministry of Housing and
Urban Development

**CONVENTION D'ASSISTANCE TECHNIQUE N° 0002672 /
MINHDU /MAETUR POUR LA REALISATION DE L'ETUDE EN
VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES
QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE
URBAINE DE GAROUA : ZONE PRIORITAIRE 1**

**ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION
/ RENOVATION DES QUARTIERS SOUS-
STRUCTURES DANS LA COMMUNAUTE
URBAINE DE GAROUA : ZONE
PRIORITAIRE 1**

MISSION 1 : RAPPORT DIAGNOSTIC

TOME I



**MISSION D'AMENAGEMENT ET
D'EQUIPEMENT DES TERRAINS
URBAINS ET RURAUX**

(Créée par Décret n° 77/193 du 23/06/1977,
modifié et complété par Décret n° 82/599 du
25/11/1982)

Quartier Hippodrome - 716, Avenue
Winston Churchill (rue n° 1 071)

BP 1248 Yaoundé Cameroun – Tél :
222.22.31.13 / 222.22.21.02 – Fax :
222.23.31.90

TELEX : 8571 KN – Email:
maetur@maetur.cm

Site Internet : www.maetur-cameroun.com

Décembre 2017



**CONVENTION D’ASSISTANCE TECHNIQUE N° 0002672 /
MINHDU /MAETUR POUR LA REALISATION DE L’ETUDE
EN VUE DE LA RESTRUCTURATION / RENOVATION DES
QUARTIERS SOUS-STRUCTURES DANS LA
COMMUNAUTE URBAINE DE GAROUA : ZONE
PRIORITAIRE 1**

**ETUDE EN VUE DE LA RESTRUCTURATION /
RENOVATION DES QUARTIERS SOUS-STRUCTURES
DANS LA COMMUNAUTE URBAINE DE GAROUA :
ZONE PRIORITAIRE 1**

MISSION 1 : RAPPORT DIAGNOSTIC

TOME I

L’ASSISTANT TECHNIQUE <u>LA MAETUR</u>	L’INGENIEUR DE LA CONVENTION <u>LE SOUS-DIRECTEUR DES OPERATIONS</u> <u>D’AMENAGEMENT ET D’EMBELLISSEMENT</u> <u>/ MINHDU</u>	LE CHEF DE SERVICE DE LA CONVENTION <u>LE DIRECTEUR DES OPERATIONS</u> <u>URBAINES / MINHDU</u>
--	---	--

Sommaire

SOMMAIRE	I
RESUME	V
ABSTRACT	VII
LISTE DES TABLEAUX	X
LISTE DES CARTES	XII
LISTE DES FIGURES	XII
LISTE DES PHOTOS	XIII
LISTE DES ANNEXES	XIV
LISTE DES ABREVIATIONS ET SIGLES	XV
INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : GENERALITES	3
I- CONTEXTE DE L'ETUDE	3
II- OBJECTIFS DU RAPPORT D'ETAT DES LIEUX ET DU DIAGNOSTIC	4
CHAPITRE 2 : METHODOLOGIE APPLIQUEE	5
I- CHOIX DE LA ZONE D'ETUDE SOUS-STRUCTURES	5
II- REALISATION DU DIAGNOSTIC PARTICIPATIF	6
1) Réunion technique dans les services du gouverneur.....	6
2) Réunion des Lawans.....	7
3) Réunions communautaires.....	8
III- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	8
IV- APPROPRIATION DU PROJET PAR LA POPULATION.....	9
CHAPITRE 3 : PRESENTATION DE GAROUA ET DE LA ZONE D'ETUDE	12
I- VILLE DE GAROUA DANS LE DEPARTEMENT DE LA BENOUE.....	12
1) Environnement biophysique.....	14
2) Environnement socio-culturel	15
II- PRESENTATION DU SITE D'ETUDE	16
1) Localisation	16
2) Analyse du site naturel.....	18
3) Analyse du site crée.....	20
CHAPITRE 4 : POPULATIONS, ENVIRONNEMENT ET GOUVERNANCE URBAINE LOCALE	21
I- CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOCALES	21
1) Caractéristiques générales.....	21
2) Populations de la zone d'étude	21
a. Données globales.....	21
b. Caractéristiques des chefs de ménage.....	24
II- GESTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN LOCAL	28
1) Services administratifs, municipaux et entretien de la voirie.....	28
2) Gestion des ordures ménagères.....	29
3) Divagation des bêtes.....	32

4) Coupe sauvage de bois.....	32
III- GOUVERNANCE URBAINE.....	33
1) Services officiels locaux.....	33
2) Tissu associatif.....	33
IV- PERCEPTION DU PROJET PAR LES POPULATIONS.....	35
PISTES D' ACTIONS DU CHAPITRE.....	37
CHAPITRE 5 : SITUATION FONCIERE DES QUARTIERS A RESTRUCTURER.....	38
I- APERÇU DE LA QUESTION FONCIERE DANS LES QUARTIERS A RESTRUCTURER.....	38
II- ANALYSE DE LA SITUATION FONCIERE DES QUARTIERS.....	42
1) Padama.....	42
2) Haoussaré.....	43
3) Souari.....	43
4) Sararé.....	44
5) Yelwa.....	45
6) N'gaoundéré.....	46
7) Toupouré.....	47
8) Bamiléké.....	48
9) Wouro Hourso 2.....	48
10) Tcheboaré.....	48
11) Nkolbives.....	49
12) Mehéri.....	50
PISTES D' ACTIONS DU CHAPITRE.....	51
CHAPITRE 6 : HABITAT DE LA ZONE D'ETUDE.....	52
I- CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT.....	52
1) Abords du boulevard "Président Ahmadou Ahidjo".....	54
2) Quartier Bamiléké.....	54
3) Reste des quartiers.....	55
II- LOGEMENT DES HABITANTS DE LA ZONE D'ETUDE.....	59
1) Statut d'occupation des logements.....	59
2) Taille des logements.....	60
3) Type de logement des ménages par quartier.....	60
4) Revêtement des sols.....	61
5) Villa ou saré ?.....	62
III- ANALYSE DU MARCHÉ FONCIER, DU LOGEMENT ET DES OPERATIONS IMMOBILIERES A GAROUA.....	62
1- Analyse du marché foncier et du logement dans le site d'étude.....	62
2- Analyse des opérations immobilières à Garoua et sur le plan national ou international.....	63
PISTES D' ACTIONS DU CHAPITRE.....	64
CHAPITRE 7 : VOIRIE ET RESEAUX DE LA ZONE A RESTRUCTURER.....	65
I- VOIRIE DE LA ZONE D'ETUDE.....	65
1) Voirie bitumée.....	67
2) Pénétrantes bitumées.....	67
3) Pénétrantes en terre.....	67
4) Voies radiales en terre ou bitumées.....	68
5) Chemins piétonniers.....	68
II- RESEAUX DIVERS.....	70
1) Approvisionnement en eau potable.....	70

a.	Réseau de la CDE.....	72
b.	Bornes fontaines.....	72
c.	Revendeurs d'eau.....	72
d.	Approvisionnement chez le voisin.....	72
e.	Forages.....	73
f.	Kiosques à eau.....	73
2)	<i>Approvisionnement en électricité.....</i>	74
a.	Energie domestique.....	74
b.	Eclairage public.....	75
3)	<i>Assainissement des eaux pluviales et usées.....</i>	77
4)	<i>Communication par numérique.....</i>	82
	PISTES D' ACTIONS DU CHAPITRE.....	83
CHAPITRE 8 : ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES.....		84
I-	ACTIVITES ECONOMIQUES VISIBLES DE LA RUE.....	84
1)	<i>Axes structurants.....</i>	85
2)	<i>Carrefours.....</i>	85
3)	<i>Activités industrielles.....</i>	87
4)	<i>Echoppes et boutiques dans les quartiers.....</i>	87
5)	<i>Vente de produits d'appoint.....</i>	88
6)	<i>Activités économiques nocturnes.....</i>	88
II-	ACTIVITES DECLARATIVES DES POPULATIONS.....	88
	PISTES D' ACTIONS DU CHAPITRE.....	90
CHAPITRE 9 : EQUIPEMENTS DES QUARTIERS.....		92
I-	EQUIPEMENTS EDUCATIFS.....	92
II-	EQUIPEMENTS DE SANTE.....	95
III-	EQUIPEMENTS CULTUELS.....	97
1)	<i>Islam.....</i>	97
2)	<i>Eglises de réveil.....</i>	100
3)	<i>Protestantisme.....</i>	100
4)	<i>Catholicisme.....</i>	100
IV-	EQUIPEMENTS MARCHANDS.....	101
1)	<i>Marché Yelwa.....</i>	103
2)	<i>Marché de la pharmacopée.....</i>	104
3)	<i>Ancien marché Yelwa.....</i>	104
V-	EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS.....	105
1)	<i>Espaces verts.....</i>	105
2)	<i>Autres équipements communautaires.....</i>	105
	PISTES D' ACTIONS DU CHAPITRE.....	107
CHAPITRE 10 : MOBILITE A GAROUA ET DANS LA ZONE D'ETUDE.....		108
I-	MOBILITE RESIDENTIELLE.....	108
II-	DEPLACEMENT DES PERSONNES ET DES BIENS.....	108
1)	<i>Déplacement des personnes.....</i>	109
a)-	Transport par Bus.....	109
b)-	Transport par taxis.....	110
c)-	Transport par motos taxis.....	110
d)-	Transport par véhicules particuliers.....	111
e)-	Marche à pied.....	111

2) <i>Transports des biens</i>	111
a)- Transport par gros porteurs	111
b)- Déplacement interne des biens	112
III- CONTRAINTES A LA MOBILITE LOCALE	113
PISTES D' ACTIONS DU CHAPITRE	114
CHAPITRE 11 : BILAN-DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES	115
I- RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DES QUARTIERS A RESTRUCTURER	115
II- BILAN-DIAGNOSTIC	116
1) <i>Problèmes majeurs de la zone d'étude</i>	116
III- ANALYSE FFOM DE LA RESTRUCTURATION DU SITE D' ETUDE DE LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE GAROUA I ^{ER}	118
1) <i>Arbre à problèmes</i>	120
IV- PERSPECTIVES IMMEDIATES.....	121
CHAPITRE12: ENJEUX DE LA RESTRUCTURATION DE LA ZONE D'ETUDE.....	122
I- PRESENTATION DES ENJEUX	122
1.1. <i>Amélioration du cadre de vie</i>	122
1.2. <i>Enjeux économiques</i>	123
1.3. <i>Enjeux sociaux</i>	124
1.4. <i>Enjeux environnementaux</i>	125
1.5. <i>Enjeux politiques</i>	125
II- HIERARCHISATION DES ENJEUX	126
CONCLUSION GENERALE	128
BIBLIOGRAPHIE	130

Résumé

La zone d'étude, située dans la partie sud de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}, couvre une superficie de 150 hectares et abrite 15 216 habitants dont 7 541 hommes et 7 675 femmes. Cette commune fait partie des trois communes d'arrondissement qui constituent la CUG. Elle abrite la quasi-totalité des services publics de la Région (service du gouverneur, préfecture, délégations régionales et départementales des services publics, BEAC, hôpital militaire, CUG, etc.).

La zone d'étude est caractérisée par l'occupation spontanée et anarchique des sols due à l'imbroglio du système foncier. En effet, dans l'ensemble de ces quartiers à restructurer, seuls 207 résidents se déclarent propriétaires nantis d'un TF, le reste des habitants vivant dans la précarité foncière.

Dans l'ensemble, les quartiers sous étude vivent les problèmes aigus de la dualité foncière locale marquée par :

- un réseau de voies, pour la plupart, en terre, mal entretenues et peu denses ;
- un environnement médiocre où s'entassent les ordures ménagères dans les cours d'eau, les parcelles vagues et les coins de rue ;
- la stagnation des eaux pendant la saison des pluies, néfastes au bon fonctionnement des quartiers, et donnant lieu à de fréquentes inondations ravageuses ;
- le versement des eaux usées croupissantes sans traitement dans les espaces interstitiels ;
- une promiscuité indescriptible qui ne favorise pas les pratiques élémentaires d'hygiène, et qui est à l'origine de l'insalubrité du milieu ;
- une montée de la délinquance juvénile perpétrée par les enfants de la rue, etc.

Ce mode d'occupation des sols est à l'origine du faible maillage des voies dont la plupart sont dégradées. En effet, la longueur totale des voies de la zone d'étude est de 18 806 ml, soit une superficie de 161 857,5 m², représentant un ratio de 11 % de la superficie de la zone d'étude. Ce ratio est largement inférieur à celui de 20% pratiqué par la MAETUR dans ses lotissements, et aux normes nationales (25%).

Certaines de ces voies sont si dégradées qu'il ne reste que des lambeaux d'asphalte. Des nids de poule remplis d'eau s'y forment en pleine chaussée, constituant des obstacles à la circulation automobile. Les caniveaux, quand ils existent, sont bouchés par les ordures ménagères.

Les équipements collectifs de base sont insuffisants et inégalement répartis dans les quartiers. C'est ainsi que les quartiers à restructurer ne disposent que de 2 centres de santé intégrés excentrés, constitués de faibles plateaux techniques, localisés respectivement à Souari et à Haoussaré. Les établissements scolaires du niveau secondaire sont totalement absents dans ces quartiers qui totalisent 4 écoles primaires, 5 écoles maternelles et une école franco-arabe.

Les services urbains sont présents, mais ils ne sont pas accessibles à toutes les couches de la population. Dans les quartiers sous étude, 32% de ménages utilisent l'eau de la CDE, 25,6% l'eau de la borne fontaine. Une faible proportion utilise les forages collectifs et les puits. Près de 27% des ménages utilisent l'eau d'origine douteuse provenant des ruisseaux, marigots,

oueds, etc. La carence en eau potable dans ces quartiers, en dépit de la pluralité des sources d'approvisionnement, est remarquable. Des pans entiers des quartiers tels que Haoussaré, Padama, Souari, Nkolbives, Toupouriré, Mehéri en sont dépourvus. Ce constat explique l'occurrence de certaines maladies hydriques telles que la diarrhée, la typhoïde, etc.

Le taux d'accès à l'énergie électrique distribuée par Eneo est de 96%. Il est plus bas dans des quartiers tels que Nkolbives, Sararé, N'Gaoundéré, etc.

L'éclairage public est absent sur la plupart des rues et des lieux de forte fréquentation nocturne, ce qui accroît le sentiment d'insécurité chez les noctambules.

L'assainissement n'est pas assuré équitablement dans tous les quartiers. Ce qui entraîne des inondations et la formation des tas d'ordures qui jonchent le sol un peu partout.

Dans ces quartiers méridionaux, le déplacement des biens et des personnes se pose avec acuité face au règne des motos-taxis, mode dominant des transports dans le site, mais, un mode peu sécurisant. Il est prisé grâce à sa forte adaptabilité à la topographie et à la configuration des quartiers.

La zone d'étude abrite 3 marchés de spécificités et de tailles différentes, tous localisés dans la partie occidentale. Ces marchés symbolisent les activités commerciales, diffuses dans le paysage, qui se pratiquent également avec forte intensité dans certains carrefours dits actifs. L'analyse du paysage fait ressortir des axes structurants à l'instar du boulevard "Président Ahmadou Ahidjo" et de l'avenue "Aladji Tidjani Amadou" qui présentent une forte concentration des activités économiques.

Le paysage religieux est dominé par les mosquées, localisées à l'Est, sur les $\frac{3}{4}$ de la superficie du site d'étude. Les églises d'obédiences conventionnelles et/ou de réveil sont faiblement représentées par des chapelles dont les emprises spatiales diffèrent d'une confession à l'autre.

La gouvernance locale est marquée par une intervention insuffisante de la Mairie dans la maintenance des voies tertiaires et une faible organisation des populations en associations pour assurer leur auto-développement. En effet, sur 3 324 chefs de ménage, 2 967, soit 89,26% ne sont pas membres d'une association dans la zone d'étude.

Ce diagnostic a mis en relief des problèmes multidimensionnels à prendre en compte dans la mise en œuvre du projet de restructuration des quartiers de la partie sud de la CAG1. Ils touchent plusieurs domaines dont l'environnement, l'habitat, les équipements, la gouvernance urbaine, la mobilité, la religion, les services urbains, etc.

En perspective, la suite immédiate de cette étude va se focaliser sur l'élaboration des scénarii et l'étude de faisabilité qui déterminera la position du MO sur la mise en œuvre effective de la restructuration des quartiers sous étude.

Abstract

The study area found in the southern part of the Garoua 1 subdivision covers a surface area of 150 hectares and shelters 15 216 inhabitants made up of 7541 men and 7675 women. This council is one of the three councils that make up the divisional councils constituting the GUC. It shelters the quasi-totality of public services in the region (governor's office, Divisional officer's office, regional and divisional delegations of public services, BEAC, military hospital GUC, etc.).

The study area is characterised by spontaneous and anarchical occupation of land due to the imbroglio of the land system. In effect, in the all of these quarters to be restructured, only 207 residents can securely declare as having LT, the rest of the inhabitants living in precarious land conditions.

On the whole, the quarters under study experience the acute problem of local land duality marked by :

- ; a road network, for the most part, earth surfaced, poorly managed and dense ;
- a mediocre environment where household refuse is piled up in water courses, non-built plots and roadsides;
- stagnation of water during rainy seasons, dangerous to the good functioning of the quarters, and giving rise to frequent ravaging floods ;
- emptying of used untreated stagnating water on interstitial spaces ;
- an indiscribable promiscuity that does not favour the elementary practice of hygiene, which is responsible for the insalubrities of the milieu ;
- . an increase in juvenile delinquency perpetrated by street children, etc.

This mode of land occupation is responsible for the low networking of roads most of which are degraded. In effect, the total length of the study area is 18806ml, covering a surface area of 161857.5m², representing a ratio of 11% of the surface area of the study zone. This ratio is largely inferior to that of 20% practiced by MAETUR on its plots, and to the national norms (25%).

. Some of these roads are such degraded that only scraps of the tarmac are left. Pot holes filled with water are created on the roadway, constituting obstacles to automobile circulation. Gutters when existing are blocked by household refuse.

Collective basic equipments are insufficient and unequally distributed in the quarters. It is for this reason that quarters earmarked for restructuring have only 2 distant integrated health centres, made up of a low technical platform located respectively, at Souari and at Haoussare. Secondary school educational establishments are totally absent in these quarters having a total of 4 primary schools, 5 nursery schools and a Franco Arabic school.

Urban services are present but they are not accessible to all strata of the population. In the quarter under study, 32% of households use water from the CDE and 25.6% water from fountains. Close to 27% of households use water from doubtful sources taken from streams, backwater, wadis, and etc. water shortages in these quarters despite plurality of supply sources is remarkable. Entire portions of quarters such as Haoussare, Padama, Souari, Nkolbives,

Toupourire, Mecheri are devoid of water. This observation explains the occurrence of some water borne diseases such as diarrhoea, typhoid, and etc.

. The access rate to electricity energy distributed by Eneo is 96%. It is lower in quarters such as Nkolbives, Sarare, N’Gaoundere and etc.

. Public lighting is lacking on most of the streets and places that are highly visited at night, which increases the feeling of insecurity among those who carryout night activities.

. Cleaning up is not equitably ensured in all the quarters. This leads to floods and the formation of hips of refuse scattered all over.

. In these southern quarters, the movement of goods and people is acutely problematic faced with the existence of motorbikes, the dominant transport mode in the area, but a less secured mode. It is often taken thanks to its high adaptability to the topography and the configuration of the quarter.

. The study area has 3 divers markets and of different sizes, all located in the western part. These markets symbolises commercial activities that are spread on the landscape, which equally highly operate in certain junctions known to be active. The landscape analysis brings out structuring axes such as the “President Ahmadou Ahidjo” avenue and the “Aladji Tidjani Amadou” avenue that have a high concentration of economic activities.

. The religious landscape is dominated by mosques, located to the East over $\frac{3}{4}$ of the surface area of the study site. Conventional or borne again churches are slightly represented by chapels whose spatial coverage differs from confession to another.

Local governance is characterised by insufficient intervention by the Mayor in the maintenance of tertiary roads and a weak organisation of populations in association to assure their self development. In effect, of the 3324 household heads, 2967 representing 89.26% are not members of an association in the study area.

. This diagnostic has revealed multidimensional problems to be taken into consideration in setting up a restructuring project of quarters of the southern part of the CAG1. It touches on several domains including the environment, housing, equipment, urban governance, movement, religion urban services and etc.

. In perspective, this study will be followed immediately by the elaboration of scenarios and feasibility studies that will determine the position of MO in effectively setting up the restructuring of the southern quarter of the study area. In these southern quarters, the movement of goods and people is acutely problematic faced with the existence of motorbikes, the dominant transport mode in the area, but a less secured mode. It is often taken thanks to its high adaptability to the topography and the configuration of the quarter.

. The study area has 3 divers markets and of different sizes, all located in the western part. These markets symbolises commercial activities that are spread on the landscape, which equally highly operate in certain junctions known to be active. The landscape analysis brings out structuring axes such as the “President Ahmadou Ahidjo” avenue and the “Aladji Tidjani Amadou” avenue that have a high concentration of economic activities.

. The religious landscape is dominated by mosques, located to the East over $\frac{3}{4}$ of the surface area of the study site. Conventional or borne again churches are slightly represented by chapels whose spatial coverage differs from confession to another.

. Local governance is characterised by insufficient intervention by the Mayor in the maintenance of tertiary roads and a weak organisation of populations in association to assure their self development. In effect, of the 3324 household heads, 2967 representing 89.26% are not members of an association in the study area.

. This diagnostic has revealed multidimensional problems to be taken into consideration in setting up a restructuring project of quarters of the southern part of the CAG1. It touches on several domains including the environment, housing, equipment, urban governance, movement, religion urban services and etc.

. In perspective, this study will be followed immediately by the elaboration of scenarios and feasibility studies that will determine the position of MO in effectively setting up the restructuring

Liste des tableaux

Tableau 1 : Structure de la population par sexe et par tranches d'âge.....	22
Tableau 2 : Nationalité des chefs de ménage	26
Tableau 3 : Répartition des chefs de ménage camerounais par Région d'origine	26
Tableau 4 : Revenus des chefs de ménage	27
Tableau 5 : Mode d'évacuation des ordures ménagères	31
Tableau 6 : Typologie des associations par quartier	34
Tableau 7 : Opinions des chefs de ménage sur la restructuration des 12 quartiers.....	35
Tableau 8 : Typologie des parcelles dans la zone d'étude	38
Tableau 9 : Répartition des parcelles par domaine dans les quartiers méridionaux	39
Tableau 10 : Mode d'acquisition des parcelles	39
Tableau 11 : Document justificatif du statut de la parcelle par zone	39
Tableau 12 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Padama.....	42
Tableau 13 : Mode d'acquisition des parcelles au quartier Padama	42
Tableau 14 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Haoussaré.....	43
Tableau 15 : Mode d'acquisition des parcelles au quartier Haoussaré	43
Tableau 16 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Souari	44
Tableau 17 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Souari	44
Tableau 18 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Sararé	44
Tableau 19 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Sararé	45
Tableau 20 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier le Yelwa	45
Tableau 21 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier le Yelwa	46
Tableau 22 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier N'gaoundéré	46
Tableau 23 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier N'gaoundéré	46
Tableau 24 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Toupouriré	47
Tableau 25 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Toupouriré	47
Tableau 26 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Bamiléké	48
Tableau 27 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Bamiléké	48
Tableau 28 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Tcheboaré.....	49
Tableau 29 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Tcheboaré.....	49
Tableau 30 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Nkolbives	49
Tableau 31 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Nkolbives	50
Tableau 32 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Mehéri.....	50
Tableau 33 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Mehéri.....	51
Tableau 34 : Matériaux de construction	52
Tableau 35 : Matériaux des toitures	52
Tableau 36 : Lieu d'aisance des ménages par zone d'enquête	53
Tableau 37 : Statut d'occupation des logements par quartier	59
Tableau 38 : Taille des logements par quartier	60
Tableau 39 : Typologie des logements des ménages par quartier.....	61
Tableau 40 : Matériaux du sol des logements par quartier	61
Tableau 41 : Accès aux habitations des ménages	69

Tableau 43 : Mode d'évacuation des eaux usées des ménages.....	81
Tableau 44 : Carrefours actifs par quartier.....	86
Tableau 45 : Localisation et superficie des entreprises locales.....	87
Tableau 46 : Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage	89
Tableau 48 : Distribution de la localisation du lieu de travail des chefs de ménage	89
Tableau 49 : Répartition des établissements scolaires par quartier.....	92
Tableau 50 : Distribution des chefs de ménage par religion pratiquée	97
Tableau 51 : Ancienneté des chefs de ménage dans le quartier	108
Tableau 52 : Analyse FFOM de la restructuration du site d'étude de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1 ^{er}	118

Liste des Cartes

Carte n°1 : Répartition spatiale des différents secteurs d'enquête	10
Carte n°2 : Localisation de la ville de Garoua dans le grand Nord du Cameroun	13
Carte n°3 : Situation de la zone d'étude	17
Carte n°4 : Modèle numérique de la zone d'étude	19
Carte n°5 : Répartition spatiale de la population.....	23
Carte n°6 : Carte foncière de la zone d'étude.....	41
Carte n°7 : Typologie de l'habitat dans la zone d'étude	58
Carte n°8 : Etat de la voirie des quartiers du site d'étude	66
Carte n°9 : Distribution spatiale des points et compteurs d'eau potable.....	71
Carte n°10 : Eclairage public dans la zone d'étude.....	76
Carte n°11 : Réseau d'assainissement dans les quartiers d'étude	78
Carte n°12 : Activités économiques	91
Carte n°13 : Equipements éducatifs de la zone d'étude	94
Carte n°14 : Etablissements de santé de la zone d'étude	96
Carte n°15 : Equipements culturels de la zone d'étude	99
Carte n°16 : Répartition des équipements marchands et des aires de marchalandise	102
Carte n°17 : Synthèse des équipements dans la zone d'étude.....	106

Liste des figures

Fig 1 : Morphologie des 12 quartiers à restructurer	5
Fig 2 : Pyramide des âges des populations des 12 quartiers	24
Fig 3 : Répartition des chefs de ménages par sexe.....	24
Fig 4 : Distribution des âges des chefs de ménage.....	25
Fig 5 : Statut matrimonial des chefs de ménage.....	25
Fig 6 : Niveau d'instruction des chefs de ménage	27
Fig 7 : Appréciation de la restructuration par les chefs de ménage	36
Fig 8 : Principales attentes des chefs de ménage des quartiers à restructurer	36
Fig 9 : Principales craintes des chefs de ménage	37
Fig 10 : Présence d'une barrière autour des habitations.....	53
Fig 11 : Morphologie du quartier Bamiléké.....	55
Fig 12 : Morphologie du quartier Haoussaré	56
Fig 13 : Morphologie du quartier Toupouriré	57
Fig 14 : Répartition par quartier des logements entourés d'une barrière	62
Fig 15 : Source d'approvisionnement en eau des ménages des 12 quartiers	70
Fig 16 : Source d'approvisionnement en électricité des 12 quartiers	75
Fig 17 : Morphologie du carrefour Fédéral à Yelwa.....	85
Fig 18 : Arbre à problèmes.....	120
Fig 19 : Enjeux de la restructuration des 12 quartiers de la Commune d'Arrondissement de Garoua Ier.....	122

Liste des photos

Photos 1 : Réunion technique dans les services du Gouverneur	6
Photos 2 : Réunion des Lawans à la sous-préfecture de Garoua I ^{er}	7
Photos 3 : Attitude des populations lors d'une des réunions de concertation	8
Photo 4 : Enquêteurs en formation	9
Photos 5 : Descente de reconnaissance de terrain	9
Photos 6 : Vue partielle de la rencontre d'appropriation du rapport diagnostic à l'EFLC	10
Photos 7 : Réunion d'appropriation du rapport diagnostic à Haoussaré	10
Photos 8 : Réunion d'appropriation du rapport diagnostic à Nkolbives	11
Photo 9 : Voie dégradée au quartier Toupouriré	28
Photos 10 : Bacs à ordures de la société Hysacam et balayage des rues.....	29
Photo 11 : Véhicule de la société Hysacam en action.....	30
Photos 12 : Des déchets ensachés entassés	30
Photo 13 : Un drain mal entretenu	31
Photos 14 : Divagation des bêtes.....	32
Photo 15 : Des maisons en parpaings.....	54
Photo 16 : Une maison isolée au quartier Bamiléké	55
Photo 17 : Quartier d'habitat spontané.....	56
Photos 18 : Un tronçon de l'avenue Aladjidi Tidjani Amadou à Yelwa.....	67
Photos 19 : Voie en terre au quartier Bamiléké	68
Photos 20 : Compteurs groupés et un point d'eau.....	72
Photo 21 : Forage à motricité humaine au quartier Haoussaré	73
Photo 22 : Kiosque à eau dans le quartier Haoussaré	74
Photo 23 : Caniveau obstrué au quartier Yelwa	79
Photos 24 : Drains au quartier Yelwa.....	80
Photos 25 : Chemin piétonnier dans le quartier Toupouriré	80
Photos 26 : Zone marécageuse en contrebas du quartier Toupouriré	81
Photos 27 : Eaux usées répandues dans la nature.....	82
Photo 28 : Un débit de boisson.....	88
Photos 29 : Ecole primaire de Haoussaré.....	93
Photos 30 : Mosquées de Nkolbives et de Souari	98
Photo 31 : Eglise de réveil de Tcheboaré.....	100
Photos 32 : Eglise protestante du quartier Bamiléké et église catholique du quartier Nkolbives	101
Photos 33 : Vue du marché Yelwa	103
Photos 34 : Vue du marché de la pharmacopée	104
Photos 35 : Un aspect du petit marché	104
Photos 36 : Station et bus de la RATG.....	109
Photo 37 : Motos taxis en attente des passagers ou en circulation.....	110
Photo 38 : Déplacement des biens dans les quartiers.....	112
Photos 39 : Transport par les tricycles et porte tout.....	112

Liste des annexes

ANNEXE 1 : LISTE DES PERSONNES RENCONTREES	
ANNEXE 2 : TDR DE L'ETUDE.....	
ANNEXE 3 : PLAN D'ACTION	
ANNEXE 4 : FICHES DE PRESENCE DES DIFFERENTES RENCONTRES	
ANNEXE 5 : PLAN DE COMMUNICATION	
ANNEXE 6 : FICHE D'ENQUETE	
ANNEXE 7 : MANUEL DE L'ENQUETEUR	
ANNEXE 8 : COORDONNEES GEOGRAPHIQUES DES DIFFERENTS EQUIPEMENTS	
ANNEXE 9 : BUDGET DES 8 DERNIERES ANNEES DE LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT GAROUA I ^{er}	
ANNEXE 10 : PLANNING DE MOBILISATION DES EXPERTS	
ANNEXE 11 : CHRONOGRAMME D'EXECUTION DU PROJET	
ANNEXE 12 : PLANNING D'EXECUTION DES TACHES DU PROJET	
ANNEXE 13 : LISTE DES MENAGES ET LEURS MISES EN VALEURS DANS LE SITE	

Liste des abréviations et sigles

CICAM : Cotonnière Industrielle du Cameroun

CUG : Communauté Urbaine de Garoua

CV : Curriculum Vitae

EFLC : Eglise Fraternelle Luthérienne du Cameroun

EU : Eaux usées

EV : Eaux vannes

FIMAC : Fonds d'Investissement de Microréalisations Agricoles et Communautaires

FMO : Forces de Maintien de l'Ordre

FUN1 : 1er Forum Urbain National

GIC : Groupe d'Initiative Commune

Hysacam : Hygiène et Salubrité du Cameroun

ICCCASU : Conférence Internationale sur l'Urbanisation Durable au Canada, en Chine et en Afrique

LANAVET : Laboratoire National Vétérinaire

MINHDU : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain

MAETUR : Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux

ONU-Habitat : Programme des Nations Unies pour les établissements Humains

PAP : Plan d'Action Prioritaire

PDH : Programme de Développement de l'Habitat

PDU : Plan Directeur d'Urbanisme

PPAB : Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles

RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat

SODECOTON : Société de Développement du Coton

TF : Titre Foncier

Introduction

Depuis l'indépendance du pays en 1960, les villes camerounaises comme bien d'autres d'Afrique, connaissent une croissance non maîtrisée marquée par la montée des quartiers déshérités qui occupent plus de 70% de leur superficie. Ils sont dus à une explosion démographique sans précédent, à la modicité des moyens financiers et matériels de l'Etat et aux difficultés à maîtriser la croissance spatiale rapide induite. Cette situation génère des problèmes de gestion urbaine dont les plus importants sont la médiocrité de l'assainissement, l'enclavement, les difficultés de déplacement des biens et des personnes, la promiscuité, l'insécurité multidimensionnelle, la prolifération de l'habitat insalubre, le sous-équipement, l'incivisme accru des populations, les mauvaises pratiques des habitants en matière d'hygiène et d'assainissement de base, la délinquance, le vandalisme, l'occupation anarchique des sols, etc. Le chapelet des problèmes est loin d'être épuisé.

Ces problèmes, largement vécus dans les quartiers Padama, Haoussaré, Souari, Sararé, Yelwa, N'Gaoundéré, Toupouriré, Bamiléké, Wouro Hourso 2, Mehéri, Tcheboaré et Nkolbives de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1^{er}, l'une des 3 communes formant la Communauté Urbaine de Garoua (CUG), polarisent l'attention.

Pour y remédier, l'Etat camerounais, par convention d'assistance technique n° 0002672/MINHDU/MAETUR, a confié la réalisation de l'étude en vue de la restructuration des 12 quartiers susmentionnés à la MAETUR, son aménageur institutionnel. Il s'agit d'une étude qui analyse finement la trame urbaine existante, identifie les points problématiques pour les modifier en essayant d'optimiser l'efficacité des interventions. En d'autres termes, il s'agit d'acquérir une compréhension de ce contexte pour traiter les problèmes qui s'y posent, améliorer le cadre et les conditions de vie des populations, et contribuer au développement des potentialités économiques locales à travers une requalification du tissu de ces quartiers.

On comprend qu'une réorganisation de l'espace s'impose dans ces quartiers, de façon à satisfaire les différentes exigences de développement durable. Cette volonté de réorganiser l'espace urbain ou de désenclaver les quartiers conduit parfois à la décision de démolition de certains bâtis, même s'ils sont d'excellente qualité.

Par cette étude, le MINHDU répond simultanément aux interpellations :

- de la Stratégie de Développement du Sous-secteur Urbain élaborée en 2011, qui, en déclinant l'objectif qui lui est assigné, a adopté quatre (04) programmes opérationnels dont le Programme de Développement de l'Habitat (PDH) qui vise à "rationnaliser l'occupation de l'espace urbain et à réduire de façon significative la proportion de l'habitat indécemment en milieu urbain" au Cameroun ;
- du 1er Forum Urbain National (FUN1) tenu à Yaoundé en octobre 2014 et qui a fait le constat de la précarité du tissu urbain au Cameroun, d'où la recommandation d'élaborer et de mettre en œuvre un programme d'amélioration des quartiers d'habitat précaire.

En outre, dans le cadre de sa politique sectorielle, le MINHDU a fait des opérations d'aménagement foncier une priorité. De ce fait, plusieurs activités sont envisagées dans son Plan d'Action Prioritaire (PAP) parmi lesquelles :

- l'identification et la priorisation des quartiers sous-structurés ;
- les études préparatoires pour les opérations de restructuration ou de rénovation de certains quartiers ;
- l'implémentation du PPAB avec l'appui technique de l'ONU-Habitat ;
- l'étude d'aménagement des réserves foncières urbaines ;
- et une étude de la stratégie d'amélioration des espaces urbains précaires.

Le présent rapport fait une analyse de la situation socio-économique et foncière des quartiers à restructurer de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1^{er}. Il s'appesantit entre autres sur la situation foncière et l'habitat, les activités économiques, les équipements, la mobilité locale, la population, la gestion de l'environnement et la gouvernance urbaine locale. Il s'agit du premier livrable de l'étude de restructuration des quartiers précaires de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1^{er} après le rapport de démarrage.

Chapitre 1 : Généralités

Les villes camerounaises dont Garoua sont marquées par la présence des quartiers précaires, sous équipés, mal connectés au reste du tissu urbain. Ils constituent des cancers urbains à extirper.

Les populations de ces quartiers sont le plus souvent installées spontanément sur des sites à risques ou à écologie fragile, nécessitant des interventions telles que la restructuration ou même, à la limite, la rénovation. Les autorités étatiques et municipales sont déterminées à améliorer le cadre et les conditions de vie des résidents dans ces quartiers de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1^{er} par une restructuration adaptée.

I- Contexte de l'étude

Ce projet de restructuration de ces quartiers de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1^{er} est une émanation gouvernementale qui répond aux préoccupations de l'heure. En effet, le gouvernement camerounais, avec l'appui financier et technique des partenaires au développement dont l'ONU-Habitat, a mis sur pied le Programme Participatif à l'Amélioration des Bidonvilles (PPAB). Il est déterminé par cette expérience en cours, à améliorer le cadre et les conditions de vie des populations des quartiers précaires des villes camerounaises.

Ces espaces sous-structurés sont concentrés dans les noyaux centraux, les zones inondables, les flancs de collines, à proximité des centres d'emplois formels ou informels des zones urbanisées. Pour la plupart, ils constituent des gisements fonciers dont la valorisation permettrait de booster l'économie de ces quartiers et de l'ensemble de la ville, en même temps qu'elle permettrait d'améliorer et de densifier l'habitat.

L'environnement politique se prête à la requalification de ces espaces avec l'adoption et la mise en œuvre effective de la décentralisation comme mode de gestion des affaires locales au Cameroun. En effet, en son titre III, section III, article 17, la loi n° 2004/018 du 22 juillet 2004, transfère des compétences en matière d'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat aux communes de la République.

Le corpus de la législation en matière d'urbanisme a été enrichi par la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun et ses décrets d'application dont celui n° 2008/0738 /PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier au Cameroun.

Sur le plan de la prospérité, on assiste à la multiplication de grands chantiers à travers le pays.

En dernier ressort, le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) de la ville de Garoua est en cours d'élaboration. Il s'appesantit, dans ses premières conclusions, sur la requalification des tissus des quartiers spontanés de la ville de Garoua.

II- Objectifs du rapport d'état des lieux et du diagnostic

L'objectif du rapport d'état des lieux et du diagnostic consiste à identifier les forces et les faiblesses de la zone d'étude en s'efforçant de mettre en perspective l'ensemble des ressources locales.

Cette première mission consiste à :

- **Présenter l'état des lieux des quartiers ;**
- **Déterminer les enjeux du site d'étude ;**
- **Hierarchiser les enjeux en fonction de la dynamique observée et des objectifs visés ;**
- **Rechercher les pistes d'actions possibles permettant le changement dans le sens voulu par les acteurs ;**
- **Faire une analyse sommaire des études et opérations immobilières ;**
- **Faire une étude de marché des opérations immobilières.**

Ce chapitre plante le décor des études de restructuration de la zone sous-structurée de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}. Les prémisses de ce chapitre balisent le projet et servent de cadre de référence d'analyse aux différents aspects du projet. Elles s'appuient sur les termes de références (TDR), et traduisent la volonté du MINH DU d'améliorer le cadre et les conditions de vie des populations locales.

A cet effet, l'étude envisage le désenclavement des quartiers, la sécurisation des terrains, la production de parcelles assainies susceptibles de favoriser l'augmentation de l'offre en logements décents, commerces, services, espaces verts et de loisirs. A tout ce qui précède s'ajoute la prise en compte des perspectives architecturales de la zone d'étude qui intègrent les cultures locales.

Bref, ce chapitre intègre et synthétise les différentes missions de ce projet de restructuration de 12 quartiers de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}.

Chapitre 2 : Méthodologie appliquée

La restructuration de cette zone précaire de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er} intègre plusieurs étapes dont :

- la réalisation du rapport de démarrage ;
- la conduite d'un diagnostic participatif basé sur une enquête exhaustive menée dans la zone d'étude ;
- l'étude de faisabilité du projet et du plan de restructuration ;
- l'élaboration de 2 scénarios d'aménagement ;
- la réalisation des études techniques jusqu'au DAO du scénario retenu par le comité de pilotage ;
- la définition des stratégies de mobilisation des ressources et montage institutionnel de mise en œuvre ;
- la mise en œuvre de l'ingénierie sociale ;
- la production d'une synthèse.

I- Choix de la zone d'étude sous-structurés

Les quartiers sous-structurés de la CAG 1, objet de cette étude, ont été identifiés dans le rapport diagnostic du PDU réalisé en 2015. Ce document priorisait les quartiers sous-structurés et sous-équipés de la ville de Garoua devant faire partie de la première phase de mise en œuvre des études de restructuration des quartiers précaires de la ville. Parmi ces quartiers retenus figurent Padama, Haoussaré, Souari, Yelwa, Toupouriré, N'Gaoundéré et Bamiléké.

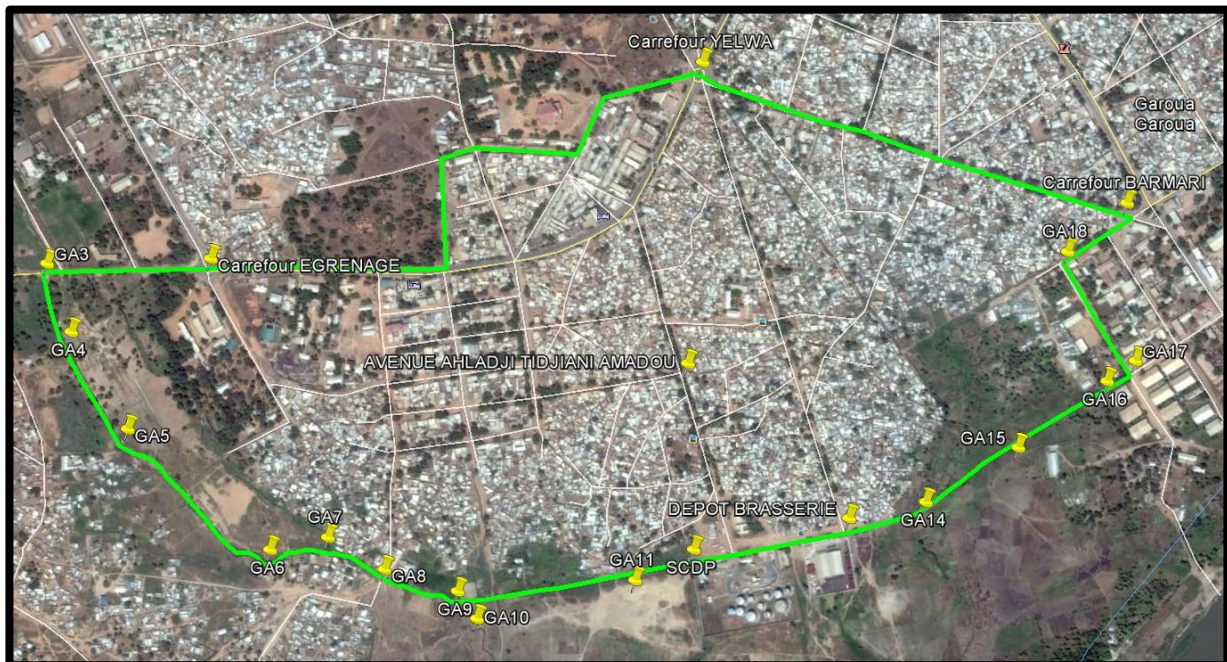


Fig 1 : Morphologie de la zone à restructurer

Chemin faisant, on est passé à 12 quartiers pour satisfaire certains intérêts locaux, notamment ceux des Lawans des quartiers proches qui ont vivement souhaité faire partie intégrante du projet. L'unicité spatiale, les liens séculaires, la volonté des populations et l'appui des autorités

administratives ont fortement milité pour cet élargissement de l’assiette spatiale de la restructuration.

Cette opération sera orientée par la contrainte donnée par le Maître d’ouvrage à savoir maintenir autant que faire se peut le plus de population sur place.

II- Réalisation du diagnostic participatif

Cette étape a permis de dresser l’état des lieux, un cliché instantané des quartiers à restructurer. Elle a nécessité une forte mobilisation de la population dans un élan participatif. A cet effet, nous avons choisi la concertation permanente par le biais des réunions communautaires hiérarchisées qui ont été précédées par une réunion technique. (Annexe 4).

Les Lawans nous ont accompagnés sur le terrain lorsque les besoins s’imposaient ou pour faciliter notre introduction à certaines personnes jugées *a priori* peu réceptives.

Dans toutes les réunions, le représentant du Lamido de Garoua était présent. Il a toujours pris la parole à la suite du représentant du sous-préfet pour galvaniser les populations et les inviter à coopérer sans faille et surtout à renseigner le formulaire d’enquête proposé par la MAETUR.

Des visites individuelles de courtoisie et de familiarisation ont été rendues aux Lawans en vue de conquérir davantage leur participation multiforme au projet. Il s’agit d’une forme d’information et de sensibilisation de proximité destinée à accroître l’implication des Lawans dans la réalisation du projet.

1) Réunion technique dans les services du gouverneur

Cette réunion technique, présidée par le Préfet de la Bénoué, a regroupé les responsables des services déconcentrés de l’Etat relevant du secteur de l’aménagement, les lawans ou chefs traditionnels des quartiers, les autorités municipales, le Sous-préfet, les Imans, les cadres de l’administration centrale du MINHDU et des représentants de la société civile (Cf photos 1).



Photos 1 : Réunion technique dans les services du Gouverneur

Sur la photo de gauche, le Sous-Directeur des Opérations d’Aménagement et d’Embellissement du MINHDU, Ingénieur de l’étude, explique les enjeux de la restructuration. Sur la photo de droite le Directeur des services Technique de la Communauté Urbaine de Garoua debout, joue le rôle d’interprète.

Ce fut l’occasion pour l’ingénieur du projet d’expliquer les enjeux de la restructuration cette zone sous-structurés de la Commune d’Arrondissement de Garoua 1^{er}. Les différentes articulations

du rapport de démarrage ont été exposées par les cadres de la MAETUR et ont donné lieu à des débats.

Pour accroître la concertation et la participation, les Lawans ont été conviés à une rencontre spécifique à la sous-préfecture de Garoua I^{er}.

2) Réunion des Lawans

Les Lawans ont été les premières cibles bénéficiaires des informations sur le projet. Après la cérémonie de lancement officiel du projet par le MINH DU et la réunion technique tenue à la Communauté Urbaine le 1^{er} juin 2017, les 12 chefs traditionnels, quelques Imams, le représentant du Lamido de Garoua et quelques leaders d'opinion ont été conviés à une réunion de concertation à la sous-préfecture de Garoua I^{er} le 2 juin 2017 (Cf photos 2).



Photos 2 : Réunion des Lawans à la sous-préfecture de Garoua I^{er}

Face à face, se distinguent le sous-préfet et l'ingénieur du projet au cours de la réunion de concertation des Lawans dans le bureau du sous-préfet.

Au cours de cette rencontre, des échanges, dans un climat de libre expression, sur la restructuration, ont permis d'intégrer les préoccupations et les besoins des chefs locaux dans le cours du projet.

Séance tenante, un programme de sensibilisation des populations a été établi. Il préconise la répartition de l'aire d'étude en 3 groupes correspondant à 3 réunions communautaires. Les quartiers ont été regroupés comme suit :

- Padama, Haoussaré, Souari et N'Gaoundéré ;
- Toupouriré, Yelwa, Sararé, Tcheboaré et Nkolbives ;
- Bamiléké, Mehéri et Wouro Hourso 2.

Trois têtes de files ont été désignées pour l'organisation matérielle des différentes rencontres. IL s'agit des chefs des quartiers Haoussaré, Nkolbives et Bamiléké.

Dans un souci de transparence, chaque Lawan devait identifier dans son territoire les potentiels enquêteurs répondant à des critères de recrutement (Bac+3 ans à l'université, maîtrise de la langue locale, disponibilité, expérience dans la collecte des données à travers le CV) en vue d'une sélection le lendemain au siège de la MAETUR à Garoua.

3) Réunions communautaires

Dans chacun des 3 groupes de quartiers s'est tenue une réunion d'informations et de concertation avec les populations, répondant ainsi aux préoccupations d'ingénierie sociale déployées dans le plan de communication (annexe 5), axée sur :

- Mot de bienvenue du Lawan d'accueil ;
- Mot d'introduction des représentants du sous-préfet et du Lamido de Garoua ;
- Exposé du Chef de Mission sur la restructuration (objet, enjeu, déroulement, apport attendu de la population, chronogramme) ;
- Echanges avec les participants sur leurs préoccupations.



Photos 3 : Réunions de concertation

Cette réunion de concertation s'est tenue au quartier Haoussaré et a regroupé plus de 150 personnes. Les Lawans et les autorités sont assis à la première rangée face à la population (photo gauche).

Au cours de ces rencontres, les participants ont été conviés à servir d'ambassadeurs pour distiller les informations reçues auprès des absents.

III- Déroulement de l'enquête

La conduite de l'enquête socio-économique dans la zone d'étude a nécessité le recrutement de 21 agents enquêteurs sur la base de la liste présentée par les Lawans. Etaient retenus les postulants ayant répondu positivement au test organisé à cet effet dans les locaux des services de la MAETUR sis à la Délégation Régionale du MINHDU, localisée au Plateau (quartier administratif).

Les enquêteurs retenus ont subi, pendant un jour, une séance de formation (photo 4) pour harmoniser la collecte des données sur le terrain et faciliter l'interprétation du questionnaire.



Photo 4 : Enquêteurs en formation

Les attitudes des enquêteurs traduisent l'intérêt qu'ils portent à cette formation destinée à faciliter la prise en main du formulaire d'enquête.

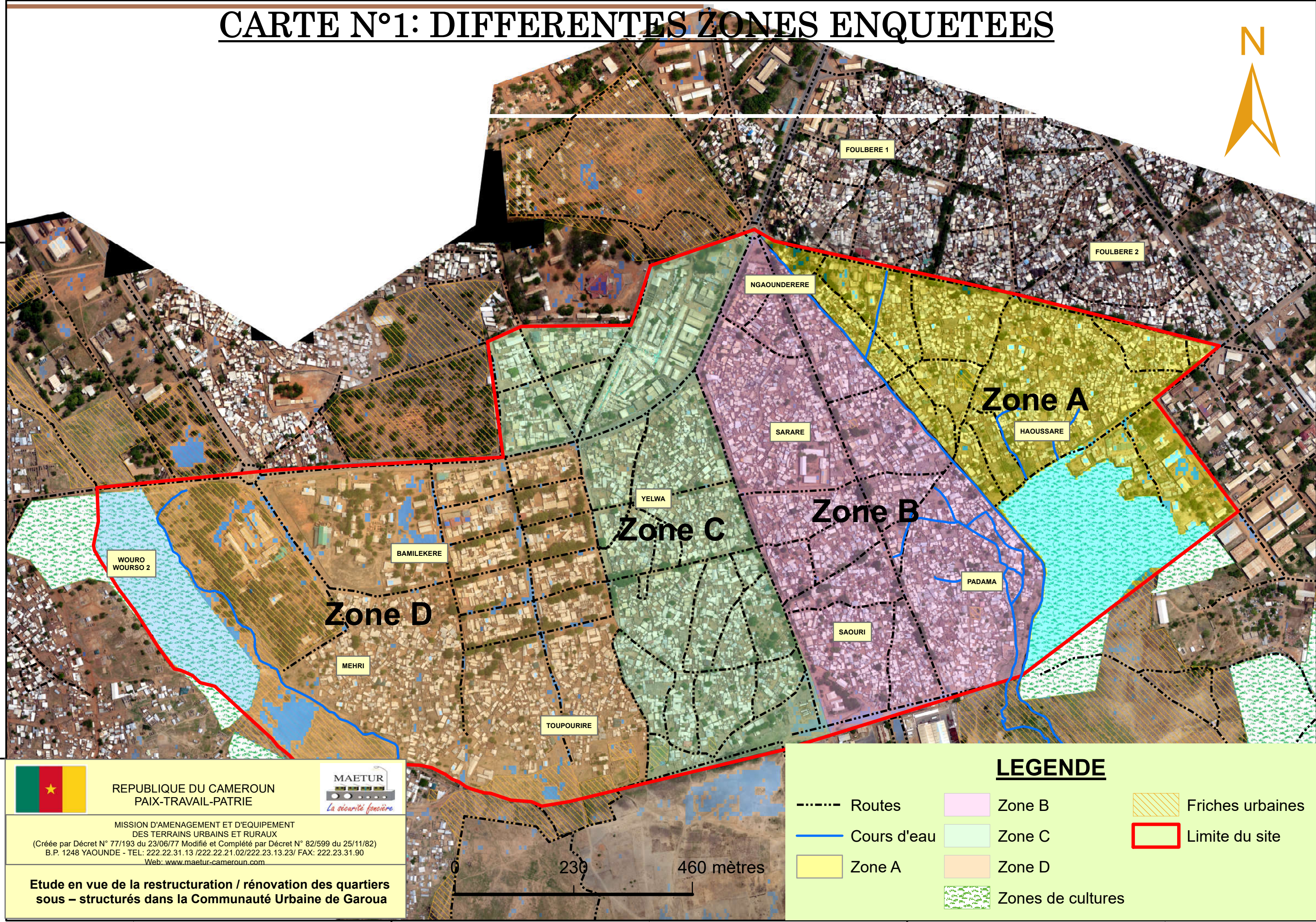
Cette formation a été appuyée par l'élaboration d'un guide d'enquête (manuel de l'enquêteur), document de référence, remis à chaque enquêteur par le projet. Il reprend méthodiquement chaque question et harmonise sa compréhension pour ne pas laisser libre cours à l'interprétation préjudiciable (Cf annexes 6 et 7).

Une enquête pilote a permis de vérifier les aptitudes des enquêteurs sur le terrain et de réadapter certaines questions.

L'administration des formulaires d'enquête a été participative, les agents enquêteurs faisant appel aux Lawans chaque fois que besoins s'imposaient, en l'occurrence pour les cas des réfractaires.

Pour l'organisation matérielle, la zone d'étude a été subdivisée en 4 secteurs (carte n°1) couverts simultanément chacun par 5 enquêteurs. Le 21^e enquêteur a procédé aux relevés GPS requis. (Cf annexe 8). La constitution des secteurs d'enquête a pris en considération la contiguïté spatiale.

CARTE N°1: DIFFERENTES ZONES ENQUETEES



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE



MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 /222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua

LEGENDE

- - - - - Routes
- Zone B
- Fiches urbaines
- Cours d'eau
- Zone C
- Limite du site
- Zone A
- Zone D
- Zones de cultures

230 460 mètres

982000.000000

983000.000000

1031000.000000

1030000.000000

1031000.000000

1030000.000000

Les enquêteurs ont été placés sur le terrain par l'équipe du projet qui a remis à chaque agent un Kit d'enquête comprenant une mosaïque de sa zone de dénombrement, une chasuble estampillée MAETUR, une écritoire, des fiches d'enquête, un crayon à bille, un protège document et un petit sac.

Ensemble, les enquêteurs ont fait une descente dans les 12 quartiers avant de se séparer en groupes, et par la suite, évoluer individuellement (Cf photos 5).



Photos 5 : Descente de reconnaissance de terrain

A gauche, les enquêteurs évoluent ensemble pour une reconnaissance de terrain tandis qu'à droite, un agent s'introduit dans un ménage au quartier Bamiléké.

Des repères identifiés à la fois sur le terrain et sur la mosaïque de photos sont indiqués à chaque équipe pour lui permettre d'évoluer sereinement sur le terrain. La collecte des données a duré 3 semaines.

A l'aide d'un masque de saisie élaboré par le statisticien de l'équipe du projet, les données collectées sont enregistrées chaque soir par un membre désigné de chaque secteur d'enquête dans le but de faciliter l'exploitation rapide des données.

Le suivi de l'étude, dans son ensemble, est assuré par la mise en place d'un comité de suivi composé des sectoriels, de la CUG, de la CAG 1, de la société civile. Cet organe renforce la participation multi-acteurs à la réalisation du projet et valide les livrables.

IV- Appropriation du projet par la population

Une fois élaboré, le rapport diagnostic a fait l'objet d'échanges avec les populations des différents quartiers au cours de trois réunions communautaires tenues les 26 et 27 janvier 2018 présidée par les autorités Préfectorales de l'arrondissement de Garoua 1^{er}. A cet effet, nous avons repris la répartition des 12 quartiers en trois groupes comme à l'entame du projet. Il s'agit :

- pour la journée du 26 janvier 2018 de la rencontre dans les locaux de l'Eglise fraternelle Luthérienne du Cameroun au quartier Bamiléké regroupant les habitants des quartiers Bamiléké, Méhéri, Toupouriré et Wouro hourso II (Cf Photos 6).



Photos 6 : Vue partielle de la rencontre d’appropriation du rapport diagnostic à l’EFLC

Après l’exposé du CM des échanges (photo de gauche) on suivies. L’adjoint au Sous-préfet (photo de droite) apporte des éclaircissements aux questions posées par un participant.

- Une deuxième rencontre regroupant les habitants des quartiers Padama, Souari et Haoussaré s’est tenue le 27 janvier 2018 à 10 heures à l’esplanade de l’école publique de Haoussaré (Cf photos 7).



Photos 7 : Réunion d’appropriation du rapport diagnostic à Haoussaré

La photo de gauche représente une vue partielle des participants. A droite, le Point Focal MAETUR à Garoua recueille les questions et le représentant du Sous-préfet, assis, micro à main interpelle les participants.

- Une troisième rencontre d’appropriation du rapport diagnostic par la population résidente des quartiers Yelwa, Ngaoundéré, Sararé, Tcheboaré et Nkolbives s’est tenue dans le foyer d’exposition des œuvres féminines à Nkolbives (Cf photos 8) le 27 janvier 2018 à 14 heures.



Photos 8 : Réunion d'appropriation du rapport diagnostic à Nkolbives

Sur la photo de gauche le CM debout entretient les participants sur le contenu du rapport diagnostic. A droite, une participante s'interroge sur la mise en œuvre effective du projet de restructuration de leur quartier et énumère les besoins de leurs populations.

Ces réunions s'articulaient autour des clichés des quartiers assortis des problèmes majeurs mis en exergue par le diagnostic. Les perspectives immédiates ont été également abordées.

Cette étape nous a permis de conforter ce rapport diagnostic qui constitue un livrable attendu par le Maître d'Ouvrage.

Au cours de la réalisation de ce diagnostic, nous avons adopté une méthode participative faisant appel aux populations, aux services déconcentrés de l'Etat, aux autorités municipales, traditionnelles et aux leaders d'opinions. Dans chaque quartier, nous avons requis le Lawan et un notable pour nous accompagner sur le terrain et nous indiquer l'emplacement des équipements collectifs. Toutes les fois que des besoins étaient nécessaires, nous avons tenu des réunions communautaires pour échanger et faire passer des messages sur la restructuration des 12 quartiers. Nous avons également fait appel à l'information et à la sensibilisation de proximité. A cet effet, l'adhésion populaire a été parfaite. A chaque réunion communautaire ont participé au moins 150 personnes.

La notion de genre a été respectée tant au niveau du recrutement des enquêteurs qu'à la participation des populations aux réunions communautaires. Des efforts ont été déployés pour amener les femmes à s'exprimer en présence de leurs époux. La prise des paroles était démocratique, et l'expression libre, tout en respectant autrui.

Le processus de participation et de concertation a permis à la population résidente de s'approprier le projet. Cette participation s'est accrue avec la réalisation des enquêtes sur le terrain.

A cet effet, certains Lawans ont servi de guide pour introduire les enquêteurs dans certains ménages indéliques ou réfractaires.

L'enquête a, par ailleurs, bénéficié de la facilité de communication des enquêteurs en langue vernaculaire. Tous, même ressortissants des autres Régions, habitaient les quartiers du site de l'étude et parlaient au moins le fulfulde.

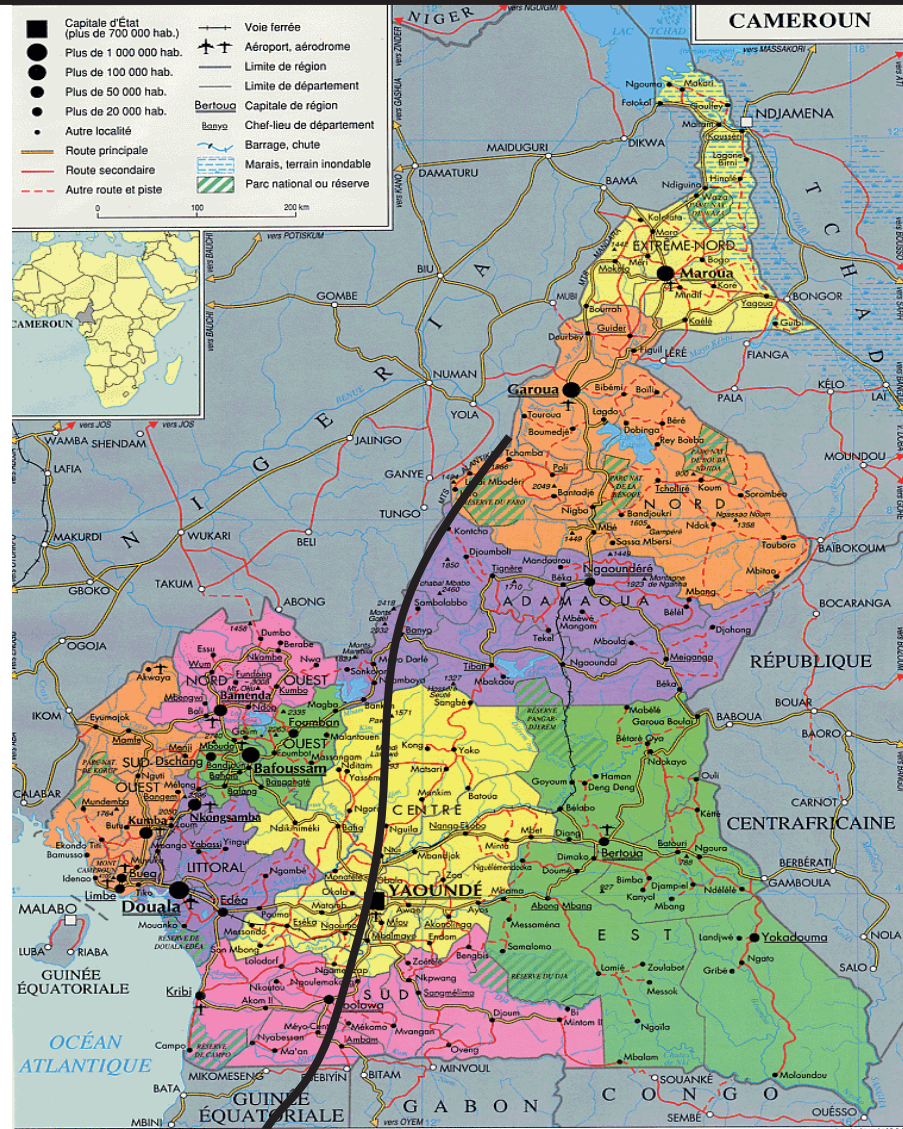
Chapitre 3 : Présentation de Garoua et de la zone d'étude

I- Ville de Garoua dans le département de la Benoué

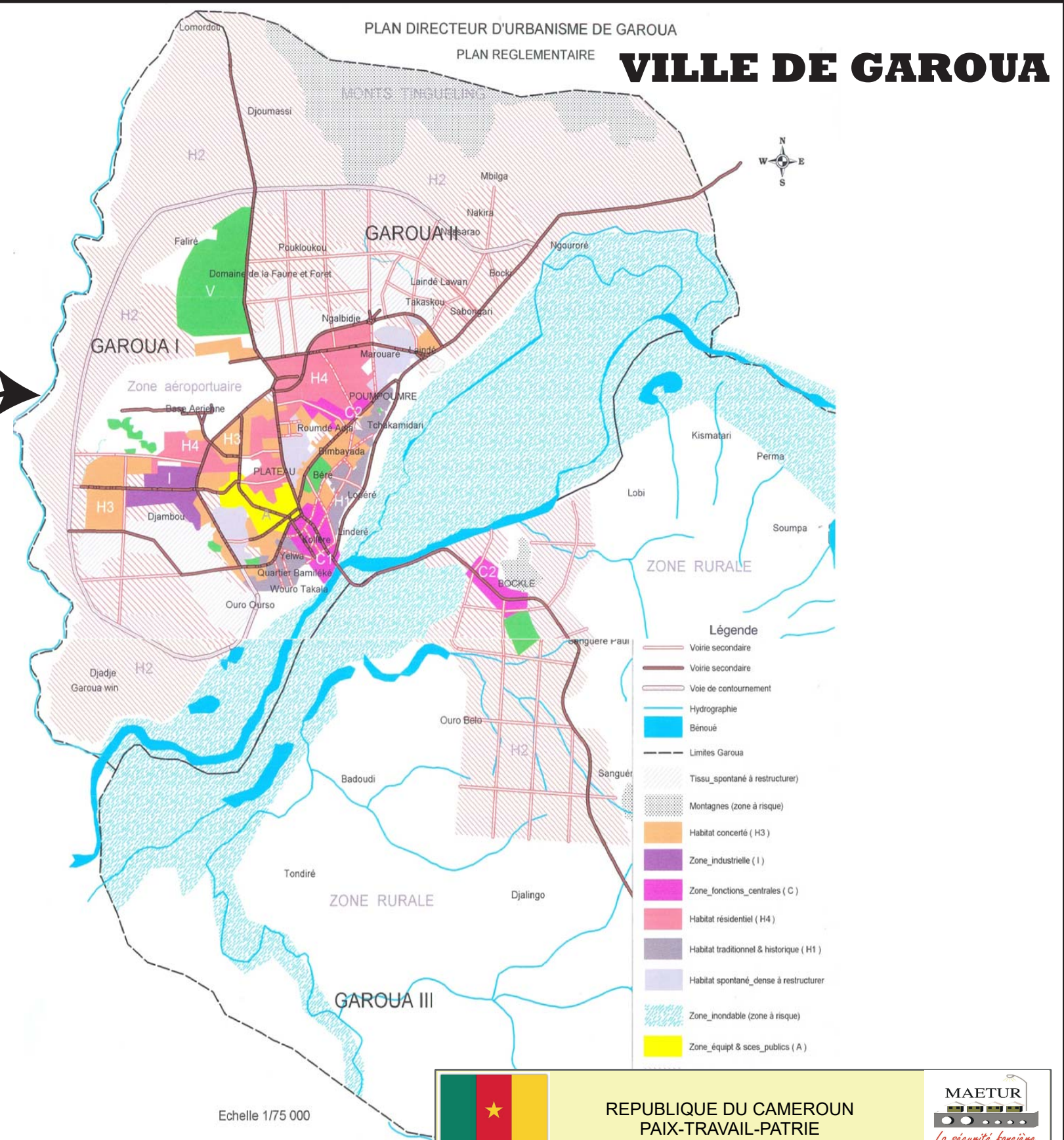
La ville de Garoua, située entre 9°12'12" et 9°16'12" de latitude Nord et 13°20'24" et 13°26'24" de longitude Est, est le chef-lieu de la Région du Nord et du département de *la Benoué*. Elle est localisée dans la vallée de la *Benoué*, drainée par le fleuve du même nom, navigable sur près de 1 600 km depuis les boucles du Niger jusqu'à Garoua. Il s'agit d'un milieu naturel à topographie propice à l'installation humaine. Au regard de sa position centrale dans la vallée de la Benoué, Garoua est une ville "carrefour", un passage de transit très fréquenté par les gros porteurs à destination de la République du Tchad dans le grand Nord du Cameroun.

CARTE N°2: SITUATION DE LA VILLE DE GAROUA

LE NORD AU CAMEROUN



LA BENOUE DANS LE NORD



 **REPUBLIQUE DU CAMEROUN**
PAIX-TRAVAIL-PATRIE


La sécurité foncière

MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 /222.22.21.02/222.22.13.23/ FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua

La ville qui s'étend sur près de 423 Km² est le siège de la Communauté Urbaine de Garoua constituée de trois communes d'arrondissement (Garoua I, II et III). Elle dispose de plusieurs infrastructures de transport dont un aéroport international, 2 voies de contournement, une banque centrale, des bâtiments publics imposants, un port fluvial dont l'activité est actuellement interrompue par l'ensablement du fleuve, plusieurs Km de voies urbaines bitumées en bon état. En effet, la ville est desservie par un réseau routier assez dense, constitué de voies nationales, provinciales (régionales), départementales et rurales qui étendent l'influence de Garoua sur toute la région du Nord.

L'économie de la ville est dominée par le secteur primaire, principal pourvoyeur d'emplois, ciblés essentiellement dans l'agriculture traditionnelle vivrière, l'élevage et la pêche.

En dépit des avantages qu'offre la pratique de l'agriculture urbaine, cette activité présente des effets indésirables :

- pollution de l'environnement urbain par les excréments des animaux et les pesticides ;
- multiplication des moustiques dans le milieu urbain favorisée par la présence de certaines cultures, ce qui représente un risque pour la santé des populations ;
- contamination des produits agricoles par les eaux d'irrigation polluées, ce qui constitue un danger pour les consommateurs.

De plus en plus, les citoyens de Garoua se livrent également à la culture du coton encadrée par SODECOTON et FIMAC. Dans la ville, on dénombre des activités industrielles représentées par la SODECOTON spécialisée dans l'égrenage du coton et la production d'huiles, les Brasserie du Cameroun (productrices de bières et de boissons gazeuses), la CICAM spécialisée dans la filature de tissus, un Laboratoire National Vétérinaire (LANAVET) de renom, qui produit des vaccins et conduit des recherches scientifiques dans le domaine de la médecine animale.

Garoua est aussi un centre d'activités économiques tertiaires, basées essentiellement sur le commerce, les finances, les services et le tourisme, grâce au fort potentiel dont regorge la région. Le secteur informel offre 90% des emplois et repose essentiellement sur une économie de subsistance pour garantir un seuil minimal vital aux ménages (PDU, 2015). Il concerne en général les métiers de chauffeurs, petits commerçants, artisans, personnels de ménage, vendeurs ambulants, etc.

Pendant longtemps et ce jusqu'en 1982, Garoua a été la capitale de la partie septentrionale du Cameroun aujourd'hui subdivisée en 3 Régions.

Quelques quartiers ont bénéficié des lotissements, mais les quartiers anciens n'ont pas surtout évolué, et sont sous-structurés.

1) Environnement biophysique

Le relief de la ville est constitué essentiellement d'une vaste terrasse alluviale et des piedmonts de raccordement aux reliefs voisins. Les parties planes regorgent de nombreuses zones marécageuses ou inondables. Par endroits, le relief est caractérisé par des pénéplaines, avec une altitude moyenne de 200 m, interrompues par des contreforts rocheux collinaires de dizaines de mètres d'altitude (Mont Tingueling à 625m).

La ville de Garoua subit l'influence d'un climat tropical de type soudanien plus prononcé au fur et à mesure que l'on avance vers le sud. Il est caractérisé par l'existence d'une longue saison

sèche qui va d'octobre à avril et une courte saison des pluies de mai à septembre. La pluviométrie moyenne annuelle est de 1.000 mm. (PDU, 2015).

Les températures restent élevées avec une moyenne de 28°C et des maxima atteignant 40 à 45°C en avril. L'amplitude thermique diurne reste cependant fortement élevée d'un mois à un autre. (PDU, 2015).

Dans l'ensemble, le relief de Garoua, étagé, est constitué de plaine inondable (175m), de la terrasse (200 m) et d'un plateau (220 m).

La végétation locale est caractérisée par des savanes boisées soudaniennes et des galeries forestières par endroits (le long des cours d'eau). Ces formations végétales sont riches en espèces floristiques observées le long des cours d'eau. On note aussi la présence de diverses graminées sur le tapis herbacé de la région.

Le rônier *Borassus arthiopum* constitue la flore particulière des zones marécageuses ou inondées. Cependant, la pression agricole, les besoins en bois de chauffe, en bois d'œuvres et la production du charbon pour la vente ont dégradé le paysage qui est devenu en majorité arbustif aujourd'hui.

2) Environnement socio-culturel

La population de la ville de Garoua est passée d'environ 2 000 habitants vers 1860 à 5 000 en 1901, 28 974 en 1968, 265 583 en 2005. Elle est estimée à 357 000 habitants en 2011 (RGPH), soit 14 % de la population du pays.

Plus de 90% de la population de la ville de Garoua résident dans les quartiers de l'aire urbaine qui s'étend sur les deux arrondissements (Garoua I et II) situés sur la rive droite du fleuve Bénoué. La Commune de Garoua III, située sur la rive gauche, demeure faiblement urbanisée et garde principalement une vocation agricole.

A la structure administrative hiérarchisée (gouverneur, préfet, sous-préfet) vient se greffer une organisation traditionnelle qui se matérialise notamment à l'échelle du quartier. En effet, la multiplication et la répartition des quartiers de la ville ne sont pas forcément liées à des éléments physiques ou morphologiques, mais plutôt à des regroupements par origine et par ethnie. Le territoire de la ville est subdivisé en 102 quartiers avec des superficies et un nombre d'habitants assez contrastés.

La structure urbaine est duale comportant un habitat planifié et organisé au centre de la ville, sur les zones surélevées, ceinturé par un habitat informel, très dense dans la partie sud de la ville et un habitat de moyenne à faible densité vers les autres directions (Nord, Est et Ouest). On note, toutefois, la présence de quelques poches d'habitat spontané au sein de la zone centrale organisée (PDU, 2015).

C'est dans la catégorie des quartiers denses spontanés que s'insère notre zone d'étude.

II- Présentation du site d'étude

La zone, objet de cette étude, forment un ensemble sous-structuré qui se démarque dans la ville de Garoua.

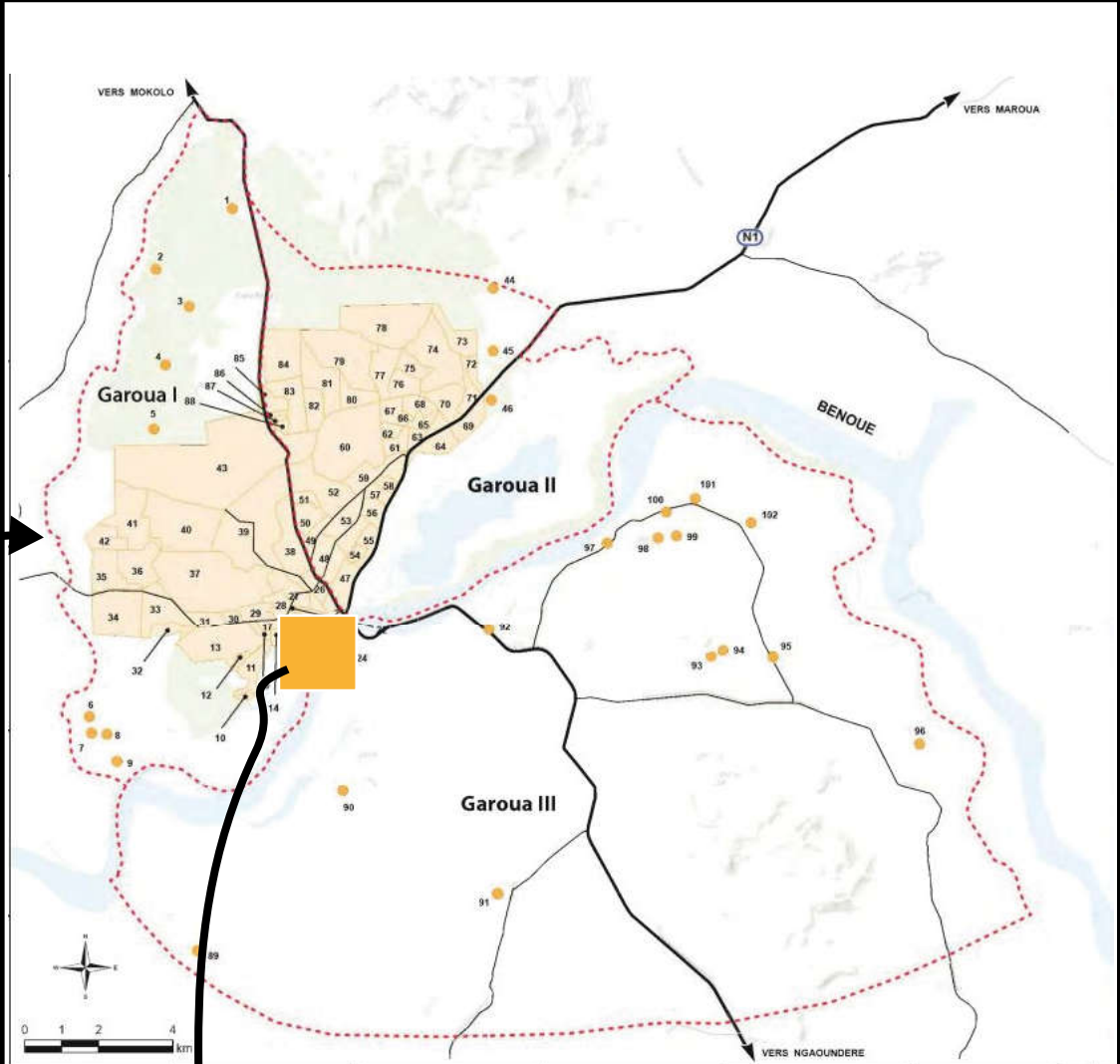
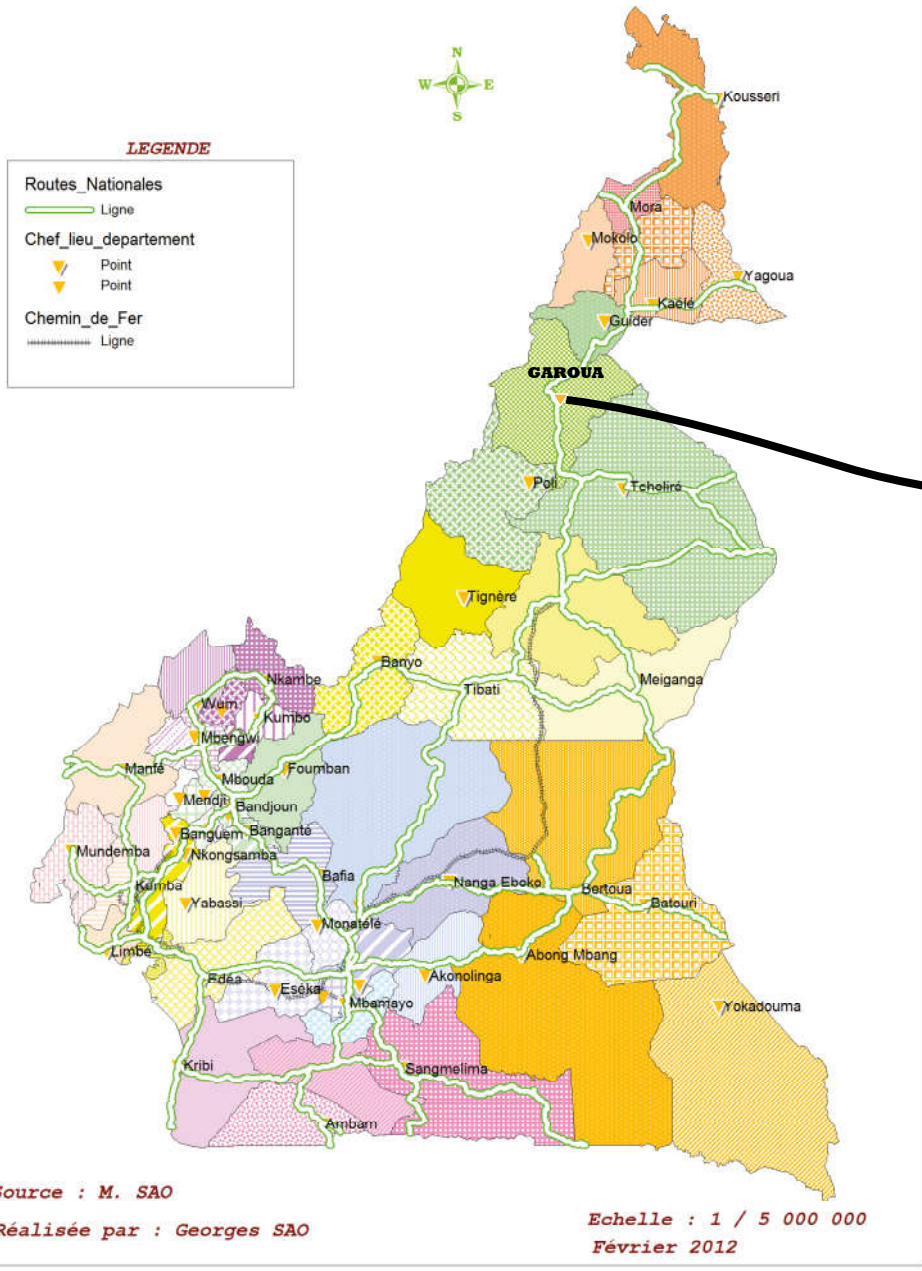
1) Localisation

Ces quartiers sont situés au sud-est de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er} (Cf carte n°3). Ils sont limités :

- à l'ouest par une zone marécageuse et les magasins de la SODECOTON ;
- au sud par une zone marécageuse où se pratique la culture du mil et du gombo ;
- à l'est par les quartiers Foulbéré et Kouléré;
- au nord par le cimetière et la cathédrale.

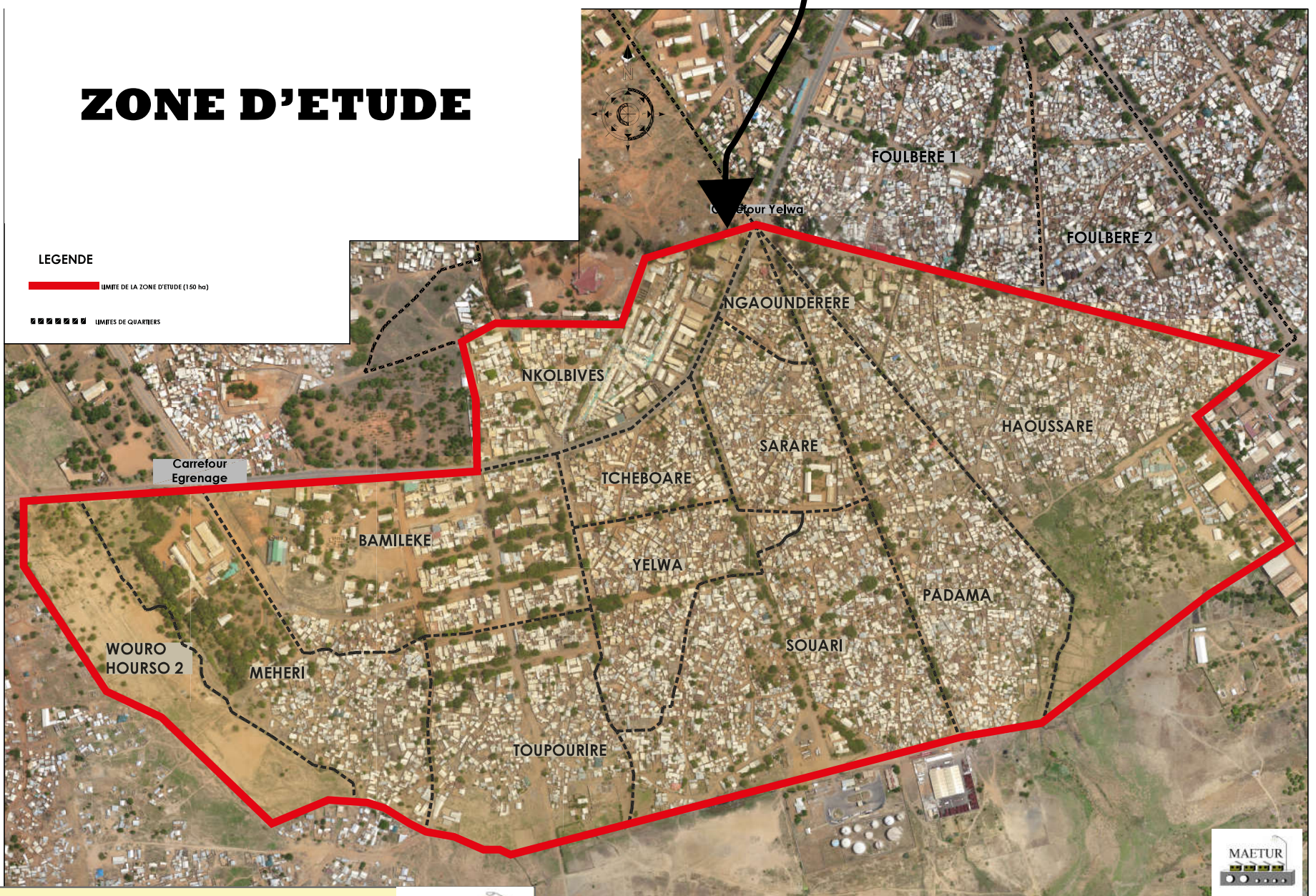
CARTE N°3: SITUATION DE LA ZONE D'ETUDE

La Carte administrative du Cameroun



VILLE DE GAROUA

ZONE D'ETUDE



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE



MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 / 222.22.21.02 / 222.23.13.23 / FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

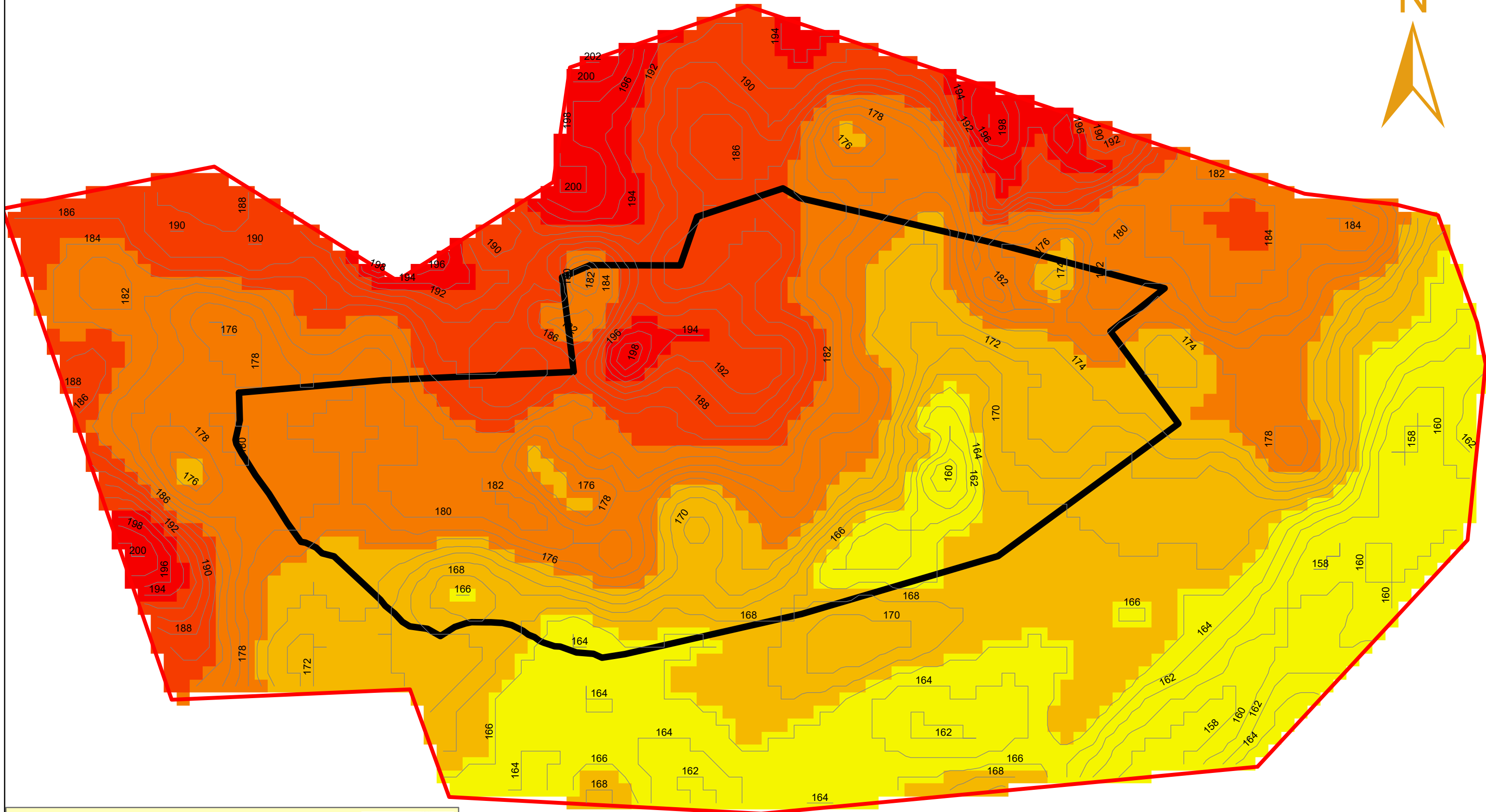
Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua

Le périmètre de la zone d'étude passe par des points caractéristiques pouvant servir de repère : carrefour Yelwa, carrefour Balmari, magasins du port, Brasserie du Cameroun, SCDP, zone marécageuse limitrophe des magasins de SODECOTON, Boulevard "Président Ahmadou Ahidjo", hôtel Dream Land, une friche, église pentecôtiste, hôtel Tour d'argent, cathédrale, maison de la femme, marché Yélwa, carrefour Yelwa.

2) Analyse du site naturel

La zone d'étude bâtie sur un relief relativement plat dont les altitudes varient entre 159 et 200 m. Traversé par des cours d'eau, elle est composée d'un sol ferrugineux tropicaux. Ce plateau malgré quelques obstacles (inondation, présence de marécage...) est propice à un développement continu de l'aire urbanisée. (Cf carte n°4).

CARTE N° 4: MODELE NUMERIQUE DE TERRAIN



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE



MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 /222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua

0 230 460 mètres

LEGENDE

Courbes de niveaux	Value	175 - 184
Limite de la zone d'étude	157 - 166	184- 193
Altitudes	166- 175	193- 202

3) Analyse du site créé

Il couvre une superficie de 150 ha et se trouve dans la couronne urbaine de la ville de Garoua. Ils abritent une population cosmopolite de **15 216** âmes composées des ressortissants du grand nord, mais aussi de ceux de la partie méridionale du Cameroun et des étrangers provenant des pays voisins (Tchad, RCA, Nigeria). Cette population se livre à des activités diverses dont le petit commerce, l'agriculture, l'élevage de passion, etc. On y dénombre également des agents de l'Etat.

Concernant le développement urbain de la zone d'étude, il est important de mentionner que l'urbanisation actuelle a tendance à croître beaucoup plus horizontalement (prédominance de maisons individuelles plein pied) et à prendre comme direction principale les axes routiers existants. Nous avons aussi constaté depuis quelques temps, une timide tendance à la croissance verticale de l'espace urbain. De façon générale, nous avons observé trois grands groupes d'irrégularité

- **L'irrégularité urbanistique** : Le site n'a pas fait l'objet préalablement d'un plan d'aménagement (lotissement) et n'a pas été viabilisé. Il est prévu que ces quartiers soient restructurés dans le projet de PDU de la ville de Garoua.
- **L'irrégularité foncière** : la majorité des terrains du site sont acquis en dehors des procédures formelles d'accès au sol (titre foncier). De plus certains propriétaires de terrains possèdent en général un document, 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** : Certaines maisons du quartier, construites en matériaux provisoires, ne répondent pas aux normes de construction.

Chapitre 4 : Populations, environnement et gouvernance urbaine locale

La ville de Garoua en général et la zone à restructurer en particulier, abritent une population cosmopolite au dynamisme économique avéré. Cette population est en nette croissance depuis l'indépendance. En effet, la ville accueille des migrants de tout horizon.

Cette population croît chaque jour, entraînant par ricochet la dégradation du cadre de vie due à une gouvernance locale moins énergique. En effet, dans les quartiers de la zone d'étude, l'intervention des autorités municipales est limitée par l'insuffisance des moyens multiformes. La société civile, à travers ses associations, n'est pas non plus très dynamique.

I- Caractéristiques des populations locales

1) Caractéristiques générales

De manière générale, Garoua abrite des populations d'origines diverses, ce qui en fait une véritable ville cosmopolite.

Les principales ethnies de la ville sont :

- les Haoussas et les Foulbés qui vivent du commerce et de l'élevage ;
- les Fali, Mboum, Dourou qui vivent essentiellement de l'agriculture ;
- les Guidar, Laka, Massa, Mbororo, Bata, etc. qui vivent majoritairement de l'agriculture et du petit élevage ;
- les Toupouri, Mafa Guiziga, Moundang, venant principalement de la Région de l'Extrême Nord ;
- les Pana, Laka, Gambaye, Arabes Choa, Bororo, venant des pays voisins.

A ces ethnies s'ajoutent les migrants qui ont joué un rôle important dans la croissance démographique de la ville. Ils représentent environ 40% de la population. Ces migrants proviennent pour l'essentiel des régions suivantes :

- 50%, des 3 régions septentrionales du Cameroun ;
- 25%, du grand Sud du Cameroun ;
- 25% des pays voisins (Tchad, Nigéria, Centrafrique). (PDU, 2015).

Le système socio-politique Foulbé, basé sur une hiérarchisation centralisée autour du Lamido (chef traditionnel) est celui adopté par l'ensemble des groupes ethniques.

2) Populations de la zone d'étude

a. Données globales

Il ressort des investigations de terrain que les quartiers méridionaux abritent 15 216 habitants.

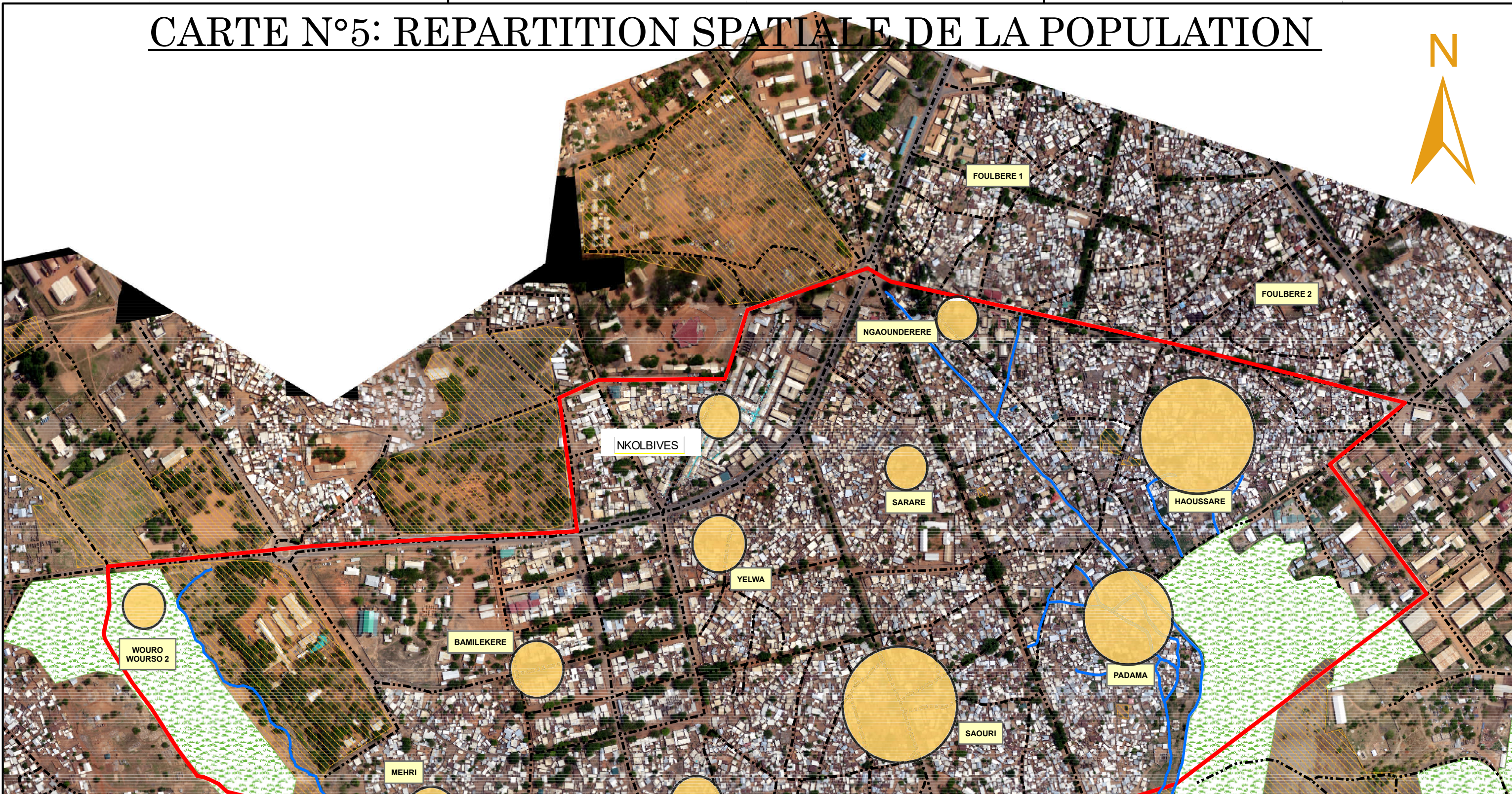
Cette population présente une structure à sexe ratio quasi-équilibré. On y dénombre 7 541 hommes contre 7 675 femmes.

Tableau 1 : Structure de la population par sexe et par tranches d'âge

Tranche d'âge	Masculin	Féminin
Moins de 12 ans	2754	2868
[12 ; 20 ans]	1014	1245
[21 ; 25 ans]	663	828
[26 ; 35 ans]	1375	1464
[36 ; 45 ans]	947	786
[46 ; 55 ans]	560	477
[56 ; 65 ans]	316	329
Plus de 65 ans	194	202
Total	7541	7675

Source : Investigations de terrain, 2017

CARTE N°5: REPARTITION SPATIALE DE LA POPULATION



LEGENDE

	0-199 habitants		400-599 habitants
	200-399 habitants		600 et plus



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE



MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 /222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua



1031000

1030000

1031000

1030000

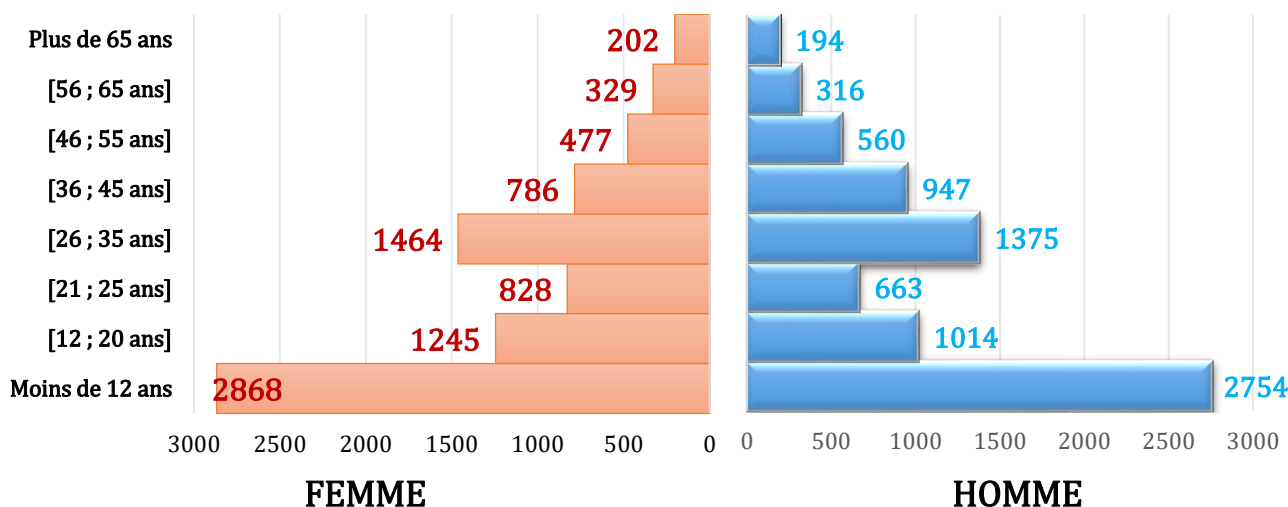
982000

983000

982000

983000

Il convient de rappeler que cette structure de population est caractéristique de l'ensemble de la ville de Garoua et même du pays avec une pyramide large à la base où les jeunes, âgés de moins de 12 ans, représentent plus du tiers de la population.

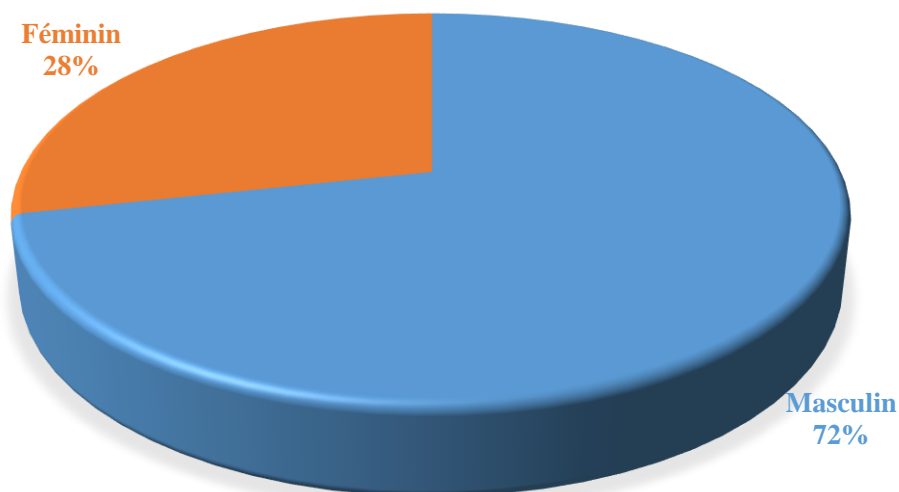


Source : Investigations de terrain, 2017

Fig 2 : Pyramide des âges des populations de la zone d'étude

b. Caractéristiques des chefs de ménage

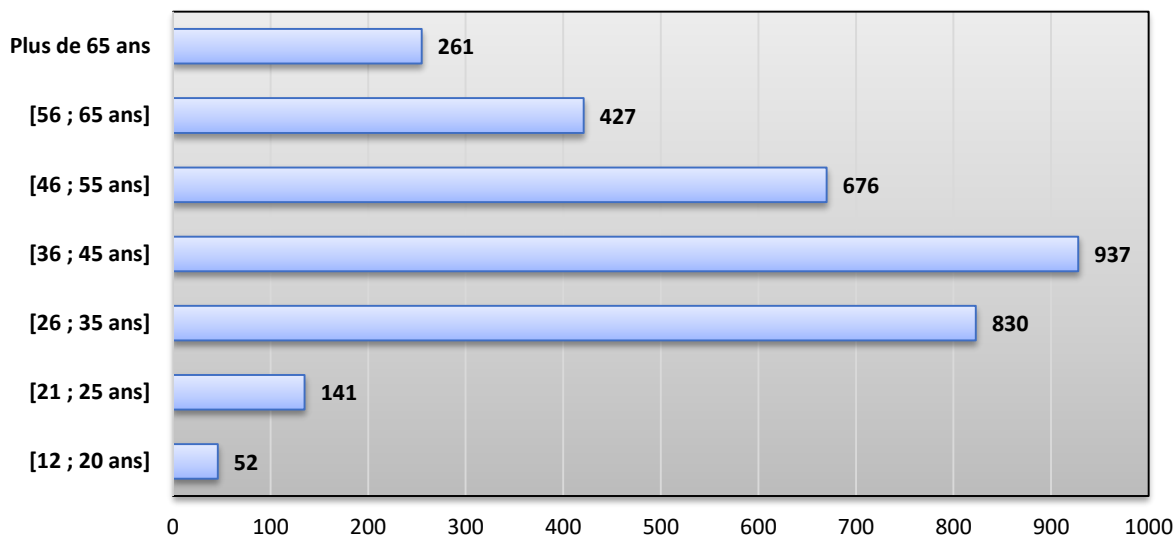
On dénombre dans les 12 quartiers à restructurer 3 324 ménages qui sont dirigés à 72% par les hommes. Les femmes, moins nombreuses, sont à la tête de 28% des ménages. Ce sont, en général, des célibataires ou des veuves.



Source : Investigations de terrain, 2017

Fig 3 : Répartition des chefs de ménages par sexe

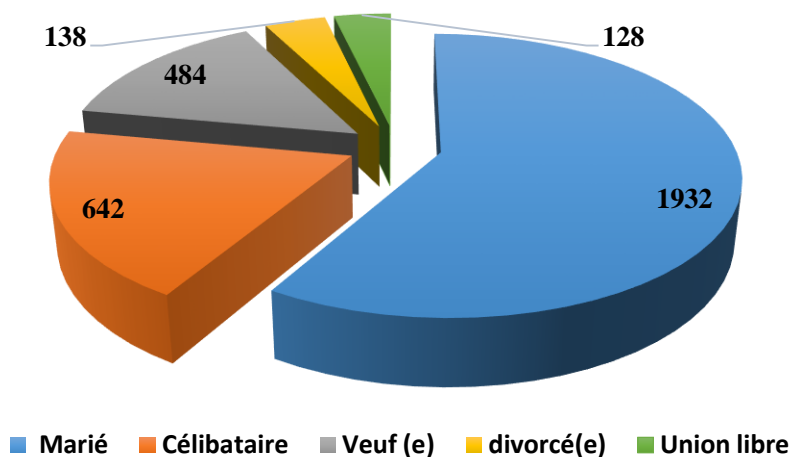
L'âge des chefs de ménage varie considérablement. Les chefs de ménage dont l'âge est compris entre 26 et 45 ans sont les plus nombreux. Ils représentent 53,16%. Ceux qui sont âgés de moins de 26 ans constituent 5,80%. Les chefs de ménage sexagénaires représentent 20,69%.



Source : Investigations de terrain, 2017

Fig 4 : Distribution des âges des chefs de ménage

Ces chefs de ménage sont généralement mariés. Cette catégorie représente 58,12%. Les célibataires représentent 19,31% et les veufs 14,56%.



Source : Investigations de terrain, 2017

Fig 5 : Statut matrimonial des chefs de ménage

Les chefs de ménage sont essentiellement des Camerounais. Ils représentent 96,15%. Les Nigériens suivent avec 1,57% et les Tchadiens 0,96% (Tableau 2).

Tableau 2 : Nationalité des chefs de ménage

Nationalité du chef de ménage	Effectif	Pourcentage
Cameroun	3196	96,15%
Nigéria	52	1,57%
Tchad	32	0,96%
RCA	16	0,48%
Autres CEMAC	12	0,36%
Reste Afrique	14	0,42%
Reste du monde	2	0,06%
Total	3.324	100%

Source : Investigations de terrain, 2017

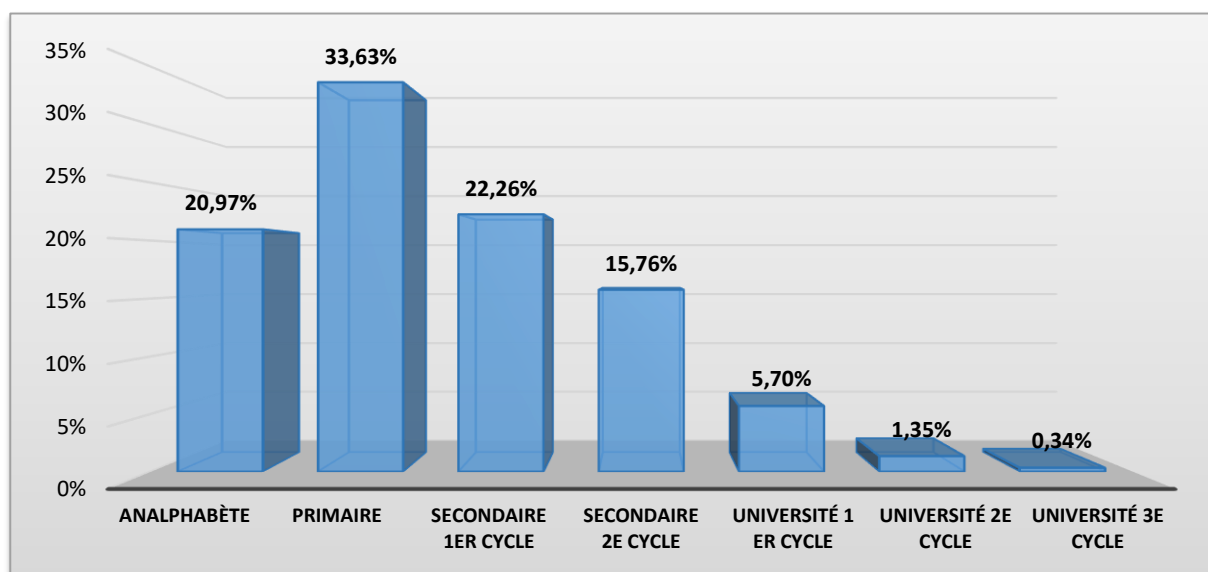
Les chefs de ménage camerounais sont originaires des 10 Régions du pays. Ce qui renforce le caractère cosmopolitique de la population. La Région du Nord représente 62,46% des chefs de ménage. Les chefs de ménage ressortissants des Régions de l'Extrême Nord, de l'Adamaoua, du Centre et de l'Ouest constituent respectivement 20,67%, 2,35%, 3,43%, 6,05%.

Tableau 3 : Répartition des chefs de ménage camerounais par Région d'origine

Région d'origine des chefs de ménage	Effectif	Pourcentage
Extrême-Nord	687	20,67%
Sud-Ouest	17	0,51%
Centre	114	3,43%
Ouest	201	6,05%
Nord-Ouest	42	1,26%
Adamaoua	78	2,35%
Est	32	0,96%
Littoral	55	1,65%
Nord	2076	62,46%
Sud	22	0,66%
Total	3.324	100%

Source : Investigations de terrain, 2017

Le niveau d'instruction des chefs de ménage est diversifié. Les chefs de ménage qui ont fait seulement le cycle primaire sont plus nombreux. Ils représentent 33,63%. Les chefs de ménage ayant atteint le niveau du secondaire constituent 22,26%. Les analphabètes représentent 20,97%.



Source : Investigations de terrain, 2017

Fig 6 : Niveau d'instruction des chefs de ménage

Ces chefs de ménage ont des revenus disparates. Les chefs de ménage disposant d'un revenu inférieur au SMIG camerounais représentent 29,60%. Ceux qui ont des revenus supérieurs à 150 000 FCFA constituent 12,70% (Tableau 4).

Tableau 4 : Revenus des chefs de ménage

Revenu mensuel du chef de ménage	Effectif	Pourcentage
< 20 000 FCFA	456	13,72%
[20 000 à 30 000 [	528	15,88%
[30 000 à 40 000 [	374	11,25%
[40 000 à 50 000 [	435	13,09%
[50 000 à 70 000]	648	19,49%
[70 000 à 100 000 [	62	1,87%
[100 000 à 150 000 [	399	12%
[150 000 à 200 000 [	301	9,06%
plus de 200 000 FCFA	121	3,64%
Total	3 324	100%

Source : Investigations de terrain, 2017

Il s'agit des revenus déclarés à interpréter avec prudence.

II- Gestion de l'environnement urbain local

La gestion de l'environnement urbain est une tâche régalienne de l'Etat et de ses démembrements.

1) Services administratifs, municipaux et entretien de la voirie

Dans la zone d'étude, les services administratifs sont quasi-absents. Les agents de l'Etat font cependant des incursions sporadiques pour assurer l'encadrement des populations et le contrôle conséquent.

La municipalité de Garoua I^{er} se préoccupe du développement des quartiers de notre Zone d'étude. Elle se propose d'assainir la partie méridionale des quartiers Haoussaré, Padama, Souari et Toupouriré dont les populations sont installées dans des conditions très malsaines. Face à ses capacités réelles, l'entretien des voies en terre est quasi-abandonné.

Certaines des voies de desserte sont impraticables faute de la maintenance (Cf photo 9).



Photo 9 : Voie dégradée au quartier Toupouriré

La dégradation de cette voie en terre qui dessert le quartier Toupouriré est la résultante de l'insuffisance des moyens financiers de la Mairie. Cette rue se termine en cul de sac. La circulation automobile y est interrompue. Cette voie est abandonnée. On y observe des herbes qui poussent et des flaques d'eau en pleine chaussée.

Des quartiers comme Haoussaré ou Toupouriré sont des paquets de maisons dont les voies de desserte ne sont connues que des seuls habitués.

L'environnement semble hostile à ses habitants. L'absence de l'éclairage public accroît le sentiment d'insécurité chez les habitants à la tombée de la nuit. En effet, il existe dans ces quartiers des points chauds entretenus par les jeunes qui consomment de la drogue au vu et au su des parents qui ont parfois peur des représailles et ne les dénoncent pas aux forces de maintien de l'ordre (FMO). Ces points névralgiques sont redoutés par les résidents après une certaine heure de la nuit. On peut, à titre d'exemple, citer : zone du centre de santé intégré de Souari, zone de l'école franco-arabe de Madarasa à Souari (non loin de la SCDP) , zone du lawanat de Padama, zone du marché Yelwa, zone de Simba bar à Mehéri, environs de l'Eglise Apostolique du Cameroun de Nkolbives, etc.

La situation de l'éclairage public peut être améliorée avec l'installation des candélabres solaires fonctionnant à base des plaques voltaïques. Les 12 quartiers, la ville et la Région disposent de grandes potentialités dans ce domaine.

Dans les quartiers spontanés, les déchets s'entassent dans l'espace, enlaidissent le paysage, dégradent l'environnement sans que des politiques soient mises en place pour les endiguer.

2) Gestion des ordures ménagères

La gestion des ordures ménagères dans la zone d'étude à restructurer comme dans le reste de la ville de Garoua, est confiée, depuis 2008, à la société Hysacam par la Communauté Urbaine. Ce concessionnaire assure la collecte, le transport et le traitement des déchets solide, le balayage des rues et des marchés (Cf photos 10), etc. Il dispose de 13 bacs de gabarits différents dans la zone d'étude. Ce qui est insuffisant et explique l'insalubrité ambiante. Dans ces conditions, lorsque les bacs sont pleins, les populations déposent leurs ordures par terre, les brûlent maladroitement. Les fumées inspirées sont indubitablement à l'origine de plusieurs maladies cardio vasculaire dont l'asthme, la pneumonie, etc. Des cas isolés de ces maladies sont signalées au centre de santé de district de Souari dont les registres de consultation ont été compilés suivis d'entretiens avec le Chef du Centre de Santé.



Photos 10 : Bacs à ordures de la société Hysacam et balayage des rues

Des bacs de capacités différentes, en plastique ou en fer, sont placés en nombre insuffisant dans les quartiers pour collecter les ordures ménagères. Ils ne sont pas non plus vidés régulièrement. Lorsque les bacs sont pleins, les populations déposent leurs déchets à même le sol. Ce qui crée la pollution visuelle. Des rues comme le boulevard "Président Ahmadou Ahidjo", sont régulièrement balayées par un agent de la société Hysacam

Généralement, dans les quartiers, les habitants déposent les ordures ensachées en bordures des voies (Cf photo 12). Malheureusement, le passage des véhicules Hysacam est très irrégulier (Cf Photo 11).



Photo 11 : Véhicule de la société Hysacam

Sur cette photo, on observe un véhicule de la société Hysacam qui sillonne la rue pour collecter les ordures déposées dans des récipients. Il signale son passage par des coups de klaxons répétés.

La société Hysacam tente de limiter les dépotoirs spontanés par l'implantation des panneaux d'interdiction qui ne sont pas respectés par les populations résidentes (Cf photo 12).



Photos 12 : Des déchets ensachés entassés

Dans les différents quartiers, en dépit des plaques d'interdiction de la pratique par Hysacam, les ordures ménagères sont ensachées et entassées en bordure des voies pour solliciter le service de ramassage de ce concessionnaire. Le volume des déchets dénote l'irrégularité du passage des véhicules de ramassage.

Les déchets collectés par Hysacam sont acheminés vers la décharge localisée à 12 km au nord de la ville, sur les piémonts du mont Tinguelin, non loin de la piste menant à Gaschiga, à plus de 300 m des premières habitations du village du Tinguelin (PDU, 2015).

L'évacuation des ordures ménagères dans la zone d'étude est confrontée à des difficultés telles que l'insuffisance des voies, ce qui ne facilite pas l'accès des quartiers aux camions d'Hysacam.

L'évacuation des déchets ménagers par le concessionnaire Hysacam touche 68,9% des ménages. 23,2% déposent leurs ordures de manière anarchique dans la nature tandis que 4,0% le font dans les parcelles vagues, ce qui, à la longue, est source de conflits entre d'éventuels voisins (Tableau 5).

Tableau 5 : Mode d'évacuation des ordures ménagères

Evacuation des ordures ménagères	Zone d'enquête				Total
	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D	
Commune	0%	0,8%	0,3%	0,1%	0,3%
HYSACAM	43,3%	87,4%	94,0%	42,7%	68,9%
Cour d'eau	1,5%	1,4%	0%	8,7%	2,8%
Enfouissement dans le champ	1,4%	0,5%	0%	0,3%	0,5%
Dépotoirs anarchiques	49,4%	9,9%	4,1%	35,6%	23,2%
Dépôt dans les parcelles vagues	4,1%	0%	0,5%	12,6%	4,0%
Autres	0,3%	0%	1,1%	0%	0,3%

Source : Investigations de terrain, 2017

Les populations de la partie méridionale de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1^{er} profitent également des pluies pour évacuer leurs déchets dans les mayos ou les drains en vue de les charrier vers les bas-fonds (Cf photo 13).



Photo 13 : Un drain mal entretenu

Ce drain est régulièrement encombré par des déchets ménagers déposés par les populations riveraines qui se soucient peu des conséquences sur l'environnement.

Cette solution peu conseillée est inefficace. Il en est de même de la brûlure des déchets en plein air qui est à l'origine de plusieurs maladies cardio-vasculaires.

Le renforcement de l'évacuation des ordures ménagères nécessite une définition de calendrier de passage régulier à respecter par le concessionnaire Hysacam et la mise sur pied des opérations de pré-collecte avec apport volontaire des déchets par les populations dans des stations de transit à créer.

3) Divagation des bêtes

La divagation des animaux en pleine ville fait partie du train de vie de la population locale. Il s'agit généralement des oiseaux de la basse-cour, des moutons, des chèvres, des chiens (Cf photos 14), etc. Ces animaux, élevés pour des besoins de consommation et même de vente, vivent en symbiose avec les populations locales. Ils peuvent transmettre des maladies à l'homme. Leur cohabitation rapprochée avec les êtres humains n'est pas conseillée quoiqu'entrant dans les mœurs des populations.



Photos 14 : Divagation des bêtes

Sur ces photos, on observe des animaux domestiques en divagation, en l'occurrence des chèvres. Ce sont des vecteurs potentiels de maladies.

Ces bêtes, en l'occurrence les chèvres, chiens et poules, cherchent leur pitance dans les tas d'ordures et dépotoirs du site.

4) Coupe sauvage de bois

Certaines rues de la zone d'étude sont bordées d'arbres qui remplissent la fonction chlorophyllienne et purifient l'air ou créent des ombrages en saison sèche. Les branches de ces arbres sont souvent détruites pour en faire du bois de chauffe. Il s'agit des actes de vandalisme qui, malgré leur interdiction, sont perpétrés régulièrement, et dégradent l'environnement.

III- Gouvernance urbaine

1) Services officiels locaux

De par son statut de capitale régionale, la ville de Garoua abrite un nombre relativement important d'équipements administratifs et de services, des sièges des sociétés nationales et des banques, d'ONG, etc. La plupart de ces organismes et structures sont concentrés dans la zone centrale de la ville, en l'occurrence au Plateau et le long des artères principales. Ces services encadrent les populations locales dans la transparence et la complémentarité.

La Municipalité, en dépit des efforts déployés, n'a pas les moyens de ses ambitions. Il convient de noter l'inadaptation du budget de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1^{er} qui a la charge de l'entretien et de l'ouverture de la voirie de desserte dans les quartiers.

En effet, cette municipalité se caractérise par :

- l'insuffisance des moyens financiers malgré le niveau de recouvrement des recettes qui affiche un excédent d'une année à l'autre. L'ossature de son budget est symptomatique (annexe 9).
- la faiblesse du budget d'investissement ;
- la faiblesse des moyens humains qualifiés ;
- l'insuffisance des moyens matériels d'intervention dans le domaine de génie civil ;
- une maintenance insuffisante des voies de communication, etc.

On n'insistera jamais assez sur les attentes des populations en matière de mise en œuvre effective de la décentralisation avec des retombées dans la zone à restructurer.

2) Tissu associatif

La gouvernance locale s'apprécie également à travers le tissu associatif. Il ressort de nos investigations que la culture associative n'est pas très ancrée dans les mœurs des populations des quartiers méridionaux. Sur 3 324 chefs de ménage, 2 967, soit 89,26% ne sont pas membres d'une association. Néanmoins, on dénombre dans ces quartiers des associations qui mènent des activités spécifiques. Ce sont essentiellement les associations d'entraide, des ressortissants d'une même localité, des personnes exerçant la même activité et les Groupes d'Initiatives Communes (GIC). Certaines de ces associations (association des personnes exerçant la même activité, des ressortissants d'une même localité) ne sont pas représentées dans les quartiers Souari, N'Gaoundéré et Nkolbives.

Tableau 6 : Typologie des associations par quartier

Quartiers	Typologie des associations	Effectifs
Nkolbives	Association d'entraide	2
	Association des ressortissants d'une même localité :	6
	Association des personnes exerçant la même activité	0
	GIC	1
Ngaoundéré	Association d'entraide	5
	Association des ressortissants d'une même localité :	0
	Association des personnes exerçant la même activité	0
	GIC	1
Bamiléké	Association d'entraide	12
	Association des ressortissants d'une même localité :	28
	Association des personnes exerçant la même activité	7
	GIC	5
Padama	Association d'entraide	4
	Association des ressortissants d'une même localité :	2
	Association des personnes exerçant la même activité	2
	GIC	2
Toupouriré	Association d'entraide	5
	Association des ressortissants d'une même localité :	3
	Association des personnes exerçant la même activité	8
	GIC	3
Yelwa	Association d'entraide	6
	Association des ressortissants d'une même localité :	1
	Association des personnes exerçant la même activité	4
	GIC	1
Souari	Association d'entraide	4
	Association des ressortissants d'une même localité :	0
	Association des personnes exerçant la même activité	11
	GIC	4
Sararé	Association d'entraide	5
	Association des ressortissants d'une même localité :	1
	Association des personnes exerçant la même activité	8
	GIC	7
Tcheboaré	Association d'entraide	3
	Association des ressortissants d'une même localité :	2
	Association des personnes exerçant la même activité	5
	GIC	4
Haoussaré	Association d'entraide	6
	Association des ressortissants d'une même localité :	4
	Association des personnes exerçant la même activité	9
	GIC	11
Mehéri	Association d'entraide	4
	Association des ressortissants d'une même localité :	2
	Association des personnes exerçant la même activité	8
	GIC	4
	Association d'entraide	

Source : Investigations de terrain, 2017

D'une manière générale, l'effectif des associations existantes varie considérablement dans l'espace.

On peut déplorer l'inexistence des comités locaux de développement qui devraient voler à la rescousse de l'amélioration du cadre de vie des populations. Pour certains équipements, il existe des comités de gestion qui sont peu efficaces.

IV- Perception du projet par les populations

L'ingénierie sociale n'a pas encore atteint son explosion dans ces quartiers. Les habitants des quartiers méridionaux éprouvent la nécessité de réaménager leurs quartiers afin de leur offrir un cadre de vie décent. En effet, 92% sont d'avis que leurs quartiers soient restructurés avec tous les impacts que l'opération peut engendrer. 50% des chefs de ménage accepteraient d'être déguerpis à condition que ce projet se réalise (Tableau 7).

Le recasement, en cas de nécessité de déplacement des populations, doit être gratuit. C'est l'opinion d'environ 80,9% des résidents.

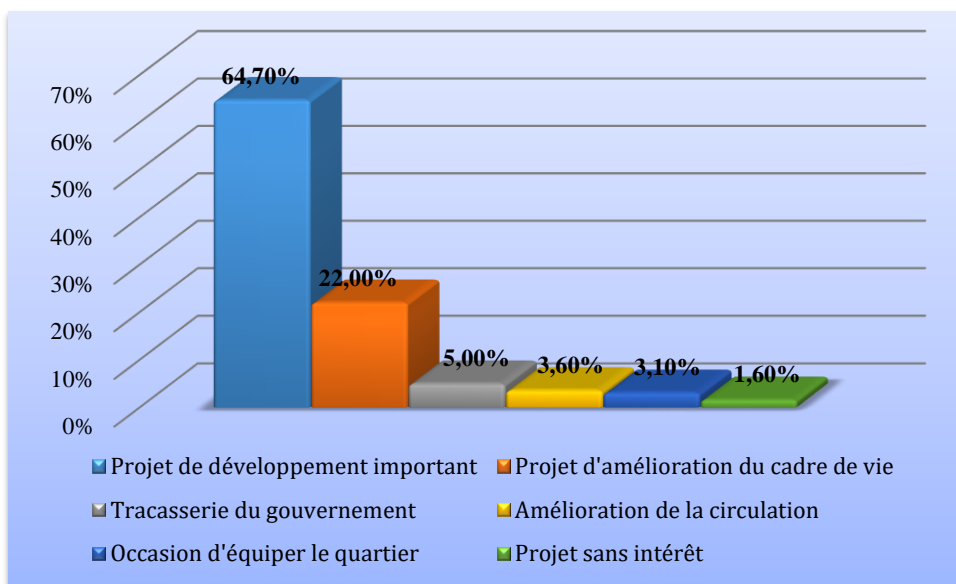
Tableau 7 : Opinions des chefs de ménage sur la restructuration des 12 quartiers

Expression d'opinions	oui	non
Vous sentez- vous en sécurité dans votre quartier ?	59,9%	40,1%
Avez-vous entendu parler de la restructuration de votre quartier ?	45,3%	54,7%
Etes-vous d'avis que votre quartier soit restructuré?	92,0%	8,0%
Accepteriez-vous que votre maison soit détruite dans le cadre de la restructuration de votre quartier ?	50,3%	49,7%
Seriez-vous prêt à payer pour un terrain viabilisé ailleurs afin d'être mieux logé ?	19,1%	80,9%

Source : *Investigations de terrain, 2017*

Au début de l'enquête-ménage, 54,7% des habitants n'étaient pas informés de la mise en œuvre du projet de restructuration de leurs quartiers. Ce taux s'est probablement amélioré avec notre présence permanente dans les quartiers et les actions de mobilisation et d'information engagées.

Les habitants de la zone d'étude apprécient diversement l'opération de restructuration de leurs quartiers.

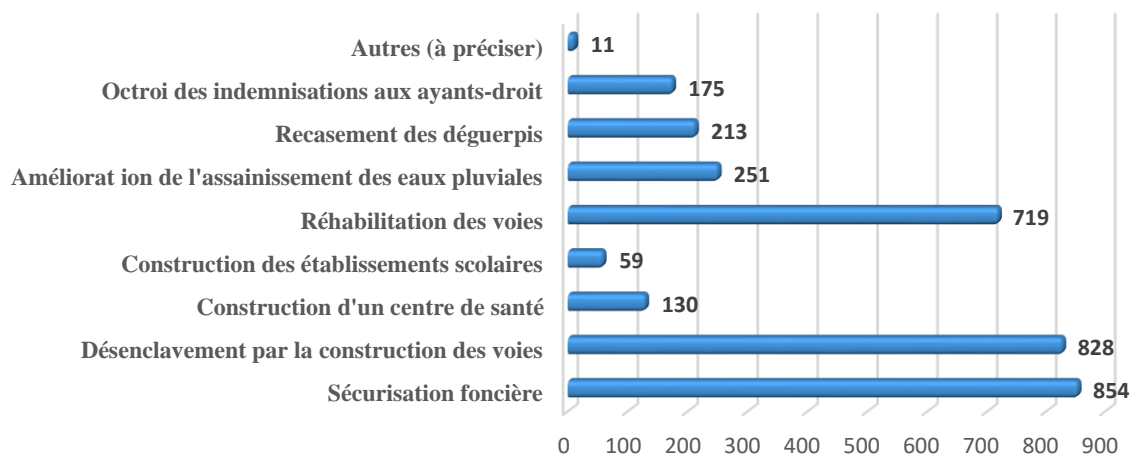


Source : Investigations de terrain, 2017

Fig 7 : Appréciation de la restructuration par les chefs de ménage

64,70% des résidents, chefs de ménage, estiment qu'il s'agit d'un projet de développement important tandis que 22% pensent que ce projet est tout simplement une tracasserie du gouvernement. Ceux qui ne perçoivent pas l'intérêt de ce projet de restructuration représentent 1,6% (Fig 8).

Néanmoins, les attentes des chefs de ménage sont clairement exprimées. Les 3 priorités sont : sécurisation foncière (26,36%), désenclavement par la construction des voies (25,55%), réhabilitation des voies existantes (22,19%).

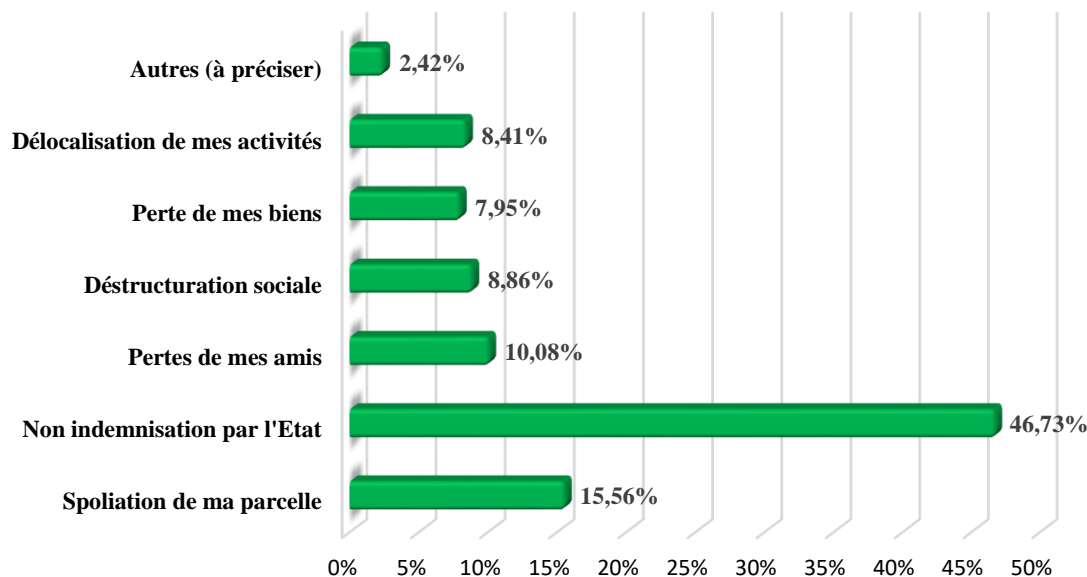


Source : Investigations de terrain, 2017

Fig 8 : Principales attentes des chefs de ménage des quartiers à restructurer

5,83% des chefs de ménage estiment que la restructuration est une occasion idoine pour construire les équipements collectifs dans les différents quartiers (Fig 9).

La réalisation du projet de restructuration suscite des inquiétudes chez les chefs de ménage résidents dont la plus préoccupante (46,73%) est relative à l'incertitude de l'indemnisation par les services compétents de l'Etat (Fig 10).



Source : Investigations de terrain, 2017

Fig 9 : Principales craintes des chefs de ménage

La crainte des chefs de ménage d'être spoliés de la parcelle qu'ils occupent représente 15,56%. Le reste des craintes oscille entre 7 et 10%.

Garoua est une ville cosmopolite où se brassent des populations d'origines diverses qui cohabitent en paix, et façonnent la ville.

La gouvernance locale est la clé du développement. Dans la zone d'étude, elle présente des tares. A cette ère de la décentralisation, elle requiert l'implication des populations aux actions de développement dans un souci de transparence.

Dans les quartiers sous étude, la main tendue par l'Etat à la société civile pour assurer le développement local n'est pas saisie au rebond. Le cadre de vie se dégrade davantage.

La politique mise en place par l'Etat et la municipalité pour assurer la maintenance des équipements de proximité est insuffisante. L'assainissement laisse apparaître des poches d'insalubrité et des voies dégradées faute de maintenance.

Pistes d'actions du chapitre

Problème majeur : Faible maintenance de la voirie par la CAG1

Préconisation : Augmentation du budget de la Mairie ; Adoption d'une politique agressive adaptée à la maintenance du mobilier urbain et au recouvrement fiscal ; Développement des PPP (Partenariat Publics Privé) avec le CARPA (Conseil d'Appui à la Réalisation des Contrats de Partenariats).

Chapitre 5 : Situation foncière des quartiers à restructurer

Le foncier est incontestablement le socle de l'aménagement. A Garoua comme partout au Cameroun, la terre, dans le système traditionnel, a une valeur sacrée. Son aliénation est proscrite. Elle s'est toujours transmise du père au fils, de génération en génération, dans la même lignée. L'exploitant d'une parcelle n'est qu'un simple usufruitier, sans droit réel sur la terre mise à sa disposition.

Ce schéma traditionnel classique a connu de profondes mutations ancrées dans les notions d'appropriation et de sécurisation foncière introduites par le droit moderne. Les premiers propriétaires, aujourd'hui, morcellent leur terrain et les placent sur simple témoignage et la signature du Lawan du quartier.

On le constate, l'habitant de Garoua se décourage très vite face aux difficultés d'obtention de TF, document qui lui garantit le droit réel sur la parcelle qu'il occupe.

I- Aperçu de la question foncière dans les quartiers à restructurer

D'emblée, relevons que les terrains vagues dans les quartiers méridionaux à restructurer sont rares. L'occupation du sol frise la saturation. On y dénombre au total seulement 16 parcelles en friche (Tableau 8).

Tableau 8 : Typologie des parcelles dans la zone d'étude

Zone d'enquête ¹	Typologie des parcelles			
	Parcelle occupée	Parcelle avec maison en construction	Parcelle en friche	Autres
ZONE A	684	24	1	2
ZONE B	1017	22	1	3
ZONE C	671	81	1	3
ZONE D	718	31	13	11
Total	3090	158	16	19

Source : *Investigation de terrain, 2017*

Dans l'ensemble, 93% des parcelles sont occupées et 5% sont en construction.

A l'image de la gestion de la terre dans le pays, il sévit dans la zone d'étude une dualité de la question foncière perceptible à travers la gestion des différents domaines. En effet, on distingue localement :

- le domaine public de l'Etat (domaine naturel, domaine artificiel) ;
- le domaine national ;
- le domaine privé de l'Etat ;
- le domaine des particuliers.

Ces domaines sont diversement occupés par les habitants.

¹ Les zones sont les secteurs d'enquête qui constituent des unités spatiales contiguës. la zone d'étude a été regroupée en 4 zones ou secteurs (carte n°1).

Tableau 9 : Répartition des parcelles par domaine dans les quartiers méridionaux

Zone d'enquête	Domaine auquel appartient la parcelle					TOTAL
	Domaine national	Domaine public naturel	Domaine public artificiel	Domaine privé des particuliers	Domaine privé de l'Etat	
ZONE A	72	0	0	639	1	712
ZONE B	567	9	1	466	2	1045
ZONE C	37	26	1	687	0	751
ZONE D	14	2	0	752	0	768
Total	690	37	2	2544	3	3276

Source : Investigation de terrain, 2017

690 parcelles appartiennent au domaine national. Le domaine public naturel, le domaine public artificiel et le domaine privé de l'Etat offrent moins de 2% des parcelles dans la zone d'étude (Tableau 9). Ce constat induit une diversité des modes d'acquisition des parcelles dans les quartiers méridionaux.

Tableau 10 : Mode d'acquisition des parcelles

Zone d'enquête	Modes d'acquisition						
	Achat	Héritage	Attribution communale	Occupation spontanée	Attribution domaniale	Don	Autres
ZONE A	106	296	0	2	0	7	0
ZONE B	134	321	0	7	2	6	5
ZONE C	96	191	0	1	1	3	2
ZONE D	228	132	0	3	0	17	1
Total	564	940	0	13	3	33	8

Source : Investigation de terrain, 2017

Dans la zone d'étude, l'héritage et l'achat sont les 2 modes dominants d'acquisition des parcelles (Tableau 10). Aucun propriétaire n'a obtenu sa parcelle par une attribution communale. Les parcelles acquises par occupation spontanée, attribution domaniale ou par don sont rares.

Plus du tiers des habitants n'ont aucun document de justification de leur statut de propriétaire (Tableau 11). Seules 6,22% des parcelles sont nanties d'un titre foncier et 5,1% d'un certificat de vente. Les arrêtés d'attribution, les actes notariés, les abandons de droit coutumier et les contrats de location existent rarement.

Tableau 11 : Document justificatif du statut de la parcelle par zone

Zone d'enquête	Documents sur la parcelle							
	Titre foncier	Arrêté d'attribution	Certificat de vente	Acte notarié	Abandon de droit coutumier	Contrat de location	Aucun	Autre
ZONE A	28	7	24	3	20	0	327	
ZONE B	60	6	71	1	20	0	189	
ZONE C	51	3	24	0	3	1	223	
ZONE D	68	1	51	2	2	19	354	
Total	207	17	170	6	45	20	1093	

Source : Investigation de terrain, 2017

Notons en définitive que les habitants de la zone d'étude ont foi à l'occupation de fait comme mode d'appropriation des terres ou à l'allocation par le chef traditionnel. Ce qui est la conséquence de la subsistance d'un droit coutumier très respecté à côté du droit moderne constaté, peu répandu. Il ressort des investigations de terrain que les habitants de la zone d'étude s'intéressent peu à la sécurisation de leur terrain par le Tf. Il s'agit d'une situation qui résulte d'un manque d'information, d'une négligence, de l'état de dénuement des résidents, etc.

En effet, la plupart des habitants estiment que la procédure d'obtention du TF est très longue, onéreuse, faite d'embûches, de tracasseries administratives qui les découragent.

Hormis le quartier Bamiléké, le site d'étude est occupé par des constructions anarchiques bâties sur un socle foncier dont la gestion relève à 95% du droit traditionnel. L'assainissement de ces droits dans des sites à occupation des sols quasi-saturés, nécessite au préalable un remembrement qui clarifie le statut des propriétaires. Cette opération peut donner lieu, compte tenu de l'évolution et de la défense de l'intérêt des habitants, à la création par quartier d'un rassemblement des éventuels propriétaires en Groupement d'Initiative Foncière Urbaine (GIFU). Dans les quartiers à restructurer de la partie sud de la CAG 1, les réserves foncières n'ont pas été constituées pour leur aménagement futur. Cependant, les friches méridionales sont des terrains qui peuvent accueillir des équipements dans l'avenir à la simple condition de les assainir.

Carte n°6 : Carte foncière de la zone d'étude

Source : Investigation de terrain, 2017

II- Analyse de la situation foncière des quartiers

La situation foncière sus-évoquée présente des disparités par quartier. D'emblée, notons que la notion de propriété n'est pas bien assimilée localement. Ne devraient être considérées comme propriétaires que des personnes qui occupent durablement ou exploitent un terrain nanti d'un TF. Malheureusement, tel n'est pas le cas. Dans l'ensemble du site d'étude, il n'existe que 207 TF. Leur distribution spatiale accuse des disparités remarquables.

1) Padama

Dans le quartier Padama, au regard des résultats de nos investigations de terrain, la situation foncière est assez complexe. 172 personnes se disent propriétaires de leurs parcelles alors que 25 seulement sont détenteurs d'un TF, 180 sont des locataires et 136 sont installées sur des terrains familiaux. La taille moyenne des parcelles est de 95 m². Sur le terrain, on observe d'importants écarts par rapport à cette valeur. En effet, 79,56% des parcelles enquêtées ont une superficie supérieure à cette moyenne (Tableau 12).

Tableau 12 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Padama

Taille des parcelles	Effectif	Pourcentage
1 à 100 m²	92	20,31%
101 m² à 150m²	71	15,67%
151m² à 200 m²	56	12,36%
20 m² à 300 m²	100	22,08%
301m² à 600 m²	108	23,84%
601m² à 1000m²	22	4,86%
Plus de 1000 m²	4	0,88%
Total	453	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Dans le quartier Padama, les parcelles ont été acquises suivant des modes différents (tableau 13). 62,09% des parcelles ont été héritées tandis que 34,60% ont été achetées. Ces 2 modes dominants touchent 96,69% des parcelles.

Tableau 13 : Mode d'acquisition des parcelles au quartier Padama

Mode d'acquisition de la parcelle	Effectif	Pourcentage
Achat	73	34,60%
Héritage	131	62,09%
Attribution communale	0	0,00%
Occupation spontanée	4	1,90%
Attribution domaniale	0	0,00%
Don	2	0,95%
Autres	1	0,47%
Total	211	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

L'occupation du sol frise la saturation. En effet, les parcelles occupées et exploitées représentent 99,8% dont 2,6% portent des maisons en construction. Les parcelles en friche n'existent pas dans ce quartier.

2) Haoussaré

Dans le quartier Haoussaré, 400 habitants se déclarent propriétaires de leurs parcelles alors que localement, seuls 25 chefs de ménage détiennent un TF, 203 sont des locataires. 105 sont installés sur des terrains dits familiaux. La taille moyenne des parcelles est de 163 m². Signalons que 64,63% des parcelles ont une superficie supérieure à cette moyenne (Tableau 14).

Tableau 14 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Haoussaré

Taille des parcelles	Effectif	Pourcentage
1 à 100m²	237	35,37%
101 m² à 150 m²	56	8,36%
151m² à 200 m²	65	9,70%
201m² à 300 m²	75	11,19%
301m² à 600 m²	115	17,16%
601m² à 1000 m²	94	14,03%
Plus de 1000 m²	28	4,18%
Total	670	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Le mode d'acquisition de ces parcelles n'est pas homogène (Tableau 15). L'achat et l'héritage qui sont les 2 modes dominants touchent respectivement 25,61 et 72,20% des parcelles dans le quartier Haoussaré.

Tableau 15 : Mode d'acquisition des parcelles au quartier Haoussaré

Mode d'acquisition de la parcelle	Effectif	Pourcentage
Achat	105	25,61%
Héritage	296	72,20%
Attribution communale	0	0,00%
Occupation spontanée	2	0,49%
Attribution domaniale	0	0,00%
Don	7	1,71%
Autres	0	0,00%
Total	410	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

99,6% des parcelles sont bâties et des maisons sont en construction sur 3,4% d'entre elles. Les terrains en friche n'existent presque plus. Ils représentent 0,1%. Ce qui est négligeable.

3) Souari

Dans le quartier Souari, un quartier populaire très dense, 268 chefs de ménage se déclarent propriétaires de leurs parcelles. On dénombre le plus grand nombre de détenteurs de TF dans ce quartier, soit 36. 217 chefs de ménage sont des locataires et 152 sont installés sur des terrains familiaux. La taille moyenne des parcelles est de 87 m². Cette moyenne cache des disparités. Dans ce quartier, 77,15% des parcelles ont une superficie au-dessus de ce chiffre (tableau16).

Tableau 16 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Souari

Taille des parcelles	Effectif	Pourcentage
1 à 100 m²	130	22,85%
101 m² à 150 m²	62	10,90%
151m² à 200 m²	65	11,42%
201m² à 300 m²	98	17,22%
301m² à 600 m²	138	24,25%
601m² à 1000 m²	46	8,08%
Plus de 1000 m²	30	5,27%
Total	569	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Aussi, le mode d'acquisition des parcelles diffère d'un ménage à l'autre. A 96,78%, les parcelles ont été soit achetées, soit héritées des parents (Tableau 17). Les autres modes d'acquisition des parcelles sont peu représentés.

Tableau 17 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Souari

Mode d'acquisition de la parcelle	Effectif	Pourcentage
Achat	81	26,13%
Héritage	219	70,65%
Attribution communale	0	0,00%
Occupation spontanée	2	0,65%
Attribution domaniale	1	0,32%
Don	4	1,29%
Autres	3	0,97%
Total	310	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Le taux d'occupation des parcelles est de 99,6% avec 3,3% qui portent des maisons en construction. Les parcelles en jachère ont disparu du paysage de ce quartier.

4) Sararé

L'occupation du sol est saturée dans le quartier Sararé. Ici, 27 chefs de ménage s'estiment propriétaires de leurs parcelles. Dans la réalité, seuls 5 chefs de ménage possèdent un TF qui sécurise leurs parcelles. Les locataires sont plus nombreux. Ils sont au nombre de 72. 30 résidents sont installés sur des terrains dits familiaux. La taille moyenne des parcelles est de 80 m². Dans ce quartier, 81,52% des parcelles ont une superficie supérieure à cette moyenne (Tableau 18).

Tableau 18 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Sararé

Taille des parcelles en m ²	Effectif	Pourcentage
1 à 100	17	18,48%
101 à 150	25	27,17%
151 à 200	12	13,04%
201 à 300	22	23,91%
301 à 600	9	9,78%
601 à 1000	5	5,43%
Plus de 1000	2	2,17%
Total	92	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Le mode d'acquisition des parcelles n'est pas très diversifié. L'achat et l'héritage représentent respectivement 31,71 et 60,98%, soit au total 92,69% des parcelles du quartier Sararé (Tableau 19). 2,44% des parcelles ont été acquises par don.

Tableau 19 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Sararé

Mode d'acquisition de la parcelle	Effectif	Pourcentage
Achat	13	31,71%
Héritage	25	60,98%
Attribution communale	0	0,00%
Occupation spontanée	0	0,00%
Attribution domaniale	0	0,00%
Don	1	2,44%
Autres	2	4,88%
Total	41	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Dans ce quartier, 98,5% des parcelles sont anciennement occupées. Des constructions sont en cours sur 1,5% des parcelles.

5) Yelwa

Dans ce quartier ancien, 68 personnes se déclarent propriétaires alors que 9 seulement détiennent un TF. 96 sont des locataires et 66 sont installées sur des terrains familiaux. La taille moyenne des parcelles est de 56 m². Ce qui s'explique par l'extrême morcellement de l'espace. Néanmoins, la superficie de 74,88% des parcelles est supérieure à cette moyenne (Tableau 20).

Tableau 20 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier le Yelwa

Taille des parcelles en m ²	Effectif	Pourcentage
1 à 100 m²	54	25,12%
101 à 150	31	14,42%
151 à 200	28	13,02%
201 à 300	19	8,84%
301 à 600	42	19,53%
601 à 1000	30	13,95%
Plus de 1000	11	5,12%
Total	215	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Le mode d'acquisition des parcelles présente des disparités peu perceptibles. En effet, 97,56% des parcelles ont été soit achetées auprès d'un tiers, soit héritées des parents. 1,22% des parcelles relèvent de l'occupation spontanée (Tableau 21).

Tableau 21 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier le Yelwa

Mode d'acquisition de la parcelle	Effectif	Pourcentage
Achat	25	30,49%
Héritage	55	67,07%
Attribution communale	0	0,00%
Occupation spontanée	1	1,22%
Attribution domaniale	0	0,00%
Don	0	0,00%
Autres	1	1,22%
Total	82	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

82,3% des parcelles à Yelwa sont bâties. Des constructions sont en cours sur 16,5%. Ici, les parcelles en friche représentent 0,4%.

6) N'gaoundéré

Dans le quartier N'gaoundéré, 24 chefs de ménage se déclarent propriétaires de leurs parcelles, mais seuls 10 détiennent un TF. 41 sont des locataires et 23 sont installés sur des terrains familiaux. La taille moyenne des parcelles est de 580 m². Ce sont en général des sacrés. Dans ce quartier, on dénombre des parcelles de plus de 1000 m² (Tableau 22).

Tableau 22 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier N'gaoundéré

Taille des parcelles	Effectif	Pourcentage
1 à 100m²	9	12,33%
101 m² à 150 m²	11	15,07%
151m² à 200 m²	13	17,81%
201m² à 300 m²	9	12,33%
301m² à 600 m²	21	28,77%
601m² à 1000 m²	1	1,37%
Plus de 1000 m²	9	12,33%
Total	73	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Le mode d'acquisition des parcelles est peu diversifié dans le quartier N'gaoundéré. (tableau25). L'héritage, avec 54,76%, est le mode dominant. Il est suivi par l'achat qui touche 38,10% des parcelles. Les autres modes (occupation spontanée, attribution domaniale et don) représentent au total 7,24%.

Tableau 23 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier N'gaoundéré

Mode d'acquisition de la parcelle	Effectif	Pourcentage
Achat	16	38,10%
Héritage	23	54,76%
Attribution communale	0	0,00%
Occupation spontanée	1	2,38%
Attribution domaniale	1	2,38%
Don	1	2,38%
Autres	0	0,00%
Total	42	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

98,6% des parcelles sont occupées soit par des anciennes bâtisses (96,6%), soit par des constructions en cours (2,3%), tandis que 1,1% des parcelles sont en friche.

7) Toupouriré

A Toupouriré, quartier de bas-fond marécageux, 122 chefs de ménage se déclarent propriétaires de leurs parcelles alors que 16 seulement sont détenteurs de TF. 107 sont des locataires de leurs parcelles. 26 chefs de ménage sont installés sur des terrains familiaux. La taille moyenne des parcelles est de 269 m². Seules 10,55% des parcelles ont une superficie inférieure à 100 m². La grande taille des parcelles serait due au caractère marécageux du site qui reste répugnant, mais propice à la squattérisation.

Tableau 24 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Toupouriré

Taille des parcelles	Effectif	Pourcentage
1 à 100m²	27	10,55%
101 m² à 150 m²	58	22,66%
151m² à 200 m²	40	15,63%
201m² à 300 m²	46	17,97%
301m² à 600 m²	57	22,27%
601m² à 1000 m²	23	8,98%
Plus de 1000 m²	5	1,95%
Total	256	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Dans le quartier Toupouriré, on dénombre 3 principaux modes d'acquisition des parcelles aux poids inégaux (Tableau 27). Il s'agit respectivement de l'achat (61,43%), de l'héritage (34,29%) et de don (2,86%). L'occupation spontanée qui représente 0,71% est un mode marginal.

Tableau 25 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Toupouriré

Mode d'acquisition de la parcelle	Effectif	Pourcentage
Achat	86	61,43%
Héritage	48	34,29%
Attribution communale	0	0,00%
Occupation spontanée	1	0,71%
Attribution domaniale	0	0,00%
Don	4	2,86%
Autres	1	0,71%
Total	140	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

98,8% des parcelles sont bâties dont 2,3% portent des maisons en construction. En dépit de la présence des marécages, les parcelles en friche représentent seulement 0,8%, d'où l'ingéniosité des populations pour investir anarchiquement un espace naturellement répulsif par ses conditions topographiques.

8) Bamiléké

Dans le quartier Bamiléké, l'ambiguïté foncière se poursuit, mais les prétendus propriétaires sont moins nombreux. Ils se chiffrent à 47 parmi lesquels 23 détiennent un TF. On dénombre 157 locataires et 13 personnes seulement qui sont installées sur les terrains familiaux. La taille moyenne des parcelles est de 76 m². Dans ce quartier, la superficie de 78,18% des parcelles est supérieure à cette valeur (Tableau 26).

Tableau 26 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Bamiléké

Taille des parcelles	Effectif	Pourcentage
1 à 100m²	48	21,82%
101 m² à 150 m²	37	16,82%
151m² à 200 m²	18	8,18%
201m² à 300 m²	32	14,55%
301m² à 600 m²	64	29,09%
601m² à 1000 m²	18	8,18%
Plus de 1000 m²	3	1,36%
Total	220	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

L'acquisition de ces parcelles passe par 3 modes bien connus (Tableau 27). Il s'agit de l'achat (45,90%), de l'héritage (37,70%) et de don (16,39%).

Tableau 27 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Bamiléké

Mode d'acquisition de la parcelle	Effectif	Pourcentage
Achat	28	45,90%
Héritage	23	37,70%
Attribution communale	0	0,00%
Occupation spontanée	0	0,00%
Attribution domaniale	0	0,00%
Don	10	16,39%
Autres	0	0,00%
Total	61	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

L'occupation des parcelles dans ce quartier laisse quelques marges d'intervention. En effet, les parcelles occupées représentent 92,8% avec des constructions en cours sur 6,8%. Les parcelles en friche représentent 3%.

9) Wouro Hourso 2

La partie du quartier Wouro Hourso 2 intégrée à notre zone d'étude est en friche et ne porte pas des habitations. Son aménagement offrira une trame assainie pour le recasement *in situ* d'une partie de la population à déguerpir lors de la mise en œuvre de ce projet de restructuration. Wouro Hourso 2, en dépit de son caractère marécageux et inondable, constitue une réserve foncière à récupérer aux prix de curage et de remblais.

10) Tcheboaré

Dans le quartier Tcheboaré, 43 personnes se déclarent propriétaires des parcelles qu'elles occupent contre 45 qui sont locataires des leurs. Dans ce quartier exondé, seules 4 personnes sont détentrices de TF. 27 chefs de ménage sont dans une situation ambiguë. La taille moyenne des

parcelles est de 97 m². On dénombre 73,27% des parcelles dont les superficies sont supérieures à cette moyenne (Tableau 28).

Tableau 28 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Tcheboaré

Taille des parcelles	Effectif	Pourcentage
1 à 100m²	27	26,73%
101 m² à 150 m²	16	15,84%
151m² à 200 m²	12	11,88%
201m² à 300 m²	14	13,86%
301m² à 600 m²	13	12,87%
601m² à 1000 m²	17	16,83%
Plus de 1000 m²	2	1,98%
Total	101	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Dans le quartier Tcheboaré, il existe 3 modes d'acquisition des parcelles dominés par l'héritage (79,25%). Ce mode est suivi par l'achat qui touche 18,87% des parcelles (Tableau 29).

Tableau 29 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Tcheboaré

Mode d'acquisition de la parcelle	Effectif	Propriétaire
Achat	10	18,87%
Héritage	42	79,25%
Attribution communale	0	0,00%
Occupation spontanée	0	0,00%
Attribution domaniale	1	1,89%
Don	0	0,00%
Autres	0	0,00%
Total	53	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Le quartier Tcheboaré se caractérise par la saturation de l'espace. En effet, les parcelles anciennement occupées représentent 91,4%, et 8,6% portent des constructions en cours. Le quartier est totalement occupé. On n'y dénombre pas de parcelles vagues.

11) Nkolbives

A Nkolbives, la situation foncière est apparemment plus claire. 27 chefs de ménage se déclarent propriétaires de leurs parcelles parmi lesquels 21 détiennent un TF, 59 sont des locataires et 9 sont installés sur des terrains familiaux. La taille moyenne des parcelles est de 106 m². Les parcelles dont la superficie est au-dessus de la moyenne représentent 81,69% (Tableau 30).

Tableau 30 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Nkolbives

Taille des parcelles	Effectif	Pourcentage
1 à 100 m ²	13	18,31%
101 m ² à 150 m ²	2	2,82%
151m ² à 200 m ²	4	5,63%
201m ² à 300 m ²	7	9,86%
301m ² à 600 m ²	19	26,76%

601m ² à 1000 m ²	23	32,39%
Plus de 1000 m ²	3	4,23%
Total	71	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Le mode d'acquisition des parcelles n'est pas très diversifié à Nkolbives. On en dénombre 3 dans ce quartier (Tableau 31). Il s'agit respectivement de l'achat (30,29%), de l'héritage (57,14%) et de don (3,57%).

Tableau 31 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Nkolbives

Mode d'acquisition de la parcelle	Effectif	Propriétaire
Achat	11	39,29%
Héritage	16	57,14%
Attribution communale	0	0,00%
Occupation spontanée	0	0,00%
Attribution domaniale	0	0,00%
Don	1	3,57%
Autres	0	0,00%
Total	28	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Les parcelles anciennement occupées représentent 82,4%. Les constructions sont en cours sur les 17,6% des parcelles restantes. Les friches n'existent pas dans ce quartier. Ce qui explique le niveau de saturation de l'occupation de l'espace.

12) Mehéri

Dans le quartier Mehéri, 162 chefs de ménage s'estiment propriétaires de leurs parcelles alors qu'on n'y dénombre que 30 TF. 82 sont des locataires et 38 sont installés sur des terrains familiaux. La taille moyenne des parcelles est de 89 m². Des disparités existent dans la distribution spatiale des parcelles. 26 ont une superficie inférieure à 100 m² tandis la superficie de 4 parcelles est supérieure à 1000 m² (Tableau 32).

Tableau 32 : Distribution des parcelles par superficie dans le quartier Mehéri

Taille des parcelles	Effectif	Pourcentage
1 à 100 m²	26	9,39%
101 m² à 150 m²	64	23,10%
151m² à 200 m²	32	11,55%
201m² à 300 m²	63	22,74%
301m² à 600 m²	69	24,91%
601m² à 1000 m²	19	6,86%
Plus de 1000 m²	4	1,44%
Total	277	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

Le mode d'acquisition des parcelles présente des disparités (Tableau 33). Il est dominé par l'achat (63,39%). L'héritage représente 33,88%. L'occupation spontanée et le don touchent respectivement 1,09% et 1,64% des parcelles.

Tableau 33 : Mode d'acquisition des parcelles dans le quartier Mehéri

Mode d'acquisition de la parcelle	Effectif	Pourcentage
Achat	116	63,39%
Héritage	62	33,88%
Attribution communale	0	0,00%
Occupation spontanée	2	1,09%
Attribution domaniale	0	0,00%
Don	3	1,64%
Autres	0	0,00%
Total	183	100,00%

Source : Investigation de terrain, 2017

95,1% des parcelles sont occupées par des anciennes habitations tandis que 3,5% portent des constructions en cours d'édification. Les terrains en friche représentent 1,4% de l'ensemble des parcelles.

La zone d'étude, objet de ce diagnostic, présentent des facettes similaires s'agissant de la question foncière. De nombreuses populations s'y sont installées sur des terres du domaine national et se disent, à tort, propriétaires légitimes de leurs parcelles. La plupart d'entre elles ne détiennent aucun document de certification de leur statut. La taille des parcelles varie considérablement dans l'espace.

Dans la zone d'étude, il n'existe pas de réserves foncières pour l'implantation des équipements collectifs qu'exige le fonctionnement des différents quartiers. Dès lors, on comprend que chaque pouce de terrain est revendiqué par une personne au nom de la simple occupation. Le droit réel est bafoué.

Dans ces quartiers, l'occupation du sol, qui frise la saturation, complexifie la question de la requalification du tissu urbain local.

Pistes d'actions du chapitre

Problème majeur : Dans l'ensemble, l'analyse du foncier a mis en relief l'imbroglio qui y règne avec la cohabitation de 2 systèmes (traditionnel et moderne).

Préconisation : Il convient d'assainir la situation actuelle par une purge foncière et un remembrement participatif qui consolidera la propriété de chaque habitant.

Chapitre 6 : Habitat de la zone d'étude

Le logement est un signe extérieur du baromètre du bien-être d'un individu. Agglutinés dans l'espace, les logements constituent l'habitat qui dévoile la morphologie d'une ville. Il présente des traits caractéristiques qui l'isolent. En effet, l'habitat se traduit par un mode d'occupation des sols inscrit dans le tissu urbain. Il est modelé par le peuple en fonction de ses mœurs.

Dans les quartiers méridionaux à restructurer de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}, l'habitat est loin de présenter un trait uniforme. Des habitations splendides côtoient des maisons traditionnelles précaires, parfois très enclavées ou desservies uniquement par des chemins piétonniers, à la limite, accessibles aux deux roues.

I- Caractéristiques de l'habitat

L'habitat de la zone d'étude à restructurer, constitué des maisons isolées, des villas et des concessions appelées saré, est très caractéristique. On y dénombre 3 279 constructions. Les matériaux utilisés pour les constructions sont multiples. Les maisons en dur dominant. Elles représentent 42,2% des structures des 12 quartiers.

Tableau 34 : Matériaux de construction

Zone d'enquête	Matériaux des murs				
	Dur (béton, parpaings, pierre)	Pisé + crépis	Matériaux de récupération (tôles, planches, feuilles)	Brique de terre	Autres
ZONE A	296	226	5	185	0
ZONE B	461	459	2	90	32
ZONE C	174	439	4	136	1
ZONE D	417	202	1	134	15
Total	1348	1326	12	545	48

Source : Investigation de terrain, 2017

Les maisons en pisé crépi représentent 40,44% des constructions. La terre pétrie, transformée en banco, est utilisée pour l'édification de 16,62% des maisons. L'utilisation de ce matériau local est en net recul face à la montée du ciment (Tableau 36).

Ces maisons sont, à plus de 98%, couvertes de tôles ondulées en aluminium. Les toits en paille ont quasiment disparu du paysage urbain. En effet, le nombre de maisons en paille est infinitésimal (Tableau 35).

Tableau 35 : Matériaux des toitures

Zone d'enquête	Matériaux des toitures			
	Tôle	Dalle ou béton	Paille	Autres
ZONE A	98,7%	1,1%	0,1%	0,0%
ZONE B	98,4%	1,3%	0,1%	0,2%
ZONE C	99,3%	0,4%	0,1%	0,1%
ZONE D	98,2%	1,2%	0,1%	0,5%
Moyenne	98,6%	1,0%	0,1%	0,2%

Source : Investigation de terrain, 2017

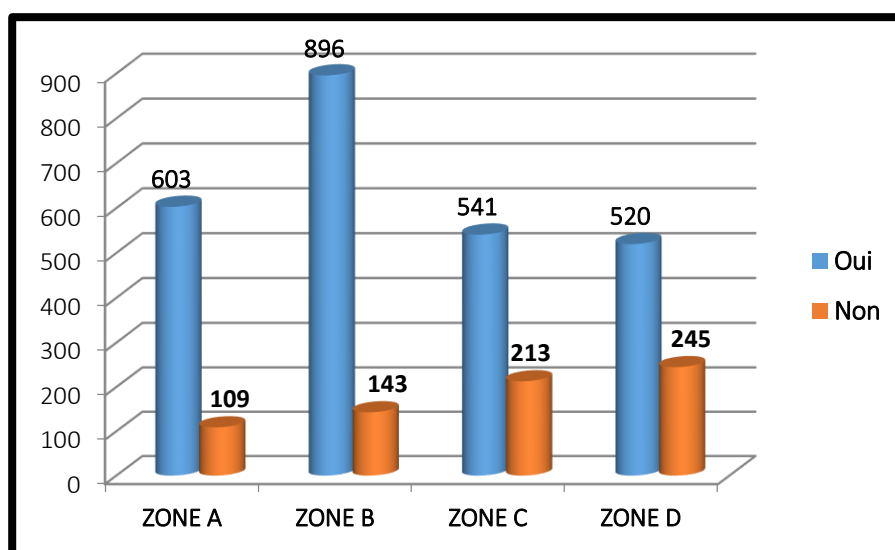
Les habitations sont généralement annexées d'un lieu d'aisance pour le confort de la famille. Ce sont des latrines diversement aménagées. On en dénombre 3 324. On peut déduire aisément que chaque habitation dispose au moins d'un lieu d'aisance, qu'il soit interne ou externe, ce qui joue positivement sur l'éradication de la défécation en plein air qui, d'ailleurs, est en voie de disparition dans la zone d'étude. On ne dénombre que 6 cas de défécation à l'air libre dans l'ensemble des 12 quartiers (Tableau 36).

Tableau 36 : Lieu d'aisance des ménages par zone d'enquête

Type de lieu d'aisance	Zone d'enquête				Total
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	
WC externe ou interne commun aménagé	369	817	361	486	2033
Latrine non aménagée	199	62	17	25	303
Latrine individuelle non aménagée	58	26	152	80	316
Latrine commune non aménagée	89	137	227	165	618
Défécation en plein air	3	1	1	1	6
Autres	0	9	0	6	15

Source : Investigation de terrain, 2017

Un autre élément constant de l'habitat est la présence ou non de la barrière qui marque les limites de la propriété. D'une manière générale, les habitations dans les 12 quartiers sont ou non entourées de barrières qui préservent l'intimité du ménage. Si la palissade est de plus en plus édiflée en parpaings, elle est généralement construite en banco et tombe en ruine après quelques années. La distribution spatiale des maisons entourées d'une barrière varie en fonction des zones d'enquête. Ces maisons avec clôture, généralement les sarés, sont plus représentées dans la zone B (896 maisons). Les zones A, C, D sont constituées respectivement de 603, 641 et 520 habitations entourées d'une clôture (Fig 10)



Source : Investigation de terrain, 2017

Fig 10 : Présence d'une barrière autour des habitations

L'habitat dans les 12 quartiers est la transposition en ville de l'habitat rural. Il reflète les mœurs des occupants, et détermine leurs origines. Sa localisation met en relief des unités spatiales très distinctes.

1) Abords du boulevard "Président Ahmadou Ahidjo"

Les abords du boulevard "Président Ahmadou Ahidjo" se distinguent par leurs bâtiments mixtes cossus, isolés ou en étage (Cf photo 15), abritant les commerces, les établissements de transfert d'argent tels qu'Express Union, Emi Money, une pharmacie, les concessionnaires de téléphonie mobile, etc. Les bâtiments sont construits en matériaux définitifs, en l'occurrence avec les parpaings. Les toitures sont couvertes en tôles aluminium ondulées. Les murs extérieurs sont peints. L'esthétique de ces maisons est renforcée par l'apparition des murs revêtus en carreaux. Dans cet espace, les cases traditionnelles disparaissent progressivement et laissent la place aux constructions modernes.



Photo 15 : Des maisons en parpaings

Sur les abords du boulevard "Président Ahmadou Ahidjo" se dressent des bâtiments cossus mixtes, parfois de plusieurs niveaux, construits en parpaings, qui ont pignon sur rue.

2) Quartier Bamiléké

Le quartier Bamiléké est un cas atypique où les habitations sont généralement isolées (Cf photo 16) et suivent un alignement imposé. Le maillage des voies est régulier (Fig 11). Il s'agit d'un ancien lotissement où les habitations individuelles sont ouvertes sur une cour. Leur standing est inférieur à celui d'une villa. Elles sont édifiées en matériaux définitifs ou précaires.



Fig 11 : Morphologie du quartier Bamiléké



Photo 16 : Une maison isolée au quartier Bamiléké

Le quartier Bamiléké se distingue par le respect des normes d'urbanisme, ses maisons construites, pour la plupart, en matériaux définitifs, souvent aussi peintes.

C'est ainsi qu'on a le plus souvent des maisons construites en parpaings, le long des voies larges de 24 m. Les toitures sont couvertes en tôles aluminium. Dans ce quartier qui constitue une enclave dans l'ensemble des quartiers méridionaux à restructurer, on dénombre des maisons en étage qui traduisent l'aisance de leurs propriétaires. La densité y est d'environ 80 structures à l'hectare.

3) Reste des quartiers

Dans les autres quartiers, bâtis sur un relief exondé, habités essentiellement par les ressortissants du grand Nord, on dénombre des sarés constitués de plusieurs maisons avec des fonctions spécifiques séparées.

Très souvent, le saré, dont la surface moyenne est de 400 m², comprend une salle de réception à l'entrée, la maison du chef de famille ou du chef de ménage, de la ou des épouses, des enfants,

des étrangers, des toilettes individualisées dont la multiplication renforce l'insalubrité, des cuisines, des magasins, etc. C'est le type de logements le plus répandu, propres des quartiers précaires denses de la ville de Garoua.

Les sarés constituent l'habitat traditionnel caractéristique des zones soudano-sahéliennes. On y dénombre environ 250 à 300 structures à l'hectare. Les quartiers de cette catégorie se présentent comme un amas de maisons sans voies de desserte visibles. Il s'agit des quartiers Yelwa, Haoussaré, Souari, Tcheboaré, Padama, Toupouriré, etc.



Fig 12 : Morphologie du quartier Haoussaré



Photo 17 : Quartier d'habitat spontané

Le quartier Haoussaré (photo ci-contre) est l'exemple d'un quartier spontané dense desservi uniquement par des voies piétonnières reliées à une pénétrante en terre.

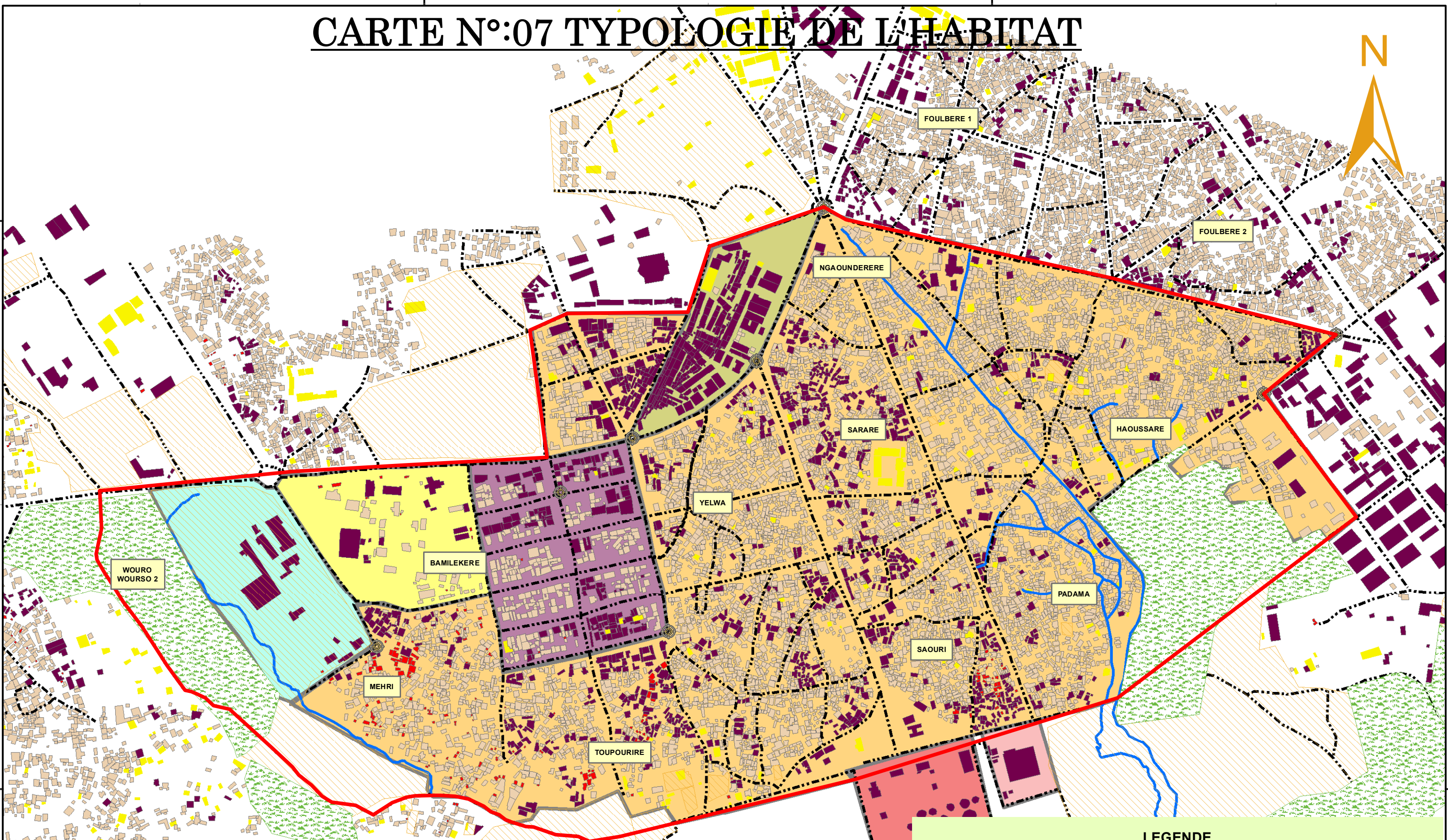
Dans la bande méridionale inondable, l'habitat est encore plus précaire. Des interstices résistent à l'occupation humaine à cause de la topographie extrêmement plate qui favorise la stagnation des eaux en toute saison.



Fig 13 : Morphologie du quartier Toupouré

Ces quartiers spontanés sont caractérisés par une forte densité. On y dénombre en moyenne 300 à 400 structures à l'hectare. Le réseau viaire est composé essentiellement de pistes mal entretenues.

CARTE N°:07 TYPOLOGIE DE L'HABITAT



LEGENDE			
	Carrefour actif		Fiches urbaines
	Typologie des constructions		Domaine de l'église Fraternelle Luthérienne
	Baraque		Domaine de la SABC
	Immeuble		Domaine de la SCDP
	Plein pied		Domaine de la SODECOTON
	Bâtiments en construction		Marché à réhabiliter
	Typologie du tissu urbain		Espace non structuré
			Zones de cultures
			Routes
			Cours d'eau
			Limite du site



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE



MAETUR
La sécurité foncière

MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 /222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua



WGS_1984_UTM_Zone_33N
Projection; Transverse_Mercator

1031000

1030000

1031000

1030000

982000

983000

II- Logement des habitants de la zone d'étude

En dépit de la caractéristique commune et essentielle d'occupation spontanée et anarchique propre aux quartiers sud de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}, les résidents occupent des logements de standing différent. Les logements individuels prédominent dans les quartiers autochtones qui répugnent la notion de copropriété. En effet, cette notion est mal perçue par les populations locales qui ne sont pas enclines à troquer leur intimité avec la cohabitation à titre onéreux ou pas. Le partage du saré avec autrui semble proscrit par les habitudes et la tradition. La mise en œuvre de ce concept nécessite des démonstrations par la construction à niveau des logements sociaux à titre de recasement d'une partie des déguerpis démunis dans l'espace vierge de Wouro Hourso 2. L'obtention de l'adhésion des populations, réfractaires dans leur majorité, nécessite une information et une sensibilisation de longue haleine.

Dans cette optique, l'intervention de l'Etat dans le passé à consisté à construire des immeubles à habitation qui ont été difficilement occupés par les populations de la ville. L'allusion ici est faite au cas de la cité des logements sociaux réalisés par la SIC à Roudé Adja. Destinés initialement à l'habitation, ces logements ont été réaffectés en bureaux pour pallier l'offre insuffisante en immeubles de bureaux.

Le standing des logements se perçoit à travers un certain nombre de variables dont la taille du logement, le type de logement, les matériaux de construction, le revêtement du sol, etc.

1) Statut d'occupation des logements

Dans les quartiers méridionaux, les logements sont diversement occupés. Les propriétaires sont les plus nombreux. Ils représentent 52,9% des chefs de ménage. Dans 5 des 12 quartiers, la proportion des propriétaires des logements est supérieure à ce seuil. Il s'agit des quartiers Haoussaré, Padama, Souari, Toupouriré et Mehéri. Les propriétaires sont suivis par les locataires (38,5%). Les personnes logées par la famille représentent 7,8%. Celles qui sont logées par un ami ou par l'employeur représentent moins de 0,3%, ce qui est négligeable.

Le statut d'occupation des logements varie selon les quartiers (Tableau 37).

Tableau 37 : Statut d'occupation des logements par quartier

Nom du quartier	Statut d'occupation des logements					
	Propriétaire	Locataire	Logé par un ami	Logé par la famille	Logé par l'employeur	Autres
HAOUSSARE	65,0%	28,4%	0,4%	5,9%	0,3%	0%
PADAMA	53,6%	37,7%	1,0%	7,1%	0,2%	0,4%
NGAOUNDERE	44,8%	46,0%	0%	9,2%	0%	0%
SARARE	42,7%	53,4%	0%	2,3%	1,5%	0%
SOUARI	55,1%	33,7%	0,2%	10,7%	0,3%	0%
YELWA	42,0%	41,1%	0%	16,9%	0%	0%
TCHEBOARE	47,4%	39,7%	0%	12,9%	0%	0%
NKOLBIVES	28,6%	63,7%	0%	6,6%	0%	1,1%
BAMILEKE	25,2%	69,0%	0%	4,4%	0%	1,3%
TOUPOURIRE	53,1%	42,2%	0%	4,7%	0%	0%
MEHERI	64,5%	28,7%	0,7%	6,0%	0%	0%

Moyenne	52,9%	38,5%	0,3%	7,8%	0,2%	0,2%
---------	-------	-------	------	------	------	------

Source : Investigation de terrain, 2017

Si les propriétaires constituent plus de 60% des habitants des quartiers Haoussaré et Mehéri, ils représentent moins de 30% des résidents des quartiers Nkolbives et Bamiléké. Dans ces 2 quartiers, la proportion des locataires est assez élevée, soit respectivement 63,7% et 69,0%. Le quartier Sararé, quant à lui, abrite 53,4% de locataires (Tableau 37).

2) Taille des logements

Dans les quartiers méridionaux, la taille des logements est disparate. Les logements constitués d'une chambre ou composés d'un salon et d'une chambre sont plus nombreux. Ils représentent au total 53,2% du parc immobilier local. Les logements d'une chambre sont dominants dans les quartiers Sararé (44,3%), N'Gaoundéré (39,8%), Tcheboaré (33,6%), Padama (29,4%). Les quartiers Bamiléké et Mehéri, avec respectivement 15,8% et 14,8% seulement de logements constitués d'une chambre, sont des exceptions. L'effectif des logements diminue au fur et à mesure que le nombre de chambres par logement augmente.

Hormis les quartiers Sararé (7,6%), Yelwa (8,2%), Nkolbives (9,8%) et Bamiléké (10,1%), les logements de plus de 3 chambres comportant 1 salon, sont répartis de manière quasi-homogène dans la zone d'étude (Tableau 38).

Tableau 38 : Taille des logements par quartier

Nom du quartier	Taille du logement des ménages					
	Une chambre	Chambre + salon	2 chambres + salon	3 chambres + salon	Plus de 3 chambres + salon	Autres
HAOUSSARE	21,6%	36,9%	12,7%	10,0%	17,8%	1,0%
PADAMA	29,4%	19,1%	10,5%	10,3%	15,7%	15,1%
NGAOUNDERE	39,8%	27,3%	6,8%	11,4%	12,5%	2,3%
SARARE	44,3%	13,0%	12,2%	4,6%	7,6%	18,3%
SOUARI	28,7%	30,5%	14,1%	8,4%	12,7%	5,6%
YELWA	28,1%	41,1%	14,3%	7,8%	8,2%	0,4%
TCHEBOARE	33,6%	25,9%	16,4%	4,3%	18,1%	1,7%
NKOLBIVES	27,2%	31,5%	13,0%	16,3%	9,8%	2,2%
BAMILEKE	15,8%	28,1%	19,7%	18,4%	10,1%	7,9%
TOUPOURIRE	22,1%	16,7%	18,6%	12,4%	21,3%	8,9%
MEHERI	14,8%	16,6%	15,9%	12,4%	17,0%	23,3%
Moyenne	25,6%	27,6%	13,9%	10,3%	14,7%	7,8%

Source : Investigation de terrain, 2017

3) Type de logement des ménages par quartier

D'emblée, constatons que les logements dominants dans les quartiers sous étude épousent les coutumes locales. En effet, les sarés constituent les logements les plus nombreux. Ils représentent 66,45% du parc immobilier de la zone d'étude (Tableau 39).

Tableau 39 : Typologie des logements des ménages par quartier

Nom du quartier	Type de logement						
	RDC	R+1	R+2	R+3	Saré	Maison isolée	Autres
HAOUSSARE	45	1	1	0	661	2	1
PADAMA	204	4	2	1	280	3	0
NGAOUNDERE	27	0	1	0	59	0	0
SARARE	40	1	2	0	84	1	1
SOUARI	308	5	3	2	322	1	0
YELWA	91	5	1	0	133	1	0
TCHEBOARE	50	0	0	0	65	1	0
NKOLBIVES	37	4	4	4	42	0	0
BAMILEKE	35	5	0	0	123	8	47
TOUPOURIRE	21	0	0	0	200	3	33
MEHERI	65	0	0	0	196	2	20
Total	923	25	14	7	2165	22	102

Source : Investigation de terrain, 2017

Le saré est largement dominant dans le quartier Haoussaré. Il y représente 92,87% du parc immobilier.

Dans le quartier Toupouriré, les sarés représentent 77,82% du parc de logement local.

Les logements en hauteur (R+1, R+2 et R+ 3) sont en nombre infime. Ils représentent seulement 1,38% du parc immobilier des 12 quartiers. Les quartiers Mehéri et Toupouriré n'offrent pas de logements en étage.

4) Revêtement des sols

Le revêtement des sols des habitations est un élément d'appréciation du standing des logements. Cet indicateur présente des disparités par quartier.

Tableau 40 : Matériaux du sol des logements par quartier

Nom du quartier	Matériaux du sol			
	Chappe lisse	Carreaux ou marbre	Terre battue	Autres
HAOUSSARE	481	46	182	3
PADAMA	408	31	54	3
NGAOUNDERE	76	5	7	0
SARARE	123	3	3	1
SOUARI	538	49	49	2
YELWA	216	10	5	0
TCHEBOARE	112	1	3	0
NKOLBIVES	81	8	2	0
BAMILEKERE	191	21	12	5
TOUPOURIRE	226	3	10	18
MEHERI	254	7	9	13
Total	2706	184	336	45

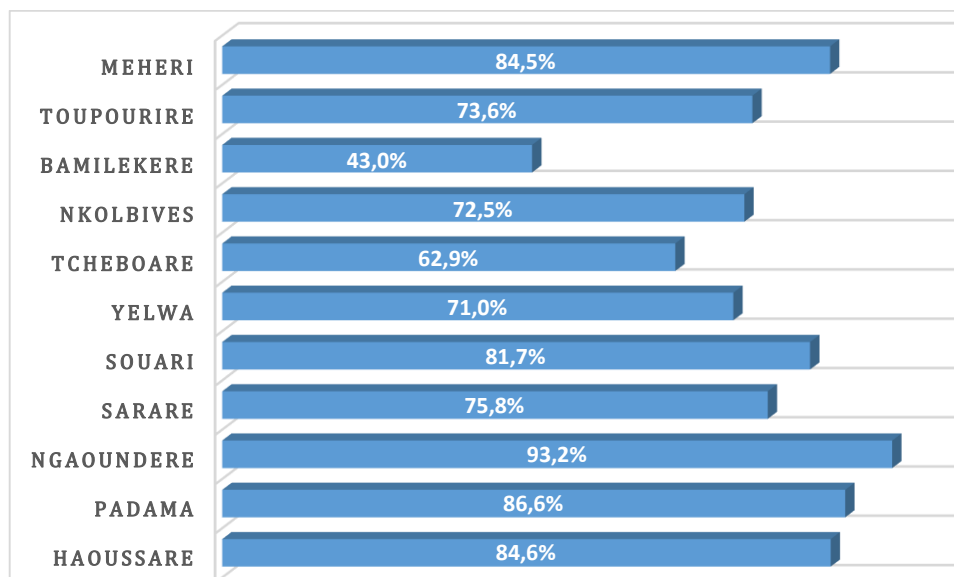
Source : Investigation de terrain, 2017

En dépit de la variété des matériaux des sols, la chape lisse, en ciment ordinaire, est très répandue. Les sols des logements faits avec ce matériau représentent 82,73% (Tableau 40). Les sols en carreaux ou en marbre représentent 5,63% des logements. Il s'agit des matériaux de luxe très prisés qui rehaussent le standing des logements.

Les sols en terre battue, quoique présents dans les habitations de la zone d'étude, sont plus en vogue dans le quartier Haoussaré où ils représentent 25,60%. Les sols en terre battue traduisent l'indigence des occupants des habitations.

5) Villa ou saré ?

La concession est dominante dans le paysage immobilier des quartiers sud de l'étude. Il s'agit des sarés, ou à faible proportion, des villas qui traduisent la position sociale des occupants. La clôture en terre est le reflet des habitudes héritées des parents, mais les palissades en parpaings symbolisent le plus souvent le standing des logements et le niveau de vie des occupants.



Source : Investigation de terrain, 2017

Fig 14 : Répartition par quartier des logements entourés d'une barrière

Hormis le quartier Bamiléké dont les habitations sont à 57% ouvertes sur une cour, la plupart des habitants des quartiers méridionaux occupent des logements entourés d'une barrière. Ce qui accroît le confort.

III- Analyse du marché foncier, du logement et des opérations immobilières à Garoua.

1- Analyse du marché foncier et du logement dans le site d'étude

Les données sur le foncier, l'habitat et le logement dans la zone d'étude révèlent un marché ad hoc dominé par le secteur informel.

En effet, moins de 25% des parcelles, construites ou non, relèvent du droit moderne. Ce chiffre ne dépasse guère 4% à Nkolbives. C'est dire que le marché foncier formel est peu actif.

Les titres fonciers existants sont tenus par les élites et les fonctionnaires avertis de la valeur de ce document.

Ces derniers profitent de leur position sociale pour pratiquement spolier les autochtones démunis de leur terre en acquérant des parcelles de grandes superficies (2000 à 3000 m² voire plus) à des prix suffisamment bas, généralement inférieur à 3000 FCFA/m² pour des fins de spéculation.

Une fois consolidée dans leur propriété, les détenteurs des grandes parcelles les découpent sans respect de règle de l'art pour les revendre à un prix qui varie entre 5000 et 7000 FCFA/m².

Les propriétaires coutumiers nourrissent ce marché foncier, mais dans l'illégalité. Dans leur situation de dénuement monétaire, ils découpent progressivement leur terrain en petites parts variant entre 400 et 500 m² qu'ils vendent avec la bénédiction du Lawan aux éventuels acquéreurs. Le prix du m² ici varie entre 1500 et 2000 FCFA.

L'acquisition des parcelles de cette catégorie donne lieu à des constructions précaires ou prime le savoir-faire traditionnel. Ce secteur traditionnel de construction épine dorsale de l'autopromotion, nourrit le marché de location en fournissant un parc immobilier saturé d'habitations construit en matériaux locaux, en l'occurrence le banco, parfois crépis. Certaines de ces habitations sont construites en dur.

Dans ces quartiers des autochtones, sauf des cas rares, ces maisons entourées d'une palissade sont des sarés, construites pour abriter la famille. Ils offrent rarement des chambres en location. Dans les quartiers multi-ethnies par contre, des possibilités de location sont offertes.

On trouve parfois des maisons à louer aux prix variable en fonction du standing. Généralement, elle coûte 8 000 FCFA/mois. L'appartement moderne coûte entre 25 000 et 30 000 FCFA le mois.

Le loyer de manière générale est fixé d'accord partie entre bailleur et locataire sans témoin. Le contrat entre les 2 parties est constaté sur simple papier.

Aujourd'hui, avec les grands travaux dans la ville, le marché de logement connaît de grands bouleversements. L'offre est inférieure à la demande. Les demandeurs de logement d'une chambre deviennent de plus en plus nombreux. Les loyers sont de plus en plus élevés. Malheureusement pour le bailleur, il n'existe plus d'espaces pour les nouvelles constructions.

2- Analyse des opérations immobilières à Garoua et sur le plan national ou international

La ville de Garoua a entrepris en 2014 de se doter d'un PDU et d'un POS pour canaliser le développement de son territoire afin de limiter l'expansion anarchique des quartiers spontanés. L'élaboration de ce document est conduite dans le cadre d'une approche participative en concertation avec les acteurs locaux en vue d'intégrer leurs préoccupations et identifier les perspectives à mettre en œuvre pour le développement harmonieux de la ville.

Cette volonté d'organisation de l'espace urbain se traduit par des actions de déguerpissement dans certains quartiers malsains tels que Roudé Adja ou de restructuration comme les 12 quartiers méridionaux de la CAG1.

Dans cette optique, l'Etat par le passé a eu une expérience en matière de restructuration des quartiers avec l'exemple du quartier Nylon à Douala qui a longtemps servi de cas d'école en Afrique. Cette opération a donné lieu à des enseignements qui ont faits l'objet de communication dans les colloques internationaux. Mais, elle n'a pas pu être achevée faute de mise à disposition des moyens de la contrepartie camerounais.

L'intervention de l'Etat dans les 12 quartiers pour les assainir traduit la volonté constante du gouvernement d'améliorer les conditions de vie de ses citoyens. C'est dans cette optique que des opérations similaires sont engagées par l'Etat camerounais à travers le territoire avec l'appui de l'ONU/Habitat. En effet, le gouvernement, appuyé par cet organisme, a engagé le PPAB dans 3 communes d'arrondissements : Yaoundé 6, Kribi 2 et Bamenda 3. Cette opérations se déroule simultanément dans 11 autres pays dont : Burkina-Faso, République Démocratique du Congo, Érythrée, Ethiopie, Ghana, Kenya, Mozambique, Niger, Sénégal, Tanzanie et Zambie.

En dehors du quartier Bamiléké, notre zone d'étude est dominée par l'habitat non planifié qui pose le problème de l'amélioration de la qualité du parc immobilier. La bordure des voies bitumées est colonisée par un habitat cossu dénotant l'aisance des occupants. Sa localisation est symptomatique de son confort.

Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du boulevard "président Ahmadou Ahidjo", le faciès urbain se dégrade et les sarés, concessions à plusieurs maisons entourées d'une palissade, résistent à l'évolution de l'histoire.

Ces quartiers, spontanés à plus de 90%, sont le siège de l'insécurité et de la prolifération de maladies hydriques. Dans ces quartiers précaires, l'occupation du sol frise la saturation avec des densités extrêmes de plus de 400 habitants à l'hectare.

En dehors de quelques bâtiments du boulevard "Président Ahmadou Ahidjo" où ont intervenu des ingénieurs de Génie civil, les maisons de la zone d'étude sont édifiées par l'auto-construction qui fait appel à l'ingénierie innée des propriétaires. Il s'agit, dans la plupart des cas, de la mise en œuvre technologique du banco.

La restructuration est une manne qui améliorera le cadre de vie des populations locales.

Pistes d'actions du chapitre

Problème majeur : Occupation anarchique des sols urbains

Préconisation : Requalifier le tissu urbain par une opération de restructuration minimale ;

Sensibiliser la population sur le bien-fondé de la copropriété.

Chapitre 7 : Voirie et réseaux de la zone à restructurer

La voirie est le baromètre du développement local. Les différentes catégories de voies constituent le support des déplacements des personnes et des biens dans une communauté donnée. Elles permettent d'apprécier le niveau d'intégration d'un quartier dans une ville.

La présence des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, de communication dans un quartier met en relief les conditions collectives de vie d'une population. Ces infrastructures devraient accompagner et même précéder la mise en place de l'habitat. Malheureusement, tel n'est pas toujours le cas.

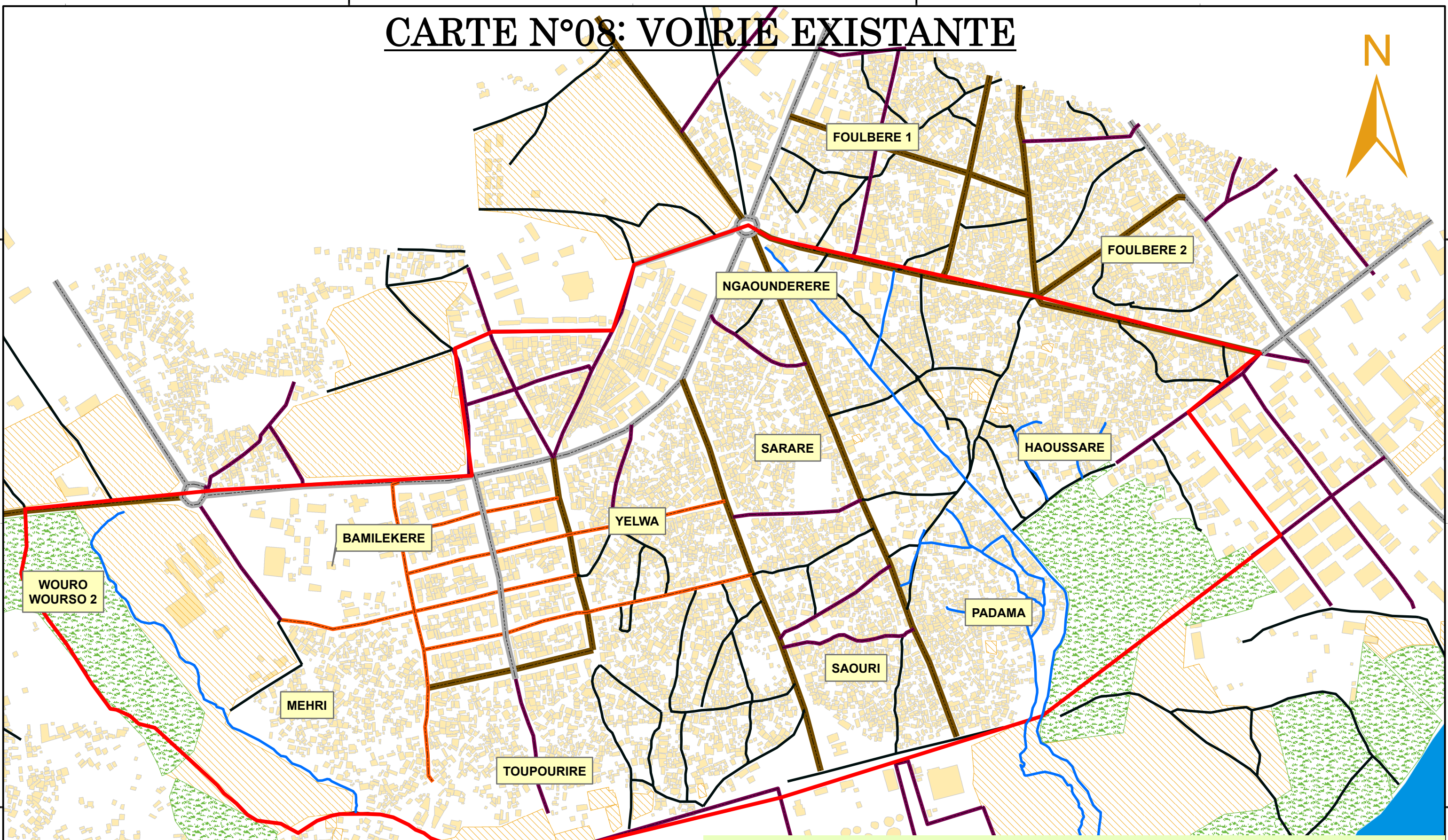
Dans les quartiers spontanés, non seulement la voirie et les réseaux manquent, mais lorsqu'ils existent, ils sont souvent mal entretenus et créent des dysfonctionnements très vite perçus par les habitants et même les passants.

Ce chapitre dresse l'état des lieux de la voirie, de l'approvisionnement en eau potable, d'assainissement, de l'éclairage public et de la communication par Internet dans la zone à restructurer de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1er.

I- Voirie de la zone d'étude

La voirie, dans le site d'étude, est faite d'une typologie où les voies se complètent. La voirie de la zone à restructurer est constituée des rues bitumées, des voies en terre et des pistes piétonnières. Elle se répartit en pénétrantes et radiales.

CARTE N°08: VOIRIE EXISTANTE

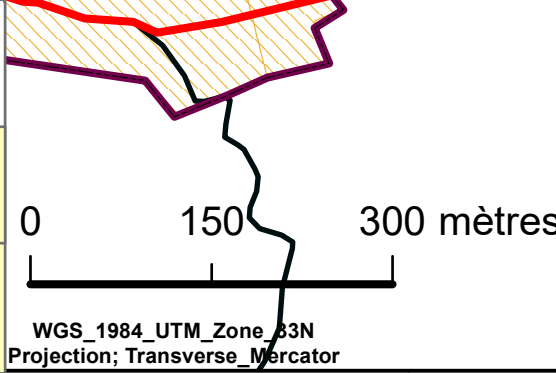



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
 PAIX-TRAVAIL-PATRIE













MAETUR
La sécurité foncière

MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
 DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
 B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 / 222.22.21.02 / 222.23.13.23 / FAX: 222.23.31.90
 Web: www.maetur-cameroun.com

**Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
 sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua**



LEGENDE

 BÂTIMENTS	 Cours d'eau	 Voies en terre en bon état
 Friches urbaines	 Voies bitumées en bonne état	 Voies en terre dégradées
 Zones de cultures	 Voies bitumées dégradées	 Pistes
 Rivière		 Limite du site

1) Voirie bitumée

Elle comprend le boulevard " Président Ahmadou Ahidjo" constitué de 2x2 voies en bon état. Il est annexé de chaque côté d'un accotement pour la circulation piétonnière et de caniveaux bétonnés pour l'évacuation des eaux pluviales.

Cette voie, très achalandée, assure la circulation entre la périphérie-ouest et le centre-ville. Elle est ponctuée sur le terre-plein central des lampadaires qui assurent l'éclairage public. Malheureusement, ces candélabres ne sont pas entretenus et ce boulevard est entrecoupé de zones sombres, les ampoules grillées n'étant pas remplacées.

2) Pénétrantes bitumées

Les pénétrantes assurent la desserte des quartiers à partir du boulevard "Président Ahmadou Ahidjo". Leur largeur varie entre 10 et 14 m. Cette 2^e catégorie de voies présente des caractéristiques propres. On y distingue :

- des rues bitumées en bon état, munies ou non de caniveaux d'évacuation des eaux pluviales. L'éclairage public n'y est pas toujours assuré. La circulation est fluide. La rue Yelwa en est un exemple.
- des rues bitumées dégradées comme l'"avenue Aladji Tidjani Amadou". Cette voie comporte des nids de poule (Cf photos 18) qui non seulement ralentissent la circulation, mais sont à l'origine des accidents.



Photos 18 : Un tronçon de l'avenue Aladji Tidjani Amadou à Yelwa

Ces photos représentent un tronçon de l'"avenue Aladji Tidjani Amadou" où on note quelques lambeaux de goudron et des nids de poule remplis d'eau.

Ces pénétrantes, même bitumées, ne sont pas toujours munies de caniveaux d'évacuation des eaux de pluie, ce qui accélère leur déchaussement et rétrécit la chaussée.

3) Pénétrantes en terre

La "rue de la République de Centrafrique" qui dessert le quartier Bamiléké en est un exemple (Cf photos 19). Ces pénétrantes sont périodiquement réhabilitées par les services techniques de la Mairie.



Photos 19 : Voie en terre au quartier Bamiléké

Les voies en terre du quartier Bamiléké, malgré leur entretien par la Mairie, présentent par endroits des dégradations avancées qui perturbent la circulation.

La construction des voies en terre ne prévoit pas toujours les rigoles. En conséquence, les eaux de pluie ruissellent sur la chaussée et la dégradent rapidement.

4) Voies radiales en terre ou bitumées

Cette catégorie de voies est rare dans les quartiers méridionaux. De ce fait, la desserte de proximité est mal assurée. Cette carence est palliée par l'existence d'un maillage assez dense de pistes piétonnières dans la zone d'étude.

5) Chemins piétonniers

Les pistes piétonnières présentent des caractéristiques variées. Leur largeur varie entre 1,5 m et 3 m. Leur entretien est sporadiquement assuré par les habitants qui en éprouvent la nécessité pour leur confort.

Dans cet ensemble mal desservi, le quartier Bamiléké constitue une enclave. Il est sous-tendu par un maillage de voies quadrangulaires dont 3 pénétrantes de largeur 18 m réalisées à partir du boulevard "Président Ahmadou Ahidjo" et 5 voies radiales carrossables de 20 m de large, le tout dénotant un lotissement ou du moins, un découpage parcellaire régulier.

Signalons que, d'une manière générale, les abords des rues des quartiers de l'étude sont jonchés d'arbres qui créent de l'ombre pour le repos des usagers. Ce sont souvent des nimiers, des gmélina, etc.

Cette voirie, brièvement présentée, assure diversement la desserte des habitations. 59,4% des ménages accèdent à leur logement par des voies carrossables tandis que 31,2% le font par des pistes non aménagées. Les voies bitumées ne desservent que 7,7% des habitations (Tableau 41).

Tableau 41 : Accès aux habitations des ménages

Zone d'enquête	Voie d'accès à l'habitation					
	Voie bitumée	Voie en terre	Voie pavée	Piste non aménagée	Piste aménagée	Autres
Zone A	7,4%	39,8%	0,0%	51,6%	0,8%	0,3%
Zone B	12,0%	72,7%	0,6%	13,1%	1,5%	0,1%
Zone C	4,2%	77,3%	0,8%	17,0%	0,5%	0,1%
Zone D	5,4%	42,2%	0,1%	50,6%	1,6%	0,0%
Moyenne	7,7%	59,4%	0,4%	31,2%	1,2%	0,1%

Source : Investigations de terrain, 2017

Tableau 42 : Typologie de la voirie de la zone d'étude

Typologie de voirie	Voie	Caractéristiques	Emprise	Linéaire	% linéaire
Voies primaires	Boulevard Président Ahmadou Ahidjo	Pénétrante Est : voie en BB en bon état.	22 m	1 250 ml	6,65 %
	Carrefour Yelwa-Carrefour Barmari	Voie en Enduit superficiel dégradé à 30%	10 m-14 m	920 ml	4,89 %
Voies secondaires	Carrefour Yelwa-Dépôt pétrolier (avenue Aladji Tidjani Amadou)	Voie en Enduit superficiel dégradé à 95%	10 m-14 m	980 ml	5,21 %
	Carrefour Small-Dépôt pétrolier	Voie en Enduit superficiel dégradé à 90%	8 m-16 m	734 ml	3,90 %
	Carrefour Fédéral-quartier Bamiléké	Voie en Enduit superficiel dégradé à 60%	8 m-18 m	350 ml	1,86 %
	Carrefour Fédéral-hôtel Tour d'argent	Voie en Enduit superficiel dégradé à 60%	8 m-12 m	250 ml	1,33 %
	Carrefour Yelwa-Eglise Catholique	Voie en BB en bon état	12 m-20 m	209 ml	1,11 %
	Carrefour Cimetière-quartier Bamiléké (T1)	Voie en Enduit superficiel en bon état	8 m-18 m	369 ml	1,96 %
	Carrefour Cimetière-quartier Bamiléké (T2)	Voie en terre dégradé à 50%	8 m-18 m	355 ml	1,89 %
	Avenue République centrafricaine	Voie en terre dégradé à 50%	10 m-14 m	640 ml	3,40 %
	Voie B	Voie en terre en bon état	14 m-22 m	620 ml	3,30 %
	Voies tertiaires	Voie I	Voie en terre en bon état	12 m-18 m	297 ml	1,58 %
Voie J		Voie en terre en bon état	12 m-18 m	590 ml	3,14 %
Voie K		Voie en terre en bon état	12 m-18 m	556 ml	2,96 %
Voie L		Voie en terre en bon état	12 m-18 m	612 ml	3,25 %
Voie M		Voie en terre en bon état	12 m-18 m	300 ml	1,59 %
Voie J'		Voie en terre dégradé à 50%	12 m-16 m	235 ml	1,25 %
Carrefour Cimetière-quartier Nkolbives		Voie en terre dégradé à 50%	12 m-18 m	240 ml	1,28 %
Voie S		Voie en terre en bon état	12 m-18 m	214 ml	1,14 %
Voie R		Voie en terre dégradé à 20%	8 m-14 m	240 ml	1,28 %
Voie Q		Voie en terre dégradé à 60%	10 m-14 m	382 ml	2,03 %
Piste ou ruelle		Voie piétonne	1 m - 3m	8 463 ml	45,00 %
Total				18 806 ml	100%

A l'issue du diagnostic sur les voies de la zone d'étude, le linéaire total des voies Primaires est de 2 170 ml, celui des voies secondaires est de 4 507 ml, des voies tertiaires de 3 666 ml et enfin celui des pistes ou ruelles est de 8 463 ml. Le linéaire total des voies de la zone d'étude est alors de 18 806 ml, soit une superficie de 161 857,5 m², représentant un ratio de 11 % de la superficie totale de la zone d'étude. Ce ratio est largement inférieur à celui pratiqué dans les études d'aménagement de la MAETUR qui prévoit un ratio minimum de 20%. Il est largement inférieur aux normes nationales (25%).

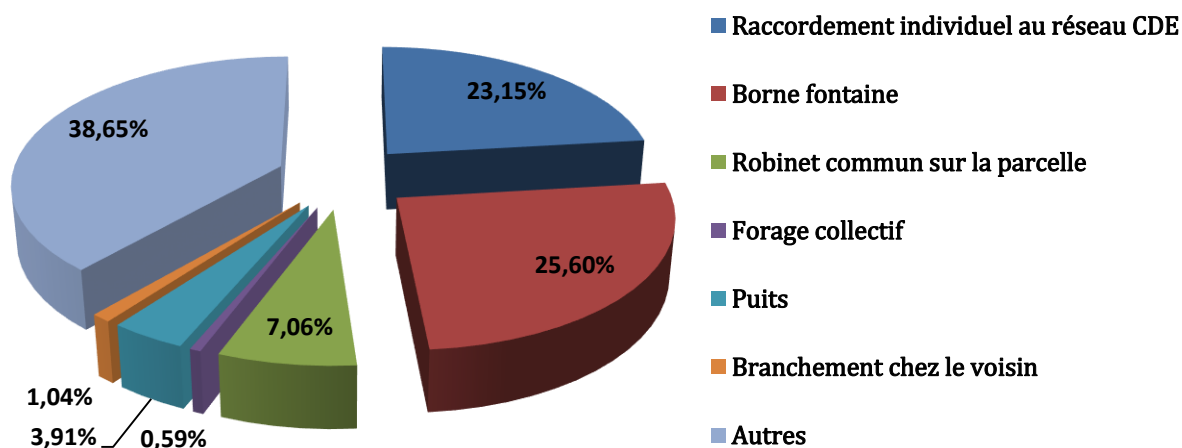
II- Réseaux divers

1) Approvisionnement en eau potable

La proximité du fleuve Bénoué avec le site d'études aurait signifié l'eau en abondance dans les ménages des différents quartiers à restructurer. Dans la réalité, il n'en est rien. L'eau potable de la CDE n'est pas accessible équitablement par tous. Des pans entiers des quartiers tels que Haoussaré, Padama, Souari, Nkolbives, Toupouriré, Mehéri en sont dépourvus.

En effet, dans les quartiers méridionaux, 32% des ménages utilisent l'eau de la CDE et 25,6% l'eau de la borne fontaine. Toutefois, une faible proportion de ménages utilise les forages collectifs et les puits. Près de 27% des ménages utilisent l'eau d'origine douteuse provenant des ruisseaux, marigots (Fig 22), etc.

En l'absence de toute analyse hydrique, les eaux, même de la CDE, puisées dans des points indiqués sont transportées dans des récipients non appropriés (seaux non couverts hermétiquement). Leur qualité se détériore pendant le transport et la conservation à domicile. En outre, elles ne sont pas traitées avant ingestion.

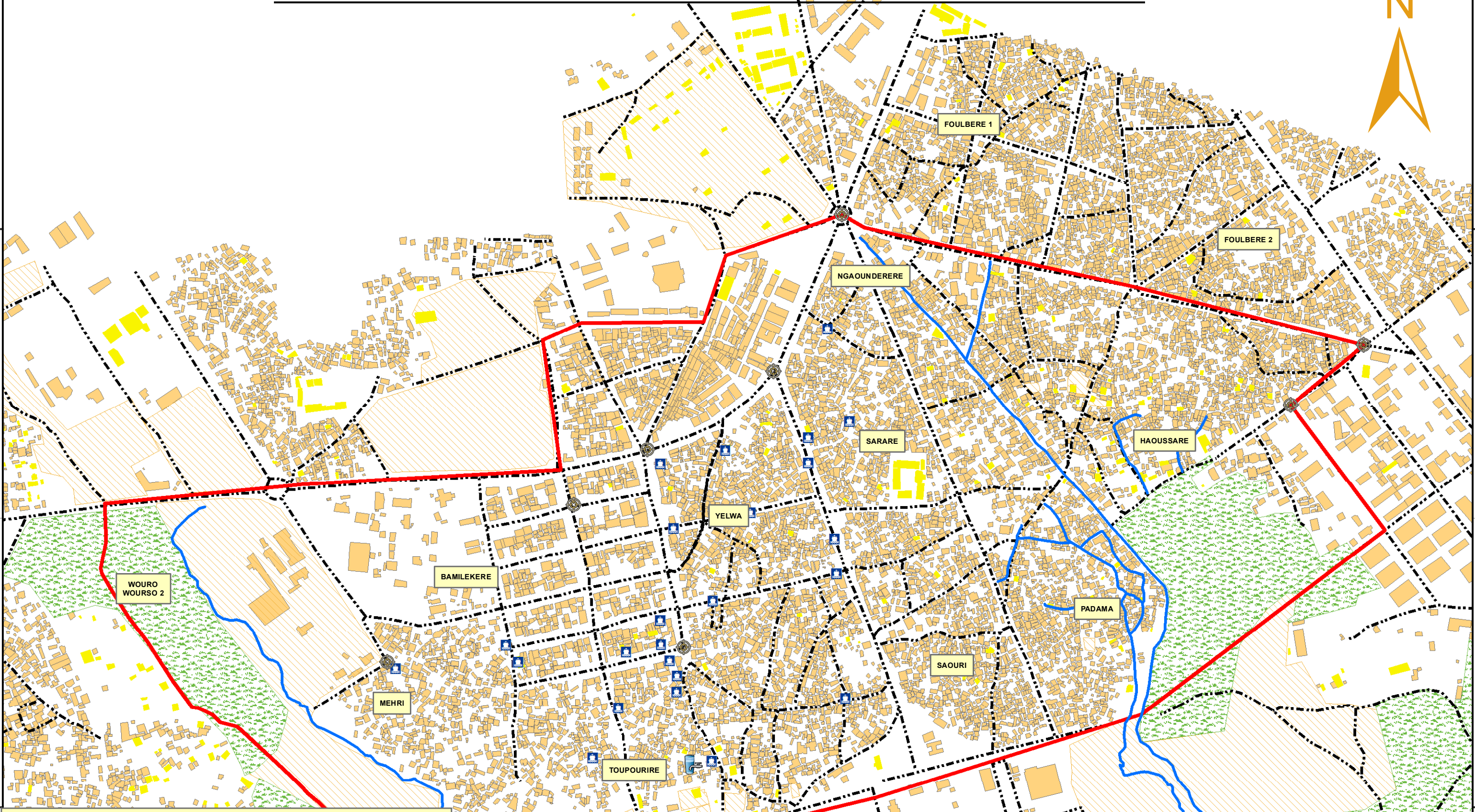


Source : Investigation de terrain, 2017

Fig 16 : Source d'approvisionnement en eau des ménages des 12 quartiers

Dans la zone d'étude, plusieurs possibilités sont offertes aux ménages pour leur approvisionnement en eau potable.

CARTE N°09: ADDUCTION EN EAU POTABLE




REPUBLIQUE DU CAMEROUN
 PAIX-TRAVAIL-PATRIE


 MAETUR
La sécurité foncière











MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
 DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
 B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 / 222.22.21.02 / 222.23.13.23 / FAX: 222.23.31.90
 Web: www.maetur-cameroun.com

**Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
 sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua**



WGS_1984_UTM_Zone_33N
 Projection; Transverse_Mercator

LEGENDE

	Carrefour actif		Routes		Bâtiments en construction
	forage		Zones de cultures		Cours d'eau
	point de vente d'eau		Friches urbaines		Limite du site
			Bâtiments		

a. Réseau de la CDE.

Le réseau de la CDE dessert les quartiers en partie. En vue de la préservation de l'intimité familiale, et parfois compte tenu du niveau d'accessibilité, les compteurs sont groupés à l'entrée d'une rue ou à proximité d'un saré (Cf photos 20). De là partent des canalisations pour l'approvisionnement des ménages. Ces abonnés s'acquittent de leur facture directement dans les guichets de la CDE.



Photos 20 : Compteurs groupés et un point d'eau

Dans les différents quartiers, les compteurs, protégés par des coffres métalliques, sont groupés en un endroit (photo gauche). Les canalisations sont ensuite posées pour desservir les ménages. Les bidons alignés attendent d'être servis (photo de droite)

Dans le même temps, il existe, pour les ménages non abonnés à la CDE, des points de vente d'eau gérés par des particuliers (photo droite).

b. Bornes fontaines.

Les bornes fontaines gratuites aménagées au début des années 1970 n'existent plus. Cependant, des points d'accès à l'eau potable sont installés dans certains quartiers, en l'occurrence, le long des rues et les abords des carrefours par des particuliers. Ce sont des points de ravitaillement des populations résidentes qui ne sont pas abonnés à la CDE. Elles y achètent l'eau, en fonction de leurs besoins, dans des récipients conventionnels de 20 litres, à 25 FCFA.

c. Revendeurs d'eau.

Les revendeurs d'eau s'approvisionnent auprès des fontainiers en bidons de 20 litres. Ces derniers achètent en gros 8 bidons à 100 FCFA, les chargent dans un porte-tout, sillonnent les quartiers pour les revendre à 200 FCFA auprès des clients habitués. Sauf des cas rares, chaque vendeur dessert un réseau de clients bien connus. Cependant, un client peut acheter un seul bidon à un prix négocié.

d. Approvisionnement chez le voisin.

Des ménages, éloignés ou non des points de vente d'eau, s'approvisionnent auprès des voisins contre une rémunération mensuelle ou hebdomadaire. Ils peuvent aussi acheter quotidiennement l'eau chez ces derniers dans des récipients conventionnels. Dans ce cas, le dispositif consiste à faire sortir un tuyau pour servir tout client à l'extérieur du saré, ou d'installer

un robinet dans un coin de la cour, lorsque la maison n'est pas entourée d'une palissade. On préserve ainsi l'intimité du ménage.

e. Forages

Des forages, munis de pompes à motricité humaine, sont aménagés pour accroître l'accès à l'eau potable dans certains quartiers (Cf Photo 21). On en dénombre 7 dans le site d'étude. L'eau y est gratuite.



Photo 21 : Forage à motricité humaine au quartier Haoussaré

L'exhaure d'eau de ce forage du quartier Haoussaré est assurée par une pompe à motricité humaine, installée sur une plate-forme bétonnée bien assainie.

L'exhaure du sésame nécessite la persévérance pour actionner la pompe et faire remonter l'eau. Les forages sont gérés par des comités mis en place par les riverains sous le regard des chefs traditionnels. Des mains levées, des quêtes sont parfois organisées pour l'entretien de ces ouvrages.

f. Kiosques à eau.

Le kiosque à eau est une nouvelle forme d'approvisionnement en eau potable dans la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}. Il est encore au stade expérimental (Cf photo 22). Il est destiné à desservir les ménages des quartiers enclavés où les canalisations de la CDE sont absentes.



Photo 22 : Kiosque à eau dans le quartier Haoussaré

Ce kiosque à eau, nouvellement construit, desservira une bonne partie des populations du quartier Haoussaré et ses environs.

Certes, les kiosques à eau ne sont pas encore fonctionnels, mais ils suscitent beaucoup d'espoir chez les populations pauvres. Ils sont implantés dans les quartiers Sararé, Haoussaré, Padama et Souari.

L'accès à l'eau potable dans certains quartiers de la zone d'étude est limité par :

- la pauvreté qui sévit dans les ménages, ces derniers étant incapables de payer la somme exigée pour un branchement à la CDE. A cela s'ajoutent les frais mensuels de consommation d'eau qui ne sont pas toujours supportables par les ménages démunis.
- l'éloignement par rapport aux voies d'accès est un obstacle. La CDE dessert en priorité les ménages situés à une distance standard (60 m) de chaque voie dans un quartier. Cette condition élimine bon nombre de ménages des quartiers Haoussaré, Yelwa, Padama, Toupouriré, Souari, etc. qui font déjà face à la pauvreté et qui supporteraient difficilement, par ailleurs, une facture mensuelle de consommation d'eau.

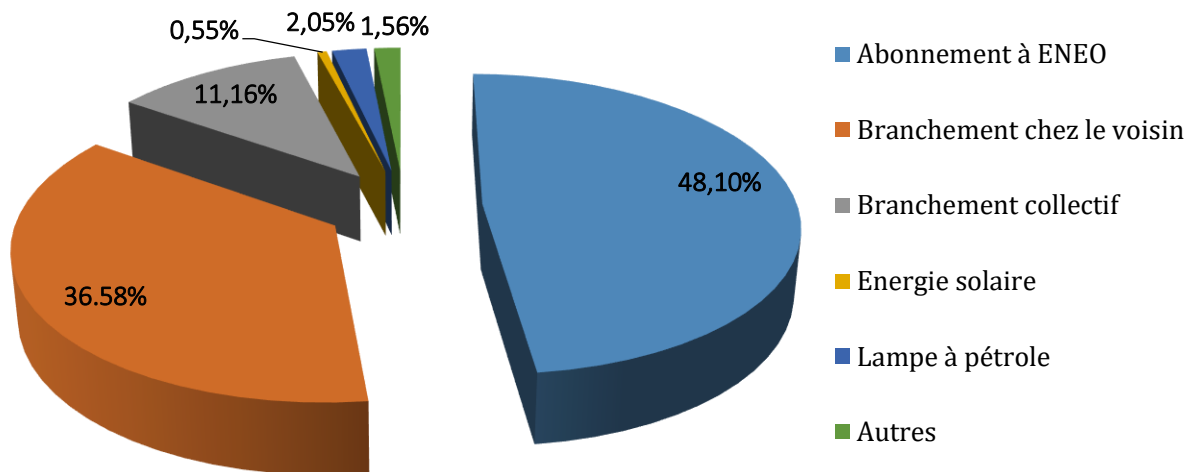
2) Approvisionnement en électricité

a. Energie domestique

Les quartiers de la zone d'étude sont alimentés en électricité à partir du barrage hydroélectrique de Lagdo. L'usage local de cette énergie est très répandu. Le taux d'accès à l'énergie électrique distribuée par Eneo est de 96%. Il est plus bas dans des quartiers tels que Nkolbives, Sararé, N'Gaoundéré, etc.

Un tiers des ménages n'est pas raccordé au réseau. Ils se débrouillent auprès des abonnés du concessionnaire contre une rémunération mensuelle souvent négociée par ampoule ou un forfait mensuel. Ces derniers sont souvent soumis aux aléas d'humeur de leurs fournisseurs qui font régulièrement des chantages. 11% des ménages sont en branchement collectif. Moins de 4% des

ménages n'utilisent pas l'électricité dans leur maison. D'autres ménages ont recours à la piraterie avec des risques permanents d'électrocution.



Source : Investigation de terrain, 2017

Fig 17 : Source d'approvisionnement en électricité des 12 quartiers

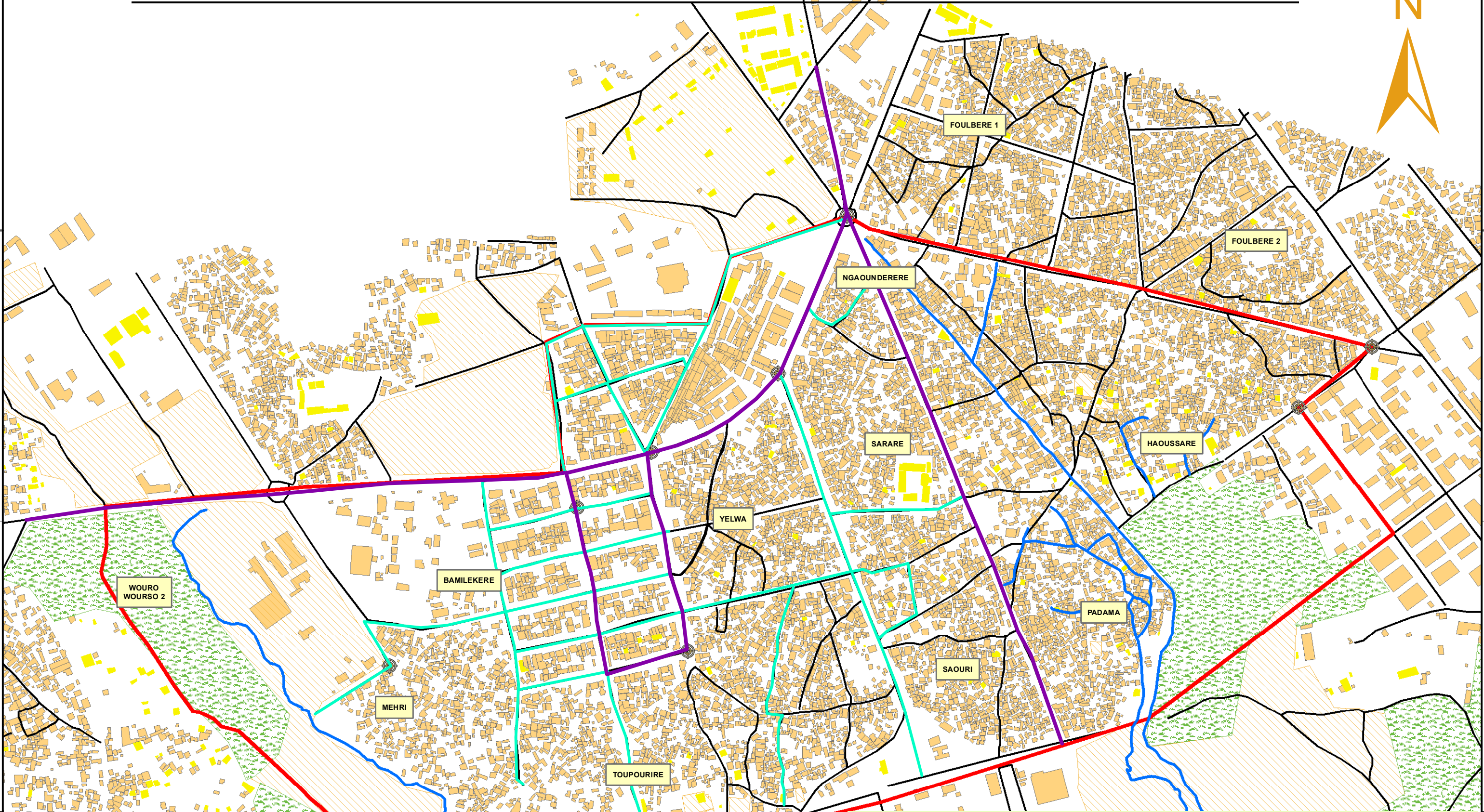
Les ménages résidents utilisent de manière alternative le bois de chauffe, le charbon, le pétrole lampant et le gaz pour la cuisson.

L'énergie électrique est un adjuvant à l'économie. Certains opérateurs économiques en dépendent. Il en est ainsi des meuniers-bois, des menuisiers métalliques, des vendeurs de poissons, des réparateurs des appareils électroniques et électroménagers, etc.

b. Eclairage public

L'éclairage public, très insuffisant, est assuré sur le Boulevard "Président Ahmadou Ahidjo" et quelques rues bitumées. Plusieurs quartiers de notre zone d'étude plongent dans l'obscurité à la tombée de la nuit. Il en est ainsi des quartiers Haoussaré, Souari, Sararé, Toupouriré, Nkolbives, Wouro Hourso 2, Mehéri, Padama (cf carte n°8), etc.

CARTE N°10: ECLAIRAGE PUBLIC DANS LA ZONE D'ETUDE



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE



MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 / 222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua



WGS_1984_UTM_Zone_33N
Projection; Transverse_Mercator

LEGENDE

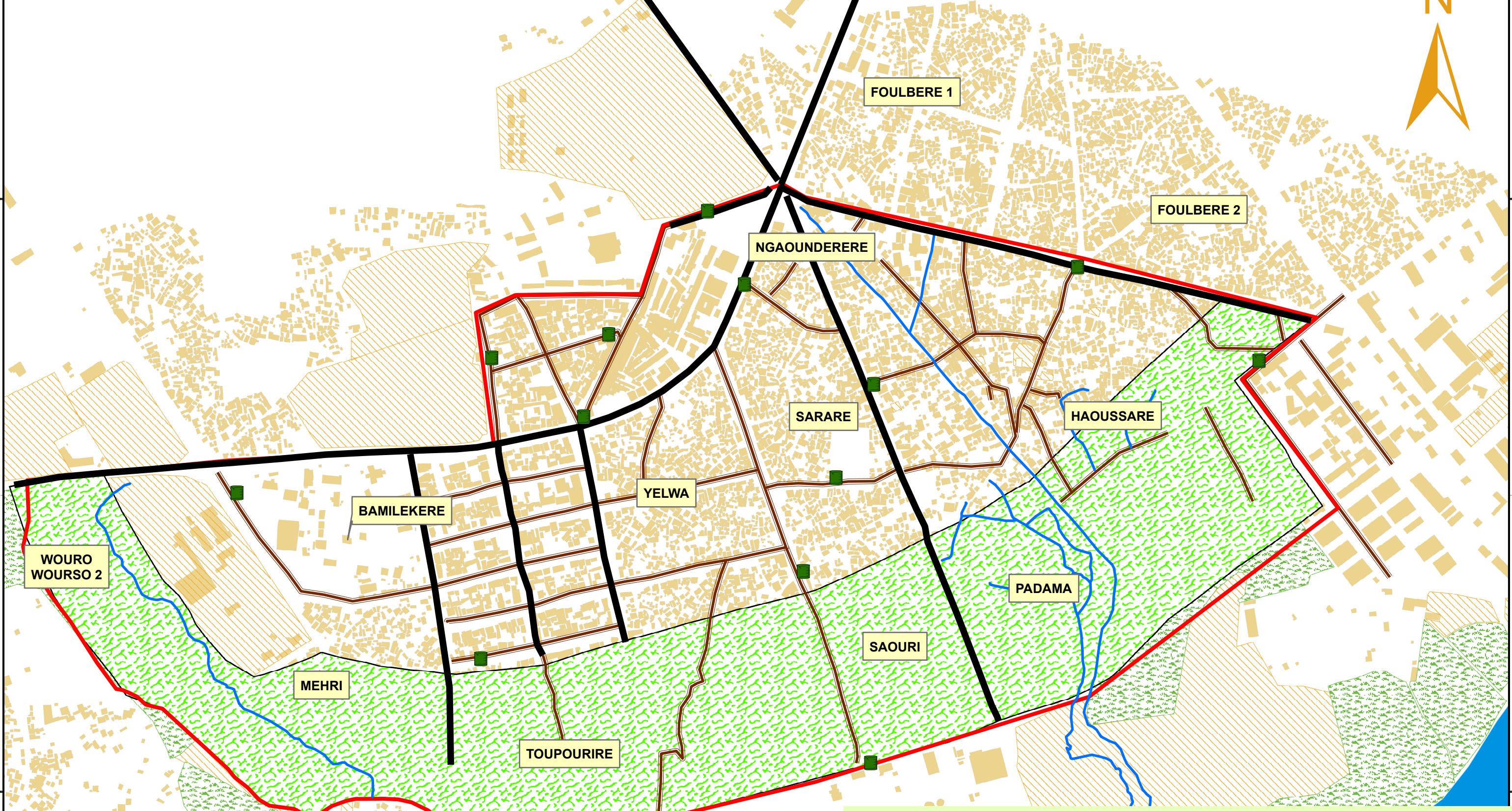
- | | | |
|---------------------|---------------------------|----------------|
| Carrefour actif | Zones de cultures | Cours d'eau |
| Voies éclairées | Friches urbaines | Limite du site |
| Voies non éclairées | Bâtiments | |
| Pistes | Bâtiments en construction | |

Dans ces conditions, le chemin des noctambules n'est éclairé que par des ampoules suspendues par quelques généreux sur leurs vérandas ou à l'entrée de leur saré. L'électrification et par ricochet l'éclairage public mérite d'être renforcée dans plusieurs secteurs de la zone d'étude pour réduire l'insécurité montante.

3) Drainage des eaux pluviales et usées

Le drainage dans la zone d'étude est très médiocre. Les moindres pluies causent des inondations dues à la platitude du site, à l'absence et/ou à la mauvaise maintenance des ouvrages d'assainissement.

CARTE N°11: RESEAU D'ASSAINISSEMENT

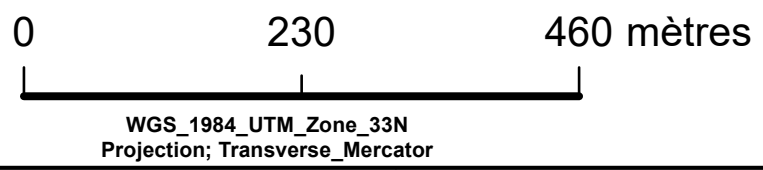



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
 PAIX-TRAVAIL-PATRIE









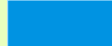

MAETUR
La sécurité foncière

MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
 DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
 (Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
 B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 /222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90
 Web: www.maetur-cameroun.com

**Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
 sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua**



LEGENDE

 Bacs à ordures	 Fiches urbaines	 Cours d'eau
 voies avec caniveaux	 zone marecageuse	 Limite du site
 voies sans caniveaux	 Zones de cultures	
 BÂTIMENTS	 Rivière	

982000.000000

983000.000000

1031000.000000

1031000.000000

1030000.000000

1030000.000000

La plupart des voies sont construites sans caniveaux ou rigoles d'évacuation des eaux pluviales. Le boulevard "Président Ahmadou Ahidjo" en dispose par tronçons. Sur la même voie, on rencontre, en fonction de la topographie, des cunettes qui sont aussi efficaces en matière de drainage et qui coutent moins cher à la réalisation. Ce dispositif de drainage est complété par un système de drains construits avec des conglomérats et des caniveaux de grande section qui évacuent les eaux vers les bas-fonds (Carte n°11).

Pendant la saison sèche, quand l'évacuation des eaux est lente, les effluents stagnent dans les drains, constituent des gîtes de développement des moustiques et d'expansion des rongeurs.

On dénombre également des caniveaux obstrués par des déchets ménagers (Cf Photo 23), signe de l'incivisme et faute de curage régulier par les autorités municipales et/ou les populations.



Source : *Investigation de terrain, 2017*

Photo 23 : Caniveau obstrué au quartier Yelwa

Plusieurs caniveaux dans les quartiers de la zone d'étude sont obstrués par les déchets ménagers qui dévient les eaux de ruissellement sur la chaussée.

Dans les quartiers Padama et Nkolbives, la plupart des ménages évacuent leurs eaux usées et eaux vannes (EU et EV) directement dans la rivière (PDU, 2015).



Photos 24 : Drains au quartier Yelwa

Les drains construits au quartier Yelwa assurent l'évacuation des eaux pluviales. Ils ne sont pas curés régulièrement, d'où l'encombrement de leur lit par la terre végétale.

Malheureusement, l'exutoire n'est pas traité. Les eaux, avec leur cortège de problèmes, stagnent dans les bas-fonds.

Ces eaux stagnantes, alimentent les marécages ou causent des inondations ravageuses en saison de pluie. Les quartiers Padama, Souari, Wouro Hourso 2, Toupouriré, Méhéri, Haoussaré sont des exemples typiques des quartiers où l'inondation est fréquente. Certaines habitations ici ne sont accessibles que par l'empilement des sacs remplis de sable ou de terre sur les voies de fortune (Cf photo 25).



Photos 25 : Chemin piétonnier dans le quartier Toupouriré

Des sacs remplis de terre ou de sable, empilés par les résidents, permettent de créer des passages pour desservir des pans entiers de ce quartier.

L'inondation est gravissime dans la bande méridionale (Cf photos 26) qui ourle les quartiers de la zone d'étude sur une profondeur d'environ 200 m. Elle comporte à l'ouest comme à l'est une

section marécageuse où se pratique l’agriculture intra-urbaine, en l’occurrence la culture du mil et du gombo.

L’inondation dans les 12 quartiers est liée à la fois à la topographie, aux actions anthropiques et à la gouvernance. En effet, les populations des quartiers Souari, Toupouriré, Sararé, Wouro Hourso 2 se sont installées dans des zones inondables. A cela s’ajoutent le manque d’entretien des réseaux de drainage, l’insuffisance des moyens et le manque de volonté politique de la commune en matière de gestion de l’environnement.



Photos 26 : Zone marécageuse en contrebas du quartier Toupouriré

Ces photos présentent une vue du marécage qui limite le quartier Toupouriré. On observe l’eau stagnante non loin d’une maison d’habitation, ce qui dénote l’insalubrité du cadre de vie.

Les eaux usées, quant à elles, sont déversées sans traitement dans la nature (20,65%), dans les caniveaux (24,69%), dans la cour des habitations (41,88%) où elles forment des trainées et des croutes noirâtres, dégagent des odeurs nauséabondes, et constituent une pollution visuelle (Tableau 43).

Tableau 43 : Mode d’évacuation des eaux usées des ménages

Zone d'enquête	Evacuation des eaux usées				
	Puisard	Cour	Nature	Caniveaux	Autres
Zone A	37	266	42	362	6
Zone B	114	326	298	282	28
Zone C	118	287	242	99	7
Zone D	86	493	93	66	24
Total	355	1372	675	809	65

Source : Investigation de terrain, 2017

Dans les sarés, elles sont acheminées dans les rues et les espaces vagues par des tuyaux généralement en PVC (Cf Photos 27).



Photos 27 : Eaux usées répandues dans la nature

Les eaux usées déversées dans les rues et les chemins piétonniers constituent une source de pollution visuelle en même temps qu'elles dégagent des odeurs nauséabondes.

Notons que dans les habitations, les latrines non aménagées restent le mode d'assainissement le plus répandu. Ce système se prête à l'insalubrité.

Par ailleurs, les toilettes publiques n'existent pas, même dans les lieux de forte concentration de populations, ce qui favorise la défécation en plein air.

L'assainissement de ces quartiers est un problème majeur et mérite une attention particulière.

4) Communication par numérique

La ville de Garoua est connectée au réseau Internet, mais l'accès est régulièrement perturbé. En dépit du chiffre de la population, la zone d'étude n'abrite pas de cybercafé. Les résidents qui éprouvent le besoin de se connecter, le font le plus souvent à travers leur téléphone portable ou recherchent les points d'accès fixes loin de leur quartier.

Le paysage de la téléphonie mobile est géré par 4 opérateurs. Il s'agit de MTN, Nexttel, Orange, Camtel. Yoomie est entrain de faire son entrée dans ce marché.

Les quartiers de la zone d'étude se caractérisent par l'enclavement dû à un faible maillage des voies. Les voies existantes sont mal entretenues et se dégradent au fil des ans. En effet, la plupart des habitants n'accèdent à leur domicile que par des pistes piétonnières tortueuses. C'est le cas dans les quartiers Haoussaré, Souari, Padama, Yelwa, Toupouriré, Nkolbives, etc.

Cette problématique d'accès dans les quartiers de la zone d'étude doit être au cœur de leur restructuration.

Les différents réseaux, quant à eux, sont inégalement répartis dans le site d'étude. L'accès à l'eau potable revêt plusieurs formes complémentaires. Le drainage des eaux pluviales et usées reste précaire.

L'insuffisance de l'éclairage public accroît le sentiment d'insécurité dans certains quartiers à la tombée de la nuit.

En dépit des perturbations intempestives, les habitants des quartiers méridionaux et de la ville de Garoua intègrent les facilités de l'Internet dans leur communication.

Pistes d'actions du chapitre

Problèmes majeurs : Des voies dégradées se terminant en cul de sac ; Inexistence des voies dans la plupart des cas ; Insuffisance des réseaux d'évacuation des eaux usées et de drainage ; Faible approvisionnement en eau potable ; Inondation récurrente ;

Préconisation : Renforcement du maillage de la voirie et des réseaux ; Réhabilitation des voies existantes ; Construction des caniveaux.

Assainissement des zones marécageuses par le traitement de l'exutoire dans la partie sud de la zone d'étude doublé du curage permanent des drains existants.

Chapitre 8 : Activités économiques locales

Ce serait enfoncer une porte ouverte que de dire que les activités économiques dans les villes sont variées. Les citoyens s'occupent diversement dans plusieurs secteurs de l'économie.

Dans les villes, certaines activités économiques sont visibles à la simple observation. Elles structurent l'espace urbain. Elles jouent un rôle important dans l'analyse et la compréhension du fonctionnement des villes et des quartiers.

D'autres activités sont liées essentiellement à des individus et permettent d'apprécier leur niveau de vie à travers les revenus qu'elles génèrent. Les 2 types d'activités sont répertoriés dans les 12 quartiers méridionaux de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}

I- Activités économiques visibles de la rue

Dans les quartiers sous étude fourmillent des activités économiques diverses dominées par le petit commerce. Elles sont diluées dans le tissu urbain. Il s'agit généralement des activités tenues, pour la plupart, par les résidents, mais également par les non-résidents.

Dans l'ensemble, ces activités sont variées. Elles se pratiquent en plein air, mais aussi dans des locaux appropriés (boutiques ou échoppes) suivant leur importance. Elles sont également diffusées dans le tissu des quartiers. Elles participent à l'animation des quartiers. On dénombre majoritairement, dans le paysage urbain des 12 quartiers, les activités économiques suivantes:

- menuiserie métallique ou bois;
- salon de coiffure;
- réparation des motos;
- réparations des appareils électroniques et électro-ménagers;
- débits de boisson ;
- atelier de couture;
- restauration;
- petit commerce divers;
- atelier de réparation mécanique automobile;
- hôtellerie;
- pharmacie;
- vente de beignets;
- vente d'eau en sachets;
- call box ;
- transferts d'argent électroniques;
- transferts d'argent aux points fixes;
- pâtisserie, etc.

La répartition spatiale de ces activités économiques est très inégale. Leur concentration constitue des points nodaux, parfois névralgiques, qui nécessitent un traitement architectural ou paysager particulier. En effet, sur le terrain, on distingue :

1) Axes structurants

Ce sont des voies de communication qui rassemblent un nombre important d'activités, et qui participent à l'animation des quartiers. En fonction de la concentration et de la densité des activités, elles attirent des citoyens d'horizons divers. Elles permettent de comprendre le fonctionnement des quartiers et même de la ville.

Dans ce registre, le boulevard "Président Ahmadou Ahidjo", est un axe bordier structurant. Il délimite la zone d'étude dans sa partie nord. De jour comme de nuit, il est très animé. Il abrite des boutiques très achalandées, divers ateliers, des commerces sur claies, des débits de boisson, des étals, des établissements commerciaux et touristiques d'importance indéniable. On y dénombre entre autres 3 établissements fixes de transfert d'argent, 3 hôtels, 15 points de vente informelle de carburant à côté de l'unique station services conventionnelle située non loin du carrefour Yelwa.

Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de ce boulevard, l'intensité des activités économiques diminue.

A une échelle réduite, l'avenue Amadou Tidjani qui délimite les quartiers Yelwa et Haoussaré est aussi un axe structurant.

2) Carrefours

Les carrefours sont des nœuds de circulation. Par leur fonction de lieu de rencontre et parfois de passage obligé, ils concentrent un nombre important de citoyens. Ils servent essentiellement de points d'installation de petit commerce.



Fig 18 : Morphologie du carrefour Fédéral à Yelwa

Point mort à l'aube, ils acquièrent de l'importance au fil de la journée. Généralement, ils atteignent leur apogée à partir de 17 h. Ils grouillent de monde et particulièrement de vendeurs qui décampent progressivement vers 22h.

Dans les quartiers méridionaux, on dénombre 8 carrefours à animation différente en fonction des activités qui s’y pratiquent (Tableau 44).

Tableau 44 : Carrefours actifs par quartier

Quartier	Carrefour	Nombre de points de vente	Activités dénombrées
MEHERI	CM1 (carrefour SIMBA’S BAR)	12	
BAMILEKE	CB1 (carrefour SAGA CITY)	20	Bars, kiosques, call box, vente de porcs braisés, vente de viande de bœufs braisés, tournedos,
	CB2 (Carrefour FEDERAL)	151	Bars, boutiques, kiosques, vente de beignets, transfert d'argent fixe, transfert d'argent mobile, call box, vente de bâtons de manioc, de mets de pistache, de poisson braisé, Chawarma, oranges, tournedos, poulets braisés, viande braisée, atelier de réparation des voitures et motos, Cordonnerie, vente d'habits, de chaussures, de prunes braisées, de médicaments, de carburant, téléchargement mobile de musique.
	CB3 (CHAISE VERTE)	23	Poisson braisés, bars, boutiques, tournedos, vente d'arachides bouillies, call box, restaurant
	CB4 (Carrefour sans nom)	24	Vente des beignets, d'arachides grillées, d'arachides bouillies, de fruits, call box, bars, boutiques, vente de viande braisée, jus naturel, tournedos
TOUPOURIRE	CT1 (CANARI BAR)	51	Vente de médicaments, call box, bars, téléphones, boutiques, carburant, fruits, poissons, salons de coiffure, beignets, bouillie
	CT2 (ANCIENNE MARCHÉ YELWA)	12	Débites de boissons, boutiques vente de carburant, de CD, téléchargement mobile de musique, call box, boutiques, tournedos, kiosques, bil bil, whisky traditionnel
	CT3 (ANGLE BAR)	15	Débites de boisson, boutiques, étals, moulin à écraser, bil bil, vente d'eau, de canne à sucre, de carburant
TCHEBOARRE	CTc1 (Carrefour CADILLAC)	65	Restaurant, bars, boutiques, jeux (pari sportif), kiosques, call box, transfert d'argent fixe, transfert d'argent mobile, vente de CD de musique, téléchargement mobile, salons de coiffure
SOUARI	CS1 (SOUARI PETROLIER)	16	Débites de boisson, boutique, salons de coiffure, call box, tournedos, Vente d'arachides grillées et bouillies, de carburant.
HAOUSSARRE	CH1 (ROND POINT BALMARI)	28	Station-service, vente de carburant, de beignets, tournedos, boutiques, atelier de collage des pneus, garage, transfert d'argent fixe, call box, téléchargement mobile de musique
	CH2 (Rue BADAMASSI)	23	vente cannes à sucre, de fruits, de beignets, de la bouillie, call box, vente de bouillie, boutiques, téléchargement mobile de musique, tournedos, vente de maïs braisé,
	CH3 (ROND POINT YELWA)	50	Débites de boisson, boutiques, vente poulets braisés, de la viande de bœufs braisée, de maïs braisé, kiosques, call box, étals, vente de beignets, de la bouillie, d'arachides bouillies, station-service, garage automobile, garage motocyclette, vente de pièces détachées, prêt à porter, secrétariat bureautique,...
NKOLBIVES	CN1 (champion plus)	18	Débites de boisson, vente des beignets, boutiques, hôtel, tournedos, vente de la viande braisée, dépôt de boisson.

Source : Investigation de terrain, 2017

Ces carrefours sont des points de vente spontanés, nés de la seule volonté des habitants qui, très souvent, se rapprochent d'éventuels clients en recherchant les lieux d'affluence. On y pratique le petit commerce. On y vend des produits de peu d'importance : arachides grillées, beignets, bouillies, maïs braisés ou bouillis, légumes, etc.

Les activités économiques diverses des quartiers de l'étude sont assorties des activités industrielles.

3) Activités industrielles

Dans le périmètre d'étude, sont installés 3 établissements industriels localisés à la lisière sud (Tableau 45).

Tableau 45 : Localisation et superficie des entreprises locales

Entreprises	Localisation	Superficie en m ²
SCDP	Souari	63247
SODECOTON	Yelwa	48743
Brasseries du Cameroun	Souari	10448

Source : Investigation de terrain, 2017

Ce sont des centres de distribution de produits spécifiques. Ils occupent de vastes espaces et sont de grands pourvoyeurs locaux d'emplois. Chacune de ces sociétés dispose des camions propres de livraison.

4) Echoppes et boutiques dans les quartiers

En bordure des voies fréquentées (pénétrantes du quartier Bamiléké par exemple), on dénombre des échoppes achalandées ou non, qui offrent une gamme variée de produits de première nécessité. Certaines de ces échoppes rivalisent d'adresse avec les magasins des métropoles Yaoundé et Douala. Elles sont tenues tant par les autochtones que par les Camerounais ressortissants des Régions méridionales du pays et les étrangers.

Certains des commerces pratiqués ici offrent des caractéristiques particulières. Il s'agit des débits de boisson (Cf Photo 28) en expansion dans le quartier Bamiléké et le boulevard "Président Ahmadou Ahidjo".



Photo 28 : Un débit de boisson

Sur cette photo, des chaises en attente des clients sont installées dans la cour d'un débit de boissons dès l'aube.

Ces débits de boissons émettent des décibels pour attirer les clients à partir de 15h. Ils connaissent leur taux de fréquentation maximal entre 19h et 22h. Ils génèrent des activités secondaires de braise, de vente à l'éventaire, de petits commerces par les enfants, etc. Des ambulants sillonnent aussi ces débits de boissons, proposant des articles divers aux clients, à des prix négociables.

Les débits de boissons sont également florissants au carrefour Fédéral où s'y mêle, à partir de 20h, une intense activité de prostitution à l'entrée du marché Yelwa.

5) Vente de produits d'appoint

A l'intérieur des quartiers, s'installent, en bordure des voies, des étals où sont exposés des brouilles et des produits de première nécessité. S'y ajoute la vente des produits alimentaires frais, variables en fonction des saisons. Ce petit commerce à allure anodine permet aux ménages d'arrondir la fin du mois.

6) Activités économiques nocturnes

A la tombée de la nuit, des activités économiques intenses se pratiquent dans les nœuds de circulation très fréquentés, près des débits de boissons, le long de certaines voies éclairées. Il s'agit de la braise de poisson, de la vente de beignets et de bouillie, de la braise de maïs suivant les saisons, d'offre de café, de la restauration tournedos, etc. Ces activités perdent de leur vitalité à partir de 22 h. Le boulevard "Président Ahmadou Ahidjo" en est un lieu de prédilection.

II- Activités déclaratives des populations

Les activités déclaratives des populations s'apprécient à travers celles des chefs de ménage. La plupart des jeunes fréquentent tandis que les chefs de ménage exercent des activités dominées par le commerce (31,46%). Les salariés des secteurs public et privé représentent respectivement 9,09% et 11,05%. Ceux qui n'ont pas de profession fixe, en général, les débrouillards, représentent

21,58%. 4,61% des chefs de ménage sont des artisans tandis que 3,98 s'investissent dans l'agriculture (Tableau 46). Les motos taximen, chefs de ménage, représentent 4,33%.

Tableau 46 : Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage

Catégorie socio-professionnelle du chef de ménage	Effectif	Pourcentage
Sans profession	439	13,21%
Employé du secteur public	302	9,09%
Employé du secteur privé	367	11,05%
Commerçant indépendant	1045	31,46%
Chef d'entreprise ou employeur	23	0,69%
Artisan	153	4,61%
Agriculteur	132	3,98%
Moto taximan	144	4,33%
Autres (à préciser)	717	21,58%
Total	3.324	100%

Source : Investigation de terrain, 2017

NB : La catégorie "autre" regroupe toutes les professions qui ne sont pas répertoriées dans ce tableau.

Ces chefs de ménage exercent des activités tant dans la ville qu'à l'extérieur. 45,05% s'occupent directement dans leur quartier de résidence et 35,55% dans l'un des quartiers de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er} (Tableau 48).

Tableau 48 : Distribution de la localisation du lieu de travail des chefs de ménage

Localisation du lieu de travail des chefs de ménage	Effectif	Pourcentage
Quartier de résidence dans le site du projet	1509	45,40%
Autres quartiers de Garoua 1er	1201	36,13%
Autres Communes d'arrondissement de Garoua	411	12,36%
Autres Communes de la région du Nord	88	2,65%
Autres Régions du Cameroun	115	3,46%
Total	3.324	100%

Source : Investigation de terrain, 2017

12,36% des chefs de ménage exercent leurs activités dans le reste du territoire de la Communauté Urbaine de Garoua.

L'analyse des activités déclaratives des populations complètent celle des activités visibles de la rue qui fait ressortir les voies structurantes. L'analyse de ces 2 niveaux de représentation des activités économiques des habitants permet de cerner le fonctionnement des quartiers et de la ville.

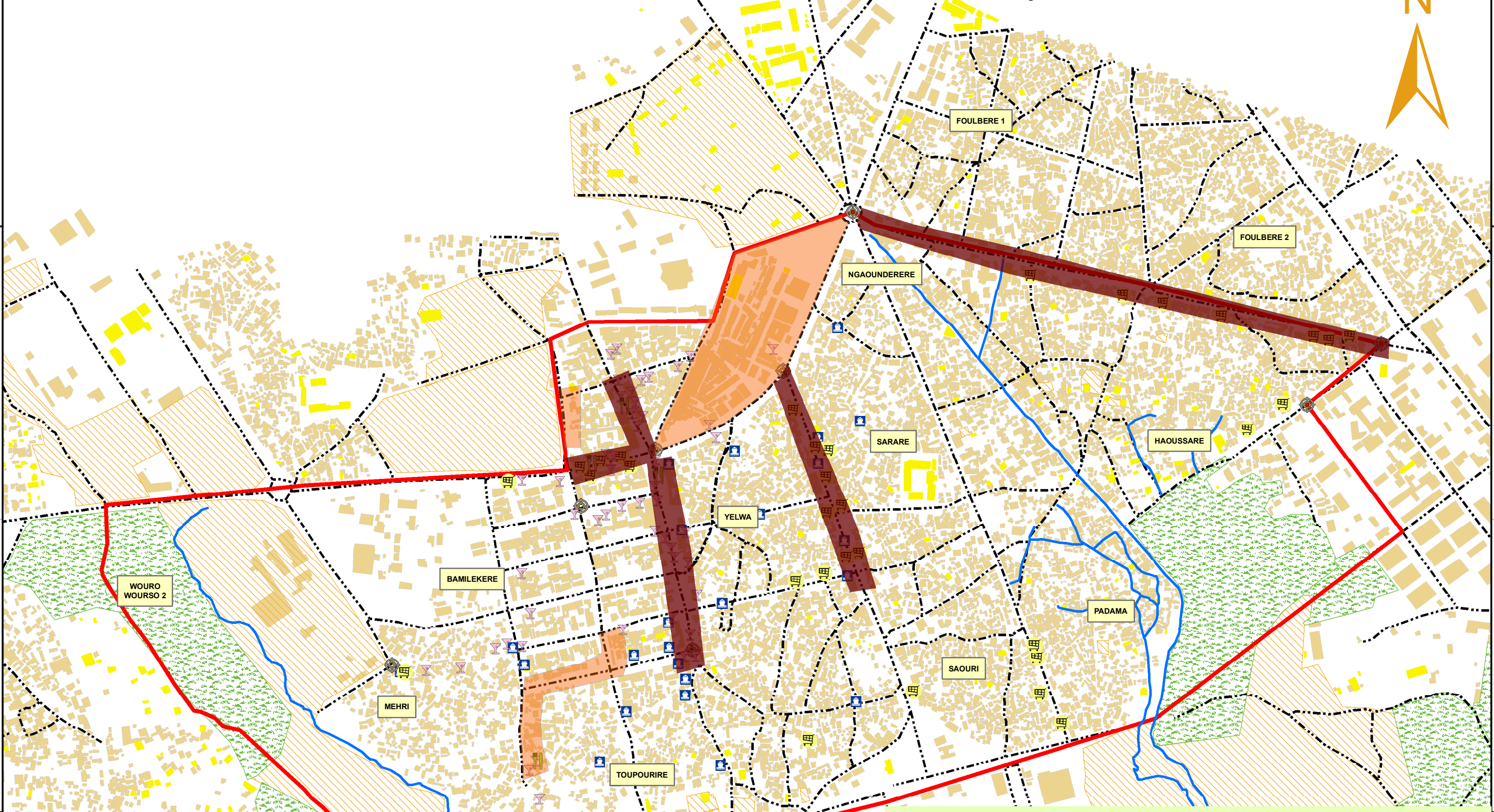
On le constate, en dépit de l'existence des poches de pauvreté, les activités économiques dans les 12 quartiers à restructurer se caractérisent par leur diversité.

Pistes d'actions du chapitre

Problème majeur : Spontanéité des points de vente.

Préconisation : Réaménagement du marché Yelwa et de pharmacopée. Construction d'un Marché de proximité ; Aménagement des axes structurants et des carrefours, Mise en place des grands magasins par une politique incitative offrant des espaces appropriés.

CARTE N°12: ACTIVITES ECONOMIQUES



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE



MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 /222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua



WGS_1984_UTM_Zone_33N
Projection; Transverse_Mercator

LEGENDE

- | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------------------|
| Marché | Boutiques et magasins | Friches urbaines |
| Front commercial | Point de vente d'eau | BÂTIMENTS |
| Restaurant | Cours d'eau | Bâtiments en construction |
| Debits de boisson | Routes | Limite du site |
| Carrefour actif | Zones de cultures | |

1031000

1031000

1030000

1030000

982000

983000

Chapitre 9 : Equipements des quartiers

Dans les villes camerounaises, l'offre de services est de loin inférieure à la demande. Ce constat est exacerbé par la croissance démographique et l'urbanisation effrénée qui se perçoit dans l'étalement urbain, générateur des quartiers spontanés et anarchiques. En dépit des efforts consentis par les pouvoirs publics, le gap entre ces 2 variables s'accroît.

Or, les équipements sont un élément fondamental d'appréciation du niveau de fonctionnement d'une ville ou d'un quartier.

A Garoua, particulièrement dans la zone d'étude, on dénombre des quartiers constitués tout simplement d'un amas de maisons sans équipement, et dont le dysfonctionnement est perceptible par l'habitant le moins avisé.

I- Equipements éducatifs

Les établissements scolaires, en nombre insuffisant, sont inégalement répartis dans la zone d'étude. Leur couverture spatiale, à tous les niveaux scolaires, accuse des disparités assez importantes. Des quartiers comme Nkolbives, Toupouriré, Yelwa, N'Gaoundéré, Sararé, Wouro Hourso 2, Mehéri n'en disposent pas (Tableau 49). Il ressort de l'exploitation du PDU que la majorité des écoles dans la ville de Garoua sont de petite taille (1 à 5 salles). Certaines écoles maternelles n'ont pas de salles de classe propres à elles et utilisent plutôt les structures des écoles primaires locales ou d'autres locaux (des privés et des GIC coton). Cette allégation corrobore les observations de terrain qui mettent en relief les enfants de 4 ans et plus qui errent dans les quartiers pendant les heures de fréquentation des classes. A ceux-là s'ajoutent les enfants de la rue qui se livrent à la délinquance et augmentent ainsi le nombre de non scolarisés. En l'absence d'une enquête sur cette catégorie d'enfants, cette donnée ne peut être appréciée que qualitativement.

Tableau 49 : Répartition des établissements scolaires par quartier

Quartier	Type d'école	Nombre d'enseignants	Nombre Elèves	Nombre de salles de classe
Haoussaré	Ecole Maternelle	04	84	2
	Ecole Primaire	10	686	7
Bamiléké	Ecole maternelle	05	186	2
	Ecole primaire protestante	09	414	6
	Ecole Primaire Groupe 1 & 2	08	300	5
	ENIEG	15	53	3
Souari	Ecole franco-arabe	10	293	5
	Ecole Maternelle	09	100	2
	Ecole primaire Groupe 1	11	780	8
	Ecole primaire Groupe 2	11	635	9

Source : Investigation de terrain, 2017

Dans l'ensemble, les bâtiments scolaires ne sont pas délabrés. Ils offrent un cadre propice à la scolarisation (Cf Photos 29).



Photos 29 : Ecole primaire de Haoussaré

Ce bâtiment de classe de l'école primaire du quartier Haoussaré reflète l'état des bâtiments des autres établissements scolaires du site d'étude.

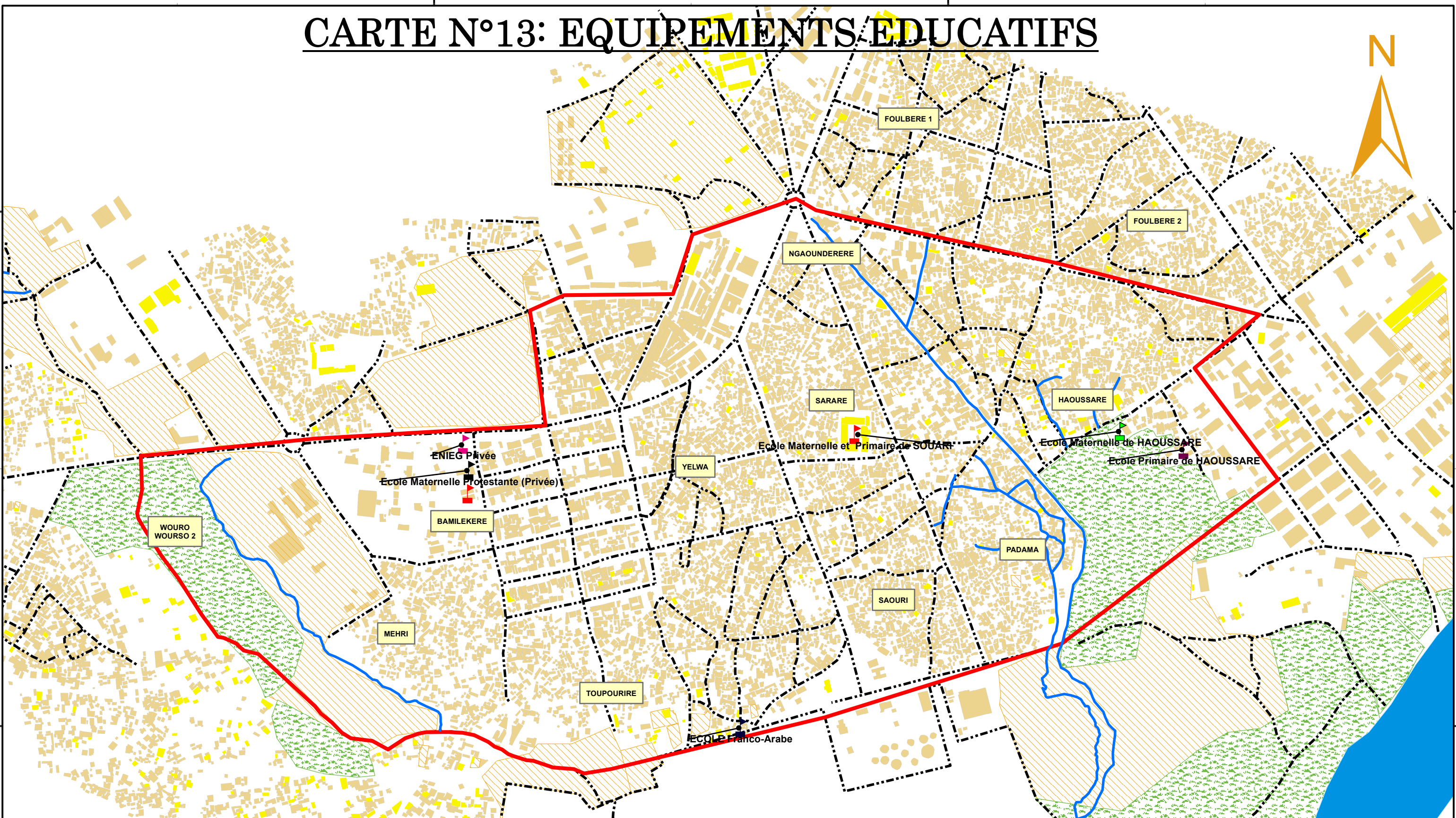
Notons qu'il n'existe pas d'établissements publics ou privés du niveau secondaire dans la zone d'étude (Cf carte n°13). Ce qui oblige les élèves de cette catégorie à parcourir de longues distances à la quête des établissements scolaires.

Le ratio élèves/enseignants répond aux normes en vigueur au Cameroun, mais il se pose un problème d'effectifs d'enfants à scolariser pour une population résidente estimée à 15 216 âmes. En effet, pendant les heures de classe, on rencontre dans ces quartiers, des enfants âgés de 4 ans et plus entraînés d'errer.

Dans la zone d'étude, on dénombre une ENIEG privée appartenant à l'Eglise Fraternelle Luthérienne du Cameroun, localisée au quartier Bamiléké, qui forme des instituteurs. Elle ne dispose pas de locaux propres. Elle utilise 3 salles de classe de l'école primaire protestante pour assurer les enseignements.

Parallèlement, la SATEP INSTITUTE OF TECHNOLOGY, située au quartier Souari, n'est plus fonctionnelle.

CARTE N°13: EQUIPEMENTS EDUCATIFS



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE



MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 / 222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua

0 150 300 mètres

WGS_1984_UTM_Zone_33N
Projection; Transverse_Mercator

LEGENDE

- | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| Ecole Maternelle de HAOUSSARE | Ecole Primaire Protestante (Privée) | BÂTIMENTS |
| Ecole Maternelle Protestante (Privée) | ECOLE Franco-Arabe | Bâtimnts en construction |
| Ecole Maternelle et Primaire de SOUARI | ENIEG Privée | Cours d'eau |
| Ecole Primaire de HAOUSSARE | Zone de cultures | Routes |
| Friche urbaine | Limite du site | Rivière |

1031000
1030000

1031000
1030000

982000

983000

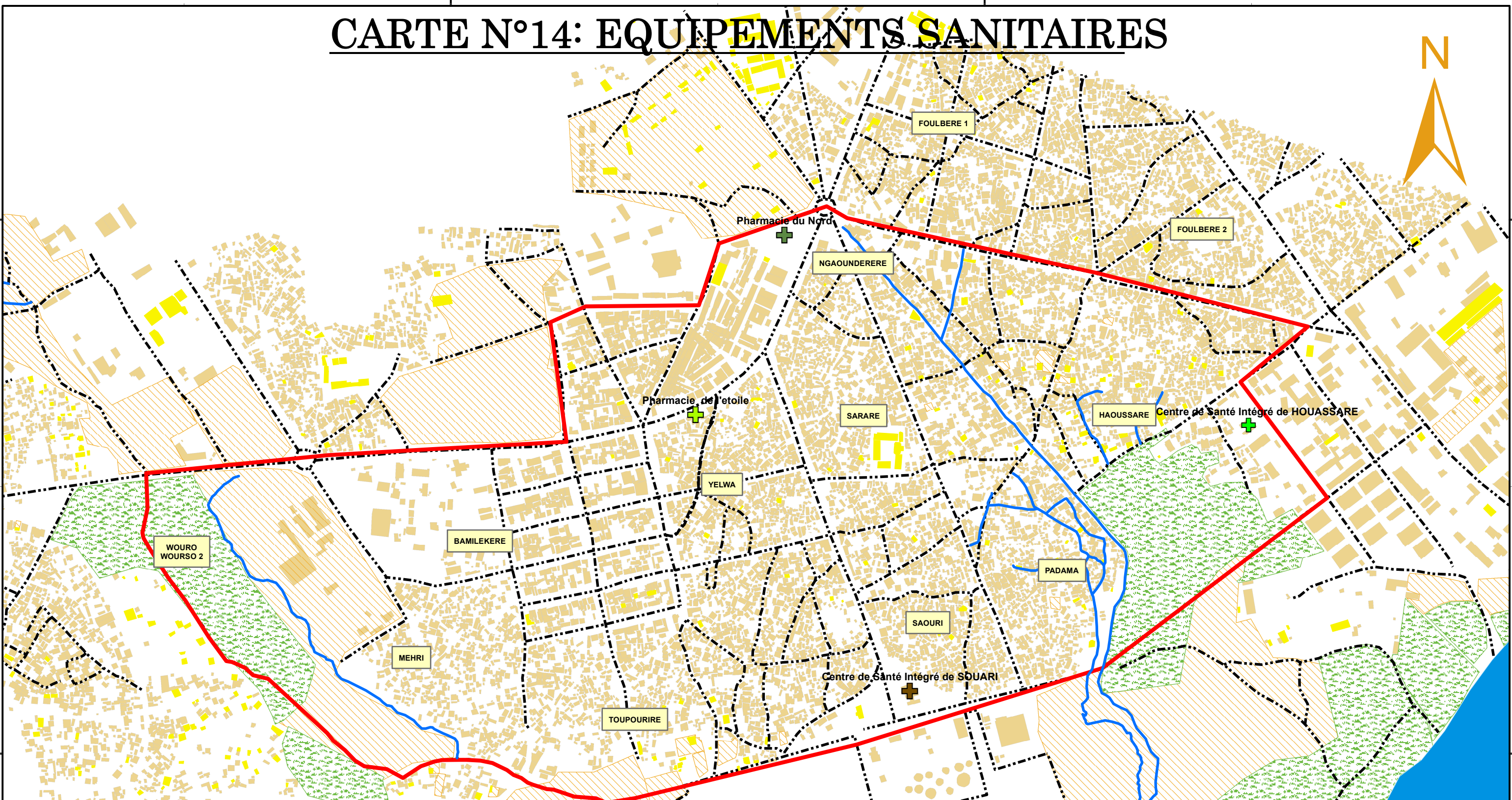
Il convient de renforcer le nombre d'établissements scolaires à tous les niveaux de formation pour exercer une pression sur les parents qui s'obstinent à ne pas envoyer leurs enfants à l'école.

II- Equipements de santé

La zone d'étude est très pauvre en équipements de santé (Cf carte n°14). Les centres de soins sont rares. On y dénombre 2 centres de santé intégrés localisés dans les quartiers Souari et Haoussaré avec un personnel total de 14 et 9 agents respectivement. Leur capacité d'accueil est de 10 et 18 lits. Ce qui semble largement insuffisant au regard des pathologies qui sévissent dans la zone, et révélées par l'exploitation des registres de consultation et les entretiens avec le personnel médical. Entre autres, on peut citer le paludisme, les maladies diarrhéiques dues à la consommation des eaux de qualité douteuse, les bronchopneumonies, les maladies cutanées qui s'expliquent par la pratique d'une mauvaise hygiène, les anémies liées à la malnutrition, les Infections sexuellement transmissibles en expansion, le diabète, etc.

Dans les centres de santé se pose un problème de plateau technique et d'insuffisance de médecins spécialistes.

CARTE N°14: EQUIPEMENTS SANITAIRES



LEGENDE

	Centre de Santé Intégré de HOUASSARE		Rivière
	Centre de Santé Intégré de SOUARI		Bâtiments en construction
	Pharmacie de l'étoile		BÂTIMENTS
	Pharmacie du Nord		Zone de cultures
	Routes		Friche urbaine
	Cours d'eau		Limite du site

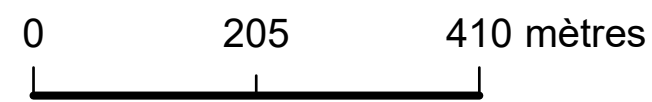


REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE



MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 /222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua



982000 000000

983000 000000

1031000 000000

1031000 000000

1030000 000000

1030000 000000

Les infrastructures sanitaires de la zone d'étude sont complétées par l'existence de 2 pharmacies relevant du secteur privé (pharmacie de l'Etoile et pharmacie du Nord) localisées sur le boulevard " Président Ahmadou Ahidjo" et au quartier Nkolbives.

Comme dans le domaine scolaire, les équipements sanitaires méritent d'être renforcés en nombre, et en personnels afin de répondre aux besoins des populations locales. Il en est de même du plateau technique qui ne permet pas certaines interventions.

III- Equipements culturels

Dans la zone d'étude, on dénombre plusieurs confessions religieuses qui se partagent l'espace et les adeptes (Fig 30). Elles exercent également des attraits différenciés sur les populations locales.

La fréquentation des religions par les chefs de ménage est assez significative et révélatrice de l'influence de chaque confession sur les populations.

Tableau 50 : Distribution des chefs de ménage par religion pratiquée

Religion du chef de ménage	Effectif	Fréquence (en %)
L'Islam	1904	58,2
Catholique	668	20,4
Nouvelle Eglise	53	1,6
Animiste	9	0,3
Protestant	606	18,5
Autres (à préciser)	33	1,0

Source : Investigation de terrain, 2017

Localement, on distingue les religions suivantes qui émergent et dont l'importance est fonction de l'attrait exercé sur les populations ou les adeptes. Il s'agit de l'islam (58,2%), du catholicisme (20,4%), du protestantisme (18,5%) et des églises de réveil (1,6%). Les animistes sont marginalisés (0,3%) (Tableau 50).

1) Islam

La zone d'étude est fortement dominée par la présence des mosquées. On en compte une trentaine d'importance inégale, réparties essentiellement dans la partie orientale et septentrionale de la zone d'étude. Les quartiers les plus islamisés sont Haoussaré, Padama, souari, Sararé et Yelwa. Les mosquées sont diversement édifiées (Cf photos 30). Elles présentent des confort variés et très contrastés.

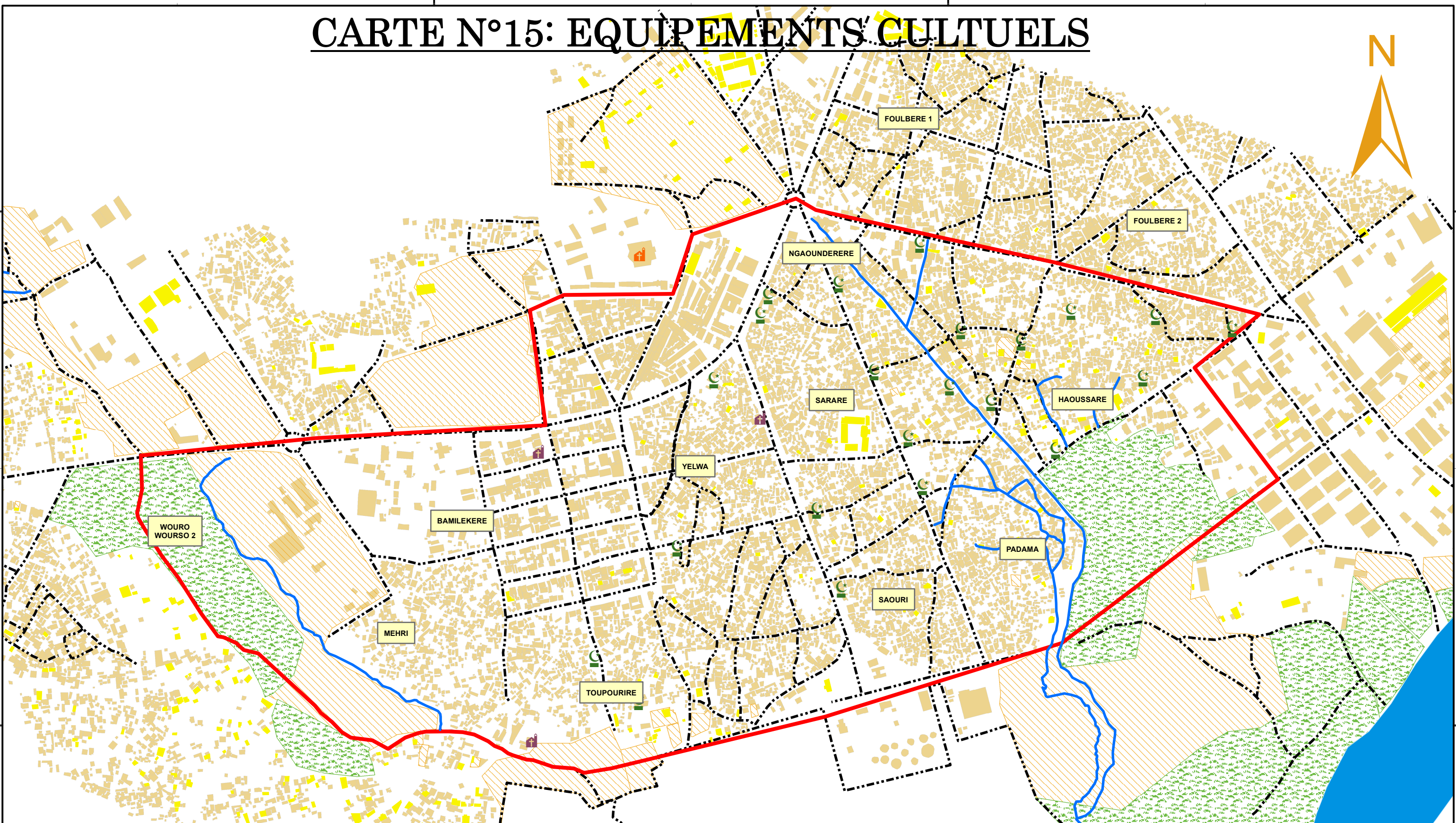


Photos 30 : Mosquées de Nkolbives et de Souari

Les mosquées de ces 2 quartiers présentent des contrastes remarquables dus aux moyens des promoteurs.

Elles sont localisées dans les $\frac{3}{4}$ de la superficie de la zone d'étude. Elles rassemblent bon nombre de fidèles aux heures de prières.

CARTE N°15: EQUIPEMENTS CULTUELS



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE



MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 /222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua

0 150 300 mètres

WGS_1984_UTM_Zone_33N
Projection; Transverse_Mercator

LEGENDE

- | | | |
|-------------------|---------------------------|----------------|
| Eglise catholique | Zone de cultures | Cours d'eau |
| Eglise de reveil | BÂTIMENTS | Rivière |
| Mosquée | Bâtiments en construction | Limite du site |
| Friche urbaine | Routes | |

2) Eglises de réveil

Ce sont les églises de la nouvelle génération qui se créent spontanément, au gré de leurs inspirateurs ou pasteurs dits mécènes de Dieu. On dénombre 5 chapelles constituées de structures très variées dans la zone d'étude (Cf Photo 31).



Photo 31 : Eglise de réveil de Tcheboaré

Les églises dites de réveil tiennent leurs rencontres dans des bâtisses au standard varié, tantôt construites en matériaux définitifs, tantôt en matériaux provisoires.

Contrairement à l'islam, les églises de réveil n'attirent pas une foule de fidèles.

3) Protestantisme

Dans les quartiers sud de la CAG1, le protestantisme regroupe aussi les pentecôtistes. On dénombre 4 chapelles d'obédiences protestantes dans la zone d'étude. Elles sont toutes localisées dans la partie occidentale, principalement dans les quartiers Bamiléké et Nkolbives.

4) Catholicisme

Les catholiques sont représentés par la cathédrale de Nkolbives (Cf Photos 32) bâtie sur un site surélevé, stratégique, propice pour l'expression de leur velléité de domination. L'ossature des bâtisses est semblable aux églises protestantes.

Les fidèles des églises protestantes et catholiques proviennent en majorité des quartiers Bamiléké et Nkolbives. Les autres adeptes de la ville n'y sont pas exclus.



Photos 32 : Eglise protestante du quartier Bamiléké et église catholique du quartier Nkolbives

Les églises catholiques et protestantes marquent l'espace par l'emprise et le confort de leurs bâtiments généralement édifiés en matériaux définitifs.

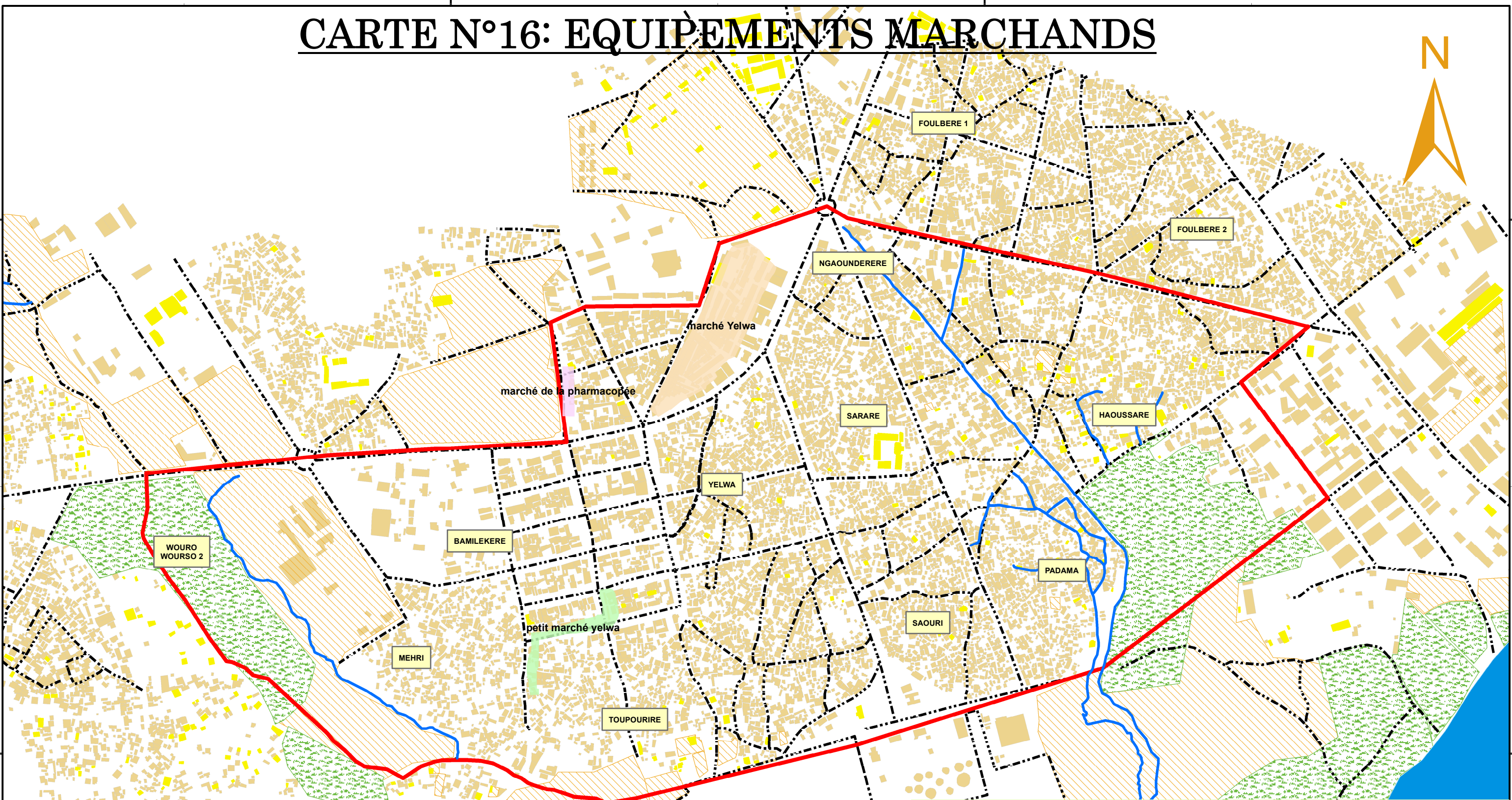
Sur le plan religieux, la zone d'étude est divisée en 2 parties d'obédiences différentes, occupées respectivement par les musulmans et les chrétiens. Ces différentes communautés religieuses cohabitent en paix.

IV- Equipements marchands

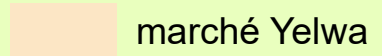

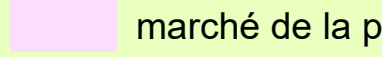

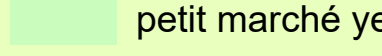

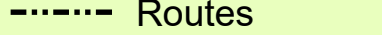

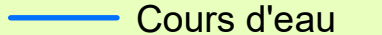

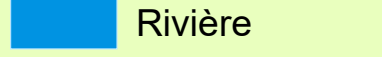
Les activités commerciales de la zone d'études se développent aux abords des rues commerçantes dites parfois structurantes et dans les marchés de différents niveaux, parfois spécialisés.

Dans l'espace d'étude, les équipements marchands sont inégalement répartis (carte n°16). Ils se concentrent dans la partie occidentale. On y dénombre 3 marchés d'importance inégale. Il s'agit du grand marché spontané Yelwa, du marché de la pharmacopée à Nkolbives et du petit marché localisé en contrebas du quartier Bamiléké. Ces marchés étendent leurs influences sur toute la zone d'étude et même au-delà.

CARTE N°16: EQUIPEMENTS MARCHANDS



LEGENDE

	marché Yelwa		Bâtiments en construction
	marché de la pharmacopée		BÂTIMENTS
	petit marché yelwa		Zone de cultures
	Routes		Friche urbaine
	Cours d'eau		Limite du site
	Rivière		



REPUBLIQUE DU CAMEROUN
PAIX-TRAVAIL-PATRIE



MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
(Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 /222.22.21.02/222.23.13.23/ FAX: 222.23.31.90
Web: www.maetur-cameroun.com

**Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers
sous – structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua**



WGS_1984_UTM_Zone_33N
Projection; Transverse_Mercator

1031000 000000
1030000 000000

1031000 000000
1030000 000000

982000 000000

983000 000000

A ces marchés se greffent des points de concentration de commerce diurne et nocturne. Ce sont, en général, des carrefours actifs et bruyants.

1) Marché Yelwa

Le marché Yelwa, créé probablement en 1988, est localisé à proximité du boulevard "Président Ahmadou Ahidjo", dans la partie septentrionale de la zone d'étude. Cette situation lui confère une facilité d'accès qui accroît sa fréquentation. C'est un marché dont les activités se pratiquent à la fois dans des baraques construites en matériaux précaires, en parpaings, et en plein air sur des étals (Cf Photos 33). Il n'est pas spécialisé dans l'offre de produits. L'habitant des environs y trouve tous les produits de première nécessité dont il a besoin.

Les produits alimentaires (viandes, poissons, arachides, légumes, ignames, patates, fruits) autant que les produits manufacturés (machettes, assiettes, tissus, produits électroniques, produits de beauté, brocante, etc.) se retrouvent sur ce marché où les prix se négocient sans intermédiaires entre acheteurs et vendeurs.



Photos 33 : Vue du marché Yelwa

Dans ce marché, les marchandises sont parfois exposées à même le sol ou dans des récipients posés sur des conglomérats de parpaings récupérés au passage (Photo gauche) et sur des comptoirs conventionnels (photo de droite).

Une tentative d'organisation en secteurs, connus des habitués, est amorcée spontanément. Les commerçants et les clients viennent de tous les coins de la ville.

Ce marché connaît un véritable problème de circulation pendant la saison de pluie avec ses voies de desserte glissantes et boueuses. En effet, pendant cette saison, les voies internes se transforment en véritables bourbiers faute de la mise en place d'un système d'assainissement adéquat. La mobilité y est lente due en partie à l'encombrement des ruelles par des commerçants sans comptoir fixe et à un manque d'aménagement conséquent. On y dénombre près de 1 500 points de vente.

Le projet C2D se propose de reconstruire ce marché pour lui offrir un visage New-look.

2) Marché de la pharmacopée

Ce marché spécifique est localisé à Nkolbives, le long du cimetière en friche. Il est l'émanation de la Communauté Urbaine qui a recasé dans ce site des vendeurs de médicaments traditionnels déguerpis lors de la construction, en 2010, de la "Rue de la ville" qui dessert la mosquée du quartier Foulbéré.



Photos 34 : Vue du marché de la pharmacopée

Sur ces photos, les produits de traitement de maladies diverses sont exposés dans des hangars de fortune constitués de toits posés sur des poteaux solidement enfoncés au sol qui protègent les occupants de la chaleur et de la pluie. Les murs séparatifs des comptoirs n'existent pas, mais les comptoirs sont bien individualisés.

On y dénombre près de 70 points de vente. Sur de petits comptoirs contigus, couverts de chaumes (Cf photos 34), les guérisseurs traditionnels exposent des potions dont eux seuls maîtrisent la posologie. Ils sont prêts à proposer des traitements pour tous les maux dont souffre un patient.

Ce marché filiforme nécessite une réorganisation et même une 2^e délocalisation pour un site plus spacieux et plus approprié.

3) Ancien marché Yelwa

L'ancien marché Yelwa est situé en contrebas du quartier Bamiléké.



Photos 35 : Un aspect du petit marché

Ce marché se caractérise par ses hangars filiformes très étroits ouverts, matérialisés par des poteaux en bétons armés qui supportent une toiture couverte de tôles ondulées.

On y vend uniquement des produits alimentaires frais tels que légumes, viandes, ignames, gombo, etc. Les marchandises sont exposées sur des étals et rarement sur des claies (Cf Photos 35). Dans les environs de ce marché se développe une intense activité de vente de bil bil.

Ce marché est étroit et limité dans son extension par les habitations. Les commerçants, qui manquent de comptoirs, envahissent anarchiquement les entrées des rues adjacentes, empiètent la chaussée sans compromettre la circulation automobile, les rues étant très larges.

Au total, on y dénombre près de 370 points de vente variés.

V- Equipements sportifs et de loisirs

La zone d'étude est pauvre en équipements sportifs ou de loisirs. Il n'existe pas de terrain de jeux (football, basket, volley) dans la zone d'étude. Cette carence oblige les jeunes à se déplacer dans la rue pour jouer et se divertir ou d'aller loin de leurs quartiers à la quête d'un équipement de jeux.

Les salles de spectacle qui auraient permis de pallier les besoins de divertissement de la population sont également absentes.

1) Espaces verts

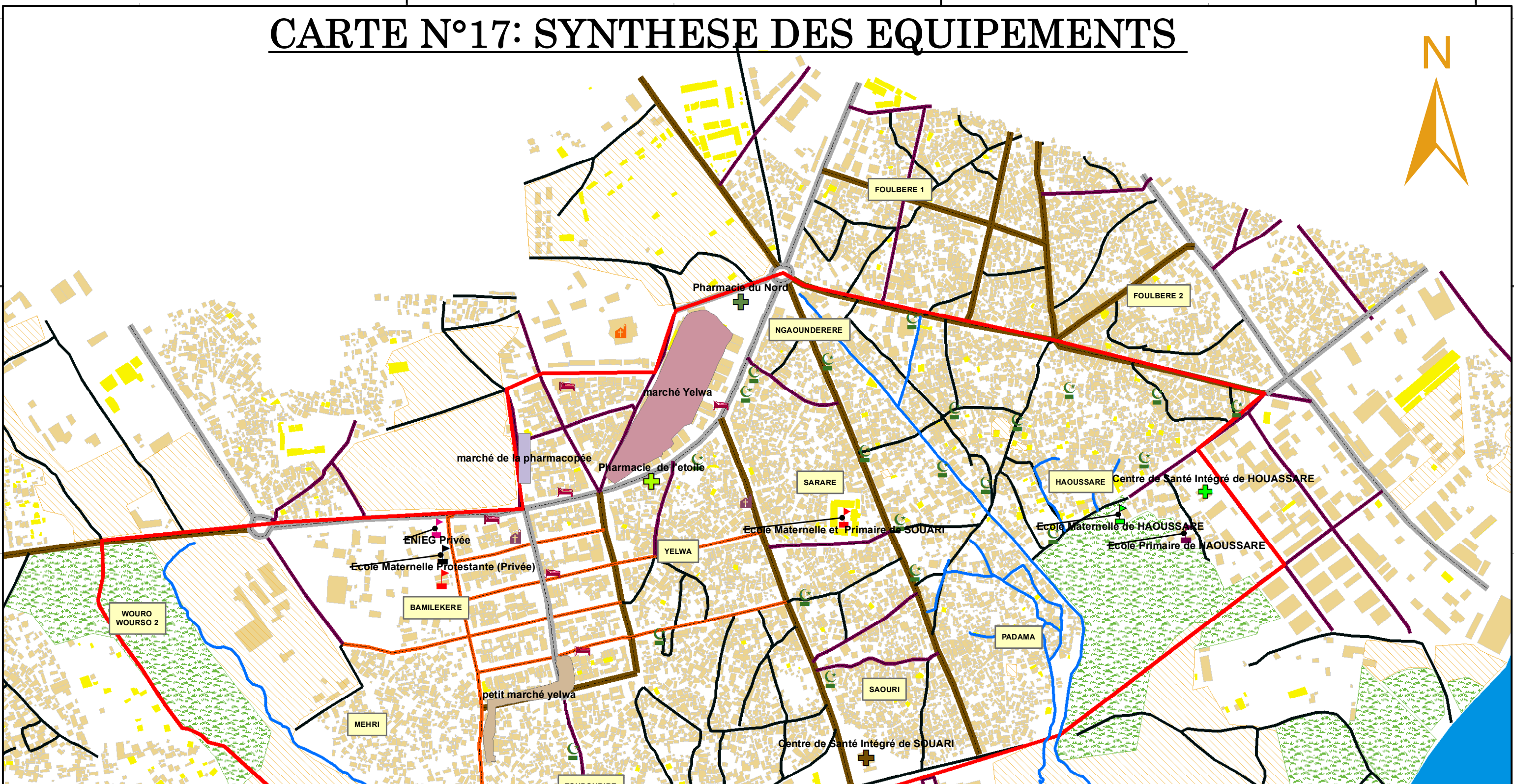
Les espaces verts aménagés sont rarissimes dans la zone d'étude. Ce qui s'explique par le mode d'occupation du sol et la densité des habitations. Il existe néanmoins des potentialités de création des espaces verts dans la partie méridionale où s'étend un vaste terrain marécageux en friches, actuellement exploité pour la culture du mil et du gombo en fonction des saisons.

Par ailleurs, la municipalité de Garoua I^{er} envisage de libérer en contrebas des quartiers Haoussaré, Padama, Souari et Toupouri, etc. environ 65 ha abritant une population estimée à 1254 personnes pour y aménager un bois urbain. Les populations déguerpies seront recasées à Lowel, quartier situé à l'ouest, non loin du Camp Chinois. Cependant, la Mairie ne dispose pas de moyens suffisants pour la mise en œuvre de ce projet salubre qui nécessite des aménagements et des indemnités.

2) Autres équipements communautaires

Signalons, dans ce chapitre, l'existence de la maison de la femme à Nkolbives, souvent utilisée comme salle de réunion. Les autres équipements éventuels, tels que salle multimédia, foyers culturels, bibliothèques publiques, etc. n'existent pas.

CARTE N°17: SYNTHÈSE DES EQUIPEMENTS



LEGENDE

EQUIPEMENTS EDUCATIFS	Centre de Santé Intégré de HOUASSARE	marché Yelwa	Voie bitumée dégradée
Ecole Maternelle de HAOUSSARE	Centre de Santé Intégré de SOUARI	marché de la pharmacopée	Voie en terre en bon état
Ecole Maternelle Protestante (Privée)	Pharmacie de l'étoile	petit marché yelwa	Voie en terre dégradée
Ecole Maternelle et Primaire de SOUARI	Pharmacie du Nord	ZONE DE CULTURES	Pistes
Ecole Primaire de HAOUSSARE	Eglise catholique	Friche urbaine	Limite du site
Ecole Primaire Protestante (Privée)	Eglise de reveil	Rivière	BÂTIMENTS
ECOLE Franco-Arabe	Mosquée	Cours d'eau	Bâiments en construction
ENIEG Privée	Voie bitumée en bonne état		
EQUIPEMENTS SANITAIRES			

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
 PAIX-TRAVAIL-PATRIE

MAETUR
La sécurité foncière

MISSION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
 DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX
 (Créée par Décret N° 77/193 du 23/06/77 Modifié et Complété par Décret N° 82/599 du 25/11/82)
 B.P. 1248 YAOUNDE - TEL: 222.22.31.13 / 222.22.21.02 / 222.23.13.23 / FAX: 222.23.31.90
 Web: www.maetur-cameroun.com



WGS_1984_UTM_Zone_33N
Projection; Transverse_Mercator

Etude en vue de la restructuration / rénovation des quartiers sous-structurés dans la Communauté Urbaine de Garoua

La zone d'étude à restructurer présente un déficit criard en équipements collectifs, en l'occurrence les équipements éducatifs et sanitaires. C'est ainsi que dans le domaine éducatif par exemple, les élèves, du niveau secondaire, sont obligés de parcourir de longues distances à la recherche d'un établissement scolaire. Cette carence explique en partie le faible taux de scolarisation au sein de certaines populations locales.

Les quartiers Haoussaré, Padama, Toupouriré, Souari, attirent l'attention par leur sous-équipement notoire.

Pire encore, la plupart des quartiers de la zone d'étude résultent d'une urbanisation anarchique, en l'absence de toute planification et d'intervention de l'Etat. Dès lors, dans ces quartiers, il n'existe pas des emprises réservées pour l'implantation future des équipements requis. Ceux existants sont mal entretenus et se dégradent au fil des ans.

Pistes d'actions du chapitre

Problème majeur : Sous équipement en établissements scolaires et de santé ; Inefficacité des centres de santé.

Préconisation : Renforcement des équipements des quartiers suivant les normes nationales ; Réhabiliter les équipements existants ; Renforcer le plateau technique des centres de santé.

Chapitre 10 : Mobilité à Garoua et dans la zone d'étude

La dynamique d'une ville ou d'un quartier urbain s'apprécie à travers sa vie de relation. Cette dernière est avant tout la pratique des échanges qui peuvent s'effectuer entre résidents, d'un coin à l'autre, ou avec l'extérieur au niveau macroscopique. Elle se mesure à travers les flux des personnes et des biens.

Depuis la sédentarisation de l'homme qui date de l'antiquité, la recherche des biens pour se nourrir, satisfaire les besoins de la famille et l'envie de rendre visite à autrui, ont suscité des modes de déplacement variés allant de la marche à pied à l'avion en passant par le cheval, l'âne, le vélo, l'automobile, etc.

Ces déplacements génèrent inévitablement des flux dont la dynamique est tributaire des infrastructures, des moyens de locomotion au sens large, des pouvoirs d'achat des populations, etc. La facilité de déplacement peut avoir d'importantes répercussions sur l'économie urbaine et la vie familiale.

L'aménagement des infrastructures est la face visible de la gestion efficace de la vie de relation dans une ville. La mobilité urbaine revêt 2 aspects.

I- Mobilité résidentielle

La plupart des ménages de ces quartiers sont attachés à leur environnement. 40,8% y résident au moins depuis 35 ans. Ce qui sous-entend une faible mobilité résidentielle des populations. Les ménages qui résident dans ces quartiers depuis 25 ans représentent 18,8% (Tableau 51).

Tableau 51 : Ancienneté des chefs de ménage dans le quartier

Durée de l'installation dans le quartier	Effectif	Fréquence (en %)
[0 ; 5 ans]	755	23,0
[6 ; 10 ans]	348	10,6
[11 ; 15 ans]	186	5,7
[16 ; 25 ans]	220	6,7
[26 ; 35 ans]	429	13,1
Plus de 35 ans	1338	40,8

Source : Investigation de terrain, 2017

Par ailleurs, 23% des chefs de ménage ont au plus 5 ans d'ancienneté dans ces quartiers méridionaux. Il s'agit, en l'occurrence, de nouveaux immigrés à la recherche d'un emploi, des opportunités d'affaires ou des fonctionnaires récemment affectés dans la ville.

II- Déplacement des personnes et des biens

Le niveau de déplacement d'une population et de ses biens, d'un point à l'autre, dans son milieu de vie, est un baromètre du développement.

1) Déplacement des personnes

Le transport, de manière générale, est conditionné par un certain nombre de paramètres dont la qualité des infrastructures, le pouvoir d'achat des populations, les capacités de financement des institutions, la disponibilité des moyens de transport, etc.

La plupart des quartiers du site d'étude sont desservis par des pistes. Dès lors, on comprend que rallier 2 points de la zone d'étude est une opération peu enviée.

a)- Transport par Bus

Une ligne de bus de la Régie Autonome de Transport de Garoua (RATG), joignant les quartiers périphériques occidentaux de Djamboutou (secteur industriel), camp chinois, et Sabongari Wouro Talako au centre-ville, assure le transport des personnes sur le Boulevard "Président Ahmadou Ahidjo" au tarif de 100 FCFA par voyage (Cf Photos 36).



Photos 36 : Station et bus de la RATG

Ces photos mettent en relief la préoccupation des autorités de la CUG de résoudre le problème de déplacement décent des citoyens par la mise en place d'un transport collectif que symbolisent la plaque de l'arrêt bus (à gauche) et un bus fonctionnel de la RATG (à droite).

RATG est un transport de masse, avec des bus d'une capacité de 50 places. Il connaît un regain de passagers en période des classes, avec les élèves qui se rendent à l'école. Ce type de transport bute sur un ensemble de difficultés dont :

- les mœurs des populations ;
- la faiblesse du pouvoir d'achat des habitants ;
- une offre de transport limitée, largement en deçà du seuil de rentabilité ;
- des coûts d'exploitation élevés ;
- l'irrégularité de passages des bus ;
- l'inconscience du personnel ;

Tous ces facteurs limitent la réputation de la RATG et sa rentabilité.

b)- Transport par taxis

Ce mode de transport existe au niveau de la ville. Le nombre de taxis à Garoua est estimé à 350 véhicules dont seulement 60 % du parc sont en état de circulation. Ils desservent l'aéroport et quelques agglomérations périphériques, notamment Pitoa, Figuil, Oula Ibi, Lagdo, Ngong (PDU, 2015). Les taxis ne constituent pas un mode de transport spécifique aux quartiers de la zone d'étude.

Ils peuvent faire des incursions dans les quartiers pour déposer un client ou en prendre sur contrat course, mais on ne les voit pas sillonner les rues, aux klaxons répétés comme à Douala ou Yaoundé, à la recherche des clients. En fait, la zone sous étude ne sont pas générateurs des flux de passagers pour ce mode de transport. Néanmoins, la configuration de certains secteurs tels que le quartier Bamiléké s'y prête.

Il convient de mettre en place des moyens incitateurs pour booster le transport par taxis dans la zone d'étude et dans la ville.

c)- Transport par motos taxis

Le phénomène de mototaxi est ancien à Garoua (Cf Photo 37). Il fait partie des mœurs des populations. Le tarif connu de tous est de 100 FCFA par voyage. Il s'agit du minimum. Dans la pratique, ce tarif est fonction de la distance et des heures. Il est souvent négocié à l'amiable entre le client et le transporteur.



Photo 37 : Motos taxis en attente des passagers ou en circulation

Les carrefours et les environs des marchés, sont des lieux de stationnement des motos taximen à la recherche des clients.

Ce mode de transport est bien adapté à la configuration du relief et au réseau d'infrastructures locales constitué majoritairement de pistes et de voies dégradées. En effet, la mototaxi dessert le tréfonds des quartiers en empruntant les pistes les plus étroites. Il est le mode le plus prisé par les populations résidentes.

D'une manière générale, on voit les motos taximen sillonner les rues et pistes, à la quête des clients à coups de klaxons répétés, prêts à s'arrêter au moindre geste d'un passant. En l'absence des taxis de ville, ce mode assure la majeure partie des déplacements entre la zone d'étude et le reste de la ville. La demande en transport entre la zone d'étude

Les difficultés de ce mode de transport résident avant tout dans la recherche effrénée de gain, l'exagération des vitesses qui est à l'origine des accidents, l'incivisme des pratiquants, etc. Les motos taximen se comportent comme des hors la loi. Il n'est pas rare qu'une moto (Photo 33) porte à la fois 3 passagers, parfois avec des bagages, ce qui les expose à des risques d'accidents.

Aux heures tardives, sans exagération, les motos taximen sont coupables des agressions et des vols perpétrés dans les quartiers.

d)- Transport par véhicules particuliers

Dans la zone d'étude, des privilégiés disposent des véhicules individuels pour leurs transports et ceux des membres de leurs familles. Certains d'entre eux font le transport clandestin pour arrondir la fin du mois. Ce sont des commerçants fortunés et des fonctionnaires huppés au sommet de l'appareil gouvernemental régional ou local.

e)- Marche à pied

Les habitants de la zone d'étude effectuent majoritairement leurs déplacements à pied. Ce mode concerne près de 80% des résidents, le reste se contentant des motos-taxi. La marche à pied est relative à des courtes distances. Elle est l'apanage des populations démunies qui souvent n'ont pas d'alternatives.

En dépit de l'importance de ce mode de transport, les aménagements infrastructurels subséquents ne sont pas réalisés dans ces quartiers. En outre, les trottoirs des axes structurants sont souvent occupés par des petits commerces qui dévient la circulation piétonnière sur la chaussée. Ce qui est parfois à l'origine des accidents de circulation et des télescopes entre usagers.

A la marche à pied s'ajoutent également les déplacements à bicyclette facilités par la topographie peu accidentée. Malheureusement, il n'existe pas de pistes cyclables, ce qui expose les cyclistes à des risques d'accidents.

Dans le cadre du programme C2D capitales régionales (2013-2014), des campagnes de comptage de trafic ont été effectuées. Les résultats montrent la prédominance des flux à deux roues dans l'échange inter quartier qui représentent 90 % du trafic global (PDU, 2015).

2) Transports des biens

Le transport des biens présente 2 aspects : le transport par gros porteurs et le déplacement des biens sur les petites distances.

a)- Transport par gros porteurs

Dans la partie méridionale du site d'étude, on dénombre 3 sociétés industrielles : les Brasseries du Cameroun, SODECOTON et la SCDP. Elles sont génératrices de flux lourds pour le transport ou la diffusion de leurs produits. Chaque société dispose d'une aire de fortune pour le stationnement de ses camions. Sur les voies qui les desservent, on observe souvent un ballet de poids lourds. Chargés de marchandises, ces gros porteurs traversent les quartiers et la ville à forte vitesse. Ce qui constitue un danger ou une plaie à la circulation des poids lourds dans la zone d'étude. Leur passage répété est un facteur de dégradation accélérée des voies dans les quartiers Souari et Padama.

Dans la zone d'étude, il n'existe pas des aires de stationnement et de repos, aménagés pour les poids lourds par les autorités gestionnaires de la ville.

A ces transports particuliers des marchandises des entreprises s'ajoutent des camions et des camionnettes qui livrent le bois de chauffe ou d'autres produits à certains clients dans les différents quartiers.

b)- Déplacement interne des biens

Le déplacement interne des biens est généralement assuré par des porte-tout, des brouettes, des tricycles, des camionnettes (Cf photos 35 et 36).

Les porte-tout stationnent le plus souvent en bordure des marchés où la demande est souvent forte (Cf photo 38).



Photo 38 : Déplacement des biens dans les quartiers

A l'intérieur de chaque quartier, le transport des biens est assuré par des porte-tout qui règnent sans rivaux en fixant des coûts variables d'un client à l'autre pour la même distance et le même volume de biens.

Les prix de transport sont négociés en fonction du volume des biens à déplacer et de la distance.



Photos 39 : Transport par les tricycles et porte tout

A côté des porte-tout (à droite), les tricycles (à gauche) font surface pour assurer certains transports spécifiques lourds ou délicats.

Il existe également des porteurs qui rallient les domiciles sur de courtes distances.

III- Contraintes à la mobilité locale

Le déplacement des biens et des personnes dans la zone d'étude connaît des limites dues à plusieurs facteurs.

- La topographie n'est pas anonyme. La platitude du relief induit des zones hydromorphes en contrebas du site d'étude. De ce fait, la bande méridionale des 12 quartiers est souvent ennoyée et pose d'énormes problèmes de déplacement surtout en saison des pluies. De plus, la construction des infrastructures y rencontre des difficultés dues à la faible portance du sol. Ce qui renchérit leurs coûts.
- L'insuffisance des infrastructures est déterminante. La vie de relations dans les quartiers du site d'étude bute à la qualité des voies et à la faiblesse de leur maillage. Des pans entiers de ces quartiers méridionaux ne sont desservis que par des chemins piétonniers qui serpentent entre les maisons, et constituent certainement un labyrinthe. Les voies qui existent sont mal entretenues, et se trouvent parfois dans un état de dégradation avancée. Elles nécessitent une réhabilitation.
- Le désintéressement des taxis de ville est évident. Les taxis de ville ne desservent les quartiers méridionaux que par des incursions sporadiques quand ils sont requis pour une course urgente. Généralement, les taximen ne sont pas motivés pour desservir ces quartiers faute de rentabilité, les résidents étant limités dans leurs déplacements par les coûts de transport par taxi qu'ils jugent prohibitifs. En effet, la demande locale journalière en transport, ne peut pas permettre aux taximen de vivre de leur métier.
- La pauvreté est ambiante. La plupart des résidents affichent des signes extérieurs de dénuement. Leurs bourses ne leur permettent pas de s'offrir les services d'un taxi. La marche à pied leur permet de faire des économies qui sont affectées à d'autres postes de dépenses.
- Les habitudes ancestrales subsistent. Les habitants de ces quartiers ont acquis et cultivé tout au long de l'histoire l'habitude de la marche à pied. Ils la perpétuent. Ce mode de déplacement n'exige pas d'investissement particulier, ni des frais de déplacement.
- La faiblesse du transport collectif est connue de tous. Le transport collectif n'est pas assez développé. Il se limite au boulevard "Président Ahmadou Ahidjo". L'irrégularité du passage des bus n'incite pas les passagers à les emprunter.

Les quartiers méridionaux sont enclavés avec des répercussions très directes sur la vie des relations. Les résidents éprouvent d'énormes difficultés de déplacements liées à la pauvreté. Certes, ces quartiers sont parcourus par un réseau de pistes qui desservent les habitations, mais elles ne respectent pas les normes établies. Elles sont tantôt très étroites, tantôt larges. En outre, elles ne sont connues que des habitués.

Dans ces quartiers, les habitants fortunés, propriétaires des véhicules, sont obligés de les garer loin de leurs domiciles faute de voies d'accès.

Dans ces quartiers, les engins à deux roues (vélomoteur) règnent en maître et imposent leur loi. Les vélos, favorisés par la topographie, constituent un mode de transport largement négligé par

les aménageurs, non seulement dans ces quartiers, mais dans toute la ville. Les pistes cyclables n'existent pas.

Face à cet imbroglio, on comprend pourquoi la plupart des habitants des quartiers méridionaux à restructurer de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er} adoptent la marche à pied.

On peut dire que dans ces quartiers, le déplacement, quand on est pressé, est un véritable casse-tête surtout quand on ne dispose pas son propre moyen de transport.

Pistes d'actions du chapitre

Problème majeur : Pénibilité du transport public ; Incivisme des motos taxis

Préconisation : Améliorer les voies et leur maillage ; Encourager le transport par taxi de ville ; Combattre l'incivisme des motos-taxis.

S

Chapitre 11 : Bilan-diagnostic et perspectives

Ce chapitre récapitule les différents problèmes mis en relief par ce diagnostic. Il s'agit d'une étape qui synthétise l'état des lieux pour orienter la restructuration envisagée. Ces problèmes touchent tous les domaines.

Le bilan-diagnostic s'appesantit sur l'arbre à problèmes et l'analyse SWOT de la restructuration des quartiers méridionaux de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er} pour cerner l'ampleur de ce projet.

I- Rappel des caractéristiques des quartiers à restructurer

Ces quartiers à restructurer, dans l'ensemble, se caractérisent par :

- ✚ Un habitat spontané isolé ou fait de saré. Les habitations sont construites en matériaux locaux et parfois en parpaings de ciment pour les habitants fortunés.
- ✚ Un réseau viaire, pour la plupart en terre, mal entretenu et peu dense, donc comportant un faible maillage de voies. C'est dire que la plupart des concessions sont desservies par des chemins piétonniers de fortune, parfois reconnus par les seuls habitués. Seul le quartier Bamiléké offre un maillage de voies quadrangulaires avec un parcellaire régulier.
- ✚ Un environnement médiocre où s'entassent les ordures ménagères dans les cours d'eau, les parcelles vagues et les coins de rue. Ces déchets, en putréfaction, dégagent des odeurs nauséabondes en même temps qu'ils constituent une source de pollution visuelle certaine.
- ✚ Des eaux stagnantes pendant la saison des pluies, néfastes au bon fonctionnement des quartiers. Les habitants sont contraints d'attendre des heures après la fin d'une pluie pour vaquer à leurs occupations.
- ✚ La fréquence des inondations ravageuses dues au débordement des eaux des cours d'eau locaux qui isolent les quartiers sous étude du reste de la ville.
- ✚ Des eaux usées croupissantes déversées dans les cours d'habitation ou les alentours des sarés sans traitement qui attirent des mouches, vecteurs de nombreuses maladies.
- ✚ Une carence d'éclairage public qui accroît l'insécurité sur la plupart des axes des quartiers ou ralentit l'économie nocturne des carrefours.
- ✚ Une promiscuité indescriptible qui ne favorise pas les pratiques élémentaires d'hygiène, et qui est à l'origine de l'insalubrité du milieu.
- ✚ Une montée de la délinquance juvénile due à la présence permanente des enfants de la rue, sans domicile fixe, qui se livrent à des larcins de toute nature dans les quartiers, etc. En dépit de cette situation déplorable, les populations cohabitent en paix.

La zone sous étude est sous-équipée. L'eau potable de la CDE y est rare, d'où la présence de nombreux puits qui parsèment le site. On note dans les quartiers la présence de quelques équipements collectifs de base tels que écoles, centres de santé, pharmacie, inégalement répartis dans l'espace, etc.

Les équipements culturels ne sont pas du reste. Ces quartiers sont ponctués par des mosquées, des temples et des églises révélant la présence des protestants et des catholiques. Quelques églises dites de réveil y font surface.

Les quartiers spontanés de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1^{er} sont une conséquence logique de sa forte urbanisation due à un relief réceptif, à l'afflux massif des populations dans la période postindépendance. Dans le même temps, le jeune Etat du Cameroun n'avait pas une politique adéquate de maîtrise du développement urbain. Les moyens multidimensionnels faisaient également défaut. L'Etat centriste n'a pu offrir ni des logements suffisants, ni des parcelles assainies aux populations déterminées vaille que vaille à se procurer un abri.

Profitant de ce laxisme, des espaces urbains ont été investis dans l'anarchie, créant des quartiers déstructurés dont ceux sous étude.

La zone de l'étude de restructuration, située dans la partie sud de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1^{er}, révèle une occupation anarchique du site loin de tout canon de planification urbaine. Ils se caractérisent par un sous-équipement et une sous intégration au reste de la ville.

Ces quartiers abritent une population cosmopolite d'environ 15 216 habitants composée des ressortissants du grand nord, mais aussi de ceux de la partie méridionale du Cameroun et des étrangers provenant des pays voisins. Ce brassage démographique est un atout pour le développement local.

Ces quartiers se développent à l'image de la ville dont l'économie est dominée par le secteur primaire, principal pourvoyeur d'emplois, ciblés essentiellement dans l'agriculture traditionnelle vivrière, l'élevage et la pêche.

Ces quartiers se distinguent également par l'expansion de petites activités informelles génératrices de revenus (vente de boissons locales, commerce sur des claies ou sur des étals, boucherie de fortune, etc.) et de petits métiers de la rue (Réparateurs, menuiserie bois et métallique, salons de coiffure, etc.).

II- Bilan-diagnostic

1) Problèmes majeurs de la zone d'étude

Ce diagnostic, réalisé avec l'apport des populations résidentes, a mis l'accent sur bon nombre de problèmes multisectoriels que vivent au quotidien les populations de la zone à restructurer.

➤ Sur le plan environnemental

- l'inondation est récurrente et s'explique par la platitude du site et des comportements anthropiques malsains;
- l'insalubrité est grandissante due à l'incivisme des populations ;
- les ordures ménagères s'entassent dans les quartiers et enlaidissent le paysage urbain ;

- la divagation des bêtes a des répercussions négatives sur le milieu ;
- le désordre urbain est manifeste, essentiellement dans l'occupation du site ;
- l'assainissement tant des eaux pluviales que des eaux usées est médiocre ;
- Il n'existe pas des espaces verts aménagés dans les 12 quartiers ;
- l'occupation des trottoirs par des petits commerces gêne la circulation piétonnière et la déporte sur la chaussée, ce qui peut être à l'origine des accidents de circulation.

➤ **Sur le plan foncier**

- la plupart des habitants sont installés sur le domaine national;
- la notion de sécurisation foncière n'est pas bien appréhendée par les habitants.

➤ **Sur le plan de l'habitat**

- la promiscuité est de règle dans 11 des 12 quartiers ;
- l'habitat est précaire et nécessite une amélioration substantielle ;
- les constructions sont précaires et édifiées en banco pour la plupart ;
- la notion de copropriété n'est pas ancrée dans les mœurs des habitants.

➤ **Sur le plan des équipements**

- on note un sous-équipement des 12 quartiers en établissements de santé et scolaires ;
- les différents équipements sont inégalement réparties dans les 12 quartiers ;
- le plateau technique des centres intégrés de santé n'est pas adéquat ;
- l'approvisionnement de ces quartiers en eau potable est très insuffisant ;
- l'éclairage public n'est assuré que partiellement ;
- les marchés sont précaires en l'occurrence le marché Yelwa et le marché de pharmacopée ;
- les latrines traditionnelles non aménagées à fosses perdues sont répandues dans le site d'étude ;
- les espaces de jeux font défaut ;
- les espaces verts ne sont pas aménagés dans les différents quartiers ;
- En dépit de la présence du vélo, les pistes cyclables ne sont pas aménagées.

➤ **Sur le plan de la gouvernance**

- la Commune de Garoua I^{er} éprouve des difficultés pour l'entretien des voies en terre ;
- le désordre urbain est naissant dans les quartiers ;
- l'insécurité est grandissante dans certains quartiers qui sont des points névralgiques ;
- la délinquance juvénile est montante ;
- la pauvreté sévit et attire l'attention ;
- l'incivisme est ambiant ;
- la participation des populations au développement local n'est pas ressentie.

➤ **Sur le plan de la mobilité**

- les déplacements intra-quartiers sont pénibles ;
- l'exiguïté du choix de modes de transport canalise les citoyens vers la mototaxi ;
- la marche à pied est développée, mais elle ne bénéficie pas d'aménagements spécifiques ;
- les pistes cyclables ne sont pas aménagées en dépit de l'effectif des motos ;
- les 12 quartiers méridionaux sont enclavés avec des répercussions sur la vie des relations ;
- les taxis de ville ne desservent pas les quartiers ;
- le transport collectif assuré par la RTAG n'est pas performant ;
- les infrastructures de transport sont dégradées ;
- le maillage des voies est faible.

➤ **Sur le plan culturel et culturel**

- la mixité sociale entre musulmans et chrétiens n'est pas assurée ;
- on note la montée des églises de réveil ;
- les bibliothèques publiques n'existent pas ;
- Il n'existe pas de centre multimédia pour les jeunes.

➤ **Sur le plan de la communication**

- l'Internet connaît des perturbations régulières ;

- les points d'accès à l'Internet n'existent pas dans les quartiers méridionaux.

III- Analyse FFOM de la restructuration du site d'étude de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}

L'analyse FFOM ou SWOT met en relief les forces qui sont les leviers sur lesquels on doit s'appuyer pour booster la restructuration du site d'étude, se trouvant dans la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}. Cette analyse s'appesantit également sur les faiblesses susceptibles de se constituer en obstacles pour freiner la réalisation de ce projet. Ce sont 2 éléments internes à prendre en compte dans la mise en œuvre effective de ce projet.

Les opportunités et les menaces sont des éléments externes à occurrences probables, liés à l'histoire, à l'environnement, à l'économie, qui peuvent influencer la restructuration des quartiers visés (cf. tableau 52).

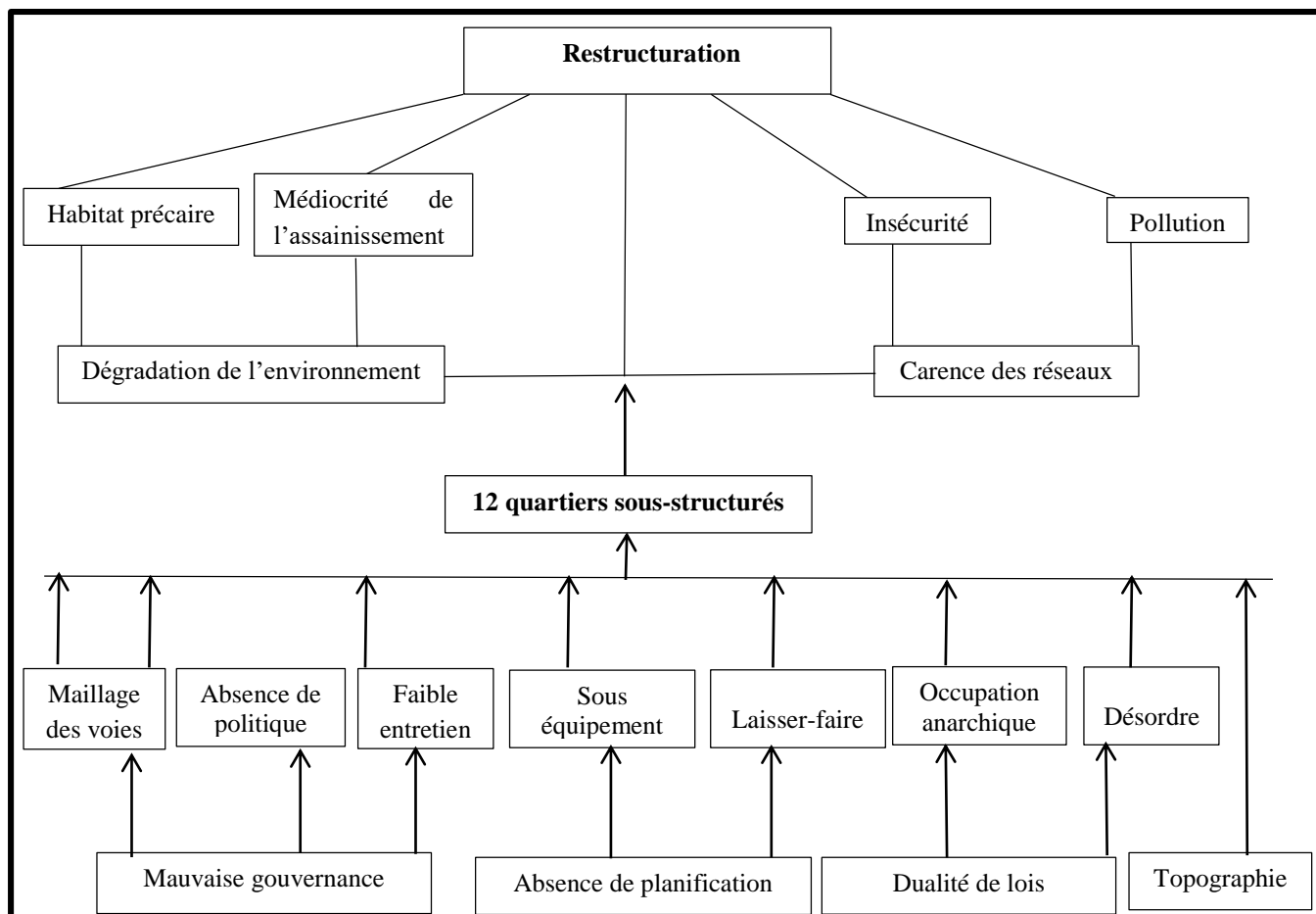
Tableau 52 : Analyse FFOM de la restructuration du site d'étude de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}

Force	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adhésion des autorités locales au projet ▪ Volonté des populations d'améliorer leur cadre et conditions de vie ▪ Engagement du MINHDU dans le projet ▪ Réalisation du PDU de Garoua ▪ Forte sensibilisation des populations locales ▪ Mise en place d'un cadre formel de concertation et de pilotage ▪ Existence d'un cadre juridique accepté par tous ▪ Potentiel démographique des quartiers ▪ Dégradation prononcée de la voirie des 12 quartiers ▪ Assainissement médiocre des quartiers ▪ Forte adhésion des Lawans (chefs traditionnels) au projet
Faiblesse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faible pouvoir d'achat des populations ▪ Existence de réfractaires au projet ▪ Faiblesse des moyens d'investissement de la commune ▪ Faiblesse des moyens humains de la commune ▪ Déficit des quartiers en équipements collectifs de base ▪ Insalubrité et promiscuité ambiante ▪ Faible taux d'accès aux services urbains ▪ Faible maillage des voies ne permettant pas une desserte optimale des quartiers ▪ Production limitée des logements sociaux et des parcelles assainies dans la ville ▪ Montée incontrôlée de la délinquance en gestation ▪ Carence de synergies entre les services locaux ▪ Participation limitée des populations locales au projet ▪ Non organisation des populations bénéficiaires
Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Echéances électorales proches ▪ Ralentissement des activités terroristes de la secte Boko Haram ▪ Soutien des partenaires au développement au projet ▪ Mise en œuvre de la décentralisation ▪ Organisation de la CAN 2019 ▪ Paix sociale

Menaces	<ul style="list-style-type: none">▪ Echech de la mise en œuvre de la décentralisation▪ Non mise à disposition des fonds requis par le projet▪ Crise économique à l’horizon▪ Afflux des migrants en provenance des pays limitrophes▪ Persistance du grand banditisme▪ Perturbation de la paix sociale avec l’échec de règlement de la crise anglophone
----------------	--

Arbre à problèmes

L'arbre à problèmes a pour finalité, en s'appuyant sur les causes et les conséquences, d'envisager avec sérénité, la thérapie optimale au problème de sous-structuration des 12 quartiers méridionaux de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er} (Fig 19).



Source : Investigation de terrain, 2017

Fig 18 : Arbre à problèmes

Ce graphique qui analyse les problèmes des 12 quartiers sous-structurés préconise la restructuration comme solution idéale pour l'amélioration des conditions de vie des populations. La réalisation de cette opération doit créer moins de frustrations aux populations vulnérables. Pour y parvenir, la Puissance publique dispose d'un arsenal de mesures qui sous-tendent le réaménagement des quartiers dans les villes camerounaises. La loi n° 2004/003 du 21 avril régissant l'urbanisme au Cameroun, le décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 sont assez éloquents à cet effet. A cela s'ajoute la politique sectorielle du MINHDU qui préconise la concertation en matière d'aménagement urbain ou le regroupement des propriétaires en GIFU pour la défense de leurs intérêts. Les ressources humaines de l'Etat, ses structures aménageuses, son budget constant sont encore des éléments à mettre à disposition pour minimiser les effets négatifs de cette opération d'aménagement sur cette catégorie de populations.

IV- Perspectives immédiates

Suite à la réalisation de ce diagnostic qui fait le point sur l'état des lieux, il convient d'engager sans délai la réflexion sur les scénarii à mettre en œuvre et l'étude de faisabilité en vue de la restructuration effective de cette zone. A ce niveau, l'implication des populations est déterminante.

En effet, la validation de ce diagnostic doit ouvrir la voie à l'élaboration de 2 scénarii d'amélioration substantielle du cadre et des conditions de vie des populations. Une enquête foncière détaillée sera conduite sur les emprises nécessaires afin d'identifier les personnes et les biens touchés. Les experts devront être mobilisés tôt (annexe 10) pour maintenir la flamme du projet.

Des réflexions parallèles doivent être menées pour l'aménagement d'un site de recasement afin de prévenir l'occupation anarchique.

Cette phase du projet exige l'organisation des ateliers de communication et d'échanges avec les populations résidentes.

Ce chapitre a permis de récapituler les problèmes majeurs des quartiers méridionaux à restructurer. Ils sont divers et touchent plusieurs secteurs : environnement, foncier, habitat, équipements, gouvernance urbaine, mobilité, religion.

La restructuration de ces quartiers repose sur une analyse SWOT qui attire l'attention des pouvoirs publics sur les forces et les faiblesses qui peuvent agir positivement ou négativement en vue de la réussite de ce projet. A cela s'ajoutent les menaces et les opportunités susceptibles d'influencer la mise en œuvre de la restructuration du site d'étude de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}.

Ce bilan-diagnostic s'ouvre sur les perspectives qui ne sont rien d'autres que les attentes du projet dans les prochains mois. Ces perspectives s'appesantissent sur la nécessité d'organisation des ateliers de communication et d'échanges avec les populations résidentes afin de leur permettre de vibrer en phase avec le projet.

Chapitre12: Enjeux de la restructuration de la zone d'étude

L'élaboration et la mise en œuvre du projet de restructuration de 12 quartiers dans la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er} présentent des enjeux à décrypter. Régénérer ces quartiers consiste à mobiliser les habitants pour renouveler de manière participative le tissu urbain. Cette opération est sous-tendue par des enjeux perceptibles sur 5 plans (Fig 2).

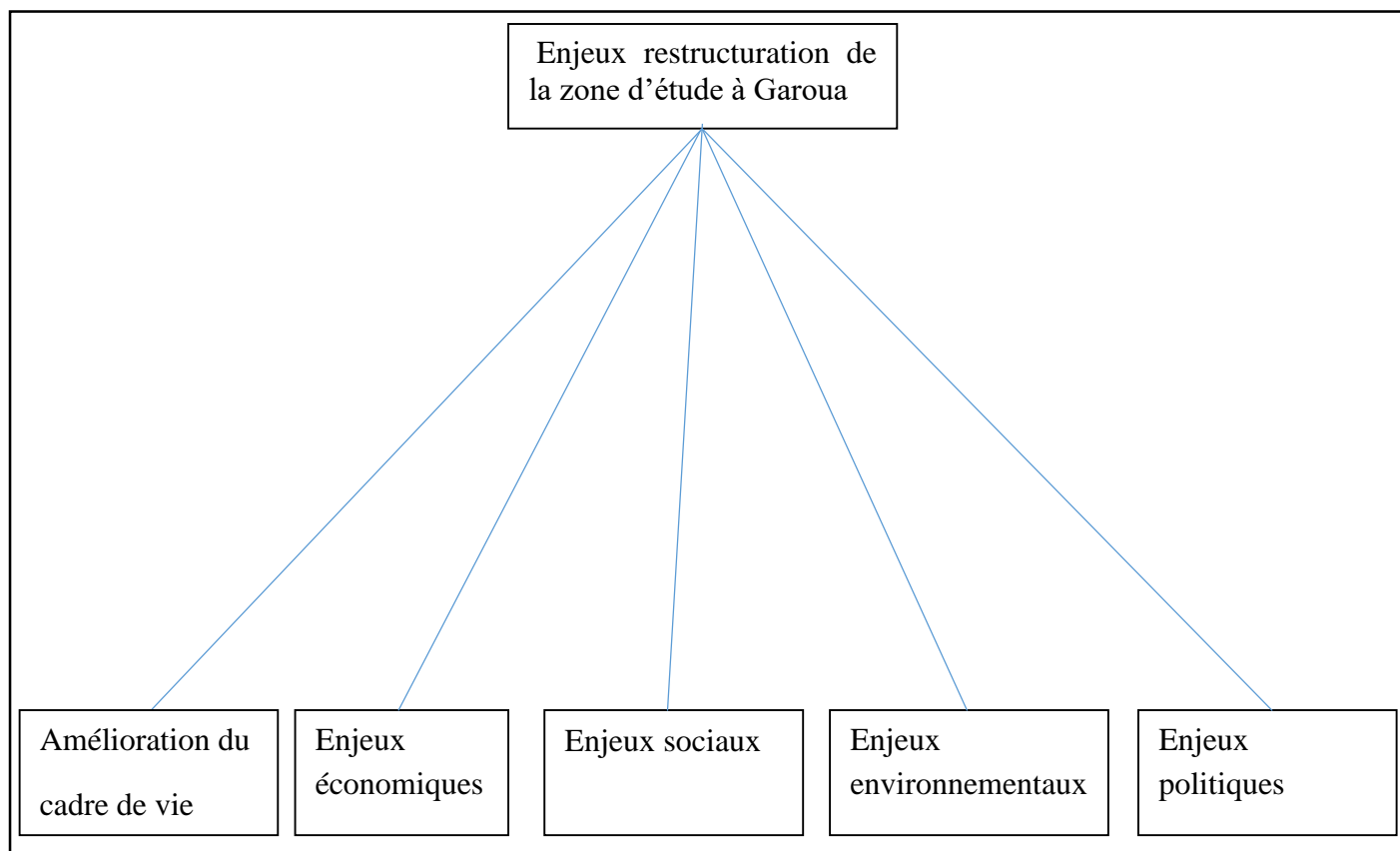


Fig 19 : Enjeux de la restructuration des 12 quartiers de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}

I- PRESENTATION DES ENJEUX

I.1. Amélioration du cadre de vie

Dans l'ensemble, les villes camerounaises sont marquées par une forte présence de quartiers précaires en leur sein. Il peut s'agir des quartiers anciens dégradés ou des quartiers nouveaux créés à la périphérie des villes par la seule volonté populaire. Ce phénomène contribue fortement à l'expression de l'étalement urbain. Quelle que soit leur nature, ces tissus urbains nécessitent d'être requalifiés. Sous-équipés, densément peuplés et mal connectés à la ville, ces quartiers concernent aujourd'hui près de 72% de la superficie des villes et abritent les 2/3 au moins de la population urbaine.

Or, dans ces quartiers, les conditions de vie sont médiocres et l'insalubrité est ambiante. En effet, les eaux usées sont déversées dans la cour étroite sans traitement ou dans la nature par un orifice aménagé dans la barrière du « saré ». Ces eaux fétides dégagent une odeur nauséabonde et attirent les mouches, vecteurs de nombreuses maladies.

Les déchets ménagers sont entassés dans le milieu et constituent des sources de pollution visuelle. Les inondations, quant à elles, sont ravageuses en saison de pluie et isolent des pans entiers des quartiers. Le cas des quartiers Padama, Toupouriré, Souari, Haoussaré est assez édifiant.

Conscientes ou inconscientes, les populations résignées y vivent, et subissent les affres de ce milieu malsain. Si aucune intervention n'est menée, la proportion des quartiers spontanés ira crescendo et touchera au moins les $\frac{3}{4}$ de la population urbaine camerounaise dans les 30 ans à venir.

Dans ces conditions, la restructuration mettra terme au cauchemar quotidien des populations de ces 12 quartiers et leur offrira un cadre de vie agréable où il fait bon vivre ensemble.

Cette restructuration consiste à décomposer les 12 quartiers en unités relativement autonomes, en favorisant leur différenciation et leur rattachement à l'environnement extérieur. Cette approche prend appui sur les différences de localisation, de composition, de fonctionnement social, existantes pour les amplifier en les améliorant. Elle part notamment des attentes et des pratiques des habitants relatives plus particulièrement à la localisation des circulations et des lieux qu'ils fréquentent pour leurs courses, leurs loisirs, leurs activités professionnelles. Elle prend en compte les caractéristiques de chaque quartier, auxquelles les habitants s'identifient ou veulent s'identifier.

Les 12 quartiers seront désenclavés et intégrés au reste de la ville où ils joueront leur rôle économique majeur d'offres de petits commerces comme dans les souks marocains.

I.2. Enjeux économiques

Les 12 quartiers à restructurer de la Commune d'Arrondissement de Garoua ^{1er} présentent des enjeux économiques certains. Ce sont des quartiers abritant des populations commerçantes, où prolifèrent de petites activités économiques génératrices de revenus qui se pratiquent aujourd'hui aux abords des voies de fortune : vente sur claie, call box, restauration tournedos, étal à même le sol, échoppe de fortune, vente à l'éventaire, etc. La restructuration boostera indubitablement ces petites activités.

Les 12 quartiers occupent une position centrale dans la ville de Garoua, et périphérique dans la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}. La restructuration permettra de revaloriser les habitations, et d'encourager les propriétaires de les consolider. On passera ainsi de l'habitat spontané à un parc immobilier décent où les normes de construction sont respectées. De nouvelles personnes y afflueront à la recherche des chambres et des appartements confortables à louer. Cette opportunité sera exploitée par les habitants pour augmenter leurs revenus par le biais des loyers plus chers.

On procédera à l'élargissement des voies, au dégagement des emprises des cours d'eau, à la réhabilitation ou à la création éventuelle des structures commerciales, telles que marché, boutiques, etc. Bref, l'économie locale prendra un envol suite à la restructuration.

Différentes voies seront aménagées pour accueillir de nouvelles activités génératrices de revenus. En effet, les voies des différents quartiers seront plus fréquentées, ce qui fera naître de nouveaux besoins en commerce.

La mobilité fluide des résidents impactera les rendements dans les services et impulsera un souffle nouveau à l'économie locale. Les petits opérateurs des quartiers verront se multiplier leurs possibilités de ravitaillement sur les grands marchés de la ville.

Ces quartiers connaîtront un regain de touristes à la recherche des objets exotiques bon marché. Ce qui sera un stimulant pour les artisans locaux qui pourront davantage s'investir dans l'art local, en l'occurrence la fabrication des gadgets en cuir, des sandalettes, des porte-monnaie, etc.

I.3. Enjeux sociaux

La zone à restructurer de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er} est située dans une zone d'extrême platitude. Généralement, les petits bleds de ce quartier sortent de leur lit mineur à la chute de la moindre pluie et envahissent les habitations riveraines avec souillure des ustensiles, rendant parfois impraticables les voies de communication du site.

En effet, le modelé favorise l'inondation en saison des pluies avec son cortège de maladies hydriques dont le choléra, la dysenterie, les parasites intestinaux, la typhoïde, etc. Les coûts économiques de traitement de ces maladies sont parfois très lourds et insupportables par les familles démunies qui se tournent vers la pharmacopée ou vers les pharmacies de poteau. En conséquence, l'efficacité des traitements est mise en cause. Les malades sortent affaiblis des pathologies et le temps de réadaptation constitue une grande perte pour les membres de la communauté.

La restructuration permettra de mettre la population hors de toute rage de l'inondation par le curage des lits des cours d'eau. L'assainissement diminuera à coups sûrs les risques de contraction des maladies hydriques.

Les personnes de 3^e âge circuleront plus facilement en s'exposant à moins de risques en toutes saisons. En effet, sur le plan physique, les voies d'accès et de desserte seront améliorées. Ce qui, de manière générale, accroîtra la vie de relations au sein de la communauté résidente. Les écoliers rallieront plus facilement leurs établissements respectifs

Au rond-point de Padama, baptisé carrefour fédéral, s'agglutinent souvent les enfants de la rue, sans domicile fixe, qui, aux moindres interpellations, s'enfuient par les sentiers et les méandres des quartiers. Ils constituent un foyer de consommation de drogues. En même temps, ils hument l'alcool pour passer à un état second, s'armer du courage pour commettre des forfaits. Ces délinquants causent des gaffes, commettent des larcins et, à la limite, sont indésirables. Il faut insister pour affirmer que l'insécurité qu'ils créent rend certains coins du quartier invivables. La restructuration permettra, sans nul doute, d'extirper ce fléau, ou du moins, de diminuer son ampleur.

Cette insécurité, redoutée par les résidents, s'estompera indubitablement avec la pose des lampadaires qui accompagnera la réhabilitation et l'ouverture des voies de desserte dans le site. La bataille contre ce fléau pourra être mieux menée par les forces de maintien de l'ordre (FMO). L'amélioration du cadre physique de cette zone développera la socialisation parmi les résidents.

Certes, la restructuration de ces quartiers entrainera des démolitions, mais on essaiera autant que faire se peut, de développer la mixité sociale à travers la diversification des formes et des statuts des opérations de reconstruction et de recomposition. On minimisera les déguerpissements et les personnes obligées de l'être seront réinstallées dans des conditions meilleures dans un site proche aménagé à cet effet.

I.4. Enjeux environnementaux

L'amélioration du cadre de vie des habitants de cette zone entraine *ipso facto* des actions d'assainissement, d'embellissement et de préservation de l'environnement. Ces quartiers requièrent un traitement paysager particulier qui leur donne un aspect naturel ponctué par des espaces verts ou, à paysager la voirie, les parkings, les places publiques, les pieds d'immeubles, les rues, etc.

Par ailleurs, il existe dans la zone d'étude des sites à risques qui méritent un traitement particulier. C'est le cas de la bande méridionale qui constitue un marécage en milieu urbain. Ces sites seront cartographiés et désormais soustraits de l'occupation anarchique. Ce constat incite à une bonne prise en compte de la variable environnement dans le cadre de vie des habitants.

La ville de Garoua affiche une volonté de vulgarisation de l'arbre dans son paysage afin de créer de l'ombre. Cette volonté sera fortement intégrée dans la requalification des 12 quartiers.

Les déchets ménagers sont entassés dans le site ou dans les drains et provoquent des inondations. Les bacs à ordures seront disséminés dans les quartiers pour collecter les déchets et assainir le site. On analysera la possibilité de mise en œuvre des opérations de pré-collecte dans les quartiers enclavés.

Il ressort de ce qui précède que la zone d'étude sera arrimée à la volonté de créer un environnement viable et d'accroître l'esthétique de la ville de Garoua.

Un homme sain doit vivre dans un environnement sain. Aussi, la loi de 1996 le prescrit pour les Camerounais.

I.5. Enjeux politiques

Le premier Forum Urbain National (FUN1) tenu au Palais des Congrès de Yaoundé en octobre 2014 avait constaté la précarité du tissu des villes camerounaises et recommandé d'élaborer et de mettre en œuvre un programme d'amélioration des quartiers d'habitat précaire d'une part et de constituer des réserves foncières urbaines d'autre part.

Dans le même registre, le MINHDU, dans la mise en œuvre de sa politique sectorielle, a fait des opérations d'aménagement foncier une priorité. De ce fait, plusieurs activités sont envisagées dans son Plan d'Action Prioritaire (PAP). Il s'agit de : (i) l'identification et de la priorisation des quartiers sous-structurés, (ii) la réalisation des études préparatoires pour les opérations de restructuration ou de rénovation de certains quartiers, (iii) l'implémentation du PPAB dans quelques villes camerounaises avec l'appui technique de l'ONU-Habitat, (iv) l'étude d'aménagement des réserves foncières urbaines et (v) une étude de la stratégie d'amélioration des espaces urbains précaires.

En 2013, la Communauté Urbaine de Garoua a obtenu du MINH DU la réalisation d'une étude qui a identifié et priorisé les quartiers sous-structurés et sous-équipés de la ville parmi lesquels Padama, Haoussaré, Souari, Yelwa, Toupouriré et Bamiléké retenus pour faire partie de la première phase de mise en œuvre des études des quartiers sous-structurés de la ville devant faire l'objet d'une action de restructuration urbaine.

Aujourd'hui, la restructuration de ces quartiers sous étude, procède de la mise en œuvre de la politique de développement et des engagements du MINH DU.

Par ailleurs, requalifier le tissu urbain de cette zone, c'est aussi reconquérir leur électorat en mettant leurs habitants hors de tout borbier. C'est apaiser également les tensions des résidents qui constituent des foyers de remous sociaux incontestables, et se considèrent *a priori* comme des exclus de la ville de Garoua.

Nul doute que le Cameroun s'inscrit ainsi dans l'optique de développement urbain durable qu'ont renforcé les assises d'ICCCASU 2 (2017) qui se sont tenues les 12, 13 et 14 décembre au Palais des Congrès à Yaoundé.

II- Hiérarchisation des enjeux

Les enjeux ainsi décrits s'hiérarchisent en vue de la satisfaction des aspirations des populations.

- 1- Enjeux sociaux : Les enjeux sociaux occupent une place de choix. Ils permettent aux habitants de s'insérer dans la société tout en améliorant leurs conditions de vie. C'est l'aspiration légitime de chaque peuple.
- 2- Enjeux économiques : Les enjeux économiques viennent en deuxième position pour appuyer les enjeux sociaux. Ils renforcent les prises de décisions sur le plan des activités anthropiques. Leurs implications sur le vécu quotidien des populations ne sont plus à démontrer.
- 3- Enjeux environnementaux : Les enjeux environnementaux sont englobants et pas spécifiques. Leur troisième position s'explique par leur caractère transversal.

Les enjeux de la restructuration de ces quartiers déterminent la posture à adopter dans la mise en œuvre de ce projet.

En effet, dans un projet de restructuration, certains urbanistes sont favorables à des démolitions massives. Ils considèrent que les habitants vivent dans des conditions inacceptables et qu'il est difficile d'améliorer leur situation en se contentant de réhabiliter les bâtiments et de requalifier l'espace urbain.

D'autres, au contraire, analysent finement la trame existante, identifient les points problématiques ou névralgiques pour les modifier en essayant d'optimiser l'efficacité des interventions.

Une autre conception consiste à s'intéresser essentiellement à certains aspects comme la création des perspectives ou bien le désenclavement, le rattachement à l'environnement urbain, sans se soucier des modes d'organisation internes.

Pour la restructuration de ces quartiers précaires de la Commune d'Arrondissement de Garoua 1^{er}, nous allons adopter une position intermédiaire qui consiste à améliorer le cadre physique actuel et les conditions de vie des populations tout en les maintenant sur place autant que faire se peut et de ne procéder aux déguerpissements que dans des cas obligatoires et nécessaires à la réussite du projet. Les populations qui seront déplacées seront recasées dans un site aménagé offrant un confort indéniable. On passera du stade de ghetto à un quartier moderne où il fait bon d'y vivre et de vivre ensemble.

Conclusion générale

Ce diagnostic, un cliché instantané de la zone à restructurer dans la partie méridionale de la Commune d'Arrondissement de Garoua I^{er}, est la résultante d'une appropriation du site d'étude, l'application d'une méthodologie participative suivie de collecte de données dans les services locaux déconcentrés de l'Etat et municipaux. La société civile, à travers les leaders d'opinions, n'a pas été du reste. La participation a été renforcée par une enquête socio-économique et foncière exhaustive réalisée auprès des ménages résidents et des échanges permanents et spontanés entre le point focal de la MAETUR et la population.

Ces quartiers méridionaux s'étendent sur 150 ha, et abritent une population cosmopolite totale estimée à 20 000 âmes. Ces quartiers sont bâtis sur une topographie douce, à faible déclivité, propice à la stagnation des eaux. Dès lors, l'inondation dans ce site d'étude est récurrente et ravageuse. Elle participe de la médiocrité de l'assainissement et de la précarité du cadre de vie des habitants.

Ce diagnostic met l'accent sur l'état d'insalubrité de ces quartiers assorti de l'occupation anarchique de l'espace par des populations avides de se loger. En effet, les quartiers méridionaux de Garoua I^{er} s'étendent en partie sur des zones hydromorphes à drainage difficile. Le cadre de vie, pas décent au départ, s'est progressivement dégradé au fil des ans, et nécessite aujourd'hui une requalification en profondeur du tissu urbain.

Les données de ce rapport diagnostic serviront de base à cette opération de restructuration confiée à la MAETUR par le MINH DU. Il est constitué d'un texte principal, d'une annexe et d'un recueil de données statistiques issues de l'exploitation de l'enquête socio-économique et foncière menée sur le terrain du 02 au 20 Octobre 2017.

Cette opération de restructuration est susceptible de redonner espoir à une population qui vit dans un labyrinthe où les seules dessertes sont constituées par des chemins piétonniers tortueux qui se terminent en culs de sac et quelques voies carrossables si on omet certaines pénétrantes des quartiers. Ce maillage de voies, très insuffisant, n'est pas de nature à faciliter la mobilité tant des habitants que de leurs biens. On comprend que la vie de relations est au ralenti dans ces quartiers. D'une manière générale, les voies de desserte sont mal entretenues, et constituent des obstacles à la mobilité locale et aux échanges réciproques entre différents secteurs des quartiers.

Dans cet espace, les contrastes sont visibles. Le quartier Bamiléké constitue une enclave avec ses rues quadrangulaires très larges qui en font un lotissement. Dans les 12 quartiers, les habitations cossues, entourées d'une palissade en parpaings crépis ou en banco, côtoient des maisons précaires isolées ou des sarés qui dénotent l'état de dénuement de leurs occupants au milieu d'un îlot de fortunés qui vivent dans l'opulence. Ces quartiers sont sous-équipés. Les équipements collectifs de base tant sanitaires qu'éducatifs sont insuffisants et mal répartis dans l'espace, laissant des pans entiers des quartiers dans l'abandon. Les conséquences d'une telle situation sont néfastes: déperdition scolaire, longue marche à la quête du savoir, difficulté d'accès aux soins médicaux modernes, retour à la pharmacopée, etc.

A l'observation directe sur le terrain, on remarque des mutations profondes passant de l'habitat rural ou traditionnel à un habitat moderne fait de bêttons. Ces mutations nées de la volonté populaire doivent être accompagnées pour plus d'efficacité.

Les problèmes majeurs soulevés par ce diagnostic doivent sous-tendre la restructuration de ces quartiers. Indubitablement, des populations seront touchées par cette restructuration. D'autres seront même déguerpies. Il convient d'analyser et de préparer le sort qui leur sera réservé, éventuellement *in situ* ou dans un site de recasement.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages et publications

- **Aurore Mansion et Virginie Rachmuhl** : *Gret Publication of Cities*, études de travaux en ligne N° 31.
- **Bentahar&Mohyaoui M**, (2014) : *Le logement social au Maroc, entre logique économique et finalité social* ; in dossiers de recherches en Economie et Gestion, 3ème Numéro
- **FARVACQUE C-V, AUSLAN Mc** (1993) : *Politique foncière des villes en développement*
- **Josse G et Pacaud P-A (2014)**: Améliorer-les-quartiers-précaires-Approches-suivies-au-Burkina-Djibouti-et-Haïti.
- **Maria A, Giraud P-N**(2008), *Id_0816_Maria_Giraud-_Maroc*, n° 16: Gouvernance mondiale.
- **ONU** (2005) : Rapport des nations unies 2008
- **ONU/Habitat** (2011) : Guide pratiques pour les décideurs politiques n° 2 : Loger les pauvres dans les villes africaines, « logement pour les faibles revenus : les moyens d'aider les pauvres à trouver un logement décent dans les villes africaines »
- **ONU/Habitat** (2011) : Guide pratiques pour les décideurs politiques n° 5 : Loger les pauvres dans les villes africaines, « les moyens d'aider les pauvres à financer leur logement » Karempress,
- **ONU/Habitat** (2010) : Guide pratiques pour les décideurs politiques n° 8 : « Loger les pauvres dans les villes africaines, les autorités locales : faire face aux défis urbains d'une manière participative et intégrée
- **Seignobos C**: Habitat traditionnel au Nord-Cameroun - Etablissements humains et Environnement socioculturel
- **Tohozin Coovi A B, Agbo F Tohozin A Y, Guimma Tépété** (2007) : Restructuration de trois anciens quartiers de la ville de Garoua (Cameroun) à l'aide du SIG, in *Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou* n° 01.
- **Tribillon JF** (1993) : *Villes africaines, nouveau manuel d'aménagement foncier*.

Documents et rapports

- **Afri-Cités (2009)** : Charte africaine du logement social,
- **BCEOM** (1980) : Ville de Garoua, Etude du Plan d'Urbanisme Directeur, Enquêtes-Sarés
- **BCEOM** (1980) : Ville de Garoua, Etude du Plan d'Urbanisme Directeur, Synthèses des données urbaines
- **BCEOM** (1980) : Ville de Garoua, Etude du Plan d'urbanisme Directeur, Diagnostic et avant-projet
- **CUG** (2016): Rapport Diagnostic du PDU ;
- **CUG** (1976) : Plan d'Urbanisme de Détail
- **MINDCAF** (2012): Manuel des procédures Foncières, Domaniales et Cadastrales
- **MINEH/DUH** (1977) : Plan d'Urbanisme de Détail du quartier Katarko à Garoua,
- Rapport et règlement, H.P GAUFF KG Ingénieur conseils

- **MINEPAT** (2003) : Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté
- **MINEPAT** (2005) : 3^{ème} Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH)
- **MIEPAT** (2010) : Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi
- **MINEPAT** (2014) : Suivi et Mise en œuvre du DSCE
- **MINH DU**(2014) : Diagnostic et Orientations-Communauté urbaine de GAROUA – Etudes préparatoires du C2D-Capitale Régionales-Rapport final.
- **MINH DU** (2008) : Recueil des textes relatifs à l'urbanisme au Cameroun
- **MINH DU** (2011) : Stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun
- **PNDP/CAG 1^{er}** (2011): Plan Communal de Développement
- **République du Cameroun** (2008) : Régime foncier et domanial au Cameroun
- **République du Cameroun** (2011) : Etude du secteur de l'immobilier au Cameroun

Dispositions législatives et administratives

- Loi n°2004-03 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun
- Loi N° 97-003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière
- Loi n° 2009/010 du 08 juillet 2009 régissant la location-accession à la propriété immobilière
- Loi n° 2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles.
- Loi n° 85-09 du 4 juillet 1985 Relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation
- Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun
- Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier
- Décret no 2008/025 du 17 janvier 2008 portant création de la Communauté Urbaine de Garoua
- Décret n° 2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier.
- Arrêté 085/CABPM du 20 avril 2010 portant création d'un comité interministériel de supervision et de pilotage du programme gouvernemental de construction de logements sociaux et d'aménagement des parcelles de terrains constructibles

Documents cartographiques

- Carte du Cameroun
- Carte géographique-Google (Garoua)
- Images "dromes" du site d'étude
- Images Google Earth de la zone d'étude

Webographie

<http://www.cvuc.cm/national/index.php/fr/espace-membre/130-association/carte-administrative/nord/benoue/505-garoua-3e>

<http://www.cameroun-guide.com/garouaorigines.htm>: Origines de Garoua

SOMMAIRE.....	I
RESUME	V
ABSTRACT	VII
LISTE DES TABLEAUX	X
LISTE DES CARTES	XII
LISTE DES FIGURES.....	XII
LISTE DES PHOTOS.....	XIII
LISTE DES ANNEXES	XIV
LISTE DES ABREVIATIONS ET SIGLES	XV
INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : GENERALITES.....	3
CHAPITRE 2 : METHODOLOGIE APPLIQUEE.....	5
CHAPITRE 3 : PRESENTATION DE GAROUA ET DE LA ZONE D’ETUDE.....	12
CHAPITRE 4 : ENJEUX DE LA RESTRUCTURATION DES 12 QUARTIERS	122
CHAPITRE 5 : POPULATIONS, ENVIRONNEMENT ET GOUVERNANCE URBAINE LOCALE	21
CHAPITRE 6 : SITUATION FONCIERE DES QUARTIERS A RESTRUCTURER	38
CHAPITRE 7 : HABITAT DE LA ZONE D’ETUDE	52
CHAPITRE 8 : VOIRIE ET RESEAUX DE LA ZONE A RESTRUCTURER	65
CHAPITRE 9 : ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES	84
CHAPITRE 10 : EQUIPEMENTS DES QUARTIERS.....	92
CHAPITRE 11 : MOBILITE A GAROUA ET DANS LA ZONE D’ETUDE.....	108
CHAPITRE 12 : BILAN-DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES.....	115
CONCLUSION GENERALE.....	128
BIBLIOGRAPHIE	130